

V izdelavi

Prostorski plan občine

Izdelana prva faza prostorskega načrta območja občine Center – Analiza sedanjega stanja

Zavod za družbeni razvoj Ljubljana TOZD Urbanizem je v preteklem letu po naročilu občine Center izdelal t. i. I. fazo prostorskega plana občine – analizo stanja ter najpomembnejše ugotovitve iz obširnega gradiva predložil v obravnavo občinski skupščini.

Prva urbanistična analiza prostora občine je bila narejena leta 1963 ter je služila kot osnovni podatek za oblikovanje Generalnega plana urbanističnega razvoja Ljubljane, potrjenega 1966. V letih 1970/71 je bil izdelan podrobni prostorski načrt za območje občine, ki je podrobneje analiziral globalna izhodišča in cilje sprejetega Generalnega plana. Javna razprava je dala toliko nasprotujočih si predlogov in mnenj, da dokument ni bil sprejet, vendar pa je služil kot strokovna opora nadaljnjemu urbanističnemu delu.

V lanskem letu se je pričela tretjič obdelovati urbanistična problematika občine Ljubljana Center. Kot prva naloga je bila izdelana analiza obstoječega stanja, ki bo s svojimi kritičnimi ugotovitvami in zaključki služila kot osnova za pripravo prve faze prostorskega plana, to je za izdelavo elementov nosilcev planiranja.

Specifična prostorska problematika

Prostorska problematika naše občine je zelo specifična, kar terja temeljito analizo in pregled obstoječega in na več področjih že kritičnega stanja.

Problematika je v osrednjem območju osredotočena do take mere in v takih pojavih oblikah, da ni mogoče govoriti več o prvih znakih prihajajoče krize mestnega središča ampak že o globokem kriznem stanju. Kaj je pokazala analiza obstoječega stanja, da je privedla izdelovalce do takšnega kritičnega zaključka?

Ugotoviti je, da je osrednji del Ljubljane v zgodovinskem razvoju oblikoval štiri značilne višine objektov, ki so bile pogojene s tečajno uporabo gradbenega materiala in gradbeno tehnologijo. Vsako od treh obdobij je v načelu podvojilo predhodno višino. Tako imamo, kot sami lahko opazujemo vsak dan, dokaj neenotno višinsko sliko našega mestnega središča. V prihodnje se mora v načelu vsaka novogradnja uskladiti s prevladujočo višino sosednjih objektov in nasloniti na zgodovinske objekte. Tu je zahtevana popolna višinska in oblikovna skladnost.

Naslednji dve pomembni in kritični ugotovitvi se nanašata na vprašanje izrabe zemljišč in vprašanje bivanja. Problem osrednjega ljubljanskega prostora je v tem, da danes nima opredeljenega načela v odnosu in lokaciji nezazidalnih in zazidalnih površin. Tehnika parcialnega izračunavanja stroškov za pripravo in ureditev tako sili v čim večjo izrabo vsakega zemljišča. Tako bo v prihodnje potrebno in koristno zavirati visoke izrabe posebej v mestnem središču, kjer je že sedaj visoka. Da postaja naša občina nepriključna za bivanje potrjujejo

nekateri pojavi, predvsem pa upadanje števila prebivalcev v naši občini. Pojav odseljevanja spremljata še pojav staranja prebivalstva in spreminjanje izobrazbene in kvalifikacijske strukture v negativnem smislu.

Območje občine Center je najintenzivnejše območje delovnih mest v republiki (ca. 65.000 delovnih mest). Iz tega izvira sicer pozitivne pa tudi negativne posledice (promet, hrup, gosta zazidava itd.).

Rešitev prevelike koncentracije delovnih mest na relativno majhnem prostoru je v preusmeritvi in razdelitvi ti-

stih dejavnosti, ki niso nujno vezane za mestno središče.

Pregled površin, ki jih zavzemajo razne namembnosti oz. dejavnosti nam prikazuje tabela.

Že pred nekaj leti so Ljubljančani na vprašanje, katerega problemu velja v bodoče posvetiti v Ljubljani največ pozornosti, na prvo mesto postavili vprašanje prometne ureditve. Nobena druga dejavnost ni toliko posegla v podobo, utrip in človekovo počutje v osrednjem mestnem prostoru, kot neslučen razvoj prometa v zadnjih dveh desetletjih. Glede na to, da smo tem vprašanjem v zadnjem času posvečali precej prostora, in da so nam ugotovitve znane, na tem mestu povzemamo še enkrat samo ugotovitev, da je prometno stanje v občini Center krizno in kritično. Le te-

DEJAVNOST	POVRŠINE V m ²	%	%
1. stanovanja	1.240.557 m ²		50,2%
2. proizvodnja	85.500 m ²		3,5%
3. trgovina	96.055 m ²	8,4%	3,9%
4. turizem	103.665 m ²	9,1%	4,2%
5. gostinstvo			
6. usluge			
7. poslovna dejavnost	359.421 m ²	31,4%	14,5%
8. družbeno pol. dejavnost	116.833 m ²	10,2%	4,7%
9. šolstvo	175.478 m ²	15,4%	7,1%
10. kultura	90.436 m ²	7,9%	3,7%
11. zdravstvo	201.679 m ²	17,6%	8,2%
skupaj	2.469.624 m ²		
12. zelene + rekreacijske povr.	1.250.000 m ²		
13. športne površine	36.340 m ²		
skupaj od 2 do 11	1.229.067 m ²		1.286.340 m ²

meljita prenova tega območja, ki temelji na skladni povezani udeležbi vseh vrst prometa, lahko stanje v dognednem času spremeni in s tem ustvari pogoje za vzporedno funkcionalno, fizično, ekološko, ekonomsko in kulturno

prenovo osrednjega prostora.

Prva faza prostorskega plana naše občine je torej pred nami. Ugotovitve analize stanja so kritične vendar koristne in zato dobra osnova za nadaljnje delo.

PROBLEMATIKA ZAZIDALNIH NAČRTOV PO KRAJEVNIH SKUPNOSTIH

Široka odmevnost

O problematiki v zvezi z zazidalnimi načrti smo spregovorili s predsedniki svetov krajevnih skupnosti. Povedali so nam naslednje:

BOŽIDAR SAMEC (Stara Ljubljana):

»Pri nas v Stari Ljubljani novi zazidalni načrti praktično niso mogoči, saj je velik del tega območja pod spomeniškim varstvom, tako da rušenje starih stavb tu ni mogoče.

Trenutno obnavljajo tri zgradbe, vendar se zatika ravno pri zavodu za spomeniško varstvo, ki na primer ne dovoli okenskih odprtih v strehah, češ da kazijo pogled z gradu.



Prebivalstvo se je od šest tisoč izpred šestih let skrčilo na štiri tisoč petsto. Vzrok temu je ukinitve stanovanj šeste in sedme kategorije, za katera so prebivalci dobili nova stanovanja zunaj občine. Problem so predvsem starejši občani, ki želijo ostati v starem okolju. Težave pri prenovi podstrešij nastajajo tudi s pristanki stanovalcev, ki tu stanujejo, čeprav bi se našlo mnogo mladih, ki bi bili pripravljeni investirati v ta podstrešja.

Mislím, da moramo obstoječi stanovanjski fond ohranjati, ne da ga spreminjamo v poslovne in pisarniske prostore, čeprav je res, da manjka uslužnostnih dejavnosti.

Glede živilskega trga pripravljajo projekt, po katerem

ostane osrednji trg na istem mestu kot je, s tem, da se kletni prostori bližnjih stavb spremenijo v skladišča.

Nasplošno pa mislim, da bi morali občani pri zazidalnih načrtih gledati včasih tudi na širši interes skupnosti in ne samo svoj osebni interes.«

BORIS UDERMAN (Tabor):

»Lansko leto je bila sprejeta resolucija, po kateri se mora urbanistični načrt iz leta 1962 popolnoma preurediti.

V naši krajevni skupnosti so se v letih 1967 ter 1973 in 1974 oblikovali zazidalni otoki. Imamo dva in sicer: otok CO 21 in CO 22. Prvega oklepajo Slomškova, Resljeva in Masarykova ter Metelkova. Drugi je desno od Metelkove, in po Vrhovčevi nazaj. Imamo pa še tako imenovane plombe, na primer na Trubarjevi ulici nasproti tovarne ROG in na Vidovdanski ulici – Šebeničkova hiša.

Kar zadeva otok CO 21 je v izdelavi načrt za gradnjo občinskega zdravstvenega doma, ki bi ga morali začeti zidati že letos. Predračun je bil zaradi dodatnih opredelitev, ki so nastajale po izračunu, premajhen. Prihajalo je tudi do nesoglasij med Kliničnim centrom in Zdravstvenim domom, in zaradi vsega tega se je stvar nekoliko zavlekla.



Lepo bi bilo, če bi bil Zdravstveni dom strnjen na enem prostoru, saj bi lahko le tako najboljše zadostil potrebam, ki jim je namenjen. V teh dneh razpravljamo o prvih osnutkih, ki bodo šli v javno razgrnitev.

Objekti, ki bi jih bilo treba porušiti, so predvsem na Južnem delu Slomškove, na njihovem mestu pa naj bi zrasle stanovanjske stavbe s poslovnimi prostori v pritličju. Stavbe na Resljevi so stare in brez sanitarij v stanovanjih. Vprašanje je, ali smo sposobni to obnoviti ali pa jih bo treba podreti in na njihovem mestu zgraditi nove. Potniški promet se bo s Trga OF preselil na drugo stran železniške postaje in sicer v Jamo, kjer je sedaj Slovenija avto. Iz avtobusne postaje pa bo do železniške in nove avtobusne postaje speljan podhod. Tovarna VEGA bo ostala kjer je, s tem, da se bo preusmerila predvsem v servisno dejavnost.

Zazidalni otok CO 21 bo torej stanovanjsko poslovni, s čim manjšimi tovarniškimi emisijami in prometom.

Zazidalni otok CO 22 naj bi bil predvsem mirnejši, stanovanjski, vendar ga je treba urediti tako, da bo čim gostejše naseljen.

Ob razgrnitvi načrtov 1971. leta občani niso imeli pomembnejših pripomb; nakar je brez razgrnitve zrasla osem nadstropna stavba na Ilirski ulici, za katero pa občani niso bili preveč navdušeni, češ da je previsoka in so zato zavrnilo gradnjo stavbe z dvanajstimi nadstropji. Končno so se stanovalci zedinili za gradnjo nižje stavbe. Upamo, da bomo že letos začeli z gradnjo.

Poleg nevšečnosti s Šebeničkovo hišo imamo kopicu težav tudi na Trubarjevi, katere del spada pod spomeniško varstvo, vendar je obnova zavrtá, čeprav so to stanovanja šeste in sedme kategorije. Tu je še vprašanje prometa, ki bi ga bilo tudi treba urediti.«

DRAGO SIMONIČ (Poljane):

»Tudi v naši krajevni skupnosti se srečujemo s težavami, tako pri posameznih novo-



gradnjah kot tudi pri novem naselju. Ne bi se želel spuščati v podrobnosti, ampak bom navedel le nekaj bistvenih problemov.

Kot prvo je gradnja 6. roške stolpnice, za katero so imeli stanovalci roškega naselja utemeljene pomisleke. Menili so, da bo obstoječa harmoničnost dosesdanjih petih stolpnice porušena z izgradnjo šeste. Ker se nekatera sporna vprašanja niso samoupravno razrešila, je prišlo do težav, ki še vedno obstajajo. Primer 6. roške stolpnice nam tako govori, kako v bodoče ne smemo delati in postopati. To težavo smo rešili tako, da smo v čim večji meri upoštevali želje stanovalcev, ne da bi s tem prizadeli širši družbeni interes.

Nadaljna težava so Nove Poljane ali soseska CS-6. Po srednjeročnem planu naj bi tu zgradili vsaj 1200 stanovanj, od tega bi moralo biti do konca leta 1978 zgotovljenih 450 stanovanj. Ustavilo se je predvsem pri gostoti prebivalstva. Predvidena gostota je bila 450 prebivalcev/ha, stanovalci tega področja pa menijo, da vse kar je nad 250 preb./ha ne ustreza normalnim življenjskim pogojem, stavbe, ki bi se gradile, naj bi bili stolpci in bloki. Po daljših polemikah,

ko je bil zazidalni načrt končno sprejet pa je skupina krajanov vložila pritožbo na komisijo za vloge in pritožbe pri skupščini SRS, kar pomeni ponovno odlaganje že tako zapoznelega pričetka gradnje.

Na Poljanah je predvidena tudi gradnja doma mladine v gostinstvu in turizmu, vendar tudi ta projekt kasni in sicer predvsem zaradi neurejenih lastniških razmerij z lastniki garaž, kar je sedaj v postopku. SOB Ljubljana Center bo verjetno morala najprej ugotoviti splošen družbeni interes in šele nato izvršiti razlastitev.

Obstaja tudi problem mostu čez Grubarjev kanal, kate-rega del je bil podrt pri gradnji Karlovškega mostu. Kljub protestom krajanov, zahtevi sveta KS, zahtevi delegacije KS Poljane, most, ki omogoča krajanom prehod proti Golovcu, še ni popravljen. Menim, da to zahteva politično in materialno odgovornost pravne osebe kot tudi odgovornih poslovodnih organov. »

LUDVIK KREČ (tajnik KS Stari Vodmat):

»Pri nas imamo zazidalni načrt že potrjen in zajema majhne kare, ki ga omejujejo Grablovičeva, Potrčeva, Močnikova in Sketova ulica. Načrt predvideva gradnjo dveh stanovanjskih blokov,



kar tudi že teče. Težave so bile predvsem z lastniki stavb, predvidenimi za rušenje, nadalje v preskrbi nadomestnih stanovanj in s pravno imovinskim postopkom, ki pa gre že proti koncu. En blok je že v gradnji, za drugega pa že pripravljajo zemljišče. Investitor je IMOS, izvajalec pa je KRAŠKI ZIDAR iz Sežane. Stavbi bosta devet etažni. Blok, ki je že v gradnji, je odkupila JLA, stanovanja drugega bloka pa bodo v prosti prodaji. Skupno bo tu 174 stanovanj. Pri pripravah za gradnjo sta si svet potrošnikov in krajevna skupnost prizadevala, da bi bili v pritličju poslovni prostori, predvsem za preskrbo, obrt in servisne dejavnosti, vendar nam to ni uspelo, saj ni bilo interesov za odkup prostorov. Tako bo v prvem bloku v pritličju stanovanjsko podjetje JLA, v drugem pa bo del prostorov namenjen krajevni samoupravi in družbenopolitičnim organizacijam. Manjši prostor bo verjetno odkupilo tudi trgovsko podjetje BONBONIERA. Priprave so šle skozi vse postopke, predvidene z zakonom, in bistvenih pripomb ni bilo. Težave so nastopile šele ob izvajanju.

Del Starega Vodmata velja za področje mirovanja. Tu so predvsem starejše hiše in ni dovoljena nobena dograditev oz. večje obnove. Stanovalci so zaradi tega nezadovoljni in

potrebno bo pristopiti k izdelavi novega zazidalnega načrta. Teče tudi že gradnja prizidka k vzgojno varstveni organizaciji, kar bo zagotovilo nadaljnjih sto dvajset mest za otroke. Dela potekajo po načrtu in bodo predvidoma zaključena julija letos. »

FRANC LAMUT (Prule):

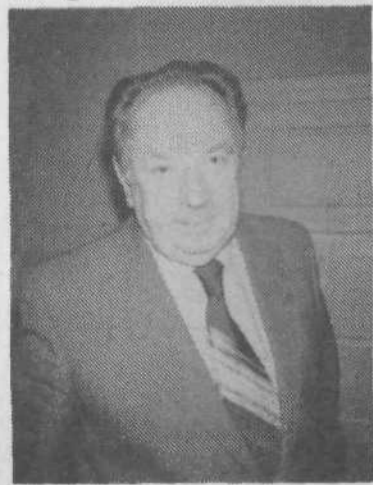
»Zazidalnega načrta v Prulah še nimamo, je pa svet krajevne skupnosti dal pobudo za izdelavo. Avgusta 1978 smo dali temu poseben poudarek. Ustanovili smo komisijo za varstvo okolja in komunalne zadeve in komisijo za programiranje in planiranje razvoja krajevne skupnosti. Obe komisiji sta si za srednjeročno nalogo zadali zazidalni načrt za območje Prul. Po posvetu z ustreznimi organi smo dosegli tudi soglasje za izdelavo načrta. Na osnovi pogovora z občani in političnimi organi oblikujejo svoja stališča tudi samoupravni organi krajevne skupnosti.

Po pripravi grobih idejnih osnutkov bomo s širšo družbeno akcijo na področju KS skušali najti najustreznejšo rešitev, ki naj bi ustrezala tako občanom, kot celotni mestni skupnosti. »

JOŽE ŠAGER (Gradišče):

»V krajevni skupnosti Gradišče je trenutno najbolj aktualna naloga, ki zadeva krajanje, njihove družbenopolitične organizacije in samoupravne organe v krajevni skupnosti razprava in oblikovanje predlogov za sprejem zazidalnega načrta za območje otoka CI/2.

Z ozirom na dosedanje izkušnje v pristopu za obravnavanje podobnih vprašanj smo tudi k sedanji javni razpravi in oblikovanju predlogov pristopili organizirano in sicer že v mesecu novembru 1978. Začetek obravnave teh vprašanj je bila skupna seja izvršnega sveta skupščine občine in predstavnikov krajevne skupnosti, kjer je bil obravnavan osnutek načrta. Tej obravnavi in ugotovitvam, da mora pri



oblikovanju zazidalnega načrta sodelovati najširši krog krajanov, je sledil dogovor v predsedstvu krajevne konference SZDL Gradišče, da o predlogu najprej razpravljajo člani komisije za urejanje prostora, komunalno gospodarstvo in družbeno planiranje pri svetu krajevne skupnosti, nato razširjena seja skupščine delegatov krajevne skupnosti skupaj s predstavniki družbenopolitičnih organizacij. To je bilo opravljeno in na osnovi številnih pripomb so bila sprejeta izhodišča za nadaljnjo najširšo javno razpravo. Pri tem so bili krajanom in predstavnikom delovnih organizacij in ustanov v veliko oporo stališča in sklepi o idejnopoličnih izhodiščih za urejanje prostora in okolja na območju



mesta Ljubljana in nalogah komunistov pri tem.

11. januarja 1979 so o predlogu zazidalnega načrta razpravljali člani ZK v krajevni skupnosti Gradišče. Po obrazložitvi načrta so dali vrsto

tehtnih pripomb, čeprav tudi nasprotujočih si predlogov in končno menili, da osnutek načrta, tak kot je sedaj, še ni zrel za obravnavo na zborih delovnih ljudi in občanov. Ta čas je osnutek načrta razgr-

njen tudi v prostorih krajevne skupnosti Gradišče, kjer krajanje pripombe tudi zapisujejo. Vse dosedanje predloge in pripombe na osnutek načrta bomo posredovali predlagatelju. »

Tomaž Erhovc

Javna razgrnitev CO-1-21

Glede na potrjene programske osnove in sprejeti terminski plan izgradnje Zdravstvenega doma Ljubljana Center, ki se bo gradil v zazidalnem otoku CO-1-21, je v izdelavi zazidalni načrt za omenjeni zazidalni otok.

Kot del postopka sprejemanja zazidalnega načrta je v teku javna razprava ob javni razgrnitvi osnutka zazidalnega načrta, ki je v prostorih KS Tabor.

Programski in tehnični del zazidalnega načrta CO-1-21 obdeluje razvoj predela med Masarykovo cesto, Metelkovo ulico, Slomškovo ulico in Resljevo cesto.

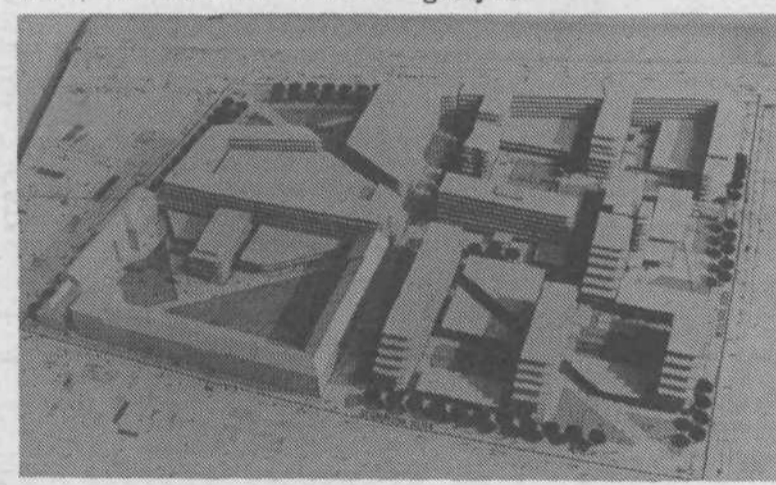
Ta predel poznamo kot predel Mestne plinarne, Kemo-farmacije in Vege, nekaj stanovanj ob Slomškovi in Kotnikovi ulici in predel skrajno slabe izrabe, z močno dotrajanimi objekti v severovzhodnem predelu. Na osmih in pol hektara zemljišča je ca. 46.180 m² bruto etažnih površin, pri čemer so vštete vse lope, drvarnice, skladišča in razni provizoriji, ki jih je kar za okrog 26.000 m². Izraba predela na robu mestnega središča je skrajno nizka in neustrezna.

Pri razmišljanjih o razvoju predela pa je potrebno ugotoviti, da ca. 140.000 m² možnih novih površin ni kratkoročna, ampak dolgoročna naloga. Zato je poudarek predvsem na srednjeročnem obdobju, to je petletni zazidalni program. V predelu ob Metelkovi ulici je programirana izgradnja osrednjega objekta v tem zazidalnem otoku, to je Zdrav-

stvenega doma Center, ki ga bomo s sredstvi samoprispevka II. pričeli graditi letos jeseni, v neto izmeri okrog 8500 m².

Celoten Zdravstveni dom je predviden na okoli 15.000 m² etažnih površin z zelenim trgom pred objektom, dopuščena pa je tudi možnost dolgoročnega razvoja.

Na vogalu Masarykove ceste in Metelkove ulice je programirana izgradnja večjega



sodobnega proizvodnega objekta Statistike, t. j. republiške ustanove.

V srednjeročnem obdobju je potrebna dokončna ureditev proizvodnih pogojev Iskré-Vege. Sproščeno ob-

močje Plinarne je aktualno za izgradnjo deloma s stanovanji, poslovnimi površinami, trgovino v pritličju in parkirno hišo, kajti poudariti moramo izredno pomanjkanje parkirnih mest na zahodu (SPIZ, Železniška direkcija, RTV, Intertrade, hotel Turist itd.) in neposredno bližino železniške in avtobusne postaje.

Stanovanja v predelu ostanejo in se uredijo stanovanjske zelene površine na zamenjanih vrtovih.

Več najbrž v srednjeročnem obdobju (5 let) ne bomo mogli uresničiti. Zato je zazidalni načrt treba pojmovati skrajno življenjsko, elastično in prilagodljivo.

Zato so za dolgoročno obdobje oblikovane le vsébinske usmeritve, ki jih bomo vedno preverjali in dopolnjevali. V načelu naj ne bi ob hrupni Masarykovi in Resljevi cesti gradili stanovanj, ampak predvsem trgovine v pritličju, nad njimi pa poslovne in podobne prostore, v mirnem zaledju pa predvsem stanovanja, razen v pritličjih, kjer lahko dobijo mesto servisi, mirna obrt in proizvodnja. Računamo, da bi lahko v predelu pridobili do 700 novih stanovanj in bi tako ustavili padanje števila prebivalstva občine. Stanovanjski objekti imajo življenjske pogoje, ki so enaki ali boljši od obstoječih v mestnem središču, saj je programiranih več zelenic in taka ureditev prometa (t. j. robna), da stanovanja niso prizadeta.

AB