

Vladimir DROZG

Nekatere dileme pri pripravi urbanistične zasnove – mariborska izkušnja

1. Uvod

Čeprav je vsebina urbanistične zasnove predpisana v podzakonskem aktu¹, se pri delu pojavlja veliko dilem in vprašanj, kako se lotiti in izpeljati tako kompleksno in obsežno nalogo. Številnih odgovorov na pomembna vprašanja zakonska določila ne dajejo, zato so morda koristne izkušnje tistih, ki so ta labirint že prehodili. V prispevku želim (želiva) zato osvetliti nekatere dileme, ki se pojavljajo ob izdelavi načrta mesta, načelna razmišljanja pa podkrepiti z izkušnjo pri izdelavi urbanistične zasnove Maribora.

2. Namen in domet urbanistične zasnove

Najbrž ne bo odveč, če kar na začetku pojasnimo namen in domet urbanistične zasnove, saj se s tem povezujejo številna vsebinska vprašanja. Zakon določa, da je urbanistična zasnova planski akt, ki določa namensko rabo zemljišč, organizacijo dejavnosti v mestu in oblikovna določila za urejanje. Namen urbanistične zasnove je podoben namenu ostalih urbanističnih in prostorsko planskih dokumentov in sicer:

- ustvarjanje pogojev za gospodarski in socialni razvoj, kar skušamo doseči z zadostno ponudbo površin za posamezne dejavnosti, racionalno² izrabo in ureditvijo prostora ter racionalnim omrežjem tehnične infrastrukture;
- ustvarjanje funkcionalnega in estetskega bivalnega okolja ter preglednih (mentalno obvladljivih) prostorskih ureditev;

- opredelitev določil, pogojev in meril, ki omogočajo izvajanje urbanistične in zemljiške politike.

V urbanistični zasnovi lahko razlikujemo najmanj dva vsebinska sklopa: eden je konceptualni, kjer skušamo doseči čim bolj optimalno razmestitev dejavnosti, funkcionalno rabo zemljišč in kvaliteto obliko mesta, drugi je izvedbeni, pri katerem je potrebno konceptualne rešitve prevesti v obliko „urbanističnih pogojev“ (determinant, smernic), ki so podlaga za izvajanje in pripravo konkretnjših urbanističnih dokumentov. Urbanistično zasnovo tako sestavljajo „strokovna gradiva“ iz konceptualne faze in normativno planski del. Rezultat urbanistične zasnove mora odgovoriti na dve vprašanji: 1. kje je kaj in 2. katera določila (pogoje) je potrebno upoštevati pri posegih na določeno območje³.

2.1 Časovni domet urbanistične zasnove

Med žgočimi „uvodnimi“ vprašanji je problem časovnega dometa urbanistične zasnove. Pripravljamo načrt do leta 2020 ali 2005? Menim, da to vprašanje ni razrešljivo, zato niti ne zahteva kaj več od načelnega odgovora⁴. Izdelave načrta mesta se ne lotimo zato, ker je prejšnji prenehal veljati (v tem primeru je možno njegovo veljavnost podaljšati), temveč zato, ker je razkorak med dejanskim in načrtovanim prevelik ali ker njegova vsebina ne daje odgovorov na probleme sedanjega razvoja. S formalnoppravnega vidika je veljavnost urbanistične zasnove prilagojena dolgoročnemu planu, katerega sestavni del je. Z vsebin-

Maribor Mestni načrt Urbanistična zasnova

V prispevku so osvetljene nekatere dileme o izdelavi načrta mesta in načelna razmišljanja podkrepjena z izkušnjo pri izdelavi urbanistične zasnove Maribora.

Razmišljanja se vežejo na nekaj vsebinskih sklopov, od namena in dometa zasnove, do vsebine urbanističnih analiz, ki izhajajo iz predhodno opredeljenih ciljev.

Maribor Master plan Town plan

The article enlightens certain dilemmas concerning the execution of a town plan and strengthens the established principles with the experience of preparing the master plan for Maribor. The ideas are tied into a conceptual framework, from the intent and scope of the plan to the elements of the urban analysis, stemming from the previously established goals.

skega vidika pa je učinek v **rešitvi znanih prostorskih problemov in potreb**, ne pa v določenem časovnem horizontu, ki pomeni zgolj časovni vidik realizacije načrtovanega⁵. V srednjeročnih prostorskih planih se meja ureditvenih območij naselij tako prilagaja načrtovanim posegom (kompleksni gradnji), ki jih nameravamo realizirati v petletnem obdobju, ki je pred nami.

Takšen pristop tudi relativizira pomen vhodnih podatkov o gospodarskem in socialnem razvoju mesta. S tem, ko želimo rešiti temeljne prostorske probleme, se približujemo idealni predstavi o namenski rabi zemljišč oziroma prostorskem ustroju mesta. Ta seveda izhaja iz metodološko neoporečne analize primernosti prostora za določeno dejavnost, kar v bistvu pomeni, da je konceptualno izhodišče za razmeščanje dejavnosti **primernost prostora**, ne pa kvantificirane potrebe po površinah določene namembnosti⁶. (Morda ob tem ne bo odveč pripomniti, da se je potrebno znebiti fane o nespremenljivosti prostorskih dokumentov in s tem povezanimi korekcijami predlaganih ureditev.)

2.2 Meje mesta

Eno od ključnih vprašanj je tudi območje obdelave oziroma določitev meje mesta. Zavedati se je potrebno, da ima mesto več mej – ena zamejuje strnjeno pozidano območje (t. i. kompaktno mesto), druga obmestje, ki je območje najintenzivnejših dnevnih stikov, tretja pa širše vplivno območje, ki ga določajo odlagališča komunalnih odpadkov, komunalne cone, infrastrukturni koridorji, rekreacijska območja. Vsako od naštetih območij potrebuje urbanistično obdelavo, zato je omejitev odvisna od namena naloge oziroma prostorskih problemov, ki jih z načrtom skušamo odpraviti. Najširše območje je po naravi problemov bolj predmet prostorskega plana kakor urbanistične zasnove, prostor znotraj najožje meje pa terja zelo detajlen pristop, tudi z elementi oblikovanja. Glede na

to, da se vse več urbanih dejavnosti prenaša v obmestje in ker se mesto skoraj nevidno staplja s svojim zaledjem, je smiselno opredeliti območje obdelave, ki vključuje še obmestje.

Urbanistično zasnovo Maribora smo zamejili po zunanjem robu obmestja, intenzivneje pa smo obdelovali območje ureditvenega območja naselja (Maribora). Med kriteriji za omejitev obmestja smo upoštevali: razmestitev dejavnosti mestnega pomena (npr. rekreacijska območja, letališče, industrijske in komunalne cone, pokopališče, prometno in energetska infrastrukturo, vodovarsvena območja), najbližja naselja (naselja, v katerih je indeks rasti števila prebivalstva višji kot v Mariboru, naselja, v katerih 80 % zaposlenih dela v drugem kraju v občini (predpostavljali smo, da večinoma v Mariboru), strnjenost in gostoto zazidanosti (če med sosednjima naseljema ni več kot 1,5 km nepozidanih zemljišč)) ter kriterij zaznavanja obmestja (elementi zaznavanja bližine mesta so gostota zazidave, reklamni panoji, širina cest, gostota prometa, omrežje mestnega javnega prometa).

2.3 Vsebina in pristop

Naslednja dilema se nanaša na vsebino oziroma pristop k obravnavi mesta. Pri tem se odločamo med vsaj tremi pristopi: ali obdelati mesto po teritorialnem principu, problemskem (tematskem) ali sistemskem. Zadnji je najbrž že preživet, saj prinaša preveč nepovezana spoznanja o stanovanjskih površinah, rekreaciji, šolsstvu, prometnem sistemu, kanalizacijskem omrežju. Tematski pristop je ciljno naravnani, vendar je potrebno še pred začetkom dela opredeliti sklope, ki so vredni urbanistične analize, kar pa ni vedno enostavna naloga. Obravnavani sklopi se nanašajo na urbanistične probleme mesta in tako omogočajo celovit vpogled v problematiko. Teritorialni princip, ki je kombinacija prejšnjih dveh, pomeni obdelavo zaključenih delov

mesta. Uporaben je v primerih, ko je potrebno pripraviti natančnejšo konceptualno zasnovo rabe zemljišč in razmestitve osrednjih dejavnosti v še nepozidanem, nezaopolnjenem ali sanacije potrebnem delu mesta.

V praksi je običajno tako, da izberemo več pristopov in jih prilagodimo specifičnim potrebam oziroma urbanističnim problemom. Pri izboru (odločitvi) je potrebno upoštevati stopnjo urbanistične obdelanosti mesta (zavedati se je treba, da z izdelavo urbanistične zasnove ne orjemo ledine, temveč nadaljujemo in nadgrajujemo vsebino prejšnjega načrta) ter naravo urbanističnih problemov (če so ti konceptualne narave, bo pristop drugačen kot pri reševanju konkretnih prostorskih problemov). Iz tega tudi izhaja, da vsi deli mesta ne potrebujejo enakega načina obdelave. Nekateri so že izgrajeni in jih je potrebno urbanistično samo še dopolnjevati, v nekaterih delih mesta pa trajna razmerja še niso vzpostavljena.

Pri izdelavi urbanistične zasnove Maribora smo izbrali tematski pristop. Mesto je bilo urbanistično obdelano že šestkrat, zato so globalne in konceptualne rešitve že znane in jih ni potrebno spreminjati. Nedorečene pa so rešitve konkretnih prostorskih problemov. Po srečnem naključju so v času izdelave urbanistične zasnove potekale tri urbanistične delavnice, na katerih so bili obdelani trije urbanistično najmanj izgrajeni deli mesta (Tezno, Studenci in Pobrežje – teritorialni princip). Rezultati delavnic so bili uporabljeni pri izdelavi namenske rabe zemljišč in postavljanju urbanističnega koncepta.

2.4 Vsebina urbanističnih analiz

Med vsebinskimi dilemami pri pripravi urbanistične zasnove je tudi vsebina urbanističnih analiz. Kaj želimo izvedeti iz analize, katera vprašanja si ob tem zastavljamo? Odgovor je lažji, če je natančno opredeljen namen urbanistične zasnove, o čemer je bilo ne-

kaj že povedanega. V osnovi pa nas zanima naslednje:

- opredelitev območij, ki ne nudijo primernih razmer za dejavnosti, katerim so namenjena (območja, deficitarna z infrastrukturo, pomanjkljivim bivalnim okoljem, slabo opremljena s centralnimi dejavnostmi, rekreacijskimi in zelenimi površinami);
- opredelitev območij, katerih namenska raba je konfliktna s sosednjimi območji (inventarizacija prostorskih konfliktov, ki so posledica izključujočih se oblik rabe prostora, hrupa, onesnaženosti);
- opredelitev območij, ki so oblikovno neizrazita, oblikovno šibka;
- opredelitev ozkih grl v infrastrukturnih omrežjih;
- opredelitev zavarovanih območij;
- opredelitev območij, primernih za posamezne dejavnosti (za stanovanja, proizvodnjo, rekreacijo, infrastrukturo, centralne dejavnosti komercialnega in nekomercialnega značaja).

Analize morajo biti ciljno usmerjene, z jasno definiranimi vprašanji, kajti znano je, da je vprašanje modifikacija problema. Ugotovitve iz opravljenih analiz je koristno prikazati grafično s sintezni kazalci ter v obliki preglednic, ki kažejo strukturne značilnosti mesta. S tem dobimo boljši vpogled v ustroj mesta, prostorske probleme in potrebne ureditve.

V analitični fazi mariborske urbanistične zasnove smo obdelali naslednje vsebine: kvaliteto bivalnega okolja v stanovanjskih območjih, urbanistično kvalitetna in urbanistično degradirana območja, proste in ekstenzivno izrabljene površine, mestne vpadnice, odprte javne površine, obliko mesta, promet v mestnem središču, območja centralnih dejavnosti, prostorsko planske enote, zeleni sistem, obmestje, demografski razvoj mesta, fizično strukturo mesta, rob mesta, mirujoči promet. Vredne obdelave bi bile vsaj še: mladi in stari v mestu, območja

prenove in prestrukturiranja, javno omrežje mestnega potniškega prometa, območja potencialne vrednosti stavbnih zemljišč, obremenitve okolja, socialno marginalne skupine v mestu, problemi srednjeveškega jedra (mestnega središča), razvojna jedra ter območja izključujoče rabe zemljišč (po Koželju), kar tvori ogrodje mestnega ustroja.

Najpomembnejše ugotovitve iz analitične faze naloge smo strnili v nekaj ključnih spoznanj, ki smo jih v nadaljevanju formulirali kot cilje prostorskega urejanja. Preglednica 1 z nekaterimi strukturinimi značilnostmi mesta je prav tako služila kot podlaga za oblikovanje ciljev.

Čeprav je vprašanje natančnosti analiz oziroma stopnje generalizacije aktualnejše v fazi sinteze, je vredno, da o njem spregovorimo že na tem mestu. Gre za dilemo, kako natančna naj bodo analitična spoznanja; ali se naj nanašajo na posamezne parcele ali na homogena območja? In v nadaljevanju, kako natančen naj bo prikaz namenske rabe zemljišč? Odgovor je lahko zgolj načelen, pri čemer moramo izhajati iz uporabnosti tega dela urbanistične zasnove. Namenska raba zemljišč služi usmerjanju gradbenega razvoja, ugotavljanju skladnosti med interesi investitorjev in prostorskimi potrebami oziroma možnostmi ter določevanju vrednosti stavbnih zemljišč (višine mestne rente)⁸. Iz tega izhaja, da je potrebno namensko rabo določiti čim bolj natančno in izbrati kategorije, ki onemogočajo različne interpretacije in zlorabo urbanističnih določil⁹.

V obravnavani urbanistični zasnovi smo opredeljevali **funkcijsko homogena območja**, poleg tega pa še območja pomembnejših dejavnosti (npr. šolstvo, zdravstvo, rekreacijo), ki imajo točkovni značaj, ter območja mešane rabe zemljišč (pri čemer smo opredelili, za kakšno vrsto rabe gre; npr. obrt in industrija, stanovanja in storitvene dejavnosti).

2.5 Izhodišča vsebine urbanistične zasnove

Med vprašanji, ki jih je potrebno razrešiti na začetku, so tudi izhodišča za vsebino urbanistične zasnove. Kako, na podlagi česa določimo vsebinski okvir naloge, formuliramo vprašanja za analizo, izluščimo prostorske probleme. Tovrstna izhodišča opredelimo iz treh virov:

Iz teorije urbanističnega planiranja oziroma aktualnih trendov razvoja in urejanja mest (npr. tercijarizacija, suburbanizacija, socialna diferenciacija, ekologizacija in varovanje okolja, polifunkcionalnost ureditev, motorizacija, prestrukturiranje degradiranih območij, prenova, praznjenje historičnih jeder, socialna segregacija, pojav nakupovalnih središč). Zavedati pa se moramo, da družbeni razvoj v Sloveniji zaostaja najmanj 10 do 15 let za razvojem v razvitejših državah, zaradi česar je prenos aktualnih, pogosto trendovskih usmeritev v slovenska mesta vprašljiv, če ne kar nepriimeren.

Iz pomanjkljivosti veljavne urbanistične zasnove (predvsem glede uresničljivosti in izvajanja veljavnih določil, razkoraka med načrtovanim in dejanskim stanjem, primernosti urbanističnih rešitev

Preglednica 1: Kazalci urbane strukture po predelih mesta Maribor⁷

Kazalec	Studenci	Tabor	Pobrežje	Tezno	Rotovž
Štev. Prebivalcev	13.887	35.810	16.263	11.216	28.512
Štev. Del. mest -sek. sek.	978	4998	697	4903	8856
Štev. Del. mest- terc. sek.	247	3325	570	755	5535
Štev. Del. mest- kvar. sek.	295	5108	582	1167	9331
Štev. centralnih območij	4	14	6	4	10
Štev. Objektov reg. Pomena	1	8	2	1	39
Štev. osn. in sred. šol	2	10	4	3	10
Štev. bank in pošt	1	11	2	2	19
Štev. Zdrav. domov	1	14	4	3	22
Štev. Javnih športnih igrišč	1	3	2	1	2
Štev. Kino dvoran	0	0	0	0	4
Štev. Parkov	0	1	0	0	2
Štev. Trgov	1	4	1	1	13
Štev. Zadovoljivo opremlj. stan. območij	1 od 3	9 od 12	3 od 6	1 od 4	6 od 8
Štev. Urejenih stan. Območij	0 od 3	9 od 12	3 od 6	2 od 4	5 od 8
Štev. Degradiranih območij	5	9	5	4	8
Štev. telef. na 100/preb.	28,7	34,8	31,4	34,3	50,6

iz preteklega obdobja, spoznanih prostorskih problemov in konfliktov). Tovrstna spoznanja pridobimo iz analiz, ki jih v nadaljevanju preformuliramo v cilje.

Iz ugotovljenih prostorskih problemov mesta, kot jih dojema strokovna in laična javnost. Pri tem upoštevamo mnenje krajanov ter služb, katerih dejavnost se nanaša na urejanje prostora. Eden od načinov za sodelovanje krajanov so anketni vprašalniki o urbanističnih pomanjkljivostih mesta (tega smo se poslužili v Mariboru), javno zbiranje ponudb in preliminarne razprave po mestnih četrtih.

2.6 Preveritev motivov – osnovni cilji

Morda ne bo odveč omeniti še cilje, ki služijo kot podlaga za analize, sintezo ter opredelitev ukrepov za izvajanje. Izbor ciljev je pomemben posebej zato, ker se morajo ti nanašati na konkretne razmere v obravnavanem mestu. Hkrati pomenijo svojevrsten prikaz prostorskih problemov mesta, nakazujejo pa tudi izbor meril in ukrepov za izvajanje. V že obravnavanem primeru smo upoštevali naslednje **osnovne** in izvedene cilje:

- a) **izboljšanje kvalitete bivalnega okolja:** urejanje oskrbnih in storitvenih dejavnosti v stanovanjskih območjih, razbremenjevanje prometnic v stanovanjskih območjih, izboljševanje dostopnosti do mestnega središča, subcentrov in delovnih mest, izboljšanje dostopnosti do omrežja javnega prometa, povečevanje urejenosti okolja;
- b) **izboljšanje prometnih povezav med mestnimi predeli:** urejanje prometnih ringov in prečnih povezav, reorganizacija javnega prevoza, ureditev in širjenje omrežja kolesarskih poti, obremenitev prometnic v skladu z njihovo zmogljivostjo, odpravljanje ozkih grl v prometni mreži;
- c) **dispersija mirujočega in dinamičnega prometa:** ureditev parkirnega režima v središču mesta in stanovanjskih sose-

skah, prometno razbremenjevanje središča, opredelitev zadostnih parkirnih površin in lokacije za garažne hiše;

- d) **vključevanje naravnega okolja v strukturo mesta:** varovanje naravnega okolja, urejanje zelenih površin (parkov) v deficitarnih predelih, urejanje rekreacijskih območij, urejanje zelenega obroča okoli mesta;
- e) **izgrajevanje mesta:** revitalizacija degradiranih predelov, aktiviranje prostih in ekstenzivno izrabljenih površin, prenova, preprečevanje in saniranje razpršene gradnje v obmestju, urejanje javnih odprtih površin, formiranje polifunkcionalnih subcentrov;
- f) **kontinuiteta mestne oblike:** prilagajanje in nadgrajevanje obstoječe gradbene strukture, vzpostavljanje oblikovno homogenih območij, upoštevanje humanega merila novih objektov;
- g) **varovanje okolja:** izboljševanje kakovosti zraka, zmanjševanje hrupa v stanovanjskih območjih, izgradnja komunalnega omrežja, uvajanje energetske in prostorsko varčnih infrastrukturnih omrežij;
- h) **ustvarjanje pogojev za uravnotežen prostorski razvoj:** zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj industrije in obrti, družbene infrastrukture, šport in rekreacijo, razvoj tehnične infrastrukture, razvoj različnih oblik stanovanjske gradnje ter gospodarnejše upravljanje s stavbnimi zemljišči.

3. Zaključek – pogoji izvajanja

Kot zadnje izpostavljamo vprašanje urbanističnih pogojev za izvajanje urbanistične zasnove – katera je smiselno vključiti v urbanistično zasnovo in na kakšen način. Kot smo že omenili, je slednje bistven sestavni del dokumenta. Pogoji so opredeljeni glede na celotno mesto, čeprav se nanašajo na konkretno parcelo, cesto ali objekt. Brez vpogleda v ustroj me-

sta kot celote, pogojev ni mogoče opredeliti. Zato je potrebno za urbanistična določila, ki bodo formulirana kot pogoj, pripraviti ustrezno analitično in sintezno gradivo. V literaturi je na temo urbanističnih pogojev veliko tudi izključujočih si predlogov. V razvitejših sistemih urbanističnega planiranja se najpogosteje uporabljajo naslednji:

- namenska raba zemljišč;
- med oblikovnimi določili pa FIZ (faktor izrabe zemljišč), gradbeno linija, etažnost in tip objekta (npr. enodružinske hiše, stanovanjski blok).

Določila morajo biti regulativna in morajo posege v prostor usmerjati. Najpomembnejši kriterij za izbor urbanističnih pogojev so potrebe in pričakovanja lokacijskih služb, ki presojujejo ustreznost lokacijske dokumentacije ter izdelovalcev urbanističnih dokumentov, ki morajo v določilih dobiti izhodišča za delo.

Urbanistične pogoje je potrebno prikazati na kar se da homogenih območjih, torej takih, na katerih bodo veljali isti urbanistični pogoji. V mariborski urbanistični zasnovi smo ta območja imenovali prostorsko planske enote (PPE) ¹⁰. To so osnovne urbanistične celice, znotraj katerih določamo detajlno namembnost zemljišč in oblikovne stalnice. Za vsako od 96 PPE smo opredelili naslednje: namembnost zemljišč (prikazali smo jo z deleži stanovanjske gradnje, zelenih površin, prometnic, proizvodnih površin ipd.), FIZ (samo za nova stanovanjska območja), prometno omrežje (kategorije prometnic in število parkirnih mest), urbanistične omejitve (npr. zavarovana območja), gradbeno linijo, nadstropnost in vrsto zazidave (blokovna gradnja, enodružinska gradnja) ¹¹.

Pogosto slišimo, da je današnji urbanizem priložnost malih mest; najbrž takšnih in tako velikih, kot so slovenska. Ne zamudimo te priložnosti!

Prof. dr. Vladimir Drozg, Oddelek za geografijo Pedagoške fakultete, Univerza v Mariboru, Maribor

Opombe

- 1 Navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin, Uradni list · SRS, št. 20/1985.
- 2 Pojem „racionalno“ je potrebno razumeti ne le v ekonomističnem smislu, temveč tudi v ekološkem in socialnem.
- 3 V praksi, pa tudi v načelnih razmišljanjih o načrtu mesta se pogosto srečujemo s delnim pojmovanjem namena urbanistične zasnove. Nekateri vidijo v urbanistični zasnovi zgolj vizionarski, v prihodnost zazrti prikaz ureditve mesta na konceptualni ravni. Nedvomno je to pomemben vsebinski del, vendar ne zadosten. Urbanistična zasnova je tako razvojni, ureditveni, oblikovni in hkrati tudi pravni akt. Če v vsebini eden od delov manjka, namen načrta ni izpolnjen.
- 4 Urbanističnega planiranja ne razumemo kot napovedovanje prihodnosti, temveč kot razumevanje sedanjosti in s tem posredno usmerjanje razvoja mesta.
- 5 Mesto ni nikoli dograjeno, domet vsakega načrta sega samo do horizonta znanih možnosti in potreb, predvidevanj in pričakovanj (Albers 1990:209).
- 6 Ob tem se ne hote vsiljuje občutek, da se iz nezanesljivega napovedovanja potreb podajamo na prav tako neoprijemljivo ocenjevanje sprejemljivosti prostora; iz špekulativne ekonomije na premalo poznano ekologijo. Zato je potrebno nakazano dilemo razumeti bolj kot način razmišljanja o prostoru in mestu, ne pa kot izdelano metodo dela.
- 7 Iz podatkov je razvidna neenaka opremljenost posameznih delov mesta, kar smo upoštevali kot enega od ključnih urbanističnih problemov in izhodišče za korekcijo ustroja mesta.
- 8 V naših razmerah, ko trg stavbnih zemljišč organizacijsko in normativno še ni urejen, sistem planiranja pa je pomanjkljiv, pomena te vsebine še ne vrednotimo dovolj. Z izpopolnjevanjem sistema planiranja (predvsem njegove transparentnosti) in trga nepremičnin pa bo prav namenska raba zemljišč eden od osnovnih regulativov politike stavbnih zemljišč.
- 9 Takšno stališče ima močne protiarargumente predvsem v hitro spreminjajočih se razmerah in nepoznavanju razvoja (beri: potreb in možnosti) v prihodnosti. Če takšno utemeljitev sprejemamo, se zastavlja vprašanje smiselnosti urbanističnega planiranja nasploh.
- 10 Pri tem bi opozoril na razliko od pogosto uporabljanih con namembnosti, ki so običajno po določenem času izgubile nekdanji razlog za opredelitev. Pri PPE pa sta bolj kot funkcijski element pomembna morfološki in fiziognomski.
- 11 Ta faza dela še ni zaključena.

Literatura:

- Albers Gerd: Stadtplanung Heute. V: Zukunftsaufgaben der Stadtplanung. Dusseldorf: Vieweg Verlag 1990
- Dimitrovska Andrews Kaliopa: Oblikovalska merila pri urejanju mest in drugih naselij. V: Urbani izziv 26,27/1994
- Fikfak Alenka: Urejanje nemestnih naselij. V: Urbani izziv 32,33/1997
- Gradiva za pripravo urbanistične zasnove mesta Maribor. ZUM 1996-1998 (tipkopisi)
- Clara Greed: Town Planning. London: Longman 1993
- Muller Wolfgang: Städtebau. Stuttgart: Teubner 1979 (4. izd.)
- Parfect Michael, Power Gordon: Planning for Urban Quality. London: Routledge 1997
- Schoning Georg, Borchard Klaus: Städtebau. Stuttgart: Karl Krämer 1992