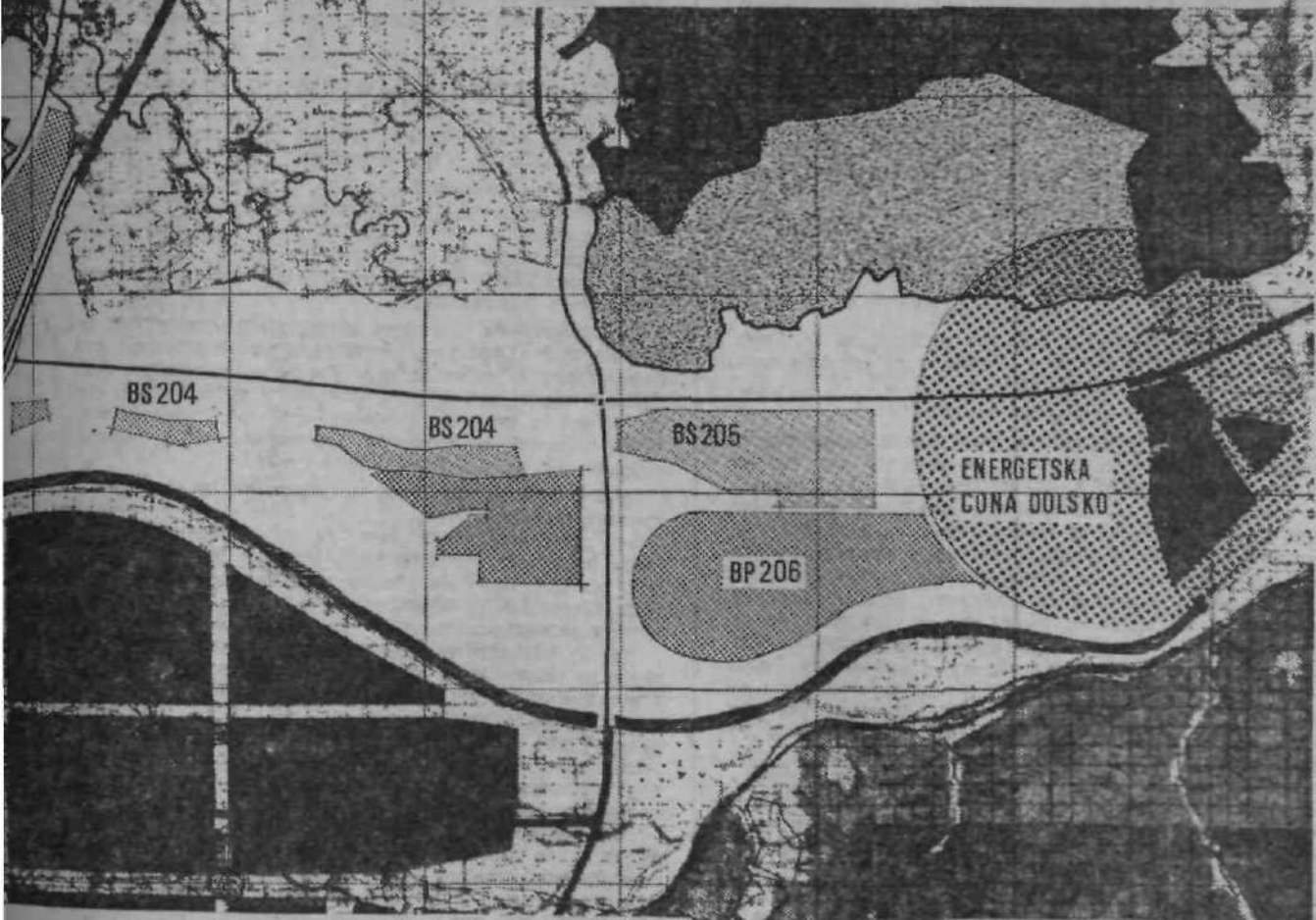





# PROSTORSKE MOŽNOSTI RAZVOJA BEŽIGRADA



zazidljive površine po GUP-u  
predlagane nove površine  
sportne in rekreacijske površine

 centralno pokopališče  
 gozdne površine  
 mestna obvoznica

sedanjega načina gradnje na eni strani le močno eksplo-  
ziranih sosesk (z obveznim P + 4 in več etaž z visoki-  
mi bloki in stolpnicami), na drugi strani pa naselij —  
območij — aglomeracij samostojnih enodružinskih hiš  
na parcelah cca 400—450 m<sup>2</sup>.

Potrebna so družbeno organizirano grajena, a bolj  
raznolika naselja, ki bodo vključevala raznovrstne tipe  
stanovanjskih zgradb in stanovanj za raznovrstne potre-  
be in možnosti prebivalcev. Treba bo pričeti graditi tudi  
preprostejše, po dimenzijah manjše in nižje stanovanj-  
ske zgradbe; graditi gosto-nizko (torej vrstne, verižne  
ali druge hiše, ki bolj racionalno izrabljajo zemljišče),  
upoštevati v večji meri potrebe starih, invalidnih, otrok  
ipd.

Sam proces planiranja, projektiranja in graditve bo  
treba bolje organizirati in močneje upoštevati vidike so-  
cialnega, oblikovnega, estetskega itd. značaja in ne le  
tehničnega in kratkoročnega ekonomskega (cena m<sup>2</sup> stan-  
ovanja in njegova kvaliteta danes nista pravilno urav-  
notežena).

2. 7. Poseben problem so vsi spremljajoči objekti, zla-  
sti šole, vrtci, družbeni centri ter oskrbovalni in športni  
centri, ki jih gradimo z veliko zamudo.

V urbanistične in zazidalne programe so sicer ti  
objekti vključeni, vendar je to premalo: njihovo sočasno  
gradnjo s stanovanji je treba zagotoviti v organizacij-  
skem, finančnem in časovnem pogledu. Ker so ti objekti  
drugi, moramo skrbeti, da bomo z njimi zadostili po-  
trebam čim večjega števila prebivalstva. Njihova pravi-  
la lokacija je torej nadvse pomembna.

Vzroki za »spalna naselja« niso v zazidalnih načrtih,  
ampak v neurejeni finančni konstrukciji, saj z izgradnjo  
stanovanj ne gremo v sočasno izgradnjo spremljajočih  
objektov.

## PROBLEMATIKA UREJANJA ZEMLJIŠČ

### 3.1 Zemljišča so se urejala takole:

Vsi stroški v zvezi s pripravo zemljišč so se finan-  
cirali iz sredstev prispevka k stroškom za urejanje zem-  
ljišč, ki ga plačujejo investitorji.

### 3.2 Individualne komunalne naprave:

Vse sekundarne komunalne naprave se financirajo iz  
sredstev prispevka k stroškom za urejanje zemljišč, ki  
ga plačujejo investitorji. V preteklih letih so komunal-  
ne delovne organizacije zgrajene sekundarne komunalne  
naprave sprejele v svoja osnovna sredstva z obvezo vra-  
čanja kredita na 10—20 let (telefonsko omrežje, elektro  
omrežje, kanalizacija in vodovod). Šele zadnja leta daje  
banka kredite komunalnim delovnim organizacijam za  
te naprave, vendar le za usmerjene soseske tako, da se  
stroški urejanja zemljišč zmanjšajo do 10 odstotkov. Viri  
in primarno omrežje vročevoda in plinovoda se finan-  
cirajo v obliki prispevka, ki ga plačujejo investitorji in  
le v manjši meri iz drugih sredstev. Primarno omrežje  
za kanalizacijo in vodovod so se v preteklih letih fi-  
nancirali iz lastnih sredstev komunalnih delovnih orga-  
nizacij in drugih virov ter niso obremenjevali investit-  
orjev, zadnje čase pa se tudi s temi stroški obreme-  
njuje investitorje. Primarno omrežje elektroomrežja je  
Elektro Ljubljana financiralo iz lastnih sredstev. Zadnje  
čase pa so možnosti Elektro Ljubljana manjše, tako da  
morajo investitorji prispevati tudi del sredstev za iz-  
gradnjo razdelilnih transformatorskih postaj.

### 3.3 Kolektivne komunalne naprave:

Vse kolektivne komunalne naprave v novih soses-  
kah se v celoti financirajo iz sredstev prispevka k stroš-  
kom za urejanje zemljišč, ki ga plačujejo investitorji.

Namenska sredstva občine se uporabljajo samo za  
izgradnjo komunalnih naprav v obstoječih naseljih, to-  
rej za pokrivanje komunalnega deficita.

3.4 Dograditev in vseljevanje stanovanj s kompletno  
komunalno opremo:

Če želimo stanovanja vseljevati istočasno s kom-  
pletno zunanjo ureditvijo (dostopne poti, cestna razsvet-  
ljava, zelenice in igrišča), bi bilo potrebno:

— krepiti financiranje opremljanja zemljišč in pravo-  
časno zagotoviti finančna sredstva;

— z gradnjo stanovanj se ne sme pričeti, dokler ni-  
so zgrajene vse tiste komunalne naprave, ki jih je mož-  
no zgraditi pred pričetkom gradnje stanovanjskih objek-  
tov;

— gradbena podjetja morajo svojo tehnologijo in ter-  
minske plane prilagoditi tako, da zgradijo vse tiste dele  
stanovanjskega objekta, ki so zunaj, prej in s tem omo-  
gočijo vzporedno gradnjo komunalnih naprav in zunanje  
ureditve tako, da se objekt dogradi istočasno s zuna-  
njo ureditvijo;

— pri sestavi terminskih planov je upoštevati grad-  
beno sezono za izvajanje zunanje ureditve le v času od  
1. 3. do 1. 11. v letu;

— za tak pristop k stanovanjski izgradnji je potreb-  
no izdelati detaljne terminske plane, katere mora spo-  
štovati vsak udeleženec pri stanovanjski gradnji.

3.5 Po predlogu dogovora o financiranju komunalnih  
dejavnosti se opredeljujejo načela, iz katerih bodo občin-  
ske skupščine izhajale pri določanju davčne politike v  
letu 1977 tako, da ne bodo več financirale kom. dejav-  
nosti, temveč je treba ta del splošne porabe vključiti v  
model financiranja komunalnih interesnih skupnosti.

## USMERJENA STANOVANJSKA GRADNJA V BS-3

Poročilo se nanaša na tisti del problematike, ki ob-  
činski skupščini še ni bila posredovana.

4.1 Težave in zadržki iz leta 1975, ki so bili pred-  
vsem posledica neurejenih pogodbenih odnosov udeleženc-  
ev izgradnje, so bili odpravljani po sprejetju samo-  
upravnega sporazuma o izgradnji v BS-3. Zataknilo se  
je pri podaljških stanovanj v letu 1976, vendar pa sedaj  
prodaja teh teče nemoteno.

4.2 Kapacitete izvajalcev bi bile lahko večje kot se-  
daj, če bi bili izpolnjeni pogoji, kot so: pripravljena vsa  
investicijsko tehnična dokumentacija s potrjenimi zazi-  
dalnimi načrti; pripravljena finančna konstrukcija z vse-  
mi akterji in potrjena prodajna cena (m<sup>2</sup>); urejeno zem-  
ljišče z vsemi komunalnimi napravami. Kljub razreše-  
nim težavam pa je GIPOSS kasnil z roki.

4.3 Doseganje izkušnje izvajalcev pri gradnji so v  
glavnem sledeče:

a) Predvsem ugotavljajo, da je pri izvajanju naj-  
manj problemov, če sodelujejo vsi dejavniki, ki kakor-  
koli lahko vplivajo na končno podobo soseske od urba-  
nista, projektanta, tehnologa, klimatologa, spomeniškega  
varstva, seizmologa itd.

b) Iz teh ugotovitev sledi, da je nujno sprotno pre-  
verjanje ekonomskih vrednosti v posameznih fazah pri-  
prave dokumentacije in sprotno ugotavljanje cene, ki je  
v končni fazi odločujoč faktor.

c) Torej bi morala biti pred pričetkom gradnje potr-  
jena in družbeno verificirana cena, kar je bistveni pred-  
pogoj za normalno izvajanje del, obenem s predhodno  
komunalno opremljenostjo.

4.4 Tehnološke izkušnje GIPOSSA ga uverjajo v pre-  
prijanju, da sta tehnologiji tunelskih opažev in težka  
montaža enakovredni, če je vse ostalo pripravljeno po  
vnaprej določenih programih. Oba sistema, ki se trenut-  
no uporabljata, nista pokazala bistvenih predost. Za  
vse sisteme poskušajo najti zadovoljive rešitve od  
tretje gradbene faze naprej, t. j. za zaključna dela.

4.5 Gradbišče BS-3 kljub zagotovitvi o racionalno-  
sti ni emotno organizirano, saj se ne gradi po enotnem  
sistemu. Gradbena podjetja imajo kapacitete razdeljene  
vseposod, zato ni mogoča intenzivna izgradnja.

4.6 Glede pripomb inšpekcijskih služb v zvezi s pod-  
hodi in svetlo višino kopalnic v BS-3 je bilo sklenjeno,  
da so strokovne službe (urbanist, projektant, izvajalec,

nadzor) dolžne zagotoviti take izgradnjo soseske, ki bo v skladu z vsemi obstoječimi predpisi in zahtevami posameznih inšpekcij.

4.7 Staninvest mora pripraviti podatke o strokovni usposobljenosti nadzorne službe ter poročilo o njenem delu.

4.8 Izvršeno je bilo atestiranje fasadnih elementov. Atesti so pozitivni glede na tushčenje fasade, garancija fasadnih elementov je 25 let.

4.9 Fasadni elementi imajo prekratko garancijsko dobo (25 let — glede na celotno amortizacijsko dobo objekta — 100 let), zato je vprašanje, od kod se bodo zagotovila sredstva za obnovo po tem času; izguba na tehnični vrednosti bo namreč imela za posledico tudi probleme v zvezi s termično vrednostjo elementov.

#### Izgradnja trgovin:

4.10 ABC Pomurka zagotavlja v stolpnih izgradnjo trgovin ter izgradnjo kompletnega trgovskega in gostinskega dela centra v BS-3; kot interesent se javljajo tudi Ljubljanske mlekarne.

Ze sedaj je naseljenih 400 stanovanj, do leta 1980 pa je planirana gradnja 2700 stanovanj. Ker ima ABC lastna sredstva že zagotovljena, se z izgradnjo trgovin v tej soseski lahko prične leta 1977.

4.11 GIPOSS je zadolžen, da izpelje akcijo za izgradnjo kulturnega centra in da organizira izgradnjo vseh ostalih spremljajočih objektov in šole.

Giposs je sprejel obvezo, da v okviru gradnje soseske BS-3 zgradi in opremlji (brez zagonskih stroškov) prostore za potrebe VVZ predvidene v stolpnih E in F pod sledečimi pogoji:

— da zgradi in opremlji prostore VVZ po določilih, ki veljajo za gradnjo VVZ in samoprispevka I. v Ljubljani,

— da se Gipossu takoj prenakažejo sredstva v višini 1.850.000,00 din, katere je SIS za otroško varstvo že plačal.

— SIS za otroško varstvo mora podati izjavo o višini njegove udeležbe v letu 1977 s tem, da ta prispevek ne more biti nižji od 1.000.000,00 dinarjev.

### USMERJENA STANOVANJSKA GRADNJA V BS-7

5.1 Gradnja naselja je v zadnji, V. etapi realizacije, gradi pa se še tudi okrog 20 stanovanj v II. zazidalni etapi.

Od celotne soseske BS-7 je potrebno izdelati načrte za realizacijo zazidalne zasnove in še za pas ob Titovi cesti, namenjen za poslovno dejavnost (po prvotnem programu: blagovna hiša, trgovine, družbeni center, garažna hiša, ev. tudi samski hotel). Za ta del IMOS že pripravlja program.

#### 5.2 Stanovanjska gradnja:

Z ozirom na pogoje izgradnje, predvsem na tehnično dokumentacijo in etapnost pridobivanja zemljišč, je bilo celotno področje bločnega dela soseske razdeljeno v V. zazidalnih etap.

Prva zazidalna etapa (prvi del Bratovševske ploščadi), potrjena istočasno z osnovnim urbanističnim načrtom, je že v celoti zgrajena. Ima 400 stanovanj in 2 atrijski hiši, skupaj 410 enot.

Druga etapa je nadaljevanje glavne ulice vzhod-zahod (Bratovševa ploščad). Pričela se je graditi v letu 1972, končana pa bo v letu 1977. Ima 753 stanovanj, predvideno pa je tudi 23 vrstnih hiš, skupaj 776 enot.

Tretja etapa (Gogalova ulica) se na trgu med prvo in drugo odcepi proti severu do obstoječega naselja Ježica. Ta faza je bila zaključena leta 1975, ima 359 stanovanj v blokih in 5 atrijskih hiš, skupaj 364 enot.

Četrta etapa (Kumrovška ulica) leži odmaknjena od ostalih na južnem robu soseske ob obvoznici. Tudi ta etapa je končana, zgrajeno je 161 stanovanj in 3 atrijske

hiše, skupaj 164 enot. Potrjeni izvedbeni načrt predvideva v IV. etapi tudi zgraditev 31 stanovanjskih enot v vrstnih hišah, ki pa se bodo zaradi bližine tranzitne ceste mogoče opustile.

Peta zazidalna etapa (Glinškova ploščad) je ulica, ki poteka od Bratovševske ploščadi ob kamniški progji proti severu do Saveljske ceste. Potrjena je bila na seji občinske skupščine v juliju 1975, gradnja pa se je pričela jeseni 1975. Ta etapa ima 1143 enot.

Poleg področij teh zazidalnih etap predvideva urbanistični načrt tudi dopolnitve obstoječe individualne zazidave. Od tega je bilo v organizaciji IMOS (kot atrijske hiše) zgrajeno 24 enot.

Pretežni del individualnih hiš so zgradili lastniki zemljišč, delno z nepopolno dokumentacijo. Mnogo je bilo tudi dozidav in nadzidav. Ustrezni pravilnik o zazidavi obstoječega področja individualnih hiš je bil sicer pripravljen, vendar postopek sprejetja ni bil končan.

Urbanizem in tehnologija: objekti so oblikovani v dokaj zahtevnih in razgibanih oblikah. Osnovna tehnologija je bila vse doslej liti beton v sveloxu, pri pravljenju kar pričetki V. zazidalni etapi pa se že uporabljajo sodobni tunejski opaži, objekti so poenostavljeni, pa tudi garažiranje pod platojem je opuščeno in prenešeno v garažne hiše.

5.3 Gradnja se bo pospešila po programu stanovanjske graditve v Ljubljani za obdobje 1976—1980.

Na obseg gradnje je precej vplivalo zahtevno in zamudno izdelovanje in potrjevanje izvedbene urbanistične dokumentacije, kar se je izrazilo tudi v letu 1975 v zakasnitvi pri pričetku izgradnje V. zazidalne etape. Sedaj so tudi za to etapo podani ugodni pogoji za gradnjo: dokumentacija, potrebne operativne kapacitete z ustrežno opremljenostjo za industrijsko gradnjo in osnovna komunalna opremljenost. Normaino odvijanje gradnje lahko ovirajo le razlastitveni postopki, zato je potrebno, da se »Soseska« na pridobivanju preostalih potrebnih zemljišč intenzivno angažira.

5.4 Glede peticije stanovalcev Bratovševske ploščadi je bil že posredovan odgovor na delegatsko vprašanje.

Sedaj čakamo na odločanje pri SS Ljubljana Bežigrad skozi njene organe in KO za izgradnjo BS-7 v tem smislu, da so bili prizadeti občani pozvani na odbor za gradnjo, kjer so bili sprejeti ustrezni sklepi. Ti bodo posredovani na KO, ki bo predlagal dokončno rešitev.

#### 5.5 Izgradnja spremljajočih objektov:

Lokali osnovne preskrbe:

Pred letom je Pomurka odprla manjšo samopostrežno trgovino ABC — Delkatesa na Bratovševi ploščadi št. 1, ki pa niti zdaleč ne zadošča.

Samopostrežna trgovina Bratovševa ploščad št. 12: po dogovoru med specializiranimi ljubljanskimi podjetji jo bo gradil Mercator.

Lokal osnovne preskrbe v V. zazidalni etapi (Glinškova ploščad): možno in potrebno ga bo zgraditi v letu 1977. Tudi zanj še ni interesenta.

Market v centru ob Titovi ulici: predviden je ob vstopu v naselje; točneje bo določil program tega področja, ki je še v pripravi.

Regionalni nakupovalni center: na območju med Ruskim carjem in Saveljsko cesto je območje 1,57 ha, rezervirano za regionalni nakupovalni center severnega področja ljubljanske regije, vezan na mestno vpadnico in večje parkirne površine (za okrog 200 vozil). Urbanisti predlagajo sledeči program: večjo veleblagovnico in supermarket, med tema točkama pa specializirane trgovine in v višjih etažah poslovno dejavnost. Skupna površina vseh teh prostorov je lahko do 20.000 m<sup>2</sup>. Z ozkrom na zasloreno stanje na področju investicij v trgovske in poslovne prostore ter zmanjšanje pomena Titove ceste kot vpadnice bo ta program verjetno potrebno še spremeniti.

Ostali trgovski in poslovni prostori v naselju:

Lokali v pritličju stanovanjskih objektov Bratovševske

ploščadi 1-7: lokali so prodani predvsem za pisarne, bi-roje in skladišča;

Lokal na Bratovševi ploščadi št. 14: odkupila ga je Ljubljanska banka in že odprla svojo poslovalnico;

Lokali na sami Bratovševi ploščadi: površina okrog 980 m<sup>2</sup> v petih paviljonih, namembnost ni določena, ni možnosti dostopa za težja tovorna vozila. Interesentov zanje še ni;

Poslovna stavba na Bratovševi ploščadi 30: objekt je pritrilčen, podkleten, površina okrog 500 kv. m in se prične graditi še letos. Namembnost: trgovina, zastopstva, pisarne ali sl. Kupca še ni.

Glinškova ploščad 1: objekt je še v gradnji, ima okrog 300 m<sup>2</sup> lokalov za trgovinsko dejavnost, kupci zanj so v glavnem znani;

Nekaj poslovnih prostorov in lokalov se bo predvidelo tudi v centru ob Titovi cesti, obenem pa verjetno tudi manjša dvorana in nekaj pisarn za bodočo KS. točneje bo določeno s programom.

#### Garažiranje:

Predvideno je znatno število garaž in sicer:

- v 2 garažnih hišah 800 mest
- pod Bratovševo in Glinškovo ploščadjo 850 mest
- v garažni hiši Triplex 60 mest
- garaže v nizih 40 mest

Garaže se grade vzporedno z gradnjo stanovanj in prodajo kupcem v last. Zanimanje za nakup je nepričakovano majhno. Tako je n. pr. v IV. zazidalni etapi za 164 stanovanj prodano le 23 garaž od 60 zgrajenih. Gradnja velikih garaž se zato odlaga. V poštev prihaja le nakup garaž v etažno lastnino. Možnosti, da bi jih odkupila ustrežna delovna organizacija, trenutno ni.

#### 5.6 Problematika in predlogi:

Na že vseljenem in dokončanem delu je potrebno prenesti vse površine na kornistnike, ki bodo z njimi upravljali in jih tudi vzdrževali (problem predvsem: ploščad, zelenice, centralna igrišča)

Dobiti večjo pomoč širše družbene skupnosti pri pridobivanju interesentov predvsem za osnovno preskrbo (trenutno je rešeno za specializirane trgovine in uslužnostno obrt).

Rešitev vprašanja pritožbe graditelja individualne hiše ing. Franca Hudnika na lokacijo lamele 12 v V. zazidalni etapi.

IV. zazidalna etapa, ki meji na bodočo avtocesto, se že dve leti ne more nadaljevati, ker se reševanje vprašanj zaradi ceste odlaga. To povzroča veliko škodo in proteste stanovalcev, ki stanujejo v nedokončanem okolju.

Center ob izhodu Bratovševe ploščadi na Titovo cesto, za katerega pripravljamo program, predstavlja tretjo poslovno točko na Titovi cesti na področju Bežigrada (prva — Astra, druga — na področju novega mednarodnega centra). Zato bi bilo primerno vsaj programsko čimprej rešiti tudi področje vzhodno od Titove ceste, ki gravitira na ta center. Vprašanje je vezano na odločitve o novih okoliših krajevnih skupnosti.

S sredstvi stanovalcev so v naselju zgrajene kvalitetne interne ceste, zato so nesprejemljive tendence, da se nanje usmerja tranzitni promet (hrup, povečana nevarnost).

## INDIVIDUALNA STANOVANJSKA GRADNJA

### 6.1 Stanje:

V preteklih letih je veliko število občanov reševalo stanovanjski problem z gradnjo individualne hiše. Na takšno stanje je vplivalo več dejavnikov, predvsem pa naslednji:

- visoka cena stanovanj na tržišču,
- gradnja na lastnem zemljišču, ki je cenejša,
- cenejša gradnja zaradi lastnega dela, dela sorodnikov in znancev kot tudi zaradi cedejšega pridobivanja materiala in delovnih sredstev,
- možnost večletne gradnje oziroma gradnje v fahah,

— pomanjkanje zemljišč oziroma lokacij za organizirano individualno gradnjo predvsem na območju občine Ljubljana Bežigrad.

Takšen način reševanja stanovanjskega problema občanov je obenem z miselnostjo nekaterih, da se izognemo plačilu stroškov za urejanje mestnih zemljišč in z neuskajano zakonodajo glede prispevka k stroškom za urejanje zemljišč pripeljal do tega, da imamo vrsto črnih gradenj, da so skoraj vse soseske pozidane z individualnimi hišami, pomanjkljivo opremljene s komunalnimi napravami ali pa sploh niso. Vsi ti graditelji težijo k temu, da jim družba (občina, komunalne delovne organizacije, organizacije za urejanje stavbnih zemljišč) zgradi komunalne naprave, čeprav bi jih po obstoječih predpisih morali financirati sami. Tako je poleg predvojnega in povojnega deficita v komunalni nastali še večji pomanjkljaj zaradi neorganizirane individualne stanovanjske gradnje. Pritisk občanov za individualno gradnjo v takih pogojih je bil tako močan, da so izsiljevali zazidalne rešitve, ki niso bile ekonomsko upravičene in niti še niso bili dani pogoji za njihovo realizacijo (Podboršt II, zapadni del Gmajne na Crnučah).

Vsi ti problemi in izpadi v komunalni opremi bodo v prihodnjih letih povzročali velike probleme komunalni interesni skupnosti, ki pa jih ne bo mogla rešiti brez finančnih sredstev samih prizadetih občanov.

### 6.2 Organizirana individualna stanovanjska gradnja:

Da se bomo v bodoče izognili vsem problemom in negativnim pojavom dosedanje individualne stanovanjske gradnje, je potrebno pristopiti k organizirani individualni stanovanjski gradnji. To gradnjo je mogoče organizirati na sledeči način:

- na kompleksih oziroma otokih, ki so po GUP ali predlogu spremembe GUP predvideni za individualno stanovanjsko gradnjo pridobiti ustreza zemljišča;
- izdelati zazidalne načrte z individualno in vrstno zazidavo tako v klasični kot tudi montažni gradnji, skratka fleksibilno zazidavo glede na želje graditeljev in na urbanistične pogoje;
- pred izdelavo zazidalnega načrta je preveriti možnost komunalnega opremljanja z ekonomsko presojo;
- pripraviti projekte in lokacijsko dokumentacijo za gradnjo tipskih hiš, glede na dosedanje želje graditeljev. Projekt naj omogoča faznost gradnje in gradnjo v lastni režiji;
- pripraviti ustreznih pravilnik o gradnji takega naselja, ki naj omogoča spremembe po želji graditeljev in istočasno zagotavlja urbanistične normative;
- postaviti pogoje — roke takega naselja;
- naselje se ne sme pričeti z izgradnjo, dokler ni zagotovljeno financiranje komunalnega opremljanja;
- zemljišče za izgradnjo takšnega naselja se oddaja preko natečajja ali stanovanjski zadrugi, prednost naj imajo stanovanjske zadruge.

### 6.3 Način oddaje zemljišča:

Varčante:

1. Opremiti zemljišče in prepustiti izgradnjo stanovanjskih objektov interesentom pod ustreznimi pogoji.
2. Opremiti zemljišče, zgraditi kletno ploščo ter prepustiti nadaljnjo gradnjo interesentom.
3. Opremiti zemljišče, zgraditi stanovanjski objekt do 3. gradbene faze ter nadaljnjo gradnjo prepustiti interesentom.

Opremljanje zemljišča se odvija po fazah in rokih, določenih po samoupravnem sporazumu, ki ga podpisajo graditelji oziroma stanovanjska zadruga in ostali dejavniki pri takšni gradnji. O zgornjih variantah naj bi odločali interesenti sami. Za gradnjo stanovanjskih zadrug so možne vse tri variante, medtem ko je še vedno za individualne gradnje najbolj priporočljiva tretja varianta.

### 6.6 Iz predlagane analize izhajajo sledeči zaključki:

a) Da je po veljavni urbanistični dokumentaciji v zazidalnih otokih na področju občine Bežigrad 1046 nezazidalnih stavbnih parcel za individualno gradnjo;

## 6. 4 I. POTRJENA URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA

Stavbna zemljišča za individualno gradnjo po veljavni urbanistični dokumentaciji na področju občine Bežigrad

	Stavbna zemljišča po urb. dokument.	Nezazidana stavbna zemljišča			V primeru postopka pridobitve				Stanje urban. dokumentacije
		privat.	družb.	skup.	Prednost pravica	Organiz. gradnja oz. javni natečaj	vrst.	ind.	
BS-7									
(Ob Titovi cesti)	47	—	47	47	—	47	—	47	potrjen zazidalni načrt
BS-104 Tomačevo	107	22	—	22	10	—	12	12	skupinska LD
BS-108/2 Savlje	56	17	—	17	9	—	8	8	skupinska LD
BS-111/1, 112/1									
osrednja Gmajna, Črnuče	76	44	32	76	5	71	—	71	potrjen zazidalni načrt
BS-111/2, 4									
zahodna Gmajna, Črnuče	143	56	—	56	56	—	—	—	potrjen zazidalni načrt
BS-112/1									
severna Gmajna, Črnuče	65	10	—	10	5	—	5	5	potrjen zazidalni načrt
BS-201 Ježa	60	13	—	13	7	—	6	6	izdelan zazidalni načrt
BS-202 Nadgorica	124	35	—	35	22	—	13	13	potrjen zazidalni načrt
BS-203/5 Senjčakov (nedovolj. gradnja)	75	9	—	9	9	—	—	—	potrjen zazidalni načrt
SKUPAJ I.	753	206	79	85	123	118	44	162	
BS-204/1, 2, 3, 4, 5									
Beričevo, Brinje	418	378	—	378	50	—	328	328	predviden zazidalni načrt
BS-205/1 Videm Dol	162	162	—	162	42	100	20	120	predviden zazidalni načrt
BS 205/2 Videm Dol	178	178	—	178	40	—	138	138	predviden zazidalni načrt
BS-206 Zaboršt in BS-207 Zajelše	76	43	—	43	NI MOZEN POSTOPEK				urbanistični red
SKUPAJ II.	834	761	—	761	132	100	486	586	
SKUPAJ I. + II.	1587	967	79	1046	255	218	530	748	

OPOMBA: V primeru odločitve za individualno gradnjo na področju Podgorice in Senjčakova ter Tabora—Črnuče se število nezazidanih stavbnih zemljišč poveča za 300 stavbnih zemljišč.

b) Da je pretežno število (967) teh nazazidanih stavbnih parcel v privatni lastnini, le manjši del (79) v družbeni lastnini (IMOS, SOSESKA);

c) Da je urbanistična dokumentacija izdelana oz. potrjena za zazidalne otoke od BS-7 do Nadgorica in dela Senjčakova in da je v teh otokih 285 nezazidanih stavbnih parcel;

č) Da je v zazidalnih otokih s potrjeno urbanistično dokumentacijo 123 nezazidanih stavbnih parcel, ki so v lasti občanov, ki ta zemljišča sicer posedujejo, vendar ne gradijo, temveč so v zemljišče investirali svoje prihranke;

d) Da bi bilo možno v zazidalnih otokih s potrjeno urbanistično dokumentacijo (BS-7, področje celotne Gmajne na Črnučah, Ježa, Nadgorica in del Senjčakova) na osnovi ustreznih postopkov in z rešitvijo problematike v posameznih otokih v perspektivi pridobiti za organizirano gradnjo oz. javni natečaj 142 stavbnih parcel.

e) Nezazidane stavbne parcele v zazidalnih otokih BS-104 — Tomačevo in BS 108/2 — Savlje (skupaj 20 parcel) ni možno pridobiti v postopku, ker za ta dva otoka ni predvidena izdelava zazidalnega načrta.

f) Da v roku enega leta ni možnosti za kompleksnejšo oddajo zemljišč na javnem natečaju oz. za organizirano gradnjo glede na zemljiško in komunalno stanje v posameznih otokih. Izjema so le vrstne hiše (47) v soseski BS-7, kjer pa je potrebna odločitev glede zahtev stanovalcev v vseljenih blokih.

g) Da je pretežno število nezazidanih stavbnih parcel (761) na področju zazidalnih otokov v Brinju, Beričevem in Videm-Dolu, za katere urbanistična dokumentacija ni izdelana. Razen tega so na teh področjih interesi stanovanjske gradnje v nasprotju z interesi kmetijstva (obdelovalne površine) in z interesi industrije (IR Dolsko).

h) Da osnutek odločka o zaščiti vodovodnih črpališč močno prizadeva individualno stanovanjsko gradnjo na področju občine Bežigrad, saj je v nekaterih otokih, ki

so po urbanistični dokumentaciji zazidljivi, v osnutku predlagana prepoved nadaljnje gradnje (n. pr. Savlje, Tomačevo, Stare Jarše).

k) Da je finančno stanje urejanja zemljišč v vseh otokih z individualno gradnjo negativno oziroma vložena sredstva presegajo dohodke; finančna sredstva za realizacijo minimalne komunalne ureditve niso zagotovljena.

### STANOVANJSKE ZADRUGE ORGANIZIRANE NA SAMOUPRAVNIH TEMELJIH

#### 7.1 Uvod:

V angažiranju lastnih sredstev delovnih ljudi ima za stanovanjsko gradnjo pomembno vlogo stanovanjsko gospodarstvo organizirano na samoupravnih osnovah. Vseh stanovanjskih potreb ni mogoče zadovoljevati z družbene stanovanjsko gradnjo.

Skladno z ustavo mora stanovanjska zadruga kot interesna skupnost delovnih ljudi, ki se neposredno združujejo vsled zadovoljevanja stanovanjskih potreb iz lastnih sredstev, realizirati določene cilje v SSS, kot eden izmed subjektov določanja in realiziranja njene stanovanjske politike.

#### 7.2. Stanje:

Če se ozremo na pretečeno obdobje, ugotavljamo: Zadruga so delovale kot enota, ustanovljena najpogosteje za 10 občanov. Zadruga so so s svojim delom prenehale, ko je bilo zgrajenih 10 stanovanj, pri tem pa za seboj puščale še vrsto nedokončanih poslov. Do nezadovoljivega razvoja stanovanjskih zadrug je prišlo še posebno po letu 1965. Orientacija družbe, da se pospeši rešitev stanovanjskih problemov tudi z angažiranjem lastnih sredstev, ni bila spremljana z odgovarjajočimi družbenimi ukrepi in akcijami združevanja delovnih ljudi in njihovih sredstev vsled organiziranega zadovoljevanja stanovanjskih potreb. V pogojih, v katerih so prevladali tržni odnosi, se je del zadrug preorientiral na tržno-menažerske odnose, preprodajo stanovanj, kar je prineslo znatno škodo razvoju stanovanjskih zadrug ter privedlo do

znanih družbenih restrikcij do stanov. zadrug v zemljiški, kreditni in davčni politiki. To pa je privedlo do zmanjšanja števila stanovanjskih zadrug, njenih članov itd. Izostale so posebno take družbene akcije, ki bi usmerjale stanovanjske zadruge na družbeno potrebne naloge v okviru stanovanjske politike.

### 7.3. Stanovanjske zadruge na novih osnovah:

Spremembe v družbenoekonomskih odnosih na osnovi Ustave, stališče VII. kongresa ZKS in 10. kongresa ZKJ so postavili med drugim take osnove, da stanovanjske zadruge postanejo pomemben faktor v organiziranju in usmerjanju stanovanjske gradnje v lastnini občanov, da se organizirajo na novih osnovah in da vrše konkretne naloge v SSS.

Interes delovnih ljudi, da se združujejo v stanovanjske zadruge se prvenstveno kaže v delovnih kolektivih, kjer je veliko število delavcev, ki jim do sedaj ni bilo rešeno stanovanjsko vprašanje. Takšen interes vse bolj izražajo tudi delavci, začasno zaposleni v tujini.

Poleg nalog novogradnje ima stanovanjsko zadrugarstvo širše naloge, v zvezi s koriščenjem stanovanj, izboljšanju pogojev bivanja, predvsem pa vzdrževanju stanovanj. Stanovanjska zadruga bi z ostalimi zainteresiranimi faktorji v krajevni skupnosti lahko doprinesla bistven delež k zadovoljevanju skupnih potreb (ureditev naselja, skrb za otroke, ostarele in bojne občane) in raznih oblik družbenega življenja v cilju premagovanja izoliranosti človeka.

Iz vseh teh razlogov je neohodno, da se v samoupravnem organiziranju stanovanjskega gospodarstva v SSS, stanovanjsko združništvo organizira kot osnovna enota za gradnjo in vzdrževanje stanovanj v osebni lastnini. Zadeve bi se morale urediti s samoupravnimi sporazumi, statuti in drugimi akti SSS v občini.

Pri ustanavljanju osnovnih enot bi sodelovali delovni ljudje, združeni v stanovanjski zadrugi. Prav tako bi lahko bili ustanovitelji stanovanjskih zadrug organizacije združenega dela in sploh vse tiste skupnosti, ki združujejo sredstva za kreditiranje stanovanjske izgradnje svojih delavcev.

Z ozirom na to bi morale dolgoročne, srednjeročne in tekoče potrebe delovnih ljudi združenih v stanovanjski zadrugi sestavljati del programa stanovanjske skupnosti. Tu bi se odločali tudi obseg gradenj iz sredstev v lasti občanov, struktura stanovanj, obseg lastnih in kreditnih sredstev. Tako bi usmerjali tudi to obliko gradnje v družbeno organizirano stanovanjsko gradnjo, skladno s potrebami določenega področja.

Pobudo za ustanavljanje in organizacijo stanovanjskih zadrug v OZD bi morali prevzeti sindikati in druge družbenopolitične organizacije, združenja I. sl. Organiziranje in delovanje več stanovanjskih zadrug na območju ene stanovanjske skupnosti zahteva povezavo in združevanje zadrug v posebno skupnost, ki bi v stanovanjski skupnosti izražala interese, potrebe in možnosti vseh stanovanjskih zadrug, ki delujejo na tem področju. Združeni člani stanovanjskih zadrug bi odločali o vseh vprašanih dela zadruge na samoupravnih osnovah.

Pomembno pa je seveda, da se v politiki SSS zagotovi isti tretina gradnje stanovanj v družbeni lastnini in v lasti občanov na zadružnih osnovah. To pa pomeni, da je potrebno uskladiti pogoje kreditiranja. Konkretno odnose v politiki kreditiranja združne stanovanjske gradnje bi določili s samoupravnim sporazumom med zadrugo in poslovno banko.

Prav tako bi morali pri zagotavljanju gradbenih zemljišč in priprave zemljišč za zadružno gradnjo zagotoviti isti tretina kot za družbeno gradnjo, če se zavedamo skupnih ciljev stanovanjske gradnje.

Za uresničevanje svojih ciljev in nalog ter načrtov stanovanjske izgradnje in vzdrževanja stanovanj, bi delovni ljudje združeni v stanovanjske zadruge stopali v samoupravne odnose z delovnimi ljudmi v gradbeništvu in drugih dejavnosti v SSS v cilju realizacije sprajetih

programov in načrtov. Davčno politiko bi prav tako morali prilagoditi ciljem, ki jih želimo doseči z izvajanjem in vlaganjem lastnih sredstev za stanovanje (davek iz skupnega dohodka občanov, zamenjava stanovanj itd.).

Samo z zakonodajo, ki zadeva stanovanjske zadruge, ni mogoče regulirati vseh problemov pomembnih za razvoj in delovanje stanovanjskih zadrug, pač pa je potrebno spreminjati odloke in zakone, ki se nanašajo na stanovanjsko gospodarstvo, zasebno financiranje in kreditiranje, zemljiško politiko, komunalno infrastrukturo.

## ODSTRANJEVANJE IN PROBLEMATIKA NEDOVOLJENIH GRADENJ

### 8.1. Odstranjevanje v letu 1976:

V preteklem letu je bilo odstranjenih naslednje število nedovoljenih gradenj: zidana baraka na Topniški ulici v Rapovi jami — last »Termike«, v kateri je bilo 16 oseb; zidana baraka ob Triglavski ulici; zidana baraka ob Hubadovi ulici.

Pri navedenih rešitvah ni sodeloval občinski upravni organ.

### 8.2

V nadaljevanju navajamo število rušenih objektov, kjer je sodeloval občinski upravni organ v sodelovanju s komunalnim servisom pri KS »Boris Kidrič« in Komunalnim podjetjem Ljubljana. Celotno organizacijo rušenja (naročilo ekipe za rušenje, zagotovitev sodelovanja miličnikov in nadzor nad izvajanjem del) je vršil komunalni redar.

### 8.3.

V letu 1976 je bila izvedena tudi največja akcija v kateri je bilo odstranjeno celotno barakarsko naselje na Dečkovi 24. Za preselitev tega naselja je bilo imenovano posebno operativno vodstvo, ki je vodilo celotno akcijo. Stanovalci so bili preseljeni v obnovljene prostore Gradisovih samskih barak. V barakarskem naselju je tedaj živelo 85 družin oz. 219 stanovalcev.

### 8.4

V preteklem letu se je izkazala kot najuspešnejša takojšnja intervencija ekipe za rušenje, bodisi ob zaznambi gradnje barake ali ob njeni izpraznitvi. Težave so bile pri večjih barakah, kjer se izselilo iz srednjega dela barake, vendar se je tudi tu uspešno ukrepalo.

### 8.5

V letu 1976 je bilo porušenih: 1 stara stanov. hiša (nasilna vselitev), 57 barak, 4 garaže, 4 gradb. jame s temelji, 1 vikend.

Vzrok rušenja je bila v 6 primerih črna gradnja, 1 nasilna vselitev, v 4 primerih je OZD zagotovila stanovanje delavcem, 2 objekta sta ostala prazna pri selitvi, v vseh ostalih 54 primerih pa so dobili solidarnostna stanovanja.

### 8.6

Kljub naporom v preteklih letih, da se omeji obseg nedovoljenih gradenj pa oblike odstranjevanja, oziroma preprečevanja kažejo na to, da je ta način uspešen — vendar pa ne tudi edini možen, saj bi se predvsem OZD, ob sodelovanju z obč. SSS in MSS morali aktivneje vključiti v dokončno razrešitev tega širšega družbenega problema.

Ugotovitev točnega stanja nedovoljenih gradenj po območjih oz. zazidalnih otokih, je v pristojnosti urbanistične inšpekcije, ki je pristojna za ukrepanje protivsem nedovoljenim gradnjam.

### 8.7

Nedovoljene gradnje klasičnih objektov v območju naselja Tomačevo:

a) Elaborat, ki ga je že izdelal Ljubljanski urbanistični zavod v zvezi s predlogom za spremembo urbanističnega programa in urbanističnega načrta mesta Ljubljane tako, da se razširijo zazidljive površine naselja Tomačevo z namenom legalizacije nedovoljenih gradenj, je treba dati v obravnavo pristojnim organom (odboru za

urbanizem, Izvršnemu svetu in Skupščini občine) s tem, da se odločijo, ali je treba, z ozirom na jasno in odločno negativno stališče Republiškega sanitarnega inšpektorata, občinske sanitarne inšpekcije in Ljubljanskega urbanističnega zavoda, sploh nadaljevati s postopkom za spremembo urbanističnega programa in urbanističnega načrta, ali pa postopek ustaviti vsaj do sprejetja Odloka SM Ljubljana o varstvenih pasovih vodovodnih črpališč.

b) Če se pristojni organi odločijo, da se postopek nadaljuje, je postopek izvesti v smislu določil Zakona o urbanističnem planiranju in drugih predpisov. V zvezi s tem pa je opozoriti na podano verjetnost, da bo rezultat tega postopka negativen, zato bodo tudi precejšnja finančna sredstva neutemeljeno porabljena.

c) Po sprejetju event. odločitve, da se postopek v zvezi s spremembo urbanističnega programa in urbanističnega načrta mesta Ljubljane ustavi oz. po dokončanju tega postopka bi bilo treba izvesti predvidene postopke po Zakonu o urbanističnem planiranju za vsako nedovoljeno gradnjo posebej. V zvezi s temi postopki je pripomniti, da bi bilo umestno počakati do sprejetega predvidenega odloka SM Ljubljana o varstvenih pasovih vodovodnih črpališč. Po tem odluku je namreč predvideno, da bo območje naselja Tomačevo razglašeno za zavarovano zemljišče.

### 8. 8. Zaključek:

Poudariti je treba, da moramo k akciji odstranjevanja barak bolj intenzivno pritegniti inšpekcijsko službo, saj lahko predvsem sanitarna in požarnovarnostna inšpekcija izredno učinkovito nastopata proti nastajanju barak oz. barakarskih naselij, ker jih lahko skladno s predpisi odstranjujeta že preventivno. To se je pokazalo predvsem pri rušenju barak ob Dečkovi ulici.

Jasno je, da je namen vseh akterjev, ki so omenjeni v programu dela, čim hitreje in čim učinkovitejše ukrepanje proti barakarskim naseljem in je nujno stalno sodelovanje na vseh nivojih.

## PROBLEMATIKA BARAKARSKIH NASELIJ

Pregled opravljenih nalog KO za odpravo barakarskih naselij v letu 1976:

### 9. 1.

Najzahtevnejša naloga, v kateri je dosedaj sodeloval Odbor, je bila preselitev stanovalcev iz barak ob Dečkovi ulici v montažno stanovanjsko naselje Tomačevska 11/a ter istočasna odstranitev barak. Naloga je bila končana 21/6-1976. Pri izvršitvi te naloge je koordinacijski odbor zelo učinkovito sodeloval s koordinacijskim odborom za odpravo barakarskih naselij in preprečevanje nedovoljenih gradenj pri Skupščini mesta Ljubljane. V tej akciji so se izkazali zlasti: Samoupravna stanovanjska skupnost mesta Ljubljane, Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Bežigrad, Center za socialno delo občine Ljubljana-Bežigrad in Postaja milice Bežigrad.

### 9. 2.

Dečkova 24 — odstranitev barakarskega naselja:

V zvezi s to nalogo je bilo treba predvsem:

— izvršiti natančen popis stanovalcev v barakah in samih barak,

— ugotoviti potrebo po novih ustreznih stanovanjskih prostorih,

— urediti odnose z GIP »Gradisk«, kot upravnim organom obstoječega montažnega naselja ob Tomačevski cesti,

— izdelati finančno konstrukcijo za izgradnjo oz. adaptacijo novih montažnih objektov,

— sodelovati pri pridobitvi ustrezne dokumentacije za gradnjo oz. adaptacijo objektov,

— izvesti gradbena in obrtniška dela pri izgradnji in adaptaciji novih montažnih objektov,

— izvršiti preselitev stanovalcev,

— sezgati oz. odstraniti obstoječe barake ob Dečkovi ulici.

### 9. 3.

Druge pomembnejše naloge, ki jih je opravil Koordinacijski odbor v sodelovanju s pristojnimi organi in organizacijami so:

— Sestavljen je program odprave drugih barakarskih naselij,

— Sestavljen je povzetek nalog iz programa za vsakega udeleženca v akciji,

— Izvedeni so podpisni stanovalcev in barak v naseljih: Tomačevo 55 in 55/a, — Tomačevska ul. št. 13/a in — Tomačevska ul. 11/a, ter v ostalih barakah, ki so na območju občine.

— Izdelano je poročilo oz. analiza o popisu prebivalcev barakarskega naselja Tomačevo 55 in 55/a; popis je bil zaključen 29. 9. 1976 in kaže naslednje stanje:

	STAROST	MOSKI	ZENSKES	SKUPAJ
ODRASLI	18—21	36	60	96
	22—30	182	164	346
	31—40	50	31	81
	41 in več	25	18	43
OTROCI	Predšolski	116	103	219
	Šolski	17	21	38
	Mladoletni	9	11	20
SKUPAJ		425	408	843
SPOL	ODRASLI	OTROCI	SKUPAJ	
MOSKI	293	142	435	
ZENSKES	273	135	408	
SKUPAJ	566	277	843	

Od 843 stanovalcev je 67 odstotkov odraslih oseb in 33 odstotkov otrok, med njimi 75 odstotkov predšolskih.

Izven rednega delovnega razmerja je 73 oseb, 507 je redno zaposlenih v 129 delovnih organizacijah, 1 je samostojni obrtnik. Največ — 47 oseb je zaposlenih v Iskri, v Saturnusu 38, v Rogu 28, v GP Tehnika 24, v Unitasu 16, v Gradisu 14, v Zitu 14, v Ljubljanskih mlekarnah 13, v Kartonažni tovarni 11, v Viatorju 10, v Litostroju 9, pri privatnikih 8. V ostalih delovnih organizacijah so zaposleni v manjšem številu, v 60 le en sam.

Zaposlene osebe so fizični delavci — 329 (77 odstotkov), sicer pa se najpogosteje pojavljajo razni poklici v gradbeništvu in kovinski industriji. V zdravstvu se zaposluje kot strežnice ali snažilke.

— Obravnavan je družbeni dogovor o postopnem odstranjevanju barakarskih naselij.

— Pravočasno so odstranjene vse barake, ki so jih izpraznili stanovalci, ki so se preselili v druga stanovanja iz solidarnostnega sklada in samoupravne stanovanjske skupnosti,

— Uspešno je preprečevano in preprečeno nastajanje novih stanovanjskih barak.

— Zahtevano je od Komunalnega podjetja Ljubljana in Mestnega koordinacijskega odbora, da se formira posebna ekipa za odstranjevanje novih barak in drugih nedovoljenih gradenj.

— Izdelana so izhodišča glede programa reševanja problemov nedovoljenih gradenj.

— ažuriran je seznam nedovoljenih gradenj in dostavljen Mestnemu koordinacijskemu odboru,

— podan je predlog Mestnemu koordinacijskemu odboru glede spremembe določil Zakona o urbanističnem planiranju, ki se nanašajo na ukrepanje proti nedovoljenim gradnjam,

— izdelan je osnutek elaborata s stališči LUZ, kot organizacije za opravljanje strokovnih zadev s področja

urbanizma ter republiškega sanitarnega inšpektorata in sanitarne inšpekcije UIS v zvezi s predlagano spremembo urbanističnega programa in urbanističnega načrta mesta Ljubljane glede razširitve zazidljivih površin v območju Tomačevega z namenom legalizacije nedovoljenih gradenj, — učinkovito je preprečevano in se še vedno preprečuje nastajanje novih nedovoljenih gradenj, zlasti stanovanjskih hiš.

9.4.

Koordinacijski odbor se redno sestaja vsak petek in obravnava oz. rešuje problematiko v zvezi z odpravo barakarskih naselij in drugih nedovoljenih gradenj, kar zahteva od vsakega člana odbora precejšnji napor in angažiranost.

9.5.

Pri preprečevanju nastajanja novih stanovanjskih barak in drugih nedovoljenih gradenj sta se posebno izkazala Postaja milice Bežigrad in komunalni redar občine, pri ugotavljanju dejanskega stanja v barakarskih naseljih pa Center za socialno delo občine Ljubljana-Bežigrad in Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Bežigrad. Glede na očiten uspeh je nedvomno, da navedeni zaslužijo posebno priznanje.

## PROBLEMATIKA STANARIN

10.1.

S stanovanjsko reformo iz leta 1965 je bil uveljavljen sistem točkovanja iz leta 1959 kot osnova za ugotavljanje vrednosti stanovanja, oziroma oblikovanja stanarin. Ta sistem je določal, da naj bi bila letna stanarina 3,5—4 odstotka vrednosti stanovanja.

Ker pa so bile stanarine za stanov. organizacije 9 let zamrznjene, cene stanovanj pa so se kar 6 krat zvišale, smo prišli v situacijo, da predstavlja današnja stanarina le še cca 0,8 odstotka dejanske vrednosti stanovanja, kar pa več ne zadošča za kritje amortizacije, katere osnova bi morala biti nabavna cena. Stanov. skupnosti obračunavajo amortizacijo le od revalorizirane — razvrednotene vrednosti stanovanj, da lahko le delno pokrivajo najnujnejše vzdrževanje. Iz stanarin so bili nadalje izločeni tudi obratovalni stroški, ki jih morajo stanovalci posebej plačevati.

Tudi nov sistem točkovanja iz leta 1973 je iskal poleg tehničnih potreb določeno tendenco za pridobitev ugodnejše osnove za zvišanje stanarin, ki so bile administrativno zadrževane in so tudi danes močno pod stroškovnimi cenami.

Dosedanje administrativno zadrževanje stanarin in vzporedno iskanje raznih možnosti za njihovo zvišanje oziroma razbremenjevanje so v pretežni meri krivi za celo vrsto nespornostim, ustavnih in drugih neskladij, predvsem pa za to, da stanovanjski fond ni ustrezno vzdrževan in da stanovanjska samouprava v stanov. hišah ni v zadostni meri razvita.

Iz zgornjih razlogov je delovna skupina, ki so jo sestavljali resorni člani IS občinskih skupščin in mesta predlagala 24/9—1976. naslednje ukrepe IS SML:

10.2.

**Predlog ukrepov:**

1. da pravna komisija IS SML ali posebna komisija, ki bi jo imenoval IS SML prouči vso pravno problematiko v zvezi z izvajanjem odlokov s stanovanjskega področja.

2. da se vsa problematika stanarin v bodoče obravnava v Ljubljani dosledno in enotno v skladu s 24. členom Statuta mesta Ljubljane,

3. da se stanarine, ki jih trenutno pobirajo samoupravne stanovanjske skupnosti kot akontacije ne spremenijo, ker bodo v skladu z odlikom le-te do konca nov. 1976 izvršile verifikacijo točkovanja stanovanj iz leta 1973 in na tej osnovi sklenile z nosilci stanov. pravice nove stanov. pogodbe in izvršile obračun.

4. da se že v novembru 1976 sprejme odlik o podaljšanju veljavnosti odloka o oblikovanju stanarin na območju ljubljanskih občin v letu 1976 in 1977 vse dokler ne bo sprejet ustrezen dogovor oziroma odlik o politiki cen, oziroma stanarin.

10.3.

**Predlog povišanja stanarin v letu 1977:**

IO Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije in Sekcija za stanovanjsko politiko in gospodarstvo pri Skupnosti slovenskih občin sta na skupni seji 14/1—1977 obravnavala stanje na področju gospodarjenja s stanovanji v družbeni lastni in ugotovila naslednje:

a) sedanja stanarina znatno odstopa od tiste stanarine, ki bi omogočala vsaj enostavno reprodukcijo stanovanj ob skrbnem gospodarjenju.

b) resolucija o politiki izvajanja družbenega plana SR Slovenije za obdobje 76—80 v letu 77 upošteva predlog stanovanjskih skupnosti in predvideva za leto 1977 možnost povišanja stanarin do 30 odstotkov.

c) resolucija istočasno zavezuje, da se izdeja dogovor srednjeročnega prehoda na stroškovne stanarine ob upoštevanju občanov z minimalnimi OD in redne rasti stanarin.

d) ponovno je proučiti sedanji sistem družbene pomoči ob uveljavitvi — učinkovitejšega subvencioniranja stanarin, ki jo morajo biti deležni občani od dneva povišanja stanarin.

Navedeno orientacijo in vsaj 30 odstotkov povišanje stanarin so predlagale tudi SSS, kar je bilo sprejeto na VI. seji skupščine Zveze SS Slovenije 23/12—1976. Določila Resolucije o povišanju stanarin za leto 1977 bo povzel republiški dogovor o politiki cen za leto 1977.

Na osnovi navedenih gornjih ugotovitev predlagajo skupščinam občin, obale in mesta Ljubljana, IO ZSSS in Sekcija, da čimprej sprejmejo ustrezne odloke:

1. o povišanju stanarin za leto 1977 do 30 odstotkov

2. o spremembi in dopolnitvi odloka o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj, ki bo omogočil realno vrednotenje stanovanj, ki so ogrevani iz skupnih kotlovnice;

3. o spremembah odloka o delni nadomestitvi stanarine. Stanovalcem, ki stanujejo v stanovanjih ogrevanih iz skupnih kotlovnice, ni mogoče povišati stanarin za več kot 30 odstotkov.

IO Zveze in Sekcija za stanov. politiko in gospodarstvo pri Skupnosti slovenskih občin predlagajo, da se izvede povišanje s 1/4—1977.

## SKLEPI IZVRŠNEGA SVETA KOT PREDLOGI SKUPŠČINI OBČINE LJUBLJANA—BEŽIGRAD

**Prostorska problematika stanovanjske graditve v občini Ljubljana-Bežigrad**

a) na podlagi strokovne ekonomske analize, ki bo dana v javno razpravo, se bo potrebno odločiti, kateri vrsti gradnje v občini — glede na možnosti — bomo dali v prihodnosti prioriteto (npr. ali stanovanjski ali industrijski).

b) približati je treba stanovanja delovnim mestom

c) da se izognemo porajanju novih spalnih naselij, bomo začeli z izgradnjo bodočih stanovanjskih sosesk šele, ko bo izdelana celotna finančna konstrukcija izgradnje in zagotovljena tudi sočasna izgradnja spremljajočih objektov.

č) ambijentalni vrednosti bo potrebno dosledno dati prednost pred gostoto in tesnostjo, pri snovanju novih stanovanjskih naselij.

d) pospešiti in poenostaviti proces potrjevanja urbanistične dokumentacije.

e) uskladiti zahteve po obdelovalnih površinah in rezervatih vodnih črpališč z ostalimi interesi izgradnje v okviru širšega urbanega okolja.



## Urejanje zemljišč

a) ob sprejemu ustreznega modela financiranja komunalnih interesnih skupnosti zagotoviti samoupravni stanovanjski skupnosti enakovrednega partnerja.

b) voditi tako zemljiško politiko, ki ne bo dopuščala nakup zemljišča na zalogo, ampak bo časovno pogojena s vrsto, začetkom in končanjem gradnje.

### Usmerjena stanovanjska gradnja v BS-3 in BS-7

a) osredotočiti vse napore, da se ti soseski kompletirata s spremljajočimi objekti.

b) preprečiti monopole izvajalcev, pritisk na cene, miselnost — vsi graditi povsod, poenotiti gradnjo po tehnologijah in organizaciji.

c) dosledno upoštevati sprejete srednjeročne plane izgradnje stanovanjskih sosesk.

č) zagotoviti kvalificiran in kvaliteten nadzor s strani investitorja izgradnje delov oziroma celote.

d) zagotoviti ustrezno enakovredno garancijsko dobo za vse konstrukcijske dela zgradbe.

e) v zagotavljanju izgradnje predvsem trgovskega dela soseske v investitorski pobudi odpreti vrata tudi širšemu jugoslovanskemu prostoru.

## Individualna stanovanjska gradnja

a) prioriteto mora imeti družbeno usmerjena individualna gradnja.

b) zemljišče za individualno gradnjo bi se oddajalo z javnim natečajem.

c) pri ponudbah bi bilo poleg ostalega potrebno upoštevati primere, ko gre za nadomestno gradnjo (npr. zaradi izgradnje cestnega omrežja, vloga OZD za tako gradnjo v smislu približati stanovanje delovnemu mestu.)

č) poudariti je potrebno, da gre pri družbeno organizirani individualni gradnji za racionalno, poenoteno gradnjo — hiše v gruči ali nizu z večjo ambientalno vrednostjo, namesto klasične gradnje — vsak zase na svoji parceli.

### Stanovanjske zadrage organizirane na samoupravnih temeljih

a) potrebno je, da se stanovanjsko združenstvo organizira v stanovanjski skupnosti občine kot osnovna enota tako za gradnjo kot kasnejše vzdrževanje stanovanj v lasti občanov.

b) dolgoročne, srednjeročne in tekoče potrebe delovnih ljudi, združenih v stanovanjski zadrugi, se morajo odraziti v programih stanovanjskih skupnosti, s čimer bi lahko usmerjali tudi to obliko družbeno usmerjene gradnje.

c) uskladiti pogoje kreditiranja.

## Problematika nedovoljenih gradenj in barakarskih naselij

a) Preprečiti vsako nedovoljeno gradnjo stanovanjskih barak in drugih objektov že v začetku izvajanja gradbenih del. V zvezi s tem bi bilo nujno potrebno:

— organizirati posebno službo, ki bi vsakodnevno pregledala celotno območje mesta Ljubljane in takoj odstranila vsako začetno nedovoljeno gradnjo,

— službo organizirati tako, da bi bila pri Upravi inšpekcijskih služb oz. pod njenim neposrednim vodstvom,

— posebni službi zagotoviti ustrezna materialna in finančna sredstva ter stalno varstvo s strani varnostnih organov.

b) Zagotoviti ustrezna finančna sredstva pri stanovanjskih skupnostih in OZD.

c) Pri predvideni spremembi Zakona o urbanističnem planiranju je treba vztrajati, da se zakon spremeni tako, da omogoči zakonito ukrepanje proti vsaki nedovoljeni gradnji že v samem začetku izvajanja gradbenih del.

č) Barake v občini Ljubljana-Bežigrad je treba zaradi obogatitve in zaščite črpališč pitne vode, zaradi požarne varnosti, sanitarno higienskih razmer ter nevarnosti poplav, čimprej odstraniti. Barake bo treba odstraniti po pripravljenem programu pristojnih občinskih organov in zainteresiranih delovnih organizacij.

d) Dokler ne bo organizirana služba, navedena pod a) in ustrezno spremenjen zakon o urbanističnem planiranju, je v okviru občine treba nadaljevati s takojšnjo preprečitvijo začetnih nedovoljenih gradenj. V zvezi s tem je treba:

— ojačati redarsko službo vsaj še z enim redarjem,

— zagotoviti, da bo Komunalno podjetje Ljubljana, v najkrajšem času na poziv dalo ustrezno ekipo za odstranitev barake oz. začetne nedovoljene gradnje (tudi ob sobotah, nedeljah in državnih praznikih),

— zagotoviti ustrezno varstvo s strani varnostnih organov,

— zahtevati od inšpekcijskih organov (urbanistična, gradbena, sanitarna, komunalna, požarno-varnostna inšpekcija), da preprečijo vsak nastanek nove bareke oz. nedovoljene gradnje, kadar jim prepisati to omogočajo in nalagajo,

— samoupravna stanovanjska skupnost zagotovi v okviru danega stanovanjskega fonda ustrezne prostore za shranjevanje pohištva oz. opreme v primeru rušenja stanovanjske bareke, ko se stanovalcu ne dodelijo drugi prostori.

Izvršni svet  
Skupščine občine Lj. Bežigrad

