

**2. Izvršni svet zadoljuje sekretariat za občno upravo:**  
 - za izboljšanje obveščenosti občanov z animiranjem preko glasila SZDL  
 - za sklicevanje konferenc poravnalnih svetov vsaj enkrat letno, kjer bi obravnavali vprašanje skupnega pomena za delo poravnalnih svetov, izmenjavali izkušnje pri delu, se dogovarjali ter sprejemali stališča za izboljšanje svojega dela.

#### IZVRŠNI SVET

## POROČILO O DELU ZAVODA ZA IZGRADNJO LJUBLJANE V LETU 1986 (DOPOLNITEV POROČILA Z DNE 16. 7. 1987)

### 1. UVOD

Skupščina občine Ljubljana Šiška je na 11. skupnem zasedanju zborov, dne 16. 7. 1987 obravnavala »Poročilo o delu Zavoda za izgradnjo Ljubljane za leto 1986« ter sprejela sklep, da je poročilo potrebno dopolniti s podrobnejšim prikazom realiziranih nalog. Poročilo naj nakaže tudi problematiko s katero se ZIL srečuje pri izvajanju nalog in rešitve za bolj načrtovano reševanje perečih problemov v prihodnje, tako na področju urbanizma, pridobivanja in urejanja stavbnega zemljišča ter stanovanjske graditve.

V skladu z navedenim sklepom smo pripravili dopolnitev poročila iz katerega so razvidne naloge in ostale aktivnosti, ki jih je ZIL opravljal za občino Ljubljana Šiška v letu 1986, problematika in pristopi za njihovo reševanje.

Pogodbe na podlagi katerih je ZIL opravljal strokovne naloge v občini Ljubljana-Šiška so naslednje:

a) za področje urejanja stavbnega zemljišča: dne 15. 8. 1985 je bila sklenjena pogodba med IS občine Ljubljana Šiška in ZIL-TOZD Urejanje stavbnega zemljišča o opravljanju strokovnih del s področja upravljanja, razpolaganja in urejanja stavbnih zemljišč na območju občine Ljubljana-Šiška. Po tej pogodbi je ZIL-TOZD Urejanje opravljal za občino naloge tehničnega, ekonomskega, pravnega, finančnega in administrativnega značaja pri pridobivanju nepremičnin, oddajanju, pripravi in opremljanju stavbnih zemljišč. V skladu s pogodbo je izvajal koordinacijo vseh dejavnikov pri urejanju stavbnega zemljišča, naročal urbanistično dokumentacijo, projektno dokumentacijo za komunalne priprave, ter sklepal pogodbe z izvajalci za gradnjo komunalnih naprav. Z občani in organizacijami združenega dela je sklepal pogodbe za pridobivanje in oddajo stavbnega zemljišča ter urejanje v imenu in za račun občine.

b) Za področje stanovanjske graditve in prenove sta sklenjeni dve pogodbi: Pogodba za pripravo plana stanovanjskega gospodarstva Ljubljane za leto 1986 sklenjena med ZIL-om in Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana po kateri je izdelan tudi plan stanovanjskega gospodarstva za občino Ljubljana-Šiška.

Pogodba za izvajanje nadzora nad gradnjo stanovanjskih objektov Zigurat in Bumerang v ŠS 4/1 sklenjena med ZIL-om in Giposs-om, ki je izvajal gradnjo po proizvodnem principu. Poudariti moramo, da so v občini Ljubljana-Šiška izvajali investicijske priprave in koordinacijo stanovanjske graditve proizvajalci stanovanj. Prav tako je naloge s področja inženiriga za prenovo objektov v Šiški izvajal Giposs Inženiring v skladu s pogodbo med Giposs Inženiringom in Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana-Šiška (sklenjena 21. 12. 1982).

### 2.0. IZVAJANJE NALOG V LETU 1986

#### 2.1. Urejanje stavbnih zemljišč

Zavod za izgradnjo Ljubljane je izvajal naloge urejanja stavbnega zemljišča po programu za leto 1986, ki ga je sprejel Izvršni svet občine Ljubljana-Šiška dne 10. 4. 86.

##### 2.1.1. Finančna realizacija programa

Finančna realizacija programa urejanja stavbnega zemljišča za leto 1986 izkazuje:

- prihodki so bili realizirani v višini 1.383.000.000 din ali 129% planirane vrednosti. Od teh sredstev je bil prispevek investorjev 1.344.668.000 din (97,2%) in prenešana sredstva iz leta 1985 v višini 38.332.000 din (2,8%)

- sredstva so bila porabljena v višini 682.994.000 din ali 64% planirane vrednosti. Od teh sredstev je bilo uporabljenih 93,5% za pridobivanje, pripravo in opremo stavbnega zemljišča, 3,1% za poravnavo obveznosti po sprejetih dogovorih iz leta 1985 (vračilo kreditov in ostale obveznosti) in 3,3% za stroške strokovnih služb in delegatskega sistema.

Razlika med prihodki in odhodki je znašala 700.006.000 din. V okviru teh sredstev so bile v letu 1986 že sklenjene pogodbe z izvajalci za pripravo in opremo stavbnega zemljišča v višini 504.729.000 din, tako da so razpoložljiva sredstva za leto 1987 iz leta 1986 znašala 195.277.000 din.

#### 2.1.2. Fizična realizacija programa

Program za leto 1986 je predvidel urejanje stavbnega zemljišča v 35 območjih za stanovanjsko poslovno graditev v 9 območjih za proizvodno servisno graditev in 3 območjih za izvajanje cestnega programa. Težišče programa je bilo na pridobivanju stavbnega zemljišča v družbeno lastnino, pripravi stavbnega zemljišča, pripravi prostorske in tehnične dokumentacije ter pridobitvi potrebnih dovoljenj za gradnjo komunalnih objektov in naprav. Aktivnosti urejanja so se izvajale v vseh planiranih zazidalnih območjih. Poleg tega so se izvajale nekatere naloge tudi izven programa, ki so se tekom leta 1986 pokazale kot nujne, pa jih v času priprave letnega programa nismo mogli predvideti. Opis realiziranih nalog v posameznih območjih urejanja je podan v letnem poročilu urejanja, za občino Ljubljana Šiška v letu 1986.

##### 2.1.2.1. Realizacija programa pridobivanja stavbnih zemljišč

Program za leto 1986 je predvidel pridobitev 267.720 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča. Pridobljenih je bilo 129.048 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 48,2% programa.

##### 2.1.2.2. Realizacija programa graditve komunalnih naprav kolektivne komunalne naprave - sekundar

Investicije	enota mere	program	realizacija	indeks
Asfaltné ceste s pločniki	m <sup>2</sup>	15.970	11.599	73
Hortikultura ureditev	m <sup>2</sup>	550	550	100
Javna razsvetljava	kos	50	11	22
Meteorolna kanalizacija	m	5.385	2.263	52

##### Individualne komunalne naprave - sekundar

Investicije	enota mere	program	realizacija	Indeks
Vodovodno omrežje	ml	2.665	1.415	53
Fekalna kanalizacija	ml	3.246	1.947	60
Plinovodno omrežje	ml	2.020	1.220	60
Električno omrežje	ml	1.390	450	32
Telefonsko omrežje	ml	860	600	70

##### 2.1.2.3. Prispevki investorjev k stroškom urejanja stavbnega zemljišča

Stanovanjsko-poslovna graditev:

Po programu je bilo predvideno, da se zbere 429.406.000 din. Realizirano je bilo 496.457.000 din, kar predstavlja indeks 116 glede na program.

Proizvodno servisna graditev:

Program 197.070.000 din

Realizacija 777.311.000 din

Indeks realizacije glede na program: 394

Ostala graditev:

(ŠR 1/4 Stadion Ilirija, obvoznica zahod-sever, Gasilska brigada Dravljje, Prod)

Program: 166.506.000 din

Realizacija 70.900.000 din

Indeks realizacije: 42

##### 2.1.3. Ostale naloge ZIL-a s področja urejanja stavbnega zemljišča

ZIL je v letu 1986 opravil za občino Ljubljana-Šiška sledeče naloge:

- letni program urejanja stavbnega zemljišča za leto 1986 in 1987
- periodična in letna poročila o izvajanju programa urejanja stavbnega zemljišča
- pripravjal gradiva in podatke potrebne za letno resolucijo družbenega plana občine
- izdelal program pospešitve družbeno usmerjene stanovanjske gradnje v Ljubljani (priprava prostorske izvedbe dokumentacije in pridobivanje stavbnih zemljišč)
- pripravil gradivo v zvezi z zemljiško politiko kot sestavni del družbenega plana občine
- pripravil gradivo v zvezi s predajo upravljanja stavbnih zemljišč od občine na Sklad stavbnih zemljišč
- naloge s področja dela ZIL-a so vključene tudi v poročilo o izvajanju resolucije za leto 1986.

#### 2.1.4. Problematika urejanja stavbnih zemljišč

1. Najpomembnejša naloga pri realizaciji družbenega plana za stanovanjsko, proizvodno in drugo gradnjo je pravočasna pridobitev stavbnih zemljišč. Ta pa marsikdaj niso pravočasno pridobljena. Zaradi usklajevanja družbenih planov z zakonom o zaščiti kmetijskih zemljišč, izdelave in sprejemanja dolgoročnega družbenega plana občin in mesta ter spremenjene zakonodaje je prišlo do zastaja pri podružbljanju stavbnih zemljišč.

2. Dolgoročni kot tudi srednjeročni družbeni plan, predvsem prostorskih del, je bistveni element za dolgoročno in načrtno urejanje stavbnih zemljišč in osnova za izdelavo prostorskih izvedbenih aktov. Ta dokument smo v občini Ljubljana-Šiška sprejeli šele v letu 1986.

3. Družbeni plan je prekvalificiral nekatera kmetijska zemljišča v stavbna. V skladu z zakonom o razglasitvi pa je potrebno lastnikom zemljišč nadomestiti kmetijsko zemljišče; le teh pa ni na razpolago.

4. Pri opremljanju stavbnih zemljišč se srečujemo s problematiko, ki izhaja iz različnih predpisov in samoupravne organiziranosti za področje komunalne in energetske infrastrukture. Ta področja urejajo zakoni: Zakon o energetiki, Zakon o komunalnih dejavnostih, Zakon o cestah in zakon o PTT prometu, dejavnosti pa so samoupravno organizirane v SIS-u za energetiko, KSLO, SIS-u za ceste in SIS-u za PTT promet.

#### 2.2 Prostorske sestavine srednjeročnega plana, prostorski ureditveni pogoji in prostorski izvedbeni akti.

Program za leto 1986 predvideva naročilo in pričetek izdelave 33 urbanističnih dokumentov od programskih zasnov za družbeni plan, prostorskih ureditvenih pogojev in prostorskih izvedbenih načrtov. V poročilu navajamo stanje izdelave in sprejemanja teh dokumentov na dan 30. 9. 1987 in oceno realizacije do konca leta.

##### 2.2.1. Programske zasnove za družbeni plan

Pogodba za izdelavo programskih zasnov za območje ŠP 6/4 Stanežiče, ŠM 6/1 Mefalca, ŠS 6/5 Stanežiče, ŠM 10/1 Sadovnice, ŠR 9/1 Medvode, ŠO 9/1 Center Medvode in ŠO 1/1 Kurilnica je bila podpisana 20. 1. 1987.

Programske zasnove za ŠO 1/1 del kurilnica, ŠO 9/1 Center Medvode, ŠR 9/1 Medvode in ŠM 10/1 Sadovnice so že izdelane in dostavljene na KUP v nadaljnjo razpravo. Predviden rok potrditve na IS je oktober, rok za sprejem na Skupščini pa je november.

Programske zasnove za območje ŠS 6/5, ŠR 6/3, ŠP 6/4 in ŠM 6/1 Stanežiče se ne izdelujejo, ker je med ZIL in Komitejem za urejanje prostora občine dogovorjeno, da se na osnovi gradiva LUZ-a IS opredeli na kateri stopnji izdelave PIA se razpiše natečaj. O tem gradivu je Komite za urejanje prostora že razpravljal, vendar še ni zavzel dokončnega stališča.

Naročene so še programske zasnove za plinovod Vodice-Kranj, avtocesto Šentvid-Koseze, cesto Andreja Bitenca, Podutiško cesto, cesto v Kamno gorico (povezovalna cesta) zadrževalni jezeri v Podutiku.

Na predlog KS Vodice je v pripravi ponudba za izdelavo programskih zasnov za območje ŠO 14/1 Vodice.

ŠP 8/1 Rašica: Z ZIL TOZD Urbanizem LUZ je bila 23. 12. 1986 podpisana pogodba za izdelavo programskih zasnov, pogodbeni rok je 1. mesec. Pogoji za pričetek dela pa je posredovanje zasnov tehnologije in podatkov o razvojnih planih, kar je dolžna posredovati DO Rašica. Teh podatkov DO Rašica še ni posredovala. V kolikor podatkov ne bo se programske zasnove ne bodo izdelovale.

#### 2.2.2. Prostorski ureditveni pogoji

Glede na roke izdelave prostorskih ureditvenih pogojev za planske celote so le-te razdeljene v dve prioriteti.

##### 1. Prioriteta

Prva prioriteta za izdelavo prostorskih ureditvenih pogojev zajema naslednje planske celote:

- 2 - Litostroj, 7 - Tacen-Šmartno, 8 - Gameljne Rašica,
- 9 - Medvode, 10 - Pirniče, 12 - Zbilje.

Po pogodbi bi morali biti dokumenti izdelani do 21. 12. 1986, vendar se je naloga zavlekla zaradi nepravočasno izdelanih strokovnih osnov za varovanje naravne in kulturne dediščine.

Tri planske celote, 2, 7, 8 so javno razgrnjene (oktober 87). Predviden rok sprejema osnutka na skupščini občine je januar 1988, rok sprejema predloga pa marec 1988.

Za ostale tri planske celote (9, 10, 12) so izdelani osnutki. Do konca leta je predvidena javna razgrnitev in obdelava pripomb iz javne razprave.

##### 2. Prioriteta

Druga prioriteta za izdelavo prostorskih ureditvenih pogojev zajema naslednje planske celote:

- 1 - Sp. Šiška, 3 - Podutik, 4 - Dravljje, 5 - Stegne, 6 - Stanežiče Vižmarje, 15 - Golo brdo, Žlebe, 16 - Trnovec, Topol.

Pogodba za izdelavo elaborata je bila podpisana 14. 1. 1987.

Pogodbeni rok za oddajo osnutkov PUP-ov je bil 15. 9. 1987. Zaradi dopolnjevanja PUP-ov iz prve prioritete in zaradi povečanega obsega dela v drugi prioriteti, ter zaradi pomanjkljivih podatkov oz. nedorečenih programov, se je izdelava časovno zavlekla, da je stanje do konca leta naslednje:

- za tri planske celote (3, 15, 16) so osnutki izdelani: Do konca leta je predviden zaključek javne razgrnitve in obdelava pripomb
- za štiri planske celote (1, 4, 5, 6) je do konca leta 1987 predviden zaključek javne razgrnitve.

##### 3. Prioriteta

Za preostale tri planske celote 11 - Skaručna, 13 - Smednik in 14 - Vodice je dogovorjeno, da se do leta 1990 uporablja Urbanistični red.

V letu 1988 se bo pričelo z izdelavo PUP-ov, rok sprejema dokumentacije pa je 1989.

#### 2.2.3. Prostorski izvedbeni načrti

##### ŠŠ 1/1 Stara Šiška

Glede na različne interese v tem prostoru in stališča krajevne skupnosti je izdelava urbanističnega načrta za to območje zahtevna. Izdelane so posebne strokovne podlage v variantah. Izbor variante do konca leta 1987, sprejetje ureditvenega načrta v letu 1988.

##### ŠP 1/1 Union

Osnutek zazidalnega načrta je bil predan na Komite za urejanje prostora občine v postopek potrditve. Pred javno razgrnitvijo je potrebno pridobiti še mnenje železniškega gospodarstva. Predviden rok javne razgrnitve je november 1987.

##### ŠO 1/1 Kurilnica

Izdelane so posebne strokovne podlage. Po potrditvi bo Komite za urejanje prostora sprejel odločitev kakšen dokument PIN-a se bo izdeloval za to območje, ter rokovno opredelil pričetek izdelave.

##### ŠP 1/2 Agrostroj

Osnutek zazidalnega načrta je izdelan. Ker je sedanja lokacija Agrostroja neposredno ob rekreacijskih površinah in zaradi nedorečenega programa Agrostroja bo Komite za urejanje prostora organiziral razgovor z Agrostrojem in načrtovalci zazidalnega načrta.

##### ŠP 1/3 Integral, ŠP 4/1 Avtotehna

Posebne strokovne podlage za izdelavo ureditvenega načrta za območje urejanja ŠP 1/3 in ŠP 4/1 so bile izdelane v novembru 1986. Zaradi nove lokacije DO »Usluga« so bile posebne strokovne podlage dopolnjene, ter 20. 4. 1987 ponovno dostavljene na Komite za urejanje prostora v potrditev.

Posebne strokovne podlage so bile potrjene na Komiteju za urejanje prostora oktobra 1987. Ureditveni načrti se bodo izdelovali za posamezna območja urejanja. Ureditveni načrt za del območja, kjer je predvidena lokacija DO Usluga, se izdeluje vzporedno s postopkom sprejemanja sprememb in dopolnitev družbenega plana.

##### ŠP 2/1 Litostroj

Za izdelavo zazidalnega načrta za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj je bila sklenjena pogodba dne 14. 10. 1986 z ZIL TOZD Urbanizem-LUZ.

Osnutek zazidalnega načrta bi moral biti izdelan do 30. 9. 1987. Ker delovne organizacije niso pravočasno dostavile razvojnih pro-

gramov, prav tako ni bila pravočasno izdelana geodetska podlaga za navedeno območje, predvidevamo, da bo osnutek ZN izdelan januarja 1988.

#### ŠR 2/1 Stadion

Z ZIL TOZD Urbanizem-LUZ je bila dne 14. 10. 1986 sklenjena pogodba za izdelavo ureditvenega načrta. V teku je izdelava reambulirane geodetske podlage. Potrebno je pridobiti še razvojni program TTKS in ŽAK. Predviden rok izdelave osnutka ureditvenega načrta je januar 1988.

#### ŠS 3/2 in ŠS 3/3 Podutik

Zaradi zamude pri izdelavi programskih rešitev vodovodnega omrežja in telefonskega omrežja ni bilo možno pravočasno izdelati ekonomske presoje in zaradi tega posebne strokovne podlage še niso potrjene. Predviden rok izdelave ekonomske presoje je letu 1987. Posebne strokovne podlage bodo potrjene v začetku leta 1988. Po potrditvi posebnih strokovnih podlag se bo pristopilo k izdelavi zazidalnega načrta. Pogodba za izdelavo zazidalnega načrta je bila podpisana z UI SRS 6. 3. 1986, pogodbeni rok je junij 1987. Zaradi zamude pri potrditvi posebnih strokovnih podlag bo potrebno ponovno določiti terminski plan izdelave zazidalnega načrta. Po srednjeročnem družbenem planu 1986-90 v ureditvenem območju ŠS 3/2 in ŠS 3/3 ni predvidenih posegov v prostor.

#### ŠS 3/4 Podutik-Jug

Osnutek zazidalnega načrta je sprejet, predlog bo sprejet na Skupščini novembra 1987.

ŠS 3/4 Podutik - Cesta Andreja Bitenca, povezovalna cesta, zadrževalno jezero. Za gradnjo povezovalne ceste ob otoku ŠS 3/4 Podutik, rekonstrukcijo C. A. Bitenca na območju otoka ŠS 3/4 Podutik za zadrževalno jezero v otoku ŠR 3/2 Podutik bodo izdelane posebne strokovne podlage in lokacijski načrt. Pogodba za izdelavo posebnih strokovnih podlag je bila podpisana 9. 2. 1987 in so le-te že izdelane. Po izdelavi programske zasnove in sprejemu in dopolnitvi družbenega plana, bodo potrjene posebne strokovne podlage.

Po potrditvi posebnih strokovnih podlag bo sklenjena pogodba za izdelavo lokacijskega načrta.

#### ŠS 3/5 in ŠS 3/7 Podutik

Izdelan osnutek v letu 1983 bo služil kot gradivo za izdelavo posebnih strokovnih podlag. Pogodba za izdelavo posebnih strokovnih podlag je bila podpisana aprila 1987, aneks k pogodbi (zaradi razširitve območja obdelave) pa 4. 5. 1987. Rok izdelave posebnih strokovnih podlag je december 1987.

#### ŠP 4/1 Avtotehna

Izdelane posebne strokovne podlage. Oddane v juniju 1987 in potrjene na IS občine v oktobru 1987.

#### ŠS 4/1 Šentvid

Posebne strokovne podlage so potrjene. Zaradi nedefiniranega programa šol in trenutno neaktualne investicije DO Kurivoprdaje, se izdelava ureditvenega načrta za ta otok preloži na poznejši termin.

#### ŠS 5/1 Poljane

Izdelane in oddane so posebne strokovne podlage za izdelavo zazidalnega načrta. Po potrditvi posebnih strokovnih podlag na Komiteju za urejanje prostora bo javna razgrnitev osnutka zazidalnega načrta. Sprejetje zazidalnega načrta se predvideva v 1. tromesečju 1988.

#### ŠO 6/1 Šentvid

Posebne strokovne podlage so potrjene. Zaradi nedefiniranega programa (dokončna rešitev tramvajske proge), se izdelava ureditvenega načrta za ta otok preloži na poznejši termin.

#### ŠP 6/1 Šport oprema

Posebne strokovne podlage so potrjene. V programu je izdelava zazidalnega načrta.

#### ŠO 7/1 Tacen

V srednjeročnem obdobju 86-90 na tem območju ni predvidena nobena investicija, zaradi tega se ne potrdi že izdelan osnutek zazidalnega načrta po prej veljavnem zakonu o urejanju prostora.

Potrdilo se bo k izdelavi PIN po novem zakonu o urejanju prostora s tem, da se uporabi že vsa izdelana dokumentacija.

#### ŠS 8/4 in ŠS 8/5 Gabernik-Gameljne

Poseg urbanizacije v to območje je zelo zahtevno zaradi interesa kmetijstva in drugih neurejenih problemov v KS Gameljne. Kljub potrditvi prostorskega dela družbenega plana, je mnenje krajevne skupnosti, da je ponovno potrebno preveriti kategorizacijo zemljišč. Zaradi tega v resoluciji za leto 1987 nismo predvideli izdelavo PIN, ampak le ustrezno študijo v zvezi z naveden problematiko in možnost za nadomeščanje kmetijskih zemljišč. Trenutno poteka zbiranje potrebnih podatkov za izdelavo študije. V podpisu je pogodba med Skladom in FAGG za izdelavo študije: Opredelitev kmetijskih zemljišč za območje Gameljne-Rašica in Vaše-Goričane z vidika spremembe namembnosti zemljišč zaradi potreb

razvoja občine in realizacije programa naselij, infrastrukturnih objektov in naprav. Po izdelani študiji, se bo odločilo kakšen dokument PIA, kdaj in za katero območje se bo izdelovalo.

#### ŠS 9/1 Preska

Osnutek zazidalnega načrta je sprejet, predlog bo sprejet na Skupščini v nov. 1987.

#### ŠS 9/5 Sora

Izdelava PIA ni načrtovana in pričeta.

#### ŠO 9/1 Center Medvode

Izdelan je osnutek zazidalnega načrta. Kot posebne strokovne podlage je bil uporabljen predhodno izdelan programski del zazidalnega načrta. Osnutek zazidalnega načrta bo dan v potrditev na SKupščino po sprejemu programskih zasnove za to območje.

#### ŠP 9/2 in ŠP 9/3 Color

Izdelava PIA ni načrtovana in pričeta.

#### ŠP 9/5 Aero

Posebne strokovne podlage so sprejete. Pogodba za izdelavo zazidalnega načrta je podpisana, vendar DO Aero kljub urgencam ni dostavil podatkov za izdelavo zazidalnega načrta.

#### ŠS 10/2 Sp. Pirniče

Posebne strokovne podlage so izdelane. Arching biro mora elaborat še dopolniti z mnenji soglasodajalcev.

#### ŠS 12/3 Žeje

Posebne strokovne podlage so potrjene, v pripravi je pogodba za izdelavo zazidalnega načrta.

#### ŠP 14/1 Donit

Izdelane so posebne strokovne podlage, ki jih je IS občine potrdil v januarju 1987. V izdelavi je osnutek zazidalnega načrta. DO Donit še ni predložil izdelovcu zazidalnega načrta potrebne dokumentacije (idejne tehnološke zasnove, ekologijo, strokovne ocene predvidenega razvoja z vidika možnih vplivov na okolje). Zaradi tega osnutek zazidalnega načrta ne bo izdelan v pogodbenem roku.

### 2.2.4. Problematika pri izdelavi urbanistične dokumentacije

Posledica sprejetja nove prostorske zakonodaje in dolgoročnega plana prostorskega razvoja Ljubljane v decembru 1985 je bila, da so bile ukinjene osnove za izdelavo lokacijskih dokumentacij in izdaj lokacijskih dovoljenj za celotno območje nekdanjega GUP-a Ljubljane, urbanističnega načrta Medvod in Polhograjskih dolomitov. Potrebno je bilo sprejeti prostorske ureditvene pogoje kot novo obliko izvedbenega akta, ki predstavlja osnovo za izdelavo lokacijskih dokumentacij. Zaradi tega je bilo v Ljubljani nujno čimprej izdelati prostorske ureditvene pogoje.

V razpravah o poročilu dela ZIL-a za Šiško v letu 1986 so bile pripombe na dolgotrajne roke izdelave PUP-ov in ostale urbanistične dokumentacije. Roki so bili glede na program izdelave pri nekaterih nalogah prekoračeni. Vzrokov za to je več: od prepozno sklenjenih pogodb, do nezadostnih strokovnih osnov, kot vhodnih podatkov za izdelavo dokumentacije. Pri PUP-ih velja to predvsem za varstvo naravne in kulturne dediščine. Izdelava lokacijske dokumentacije traja v normalnih pogojih vsaj dva meseca (če so podani vsi pogoji s strani PUP-ov), običajno pa več. Vsekakor pa dolgotrajni proces izdelave dokumentacije ni pripisati počasnosti strokovnega dela, ampak predvsem dejstvu, da je območje Ljubljane zapleten urbani sistem, v katerem se na vsaki lokaciji srečujejo številni interesi, od katerih je vsak družbeno priznan in ima status soglasodajalca ter pravico in dolžnost s svojim strokovnim prispevkom sodelovati v procesu odločanja o posegu v prostor.

Proces izdelave prostorskih izvedbenih aktov je še daljši. Ob predpostavki, da so izpolnjeni vsi predpogoji v srednjeročnih dužbenih planih (sprejete programske zasnove), bi v normalnih pogojih trajala izdelava posebnih strokovnih podlag približno 4 mesece, izdelava osnutka pa okvirno pol leta. Vmes je večkratna verifikacija s strani upravnih organov ali javnosti, kar tudi terja določen čas. Vendar pa so tovrstne porabe časa sorazmerno majhne v primerjavi z izgubo časa, kadar zlasti v proizvodnih ali mešanih območjih posamezni nosilci planiranja ne razpolagajo z ustreznimi razvojnimi programi. V teh primerih ne pride le do zamude zaradi upočasnjenega dela, ampak do popolnega zastoja.

Večino urbanistične dokumentacije za občino Ljubljana-Šiška izdeluje ZIL TOZD Urbanizem-LUZ, pri čemer so strokovni problemi na različnih območjih sorazmerno primerljivi. Vendar pa so sedaj bili različni predpogoji za izdelavo: pogoji spremenjene zakonodaje, sprejeti planski akti in pa različna intenzivnost sodelovanja drugih dejavnikov v procesu načrtovanja v prostoru. Nadalje se je potrebno zavedati, da strokovna organizacija sicer ima pomembno in odgovorno vlogo v procesu nastajanja prostorskih izvedbenih aktov, vendar pa ima sorazmerno malo vpliva v postopkih sprejemanja. Prostorski izvedbeni akti se sprejemajo v občinski skupščini. Zato je razumljivo močno angažiranje krajanov vselej

kadar teče razprava o prostorskih aktih za ureditev njihovega območja, kajti gre za dokument, ki običajno močno vpliva na nadaljnji razvoj določene krajevne skupnosti.

V sklepih Skupščine občine Ljubljana-Šiška je tudi predlagano, da se prouči možnost vključevanja tudi drugih organizacij v izdelavo prostorskih izvedbenih aktov. V zvezi s tem moramo poudariti, da se v izdelavo PIA vključujejo številne strokovne organizacije, tako tiste, ki so si po svojih strokovnih področjih komplementarne, kot tudi istovrstne. Nova oblika izdelave PIA je pridobivanje variantnih načrtov zasnov prostorskih ureditev, kjer več strokovnih organizacij izdeluje vsaka svojo varianto, pri čemer pa ima ZIL TOZD Urbanizem-LUZ vlogo strokovnega koordinatorja, ki z notranjo kontrolo zagotavlja formalno popolnost dokumentov.

### 2.3. Stanovanjska graditev

V poročilu obravnavanem na skupščini občine Ljubljana-Šiška dne 16. 7. 1987 smo navedli naloge, ki jih je ZIL opravljal za občino Ljubljana-Šiška na področju stanovanjske graditve v letu 1986. ZIL je opravljal nadzor nad gradnjo stanovanjskih objektov »ŽIGURAT« in »BUMERANG« v območju ŠS 4/1. Investicijske priprave za graditev in koordinacijo stanovanjske graditve so opravljalne gradbene organizacije, ki so gradile stanovanja po proizvodnem principu. Prav tako je naloge s področja prenove v Šiški izvajal Giposs Inženiring v skladu s sklenjeno pogodbo s Stanovanjsko skupnostjo občine Ljubljana-Šiška.

Problematika dela ZIL-a na področju stanovanjske graditve je naslednja:

– Večina stanovanjske gradnje v Ljubljani se izvaja po proizvodnem principu, kar pomeni, da nastopa gradbena organizacija kot investitor stanovanjske gradnje. Ta opravi vse investicijske priprave za graditev, velik del operativne koordinacije graditve in sklepa pogodbe s kupci stanovanj. Pri tem načinu gradnje vloge ZIL-a kot strokovne službe stanovanjske skupnosti ni v celoti vključena;

– Kvaliteta graditve marsikdaj ni zadovoljiva, kar zahteva zaostreje izvajanja nadzora.

– ZIL kontrolira tudi odpravo napak pri stanovanjski graditvi v času garancijske dobe. Za napake, ki se pojavljajo po prevzemu objekta ZIL marsikdaj ne ve, ker kupci stanovanj urejajo odpravo napak z izvajalcem gradnje, kot je to določeno v kupoprodajnih pogodbah in garancijskih listinah. Zaradi tega je nujno, da kupci v bodoče obveščajo o napakah nadzorno službo ZIL-a

### 3.0. USMERITVE ZIL-a PRI IZVAJANJU NALOG S PODROČJA NJEGOVE DEJAVNOSTI

Skupščina občine Ljubljana-Šiška je ob obravnavi poročila ZIL-a sprejela sklep, da naj ZIL nakaže ustrezne rešitve za bolj učinkovito reševanje perečih problemov. V skladu s tem sklepom podajamo naše usmeritve za delo v bodoče, ki bodo pripomogle k bolj tekočemu in racionalnemu reševanju nalog s področja naše dejavnosti. Predlogi usmeritev so uskajeni tako s sklepi Upravnega odbora Sklada stavbnih zemljišč mesta Ljubljane in sklepi Skupščine Stanovanjske skupnosti Ljubljane o stanovanjski graditvi.

#### 3.1. Področje urejanja stavbnih zemljišč

– Da bi zaščitili stavbna zemljišča pred nedovoljenimi posegi v prostor je potrebno čimprej sprejeti odloke o prepovedi gradnje in parcelacije. Za območje občine Ljubljana-Šiška so izdelani vsi predvideni odloki (9), gradivo se usklajuje in zbirajo pripombe.

– Za načrtno in pravočasno pridobivanje stavbnih zemljišč v družbeno lastnino je potrebno izdelati in sprejeti odloke o prenehanju lastninske pravice. Odlok o prenehanju lastninske pravice za območje urejanja ŠS 3/4 in ŠO 3/1 Podutik je izdelan in usklajen s pripombami ter posredovan Komiteju za urejanje prostora občine Ljubljana-Šiška v nadaljnjo razpravo. Ostali odloki bodo izdelani in oddani v razpravo ter sprejemanje v prvi polovici leta 1988.

– Da bi pospešili sprejemanje odlokov, bo Sklad stavbnih zemljišč vzpostavil koordinacijo z občinskimi upravnimi organi.

– za nadomeščanje kmetijskih zemljišč je nujna izdelava programa nadomestnih kmetijskih zemljišč v sodelovanju s kmetijskimi zemljiškimi skupnostmi občin.

– Sklad bo financiral naloge: Opredelitev nadomestnih kmetijskih zemljišč v Ljubljani in zagotavljal sredstva za odkup kmetijskih zemljišč.

– ZIL si bo v bodoče prizadeval, da bo Sklad stavbnih zemljišč oddajala pretežno opremljena stavbna zemljišča. V bodoče bo potrebno oddajati več stavbnih zemljišč stanovanjskim zadrugam.

– Za usklajeno časovno in finančno operativno programiranje primarnih in sekundarnih objektov in naprav bo ZIL prevzel programsko koordinacijo v Ljubljani med Skladom stavbnih zemljišč in SIS-i materialne proizvodnje (KSLO, SIS za ceste SIS za PTT promet, Energetska skupnost).

#### 3.2 Področje izdelave prostorskih izvedbenih aktov

– Pospešili bomo izdelavo PIA in proučili vse okoliščine, ki zavirajo njihovo izdelavo (program investitorjev, programske zasnove, pridobivanje soglasij itd.).

– Vključevali druge delovne organizacije pri izdelavi variant v cilju pridobivanja najboljših rešitev.

#### 3.3 Področje stanovanjske graditve

– V skladu s sklepi Skupščine Stanovanjske skupnosti Ljubljana z dne 28. 10. 1987 bo ZIL v celoti zagotavljal izvajanje investicijskih priprav za graditev, koordinacijo graditve v skladu s poslovnikom, neglede kako se stanovanjska gradnja izvaja (proizvodni, investitorski, zadrugi princip gradnje). S takim vključevanjem ZIL-a v stanovanjsko graditev bodo že v zgodnji fazi investicijskih priprav upošteevane smernice za projektiranje in gradnjo v družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji Ljubljana (racionalnost gradnje, cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine itd.).

– Za stanovanjske skupnosti občin in mesta bo ZIL v decembru 1987 pripravil pregled stanja investicijskih priprav za stanovanjska območja, ki so predvidena za graditev v naslednjih letih. Pregled bo vseboval tudi naloge, ki jih bo potrebno opraviti do pričetka graditve.

– ZIL bo za stanovanjske skupnosti pripravil predloge o načinu gradnje v posameznih zazidalnih območjih in predloge razpisnih pogojev za oddajo graditve najugodnejšemu graditelju.

– Zagotavljal delovanje informacijskega centra za stanovanjsko graditev.

– Zaostiril izvajanje nadzora nad gradnjo v cilju zagotavljanja kvalitetne gradnje.

– Na koncu poudarjamo, da se ZIL organizira tako, da se bodo vse sprejete naloge izvajale usklajeno in tekoče spremljale z odgovornostjo skrbniške funkcije ZIL-a za realizacijo sprejetih programov naročnikov.

Ljubljana, november 1987

Glavni direktor:  
Jože Kavčič, i. r.

SKUPŠČINA OBČINE  
LJUBLJANA-ŠIŠKA  
Sekretariat skupščine

## PROGRAM DELA ZBOROV SKUPŠČINE ZA LETO 1988

### I. Družbenopolitični sistem

1. Poročilo o stanju in pojavih na področju reševanja upravnih zadev v občini Ljubljana-Šiška za leto 1988

Predlagatelj: Sekretariat za občno upravo  
Gradivo pripravi: Sekretariat za občno upravo  
Obravnava: I. trimesečje 1988

2. Poročilo o delu Skupščine občine Ljubljana-Šiška in njenih organov v obdobju april 1986 – marec 1988

Predlagatelj: Sekretariat skupščine  
Gradivo pripravi: Sekretariat skupščine  
Obravnava: II. trimesečje 1988

3. Ocena politično-varnostnih razmer v občini Ljubljana-Šiška za leto 1987

Predlagatelj: Komite za SLO in DS  
Gradivo pripravi: Komite za SLO in DS  
Obravnava: II. trimesečje 1988