

Nika ROVŠEK

Določanje stavbnih zemljišč in pogojev za gradnjo v podeželskem zaledju Mestne občine Ljubljana

Ob podrobnem evidentiranju prostih stavbnih zemljišč v Mestni občini Ljubljana se je pokazalo večje število stavbnih zemljišč, za katera je bilo predvideno urejanje z OPPN, vendar zanje v daljšem časovnem obdobju niso bile dane pobude za njihovo izvedbo. Definirana so bila naselja na območju Posavskega hribovja, za katera smo želeli ustvariti pogoje za zgoščanje poselitve v obstoječih poselitvenih enotah, krepitev prepoznavne identitete naselij ter razvoj manjkajočega infrastrukturnega in družbenega omrežja. Preverili smo značilnosti obstoječe pozidave v naseljih ter naravne in grajene danosti zemljišč. Predvsem so nas zanimala danosti, ki vplivajo na možnost individualnega urejanja posameznih gradbenih parcel ali zahtevajo celosten

pristop. Oblikovali smo modele za obravnavo območij zazidljivosti in meril za gradnjo, da bi se dosegla urejena poselitve. Izdelani so bili predlogi določil za prostorske akte kot korekcija območij stavbnih zemljišč, zamejitve območij za gradnjo (gradbene črte), oblikovanje podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev kot lokacijske, komunalne ter oblikovalske usmeritve in drugi pogoji za gradnjo objektov in urejanje zunanjih površin.

Ključne besede: Mestna občina Ljubljana, Posavsko hribovje, načini urejanja, podrobni prostorski izvedbeni pogoji

1 Uvod

S prostorskimi akti se določajo območja in pravila ravnanja, s katerimi se vzpostavlja in varuje javni interes, obenem pa je naloga prostorskega načrtovanja zagotoviti zadostne površine za stanovanjsko gradnjo in druge funkcije naselij. Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ki je bi skupaj s strateškim delom sprejet v letu 2010, določa območja podrobne namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje in območja, za katera bodo izdelani občinski podrobni prostorski načrti (v nadaljevanju: OPPN).

Ob podrobnem evidentiranju prostih stavbnih zemljišč v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) v letu 2013 se je pokazalo večje število stavbnih zemljišč, za katera je bilo predvideno urejanje z OPPN, vendar zanje v daljšem časovnem obdobju niso bile dane pobude za njihovo izvedbo. Največ takih zemljišč je bilo na območju Posavskega hribovja. Tam ni bilo mogoče zaznati pomembnejših razvojnih pobud, ki bi aktivirale izvajanje OPPN.

V članku predstavljamo urbanistično delo, ki smo ga v daljšem časovnem opravili z različnimi deležniki, da bi se zagotovili ustrezna stavbna zemljišča in merila za gradnjo za skladen prostorski razvoj naselij Posavskega hribovja.

2 Naselja hribovitega zaledja Mestne občine Ljubljana

Hribovito, redko pozidano območje na vzhodni strani Ljubljane sega v Posavsko hribovje. Reliefno je členjeno v smeri vzhod–zahod, saj je prerezano z dolinama vodotokov Besnica in Rekarjeva reka. Vzdolž vodotoka Besnica poteka glavna prometna povezava, regionalna cesta Ljubljana–Šmartno pri Litiji.

Večja naselja so v zahodnem delu, ob vstopu v Ljubljansko kotlino in v razširjenih delih besniške doline. Sicer so naselja manjša, prevladujejo gručaste vasi, razloženi zaselki in obcestna naselja, ponekod tudi osamele kmetije. Večina starih, organsko raščenenih naselij, ki imajo deloma še podeželski značaj, leži na pobočjih, pomolih, robovih in posameznih planotasto izravnanih vrhovih, na grebenih ali tik pod njimi, praviloma na južnih, prisojnih pobočjih. Kmetijska zemljišča so v dolinah in okolici hribovskih naselij, sicer pa je večji del območja porasel z gozdom. Značilna so gručasta naselja na uravnavahtermalnega pasu ali v razširjenih delih dolin, manjši zaselki ob prometnih poteh ali samotne kmetije. Nekatera naselja so ambientalno močno izpostavljena, posebej poudarjene lege imajo cerkve. V povojnem obdobju se naselja niso močno razširila, pretežno vzdolž cest, vendar se arhitektura stavb in oblikovanje zunanjih ureditev slabo prilagajata strmemu terenu.



Slika1: Vas Prežganje, v ozadju Janče (vir: Baznik, 2015)

Strateški del Občinskega prostorskega načrta MOL predvideva za območje Posavskega hribovja razvoj večjega števila manjših centrov s celovito oskrbo in čim samostojnejšim delovanjem. Na celotnem območju je treba ohranjati usmerjenost v kmetijsko dejavnost z varovanjem kmetijskih in gozdnih zemljišč ter samooskrbnost z dejavnostmi drobnega gospodarstva in turizma na kmetijah. Poselitev se usmerja v obstoječa naselja. Za rentabilnost, ekonomičnost in možnost gradnje infrastrukture pa je zanje treba zagotavljati dovolj velike poselitvene enote in zadostne gostote. Za novo poselitev je najprej treba izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih (zapolnitve, zaokrožitve, prenove starih vaških jeder). Če je širitev nujna, jo je treba usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna. Pri urejanju in širitvi obstoječih naselij in vasi je treba upoštevati tip kulturne krajine, obliko funkcionalnih območij posameznih naselij in vasi in značilnosti oblikovanja grajenih struktur.

Z upoštevanjem regionalnih značilnosti, podnebja, gradiv in meril krajine in obstoječih naselij ter tudi primerov reprezentativne arhitekture bo dosežena skladna podoba naselij. Pri grajenih posegih se je treba izogibati robnim legam na pobočjih, ki so vidno zelo občutljiva celo na ravni panoramskih pogledov iz širšega krajinskega zaledja. Nove posege v planotaste izravnave v hribovitem svetu je treba preverjati z vidika njihove vidne izpostavljenosti panoramskim pogledom in pogledom z opaznih piramidnih vrhov.

3 Postopek korekcije določil prostorskih aktov

Izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta MOL na podlagi strateških usmeritev za območje Posavskega hribovja predvideva zgoščevanje poselitve v obstoječih poselitvenih enotah, krepitev prepoznavne identitete kraja v odnosu do krajine, izoblikovanje manjkajočih javnih prostorov in povezav ter razvoj manjkajoče infrastrukturnega in družbenega omrežja. Zaradi sanacije območij so bila številna območja določena za urejanje z OPPN v skladu s temi merili:

- delna oziroma celovita prenova naselja;
- širitev naselja na nove površine;
- predvideni posegi, ki zaradi obsega in vplivov zahtevajo celovit pristop;
- sanacija razpršene gradnje;
- potrebe po komasaciji stavbnih zemljišč;
- območja brez dostopov do posameznih gradbenih parcel idr.

Vendar v zadnjem času ni bilo mogoče zaznati pomembnejših razvojnih pobud, ki bi aktivirale izvajanje OPPN, prepuščanje stihijskemu razvoju naselij pa je bilo škodljivo. Za naselja smo želeli ustvariti pogoje za zgoščanje poselitve v obstoječih poselitvenih enotah, krepitev prepoznavne identitete naselij ter razvoj manjkajočega infrastrukturnega in družbenega omrežja.

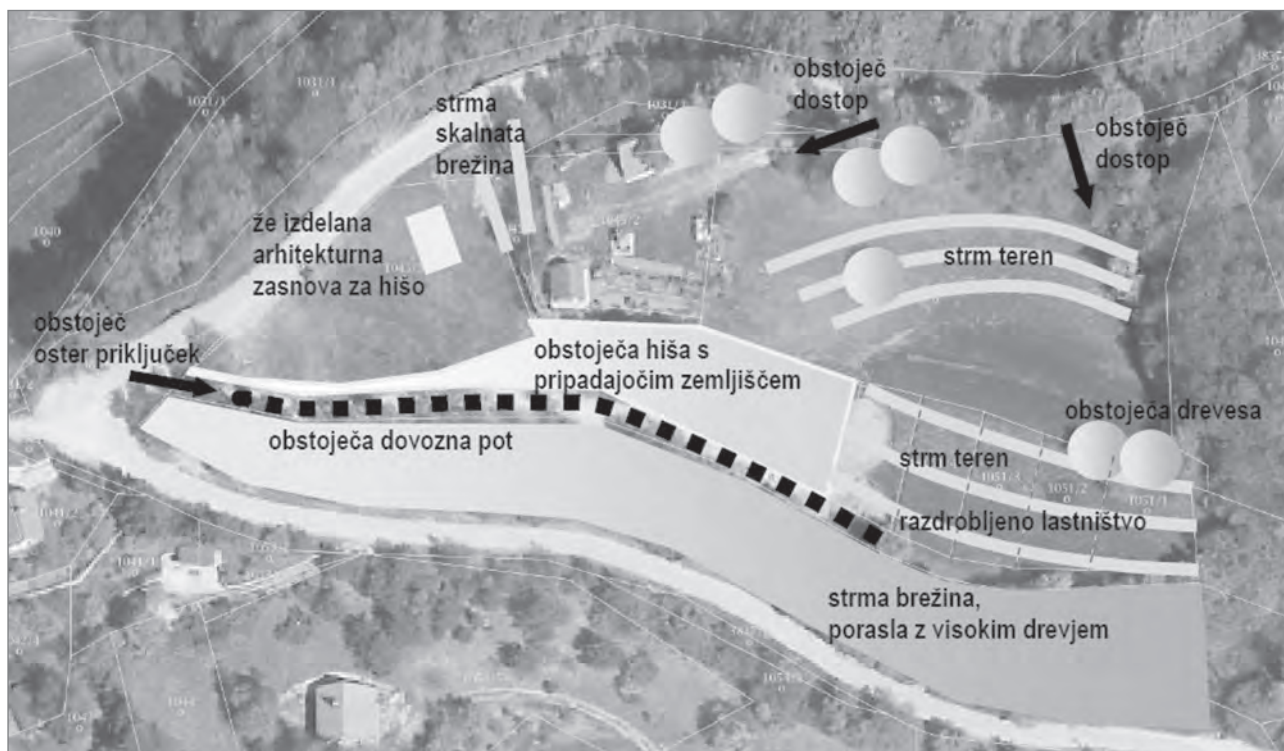
Oblikovali smo modele za obravnavo območij zazidljivosti in merila za gradnjo, da bi se doseгла urejena poselitev, za katero bi veljalo:

- omejena rast na prostih in nezadostno izkoriščenih območjih, vendar z upoštevanjem obstoječega vzorca poselitve;
- gradnja na ustreznem terenu, ki zmanjšuje potrebo po tehničnih posegih, izvajanju opornih zidov ipd.;
- gradnja, kjer je mogoča racionalna ureditev dostopov in komunalnih ureditev;
- ambientalno ustrezno oblikovanje objektov, ki se zgleduje po zasnovah avtohtone poselitve.

Preverili smo značilnosti obstoječe pozidave v naseljih ter naravne in grajene danosti zemljišč, za katera je bilo predvideno urejanje z OPPN. Predvsem so nas zanimala danosti, ki vplivajo na možnost individualnega urejanja posameznih gradbenih parcel ali zahtevajo celosten pristop. V skladu s temi merili smo naselja razvrstili v štiri skupine: od dobro dostopnih območij blizu mesta s predvidenimi javnimi komunalnimi ureditvami in dobro konfiguracijo terena za gradnjo do slabše dostopnih območij v hribovitem zaledju s slabšim, strmim terenom za gradnjo v območjih varstvenih režimov ali na ambientalno zelo izpostavljenih lokacijah.



Slika 2: Predlogi določil za prostorski akt (shema: Nika Rovšek, 2013)



Slika 3: Analiza dela naselja Volavlje (vir: Kalan Šabec, 2014)

V sodelovanju s četrtno skupnostjo Sostro smo k sodelovanju pritegnili lastnike zemljišč, s katerimi smo se uskladili glede vrnitve določenih stavbnih zemljišč v primarno namensko rabo. Za preostala stavbna zemljišča so se lastniki glede na naravo problema opremili z geodetskimi in geološkimi podlogami in nato poiskali prostorske načrtovalce, ki so pripravili urbanistične zasnove zaključenih poselitvenih enot.

4 Na poti k višji kakovosti prostora

Za območja obravnavanih naselij so bili izdelani predlogi določil za prostorske akte, in sicer na tri načine:

- korekcija območij stavbnih zemljišč in druge zamejitve območij za gradnjo (gradbene črte) v primerih ocene

tveganja za varnost ali okolje;

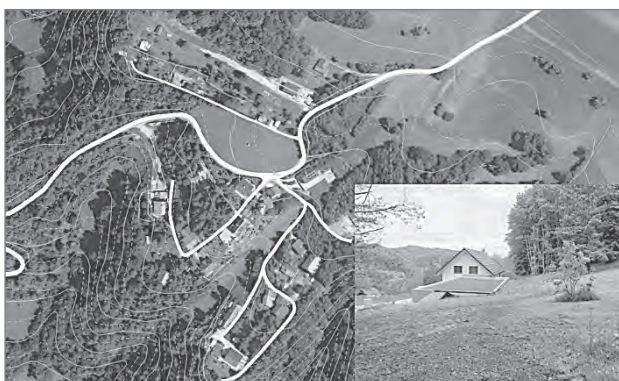
- ukinitev zahteve za pripravo OPPN na način oblikovanja podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev kot lokacijske, komunalne in oblikovalske usmeritve ter drugi pogoji za gradnjo objektov in urejanje zunanjih površin;
- ohranitev pogoja urejanja z OPPN, kadar so bile ugotovljene potrebe po celovitem pristopu pri urejanju območja.

V izbranih naseljih smo na novo oblikovali območja stavbnih zemljišč, pri tem pa upoštevali topografijo terena in lastniško strukturo in se uskladili z lastniki zemljišč.

V drugih primerih smo z gradbenimi črtami zamejili območja za gradnjo, da bi izločili tveganja za varnost ali okolje, ter



Slika 4: Urbanistična preveritev dela naselja Volavlje (vir: Zupančič, 2014)



Slika 5: Prostorska določila omejujejo višino in širino stavbe (avtorica: Nika Rovšek, 2019)



Slika 6: Prostorska določila zahtevajo urejanje zunanjih površin z minimalnimi preoblikovanji terena (avtorica: Nika Rovšek, 2019).

navedli lokacijske, komunalne in oblikovalske usmeritve ter druge pogoje za gradnjo objektov in urejanje zunanjih površin.

Ob tem smo dopolnili zahteve splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo na strmem in ambientalno izpostavljenem terenu. Gre predvsem za zahteve za:

- podolgovato tlorisno zasnovo,
- umestitev stavb vzporedno s plastnicami terena,
- omejitev višine in širine stavbe,
- strmo dvokapno streho,
- urejanje zunanjih površin z minimalnimi preoblikovanji terena.

5 Sklep

S predstavljenimi dejavnostmi smo za naselja Posavskega hribovja zagotovili ustrezna stavbna zemljišča in merila za gradnjo, da se oblikuje bivalno okolje visokih kakovosti. S tem sledimo strateškim prostorskim usmeritvam, tudi v smislu razvoja območja za rekreacijo in turizem.

Mag. Nika Rovšek, univ. dipl. geografinja, etnologinja in kulturna antropologinja

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora
E-pošta: nika.rovsek@ljublana.si

Viri in literatura

Baznik, S., 2015: Janče. Dostopno na: <https://www.gore-ljudje.net/novosti/140926/> (sneto: 26. 5. 2019).

Kalan Šabec, M., 2013: Preveritev in predlog sprememb načinov urejanja na območju Zasavskega hribovja.

Kalan Šabec, M., 2014: Urbanistična rešitev za območje OPPN 341 Volavlje 1.

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18).

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18).

Zupančič, M., 2014: Urbanistična rešitev za območja OPPN 349 Javor, OPPN 355 Prežganje 1 in OPPN 340 Volavlje 2.