

---

Načini kmetijske proizvodnje in prostor

Author(s): Draginja NIKOLIĆ

Source: *Urbani Izziv*, No. 15, REGIONALNO PLANIRANJE (april 1991 / April 1991), pp. 69-72

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44179823>

Accessed: 03-10-2018 06:41 UTC

---

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact [support@jstor.org](mailto:support@jstor.org).

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



This article is licensed under a Attribution 4.0 International (CC BY 4.0). To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



*Urbanistični inštitut Republike Slovenije* is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Urbani Izziv*

## Razmišljanja

stanovanjske gradnje in bivalnega okolja. Raziskovalni program, ki se izvaja, je po mojem nepovezan in premalo usmerjen v aktualne naloge oz. konkretne uporabne rezultate.

Sodim, da je tudi občutno premalo poznavanja vsestranske problematike stanovanjske gradnje z različnih vidikov - teoretičnih, načrtovalskih in ekonomsko-izvajalskih - ter z vidika kasnejše uporabnosti oz. počutja stanovalcev.

Raziskovalno delo bi moralo biti drugačno od dosedanje prevladujoče prakse, ki je sistemsko vezana na izvajanje nacionalnega programa oz. na uresničevanje rezultatov. (Pre nekateri dosednji sicer uporabni rezultati raziskovalnih nalog so ostali brez odziva, nerealizirani.)

Delo strokovne inštitucije bi moralo biti usmerjeno v izdelavo aktualnih uporabnih raziskav oz. projektov in naj bi obsegalo:

- opredelitev osnovnih parametrov kvalitete bivanja glede na razvojne trende oz. diferenciacijo potreb posameznih skupin - kot izhodišče za načrtovanje različnih območij in kategorij stanovanjske gradnje;
- tipološko analizo obstoječe stanovanjske gradnje po Sloveniji glede na način življenja, možnosti graditve in - v luči bodočih trendov - možnosti kvalitete bivanja in možnosti graditve;
- opredelitev značilnih območij glede na identiteto življenja okolja in razmere;
- izdelavo strokovnih ocen o potencialni strukturi prebivalcev in njihovih potreb v posameznih območij kot izhodišče za čim bolj realno načrtovanje;
- izdelavo kvalitetnejših modelov stanovanjske gradnje in zazidave za značilna območja in kategorije;
- izdelavo strokovnih izhodišč za razpis projektnih natečajev;
- svetovanje oz. izdelavo izhodišč za usmerjanje tehnologije gradnje, izbora materialov, energetske varčnosti glede na razvojne trende v načrtovanju.

### Pogoji za izvajanje nacionalnega programa

Za izvajanje programa je po mojem potrebno zagotoviti naslednje:

- ustanovitev nacionalne direkcije za izvajanje programa stanovanjske gradnje, ki zagotavlja sistemske rešitve za realizacijo kakovostnejših projektov, finančne in lokacijske možnosti in razpisuje projektne natečaje, raziskave itd.;
- ustanovitev strokovnega tima oz. inštituta za stanovanjsko gradnjo kot nosilca strokovnega programa;
- spremembo današnje neustrezne zakonodaje o projektiranju na osnovi zakonodaje razvitejših dežel in ustanovitev strokovne zbornice, ki zagotavlja ustreznejše razmere za delo;
- ustanovitev gradbenega centra kot pomoč projektantom in posameznim graditeljem
- v okviru Univerze - Šole za arhitekturo - usmeritev študijskega programa na poglobljeno obravnavo aktualne problematike načrtovanja novejših modelov stanovanjske gradnje in omogočanje večjega pretoka znanja na osnovi strokovnosti in praktičnih izkušenj.

Iz navedenega sledi, da je k pripravi nacionalnega programa stanovanjske gradnje potrebno pristopiti celovito - tako v raziskovalnem, projektno-zakonodajnem, organizacijskem kot tudi v pedagoškem pogledu -, če je dejanski cilj večji premik v smotrnosti gradnje in kakovosti bivalnega okolja.

dr. Viktor Pust, dipl. inž. arh., Ljubljana.

Draginja NIKOLIĆ

## Načini kmetijske proizvodnje in prostor

Kmetijstvo je glede na fizični obseg - kmetijska zemljišča obsegajo 41% površine Slovenije - in vpliv, ki ga ima na videz in vsebino, v prostoru pomembna dejavnost. V zadnjem času so - morda manj v okviru same kmetijske stroke kot v širši javnosti - predvsem pogoste diskusije o negativnih vplivih kmetijske dejavnosti ali kmetijskih tehnologij na okolje.

Kmetijstvo je že od svojega pojava kot gospodarska dejavnost pridelovanja hrane sooblikovalo prostor in pretvarjalo naravno krajino v agrarno. Tudi danes je v velikem delu prostora glavni dejavnik, ki vpliva na njegov videz in vsebino z načini in intenzivnostjo kmetijske pridelave. Načini kmetijske pridelave so odvisni od naravnih, družbenih in ekonomskih dejavnikov in se kažejo v različnih smereh in tehnologijah kmetijske proizvodnje. V prostoru se odražajo v obliki določenih strukturnih značilnosti. Strukturni elementi krajine niso samo vizualni znaki, ampak tudi nosilci ekoloških funkcij (Mayer, 1968). Spremembe, ki jih v prostor vnašajo novi načini kmetijske proizvodnje, se odražajo kot neposredno vidne spremembe v strukturi krajine in kot spremembe v zgradbi in delovanju ekosistemov.

V razpravi o vplivih različnih načinov kmetovanja na prostor je pogosto zaslediti misel, da so bile spremembe, ki so jih v naravni prostor in delovanje naravnih ekosistemov vnašali tradicionalni načini kmetijske proizvodnje, mnogo manj dokončne kot tiste, ki nastajajo pri posegih, potrebnih v modernem načinu kmetovanja ali zaradi njega. Za nekatere pomeni to opozorilo poziv k previdnosti v ravnanju s prostorom, medtem ko drugi menijo,



da ima družba na vsakokratni stopnji razvoja pravico, da v skladu z obstoječimi tehničnimi možnostmi in trenutnimi interesi poljubno posega v prostor in ga preoblikuje.

Sodobni način kmetijske proizvodnje z značilno tendenco k racionalizaciji in specializaciji pridelave je predmet številnih kritik: najpogosteje omenjano je urejanje kmetijskih zemljišč, predvsem hidromelioracije in komsacije, ter uporaba kemičnih sredstev v pridelavi hrane.

Namen urejanja kmetijskih zemljišč je pridobivanje novih zemljišč za kmetijsko proizvodnjo, ki naj nadomestijo kmetijstvu z urbanizacijo odtujene površine - 60.000 ha v obdobju 1945-1982 (Marolt idr., 1988), in izboljševanje proizvodne sposobnosti manj kvalitetnih zemljišč, npr. zemljišč z neurejenim vodno-zračnim režimom ali drugimi fizikalno-kemičnimi pomanjkljivostmi, ter oblikovanje primerno velikih obdelovalnih enot, kar naj omogoči rabo modernih tehnologij in doseganje večjih in stalnejših pridelkov (Matičič, 1988).

Uspešnost melioracij se meri s povečanjem pridelave na melioriranem zemljišču. Pri tem se postavlja vprašanje ocene ekonomske in ekološke upravičenosti takšnih posegov. Urejanje kmetijskih zemljišč je povezano z visokimi stroški za začetni poseg, večinoma pa je kasneje potrebno tudi vzdrževanje melioriranih zemljišč. Naložbe v urejanje kmetijskih zemljišč so po dosegljivih podatkih z ekonomskega stališča vprašljive, ker je njihova ekonomska upravičenost zelo nizka (Kranjec, 1989). Kot protargument je pogosta trditev, da je urejanje kmetijskih zemljišč infrastrukturna naložba, ki naj omogoči povečanje pridelave (Mikluš, 1988; Matičič, 1988). To je v skladu s težnjo po povečanju stopnje samooskrbe (Leonardi, 1990), kar lahko označimo kot širši družbeni cilj; ekonomski dejavniki naj torej ne bi bili edino merilo ocenjevanja upravičenosti takšnih posegov.

Drugi vidik so ekološke posledice ukrepov urejanja zemljišč. Najbolj sporne so hidromelioracije in komsacije, ki se najpogosteje izvajajo istočasno in povzročajo ekološko osiromašenje, zmanjšanje pestrosti, izgubo naravnega značaja prostora in prekinitev ali močno zmanjšanje naravnih razvojnih procesov (Ogrin, 1988). Ekološko osiromašenje je sorazmerno večje pri posegih v naravno bolj ohranjene in bogatejše ekosisteme, kot so npr. močvirja. S komsacijami ponavadi tudi popolnoma izbrišemo prejšnjo poljsko razdelitev, ki se je v prostoru razvijala daljši čas. Poleg tega, da bistveno vpliva na videz krajine, je tudi del kulturne dediščine in v sebi nosi empirična spoznanja naših prednikov o lastnostih prostora.

Značilna za moderno intenzivno kmetijsko pridelavo je raba sintetičnih kemičnih sredstev - mineralnih gnojil, rastnih regulatorjev in zaščitnih sredstev. Vpliv teh sredstev na agrarni ekosistem, meje obremenljivosti okolja in vplivi na človekovo zdravje so predmet številnih razprav.

Možni negativni vplivi rabe mineralnih gnojil se nanašajo na dolgoročni vpliv mineralnih gnojil na rodovitnost tal, možnosti onesnaževanja okolja in vpliv na kvaliteto proizvodov. Po navedbah v literaturi gre v teh primerih za napake pri gnojenju: neharmonično, nepravočasno gnojenje ali uporabo pretiranih količin mineralnih gnojil. V primeru napak pri gnojenju lahko pride do izpiranja hranil v tekoče in stoječe vode ter nitratov v podtalnico in do kopičenja nekaterih snovi v pridelkih.

V Sloveniji nimamo sistematično urejenega vzorčenja in analiz tal, kar pomeni, da nimamo pregleda nad stanjem založenosti tal s hranili in onesnaženostjo tal. Analize, ki so bile narejene, kažejo, da je gnojenje kmetijskih površin nenačrtno, odmerki hranil za posamezne kulturne rastline pa se določajo na pamet (Lobnik idr., 1989).

Pomemben je tudi energetski vidik uporabe mineralnih gnojil. Po nekaterih raziskavah znaša delež energije, vložene v pridelavo v obliki mineralnih gnojil, 50% vse vložene energije (Diercks, 1983). Energetska bilanca - razmerje med vloženo dodatno energijo v obliki mineralnih gnojil in dodatno pridobljeno energijo v obliki biomase - sledi zakonu opadajoče rasti pridelkov: z večanjem odmerkov se razmerje oži. Rentabilnost pridelovanja se tako manjša, saj cenc kmetijskih pridelkov in dodatni dohodek zaradi povečane pridelave, ki je posledica uporabe mineralnih gnojil, v glavnem ne sledi povišanju stroškov rabe mineralnih gnojil.

Tveganja, povezana z uporabo kemičnih zaščitnih sredstev, lahko razdelimo na nevarnosti, povezane z aplikacijo sredstev, možno fitotoksično delovanje na kulturno rastlino, zdravstvena tveganja za potrošnika, obremenitev okolja in posledice za agrarni ekosistem.

V Jugoslaviji so predpisi, ki urejajo ravnanje s sredstvi za varstvo rastlin in dovoljene ostanke v pridelkih, zelo strogi. Čeprav za izvajanje teh predpisov ni ustrezno poskrbljeno, opravljene analize pridelkov v Sloveniji kažejo, da so dovoljene tolerance le v nekaterih primerih neznačajno presežene. Tudi rezultati analiz tal na ostanke fitofarmaceutskih sredstev, ki so jih izvajali na različnih koncih Slovenije, ne kažejo večje onesnaženosti tal (Maček, 1988; Lobnik idr., 1989; Urek idr., 1990).

V diskusiji o kmetijstvu in vplivih na prostor se pojavljajo najrazličnejši pojmi, kot so tradicionalno, moderno, znanstveno, industrijsko, industrializirano, konvencionalno, integralno, alternativno, biološko, organsko, biodinamično, makrobiotično idr. kmetijstvo, ki jih "označevalci" redkokdaj natančneje pojasnjujejo. Tako ostajajo v funkciji splošno uporabljanih terminov, katerih vsebina je nekakšna "črna skrinjica". Iz opredelitev, ki smo jih našli v literaturi, je razvidno, da označujejo pravzaprav samo štiri

## Razmišljanja

načine kmetijske proizvodnje: tradicionalnega, konvencionalnega, biološkega in integralnega, medtem ko so ostali izrazi sinonimi, ki poudarjajo določen vidik načinov kmetijske proizvodnje ali pa označujejo smeri ali metode znotraj nekega načina kmetijske proizvodnje.

Trdimo lahko, da v Sloveniji močno prevladuje konvencionalni način pridelave, čeprav v številnih različicah kar zadeva stopnjo specializacije in racionalizacije. Razlike nastajajo predvsem zaradi različne stopnje tržne usmerjenosti, ki variira glede na lastništvo zemlje, velikost in strukturo posesti, proizvodno usmeritev, starostno strukturo in status pridelovalcev. K raznolikosti prispevajo tudi različne smeri rastlinske proizvodnje, ki so deloma vezane na fizično geografske in podnebne razmere in do določene stopnje regionalno tipične. Biološki način kmetovanja se pojavlja lokalno in je vezan na pobudo inovativnih posameznikov. V bolj odmaknjenih predelih najdemo še določene oblike tradicionalnega načina kmetijske proizvodnje, vezanega na specifične fizično geografske in socialne razmere.

Glede na prevlado konvencionalnega načina pridelave vzbuja začudenje dejstvo, da se razprava, ki poteka v strokovni javnosti, omejuje na iskanje slabosti biološkega in dokazovanje potrebnosti konvencionalnega načina kmetijske proizvodnje. Po našem mnenju je takšen način obravnavanja problematike zgrešen. Težko je namreč zanikati, da konvencionalni način kmetijske proizvodnje vsebuje določeno tveganje za okolje in človeka. Tudi dokazovanje, da pri nas kmetijska proizvodnja zaradi manjše intenzivnosti kot v Zahodni Evropi manj prispeva k onesnaženosti okolja, je nadvse kratkovidno in dvolično, če hkrati poudarjamo, da jo je treba intenzivirati, kar pomeni pospešeno uveljavljati ukrepe, ki jim (deloma tudi že strokovna) javnost očita nesprejemljivost s stališča varstva okolja in skrbi za človekovo zdravje. Okoliščino, da je pri nas razvoj konven-

cionalnega kmetijstva v uporabi kemičnih sredstev zaostal za Zahodno Evropo in je zaradi tega naše okolje sorazmerno bolj ohranjeno, lahko morda izkoristimo sebi v prid, najprej tako, da ne ponavljamo napak, ki so jih naredili drugi.

Ni tudi jasno, kakšna je povezava med "intenzifikacijo" in "okolju prijaznimi tehnologijami", pojmomoma, ki se v glavnem hkrati pojavljata v prispevkih, ki obravnavajo nadaljnji razvoj kmetijske pridelave pri nas. Zdi se namreč, da "intenzifikacija" predvideva povečano implementacijo tistih dejavnikov, ki so v zvezi s konvencionalnim kmetijstvom predmet kritike. Ker hkrati stroka brani konvencionalno kmetijstvo kot varno in okolju neškodljivo in na ta način pridelano hrano kot popolnoma neporečno (Tanjšek, 1990), lahko zaključimo, da je intenzivirani dosedanji način kmetijske pridelave že tudi "okolju prijazen" ali "ekološko sprejemljiva tehnologija".

Po našem mnenju je oklepanje konvencionalnega in intenziviranega konvencionalnega načina kmetijske pridelave, ki se opravičuje s poudarjanjem potrebe po čim višji stopnji samooskrbe, izraz nemoči pred nakopičenimi problemi v kmetijstvu, ki so posledica zgrešenih kmetijskih politik in pomanjkanja strokovnih in političnih alternativ, ki bi sedanje stanje hitro in učinkovito izboljšale.

Kot možna alternativa konvencionalnemu načinu proizvodnje je po eni strani omenjan in po drugi strani omalovaževan biološki način pridelave hrane. Če pustimo ob strani nestrinjanje z miselnim ozadjem metod biološkega načina proizvodnje, so največkrat navajani argumenti proti uvedbi tega načina pridelave nižji pridelki, večja poraba dela in doseženi nižji dohodki. Svojih izkušenj glede tega nimamo, tuji viri pa tudi ne dajejo enoznačnih odgovorov. Menimo, da bi za oceno količine hrane, ki bi jo lahko pridelali z biološkim načinom kmetijske proizvodnje in oceno širših implikacij uvedbe tega načina

pridelave pri nas, morali izvesti poskuse v naših rastnih razmerah in oblikovati proizvodno - ekonomske modele za biološki način proizvodnje. Najbrž bi bilo treba razviti tudi prilagojene metode pridelovanja, ki bi upoštevale teorijo ekosistemov in se zgledovale po tradicionalnih načinih pridelave, ki so bili nekoč v uporabi. Glede na nepopolnost in protislovnost podatkov je težko oceniti, koliko biološki način kmetijske proizvodnje lahko predstavlja splošno alternativo konvencionalnemu - to je končno odvisno tudi od interesa širše družbene skupnosti in ukrepov na področju kmetijske politike, ki bi ta način proizvodnje podprle, menimo pa, da kot individualna alternativa daje številne možnosti.

Zanimivo je vprašanje kompatibilnosti konvencionalnega in bioloških načinov proizvodnje. Čeprav nekateri avtorji menijo, da je kocksistenca možna, je vendarle malo verjetno, da bi v ožjem prostoru lahko uspešno soobstajali: izravnalna sposobnost naravnih ekosistemov, ki jih vzdržuje biološki način kmetijske proizvodnje, najbrž ne bi zadostovala za uravnoteženje celotnega sistema, hkrati pa bi lahko prišlo do kontaminacije pridelkov biološkega kmetijstva s sredstvi, uporabljenimi v okviru konvencionalne pridelave. Da bi bilo tveganje izključeno, je bolj priporočljivo biološko pridelovanje na strnjenih območjih

Težko je verjeti, da bi biološki način pridelave kdaj - ali kmalu - popolnoma nadomestil konvencionalni način pridelave. Vsekakor je potrebno iskati tudi druge alternative, npr. v smeri integralnega načina kmetijske proizvodnje. Temeljno načelo novih načinov proizvodnje ne bi smelo biti več maksimiranje proizvodnje, temveč ekonomska in ekološka optimizacija. V ta namen bi bilo potrebno razviti primerne tehnologije za različne smeri pridelave, s prilagojenimi agrotehničnimi ukrepi na področju obdelave tal, varstva rastlin idr., razviti ustrezen sistem izobraževanja in informacijske sisteme za potrebe kmetijstva.



Potrebo po iskanju alternativ dosedanjemu načinu pridelave poleg ekoloških razlogov, kot so omejena obremenljivost in regeneracijska sposobnost okolja in skrb za človekovo zdravje narekuje tudi energetska potratnost sedanjega načina kmetijske pridelave, pri katerem je razmerje med vloženo in pridobljeno energijo okrog 1,8 (Grosch, 1985) in močna odvisnost od fosilnih virov energije. Viri fosilnih goriv kot tudi zaloge fosfata in kalija, ki sta poleg dušika glavni sestavini mineralnih gnojil, so omejene; svetovne zaloge kalija naj bi ob nadaljevanju dosedanjega trenda porabe zadostovale približno za 50 in fosforja za 80 let. Globalni zasuk iz kvantitativnega v kvalitativni razvoj, ki bo potreben, če naj naša civilizacija preživi, ne bo niti malo enostaven, predvsem pa z začetkom ne kaže odlazati.

Draginja Nikolić, dipl.inž.kmet.

#### Literatura:

DIERCKS R., 1983, Alternativen im Landbau: Eine kritische Gesamtbilanz, Stuttgart.

GROSCH P., 1985, Oekonomie im ökologischen Landbau - Zusammenhänge, Fakten, Daten. Oekologischer Landbau, Stuttgart, p.54-68.

KNAUER N., 1982, Zerstörte Umwelt durch die moderne Agrarproduktion?, Konfliktfeld "Moderne Agrarproduktion", Frankfurt, p.45-63.

KRANJEC M., 1989, Ekonomska upravičenost naložb v urejanje kmetijskih zemljišč, SK 22(1989)3, p.134-138.

LEONARDI B., 1990, Analiza razvojnih možnosti kmetijstva v letih 1991-1995, SK 23(1990)4, p.161-173.

LOBNIK F., MAČEK J., PRUS T. idr., 1989, Agronomске raziskave in varstvo okolja, Slovenija 1988, SAZU, Ljubljana, p.220-239.

MAROLT P., MATIČIČ B., KAPUN S., STRITAR A., 1988, Environmental Impacts of Drainage and Land Consolidation Works in Ščavnica Valley, Proceedings of ICID, Vol.5, p.128-132.

MATIČIČ B., 1988, Smernice urejanja kmetijskih zemljišč in integralni pristop, Prostorsko ureditvena problematika melioracij, Ljubljana, p.159-170.

#### Predstavitve

MAYER B.-Y., 1968, Oekologische Auswirkungen verschiedener Landbaumethoden auf die Landschaft, Mannheim.

OGRIN D., 1988, Krajinsko-prostorski oris in pomen vodnatega sveta, Prostorsko ureditvena problematika melioracij, Ljubljana, p.1-10.

POVŽ M., 1989, Zdravje in življenje naših voda, Slovenija 88, SAZU, Ljubljana, p.243-247.

TAJNŠEK T., 1990, Ekološki, zdravstveni in gospodarski vidiki pridelovanja biohrane, SK 23(1990)11, p.451-453.

UREK G., J. REPE in A. GARTNER, 1990, Onesnaženost kmetijskih pridelkov in tal z ostanki fitofarmaceutskih pripravkov, SK 23(1990)1, p.24-32.

## Ilka ČERPES Barvarska steza v Ljubljani

### (Variantna rešitev za območje urejanja CO 7/1,2,3)

Območje urejanja obsega prostor med Ljubljano na severu, Poljansko cesto na jugu, Resljevo cesto na zahodu in Ambroževim trgom na vzhodu.

Predel ima pomembno vlogo v hierarhiji mestne slike. Je programska in morfološko nadaljevanje najozžjega mestnega središča.

Južna meja ureditvenega območja, Poljanska cesta, nadaljuje smer osrednje ulice v srednjeveški Ljubljani. Ob njej se od Resljeve ceste, v smeri proti središču mesta nizajo najpomembnejši gradniki mestne slike: nekdanja mestna vrata, tržnica, stolnica in Robbov vodnjak.

Obrobje Poljanjske ceste od križišča z Resljevo proti vzhodu v nasprotju s prej opisanim še ni dokončno strukturirano. Nekdanja predmestna zidava je deloma preraščena s prvini v merilu mestnega središča, ki nakazujejo bodoči značaj tega dela mesta.

Mednje sodijo Plečnikov Peglezen, ki z merilom in poudarjenim oblikovanjem vogala označuje prehod iz središča v nekdanje predmestje, ter Rdeča hiša, ki z oblikovanostjo in obsegom svoje gradbene gmote uvaja v nekdanji predmestni prostor vlemestno tipologijo in merilo. Rdeča hiša je večstanovanjski objekt z osrednjim dvoriščem, zgrajen po zgledu na dunajske hofe, ki v eni potezi obvladuje prostor med Poljansko cesto in Ljubljano. V nasprotju s srednjeveško zidavo ob Poljanski cesti hkrati oblikuje obe prevladujoči fasadi območja: fasado na reko in fasado na Poljansko cesto. Rdeča hiša uvaja v prostor poljanskega predmestja načela modernega urejanja mest, ki morajo biti merilo posegom v ta prostor.

V merilu mestnega središča so tudi objekti, zgrajeni v 60. in 70. letih: tiskarna ob Resljevi cesti in stanovanjske stolpnice od Rdeče hiše, ki po obsegu zavzemajo večji del ureditvenega območja. Žal je njihov odnos do neposredne okolice popolnoma asinhron in ga je z dogradnjami potrebno korigirati. Posebej problematičen je njihov odnos do Ljubljane, ki je zaradi neurejenosti severnih fasad tiskarne in stolpnice izgubila značaj reke v mestu.

Ureditev, ki jo predlagamo, sloni na podmeni o neuravnoteženosti kvalitete obstoječega grajenega tkiva in programa v ureditvenem območju z njegovo pomembno vlogo v hierarhiji mestne slike. Na podlagi tega kriterija, kriterija mestnosti, je mogoče razvrstiti obstoječe v dve skupini:

- v objekte in program, ki ustrezajo značaju območja v neposredni bližini mestnega središča, in
- v objekte in program, ki tej lokaciji ne ustrezajo.

Med prve smo uvrstili "Peglezen", Rdečo hišo in že oblikovane pomembne mestne prostore, ki obdajajo območje vzdolž južnega, severnega, vzhodnega in zahodnega oboda. Proizvodne objekte Tiskarne in Galeba, pomožne objekte na stanovanjskih