

NAČRTOVANJE OBJEKTOV V OKVIRU

GOSPODARSKIH CON

FLEKSIBILNOSTI PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV

THE PLANNING OF STRUCTURES INSIDE ECONOMIC ZONE

FLEXIBILITY OF SPATIAL IMPLEMENTATION ACTS (SIA)

izvleček

Pri planiranju gospodarskih con je poleg sodobnih proizvodnih, upravnih in investicijskih pogojev poslovanja potrebno zagotoviti tudi ustrezne fleksibilne načrtovalske pogoje, ki omogočajo čim bolj neovirano umeščanje objektov ob poznanih ali spreminjajočih potrebah poslovanja posameznega gospodarskega akterja.

V praksi se je pri izdelavi prostorskih izvedbenih aktov v minulem desetletju uveljavil princip oblikovanja t.i. območij za razvoj objektov, ki predstavljajo površine na katerih je mogoče umeščati gospodarske objekte pod skrajno liberalnimi pogoji. Slednji v večini primerov določajo zgolj upoštevanje obvezne gradbene linije in dopustne višinske gabarite predvidenih objektov. Takšen princip nadomešča klasična, za investitorje (pre)toga določila zazidalnih načrtov (kasneje Občinskih lokacijskih načrtov - OLN, oziroma današnjih Občinskih podrobnih prostorskih načrtov - OPPN), ki načeloma določajo natančne projektne pogoje za posamezen objekt.

Takšen trend načrtno deregulative je dodatno vzpodbudilo tudi dejstvo, da predstavlja prilagajanje oziroma preoblikovanje obstoječih PIA dolgotrajne in upravno ter finančno zahtevne postopke, ki jih v Sloveniji otežuje tudi permanentno spreminjajoča se prostorska zakonodaja.

V tem okviru se postavlja vprašanje prevelike ohlapnosti regulativnih instrumentov znotraj obsežnih območij gospodarskih con, kar lahko povzroča tudi neželene učinke v prostoru.

Gospodarske cone so s svojim obsegom, vizualnim vplivom robnih fasad in velikim spektrom internih dejavnosti nezanemarljive grajene entitete, ki jih je potrebno na ustrezen način integrirati v dano prostorsko situacijo.

ključne besede

gospodarske cone, prostorski izvedbeni pogoji, prostorska zakonodaja, območje za razvoj objektov

abstract

In planning economic zones, appropriate flexible planning conditions need to be provided for; in addition to contemporary production, administrative and investment operating conditions. These planning conditions should enable the maximally unhindered accommodation of structures, in accordance with the known or changeable operating needs of individual economic actors.

In practice, the production of spatial implementation acts in the past decade has adopted the principle of forming so-called development areas, which are surfaces where industrial structures can be accommodated under extremely liberal conditions. In most cases the latter merely provide the observance of a mandatory building line and permissible heights of envisaged structures. Forming development areas is an alternative to the classic, (for investors, (too) rigid) provisions of building plans (later on Municipal location plans – MLP and actual Municipal detailed spatial plans – MDSP), which provide in principle the precise project conditions for particular structures.

This trend in planning deregulation was additionally stimulated by the fact that the adaptation and remodelling of existing SIAs involves lengthy, administratively and financially demanding procedures, which in Slovenia are also made difficult because of permanently changing spatial legislation.

In this context, the issue of overly vague regulative instruments within vast areas of economic zones is being posed, as it may also result in undesired effects on space.

Because of their size, the visual impact of their edge facades and a vast array of internal activities, economic zones are not negligible entities and need to be appropriately integrated into a given spatial situation.

key words

economic zones, spatial implementation conditions, spatial legislation, development area

Organizacija gospodarskih dejavnosti v fizičnem prostoru je v povojnem obdobju v Sloveniji potekala na dveh poznanih nivojih in sicer: v okviru industrijskih in obrtnih con, kot območij organiziranega delovanja ali v ohlapnejši in za takratne družbene razmere sprejemljivi obliki dela na domu. V okviru prostorskega načrtovanja je teritorialno umeščanje gospodarstva načelom sledilo generalnim družbenim planom, ki so določali vsebino, obseg, število in lokacije posameznih con, njihova interna organizacija pa je bila prepuščena parcialnim potrebam večinoma brez posebnih arhitekturnih in urbanističnih izvedbenih pogojev.

Ob osamosvojitvi Slovenije v devetdesetih letih in prehodu v tržno gospodarstvo se spremeni tudi filozofija prostorske alokacije gospodarstva oziroma njegove upravne, lastniške in posledično tudi prostorske organiziranosti. Priča smo impulzivnemu razvoju podjetniškega sektorja v okviru katerega se v Sloveniji med leti 1990 in 1995 ustanovi preko 31.000 novih gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov. V tem obdobju se po vzoru razvitih zahodnih držav oblikuje ideja po ustanavljanju t.i. poslovnih con, ki bi predstavljale ukrep vzpodbujanja gospodarskega in prostorskega razvoja, instrument pritegovanja neposrednih tujih investicij in tehnologijo črpanja sredstev evropskih strukturnih skladov. Dejansko realizacijo so doživele le maloštevilne lokacije, saj je bila njihova izvedba

pogojena s planskimi omejitvami pri ustanavljanju novih območij za obrt in industrijo v okviru obstoječih prostorskih planov, lastniškimi razmerami, finančnimi zmožnostmi investitorjev ipd. Obstoječe lokacije pa so bile v fazi lastninjenja ali opredeljene kot strateške prostorske rezerve večjih internih podjetij. V posameznih primerih je ideja po ustanavljanju novih con zašla v domeno zemljiških špekulativnosti ali zastala zaradi dolgotrajnih postopkov izdelave prostorske dokumentacije.

Podjetniški sektor si je iz planerskega vidika tako iskal lokacije in objekte za svoje poslovanje izrazito iregulativno, skladno z načelom ponudbe in povpraševanja, pri čemer so številne ekonomske in prostorske študije v drugi polovici devetdesetih let opozarjale na evidentno pomanjkanje razvojnih površin.

Ustrezna namera za urejanje področja organizacije gospodarstva v fizičnem prostoru je bila zajeta v letu 2003 sprejetem Zakonu o urejanju prostora, ki je na državni ravni uvedel še Prostorski red Slovenije in Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, na podlagi katerih bi se izdelale tudi podrobnejše Regionalne zasnove prostorskega razvoja, kot širše prostorsko-razvojne strategije. V njihovem okviru bi se usklajeno razvijala racionalna omrežja gospodarskih con, vendar je zaradi določenih zakonskih okoliščin njihova izvedba zastala. Realizacija posamezne cone je zato še vedno odvisna predvsem od lokalne iniciative

posamezne občine ali določenega investitorja, večinoma brez širše regionalne presoje in ustrezne tipološke opredelitve (cona lokalnega, regionalnega ali nacionalnega pomena).

V skladu z našeto kronologijo se je spreminjala tudi vizija podrobnejše interne organizacije gospodarskih con. Zaradi širokega spektra dejavnosti, ki so se razvijale v domeni podjetniškega sektorja v prvi polovici devetdesetih let se je v okviru gospodarskih con realizirala tudi široka paleta arhitekturnih rešitev posameznih objektov, ki v svojih fasadah in urbanistični zasnovi zrcalijo dejavnosti, ki se v njih odvijajo. V tem smislu so se pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov v praksi razvili tudi ustrezni ohlapni ureditveni pogoji, ki so dopuščali realizacijo vsebinske in oblikovne raznovrstnosti.

Opredeleitev problema

Poleg (minule) planerske stihije na področju prostorske organizacije gospodarskih dejavnosti se danes srečujemo tudi z drugimi vprašanji načrtovanja in projektiranja tako con kot posameznih proizvodnih, poslovnih in drugih gospodarskih objektov. Načrtovanje in projektiranje postajata čedalje bolj vezana na težnjo po zagotavljanju fleksibilnih pogojev za gradnjo, ki jo zahtevajo aktualne potrebe posameznih uporabnikov. Med strukturne lastnosti sodobnega podjetništva sodijo zlasti:

- učinkovit sistem interne organizacije, ki omogoča hitro in fleksibilno odzivanje na spremenjene tehnološke ali tržne potrebe,
- sposobnost prestrukturiranja prostorske zasnove (širitev ali krčenje podjetij),
- sposobnost hitre preselitve na alternativne lokacije z ugodnejšimi pogoji poslovanja,
- lokacijsko neodvisnost od lokalni virov (energetika, surovine, delovna sila ipd.)

Pri izdelavi prostorskih aktov je našete determinante potrebno vedno bolj upoštevati kot relevantna strukturna izhodišča za oblikovanje takšnih projektnih pogojev, ki bodo omogočali posamezni gospodarski coni učinkovito organizacijo in dolgoročno poslovanje internih podjetij. V praksi se je pri izdelavi prostorskih izvedbenih aktov (PIA) v minulem desetletju uveljavil princip oblikovanja t.i. območij za razvoj objektov, ki predstavljajo površine na katerih je mogoče umeščati gospodarske objekte pod skrajno liberalnimi pogoji. Slednji v večini primerov določajo zgolj upoštevanje obvezne gradbene linije in dopustne višinske gabarite, manj podrobno pa določajo pogoje glede parcelacije, lege in oblikovanja. Takšen princip nadomešča klasična, za investitorje (pre)toga določila zazidalnih načrtov, ki načeloma določajo natančne projektne pogoje za posamezen objekt. V tem okviru se postavlja vprašanje prevelike ohlapnosti regulativnih instrumentov znotraj obsežnih območij gospodarskih con, kar lahko povzroča tudi neželene učinke v prostoru. Gospodarske cone so s svojim obsegom, vizualnim vplivom robnih fasad in velikim spektrom internih dejavnosti nezanemarljive grajene entitete, ki jih je potrebno na ustrezen način integrirati v dano prostorsko situacijo.

Ustanavljanje gospodarski con in razlogi za oblikovanje fleksibilnih izvedbenih pogojev

Termin gospodarska cona je v današnji nacionalni zakonodaji in ostali dokumentaciji s področja prostorskega načrtovanja združil nekoč ustaljene pojme industrijskih, obrtnih in obrtno-stanovanjskih con ter ostalih sorodnih območij na katerih poslujejo posamezne gospodarske družbe. Ustanavljanje novih gospodarskih con je v Sloveniji postala ustaljena praksa številnih občinskih uprav. Slednji proces je bil velikokrat motiviran z argumenti oblikovanja privlačnih poslovnih pogojev s katerimi želijo posamezne občine pritegniti v lokalno okolje nove podjetnike in z njimi povezane sinergijske učinke na lokalno gospodarstvo, zaposlovanje in financiranje občinskega proračuna. Te procese pa v posameznih primerih spremljajo tudi špekulativni motivi trgovanja z nepremičninami in želja po oblikovanju fleksibilnih kompleksov (t.i. No-limit zone), ki se po potrebi prilagajajo povpraševanju trga. Na podlagi vsega naštetega lahko prepoznamo naslednje razloge za oblikovanje fleksibilnih prostorskih izvedbenih pogojev znotraj posamezne cone:

- variabilne potrebe podjetniškega sektorja (predvsem obseg dostopnost zemljišč),
- aktualni trendi nepremičninskega trga (pomembno pri velikih gospodarskih conah, ki poseduje najemnike zemljišč),
- zahtevni postopki spreminjanja ali dopolnjevanja veljavnih PIA,
- že evidentni učinki t.i. recesije, ki občutno vpliva tudi na prostorski vidik poslovanja podjetij.

Sprejemanje novih ali spreminjanje in dopolnjevanje veljavnih PIA predstavlja časovno in finančno zapletene postopke, česar se zavedajo vsi akterji (investitorji, uporabniki, nosilci urejanja prostora in institucija, ki vodi postopek). V tem procesu je pomembna oteževalna okoliščina tudi permanentno spreminjajoča se prostorska zakonodaja, ki v prehodnem obdobju povzroča dodatno zadrževanje tekočih postopkov. Vse našete vpliva na težnjo po oblikovanju rešitve, ki je dovolj fleksibilna za daljšo časovno vzdržnost posameznega akta.

Problem programske in strukturne diverzifikacije, potreba po oblikovanju interne sektorske členitve

Interes investitorjev, ki gradijo za še ne poznane kliente je zagotoviti čim ohlapnejše programske in oblikovne pogoje, ki bodo zagotavljali dolgoročno uporabnost določenega akta. V tem okviru so tudi planerska in projektna vprašanja znotraj gospodarskih con tako programska kot oblikovna, zato pri izdelavi PIA govorimo o dopustnih tolerancah, ki omogočajo variabilne projektne rešitve.

Tolerance pri naboru internih dejavnosti

Pri opredelitvi dopustnih dejavnosti znotraj cone se pojavlja posebno vprašanje kako opredeliti dovolj širok nabor dejavnosti, ki bo zagotavljal ustrezen okvir za poslovanje širokega spektra podjetnikov. Pri tem obstajata dve možnosti in sicer:

- opcija a: s poimenskim navajanjem dopustnih dejavnosti iz

ustreznega spiska klasificiranih dejavnosti. Tak pristop ni ustrezen zaradi velikega števila dejavnosti, ki jih navajajo posamezne liste.

- opcija b: z opisnim pristopom s katerim se navede tematske skupine dopustnih dejavnosti. Pri tem načinu obstaja nevarnost dopuščanja prevelikega nabora, ki lahko zaobjame tudi neustrezne dejavnosti.

Zagotavljanje soobstoja različnih akterjev v številnih primerih povzroča tudi njihovo medsebojno izključevanje. V tem smislu je pri načrtovanju cone smiselno zagotoviti ustrezno sektorsko členitev ter na podlagi konceptne zasnove celote oblikovati t.i. upravno-oskrbni center v katerem so umeščeni potrebni spremljajoči servisni programi. Takšen pristop pri načrtovanju gospodarskih con v Sloveniji žal še ni uveljavljen, pogosti pa so primeri oblikovanja karejev z enakimi pogoji poslovanja.

Tolerance pri določevanju izvedbenih pogojev glede objektov

Tudi pri določevanju izvedbenih pogojev glede objektov prevladuje enak interes po zagotavljanju čim večje fleksibilnosti. Le tega je mogoče doseči na naslednje načine:

- opcija a: z opredelitvijo ustreznih toleranc (ta način ni najbolj ustrezen, saj so kljub tolerancam zaradi opredeljene lokacije in gabaritov posamezni objekti praktično že definirani),
- opcija b: z oblikovanjem širših karejev, na katerih je mogoče poljubno umeščati objekte, zgolj z upoštevanjem zunanje gradbene linije in maksimalnih višinskih gabaritov (t.j. s pomočjo opredelitve območij za razvoj objektov).

Kaj je območje za razvoj objektov?

Območje za razvoj objektov predstavlja najbolj fleksibilno določilo glede velikosti, lege in oblike objekta, na njem natančne lokacije praktično niso določene. Območje za razvoj objekta v večini primerov predstavlja zemljišče, ki ga omejuje gradbena ali regulacijska linija in na katerem je mogoče graditi objekt, več objektov ali niz objektov ter vse vrste zunanjih ureditev. Na njem je mogoče razvijati objekt različnih oblik pod pogojem, da se upošteva obvezna gradbena linija, dopusten faktor pozidave in maksimalni višinski gabariti. Merila in pogoji glede oblikovanja objektov so večinoma zelo splošno določeni.

Kaj urejamo?

Območje gospodarske cone načeloma urejajo ustrezni zazidalni načrti. V minulem desetletju smo bili priča večkratnim spremembam prostorske zakonodaje, ki je vsakič znova opredelila tudi njihovo vsebino in naziv. Tako smo iz ustaljenih zazidalnih načrtov (ZN) preko občinskih lokacijskih načrtov (OLN) dobili trenutno veljavni občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), pri čemer gre v vseh primerih za primerljive prostorske izvedbene pogoje. Natančno predpisano vsebino in postopek sprejemanja PIA določa ustrezen pravilnik. Predpisana obvezna vsebina OPPN, ki zadeva izvedbene pogoje za organizacijo cone in oblikovanje objektov je v principu naslednja:

Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor:

- določajo predvsem vrste objektov in njihov namen v skladu s pretežno namensko rabo prostora, določajo pa tudi možnost prepletanja dopustnih dejavnosti in njihov delež.

Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov:

- na podlagi regulacijskih in gradbenih linij in črt določajo lego objektov na zemljišču ter njihove medsebojne odmike, smeri pozidave in členitve med objekti.

Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov:

- določajo prostornino objektov, tlorsne in višinske gabarite in njihovo zmogljivost. Poleg naštetih pogojev se v zvezi z velikostjo objektov lahko za parcelo, namenjeno gradnji, določijo tudi: faktor izrabe, faktor gradbene prostornine, faktor zazidanosti in delež odprtih površin.

Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja:

- določajo pogoje za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celote; oblikovne poteze; podrobnejše pogoje glede tipologije objektov; pogoje za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur; oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin; pogoje za oblikovanje urbane opreme; pogoje za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet; pogoje za oblikovanje gradbeno inženjerskih objektov, kadar je glede narave objekta to smiselno; pogoje za oblikovanje enostavnih objektov. V tem okviru se lahko podrobneje določijo tudi pogoji za: oblikovanje fasad; oblikovanje streh objektov; ureditev in oblikovanje javnih in zelenih površin ter urbane opreme; ureditev okolice objektov; oblikovanje enostavnih objektov.

Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo:

- določajo velikost in obliko parcele namenjene gradnji in sicer z načrtom parcel, z minimalno oziroma maksimalno površino parcele v kvadratnih metrih ali z dolžino posamezne stranice oziroma z razmerjem med stranicami parcele.

Kljub analitično definiranimu naboru izvedbenih pogojev je njihova dejanska opredelitev prepuščena izdelovalcu dokumentacije in dopušča določeno svobodo pri njihovi interpretaciji. Pri oblikovanju pogojev za objekte, ki bodo predvidoma locirani znotraj območij za razvoj objektov pa se pojavijo številne težave, ki so vezane na nepoznano število predvidenih objektov, njihovo dejansko lego, velikost in obliko.

Če želijo izdelovalci PIA zagotoviti verodostojen in dolgoročno uporaben dokument so tako rekoč primorani opredeliti zgolj načelne pogoje brez podrobnejših, predvsem oblikovnih določil in brez začrtane interne parcelacije, četudi to določa omenjeni pravilnik. Na podlagi analize številnih obstoječih primerov PIA in na njihovi osnovi realiziranih objektov smo v večini primerov zasledili predvsem slabosti vezane na izoblikovanje

celostne podobe gospodarske cone, njene interne organizacije in arhitekturnega oblikovanja posameznih objektov. Predvsem za slednje v večini primerov ne veljajo nikakršni pogoji ali usmeritve, ki bi zagotavljali ustrezne »kvalitetne« arhitekturne rešitve, saj za večino gospodarskih con velja prepričanje, da se v njih lahko realizira praktično kakršnakoli pozidava.

Nepredvidljivosti pri načrtovanju znotraj območij za razvoj objektov.

Med ključne spremenljivke, ki jih pri izdelavi PIA ni mogoče opredeliti, kljub doslednemu upoštevanju pravilnika OPPN sodijo predvsem neznanke v zvezi s scenarijem pozidave znotraj posameznega območja za razvoj objektov. V njegovem okviru se lahko realizirajo zelo različne kompozicije neopredeljenega števila in oblik objektov. Pri tako nastajajočem kompleksu ni mogoče predvideti predvsem naslednjih komponent:

- izoblikovanje zunanjega roba in končne podobe zunanje fasade celotne cone,
- interne parcelacije in posledične racionalnosti pozidave obsežnih karejev,
- zagotavljanje potrebnih vizur med kareji in vizur preko celotne cone,
- ustrezne sektorske členitve na programsko sorodne enote in odsotnost zasnove ustreznega upravno-oskrbnega centra, ki se ga investitorji zaradi rentabilnosti investicije raje izogibajo,
- interna percepcija: izoblikovanje prepoznavnosti v notranjosti cone, hierarhijo prometnega omrežja, oblikovanje javnih površin,
- koncept orientacije objektov, orientacija glavnih in servisnih fasad, ipd.
- členitev objektov na poslovni in proizvodni (servisni) del ter smeri njihove orientacije,
- doseganje ustrezne zelene enotnosti arhitekturnega oblikovanja, predvsem na segmentih, ki mejijo v širši prostor,
- doseganje zelene kvalitete arhitekturnega oblikovanja, ki se ga pri klasičnih zazidalnih načrtih lahko podrobno definira za posamezen objekt.

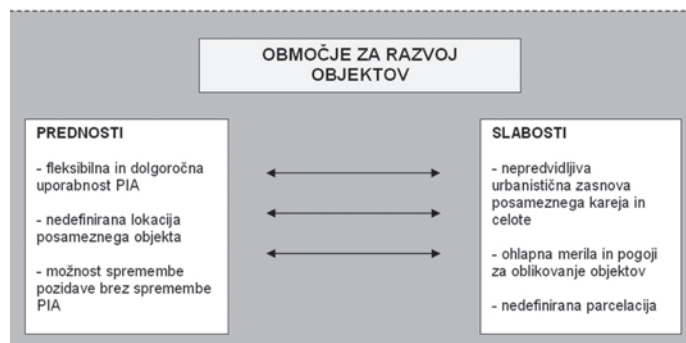
Med vsemi naštetimi postavkami predstavlja največji problem predvsem konča celostna podoba kompleksa, saj so gospodarske cone v večini primerov obseže grajene entitete z občutnim vizualnim vplivom na širši prostor. Vsi nedefinirani dejavniki so v bistvu prepuščeni posameznim projektantom, ki pri oblikovanju posameznega objekta na podlagi ohlapnih PIA niso zavezani upoštevati širše celote.

Dodatne usmeritve za zagotavljanje ustrežnejših prostorskih rešitev

Uveljavljena praksa na področju načrtovanja gospodarskih con je v Sloveniji trenutno usmerjena predvsem v zagotavljanje takšnih izvedbenih pogojev, ki omogočajo investitorjem čim enostavnejše pridobivanje gradbenega dovoljenja in realizacijo raznolikih arhitekturnih rešitev. V tem procesu je manj upravnega in planerskega napora posvečenega zagovarjanju javnega interesa, ki je predvsem prizadet z realizacijo neželenih

in nekvalitetno oblikovanih kompleksov. Maloštevilni so primeri, ko občinske uprave zahtevajo od izdelovalca PIA za gospodarske cone vsaj variantne rešitve ali rešitve pridobljene na podlagi širše strokovne diskusije. Prav tako so maloštevilne takšne rešitve, ki posedujejo ustrezen programski in prostorski koncept saj v večini primerov prevladuje princip racionalne mrežne zasnove karejev z enakimi pogoji urejanja brez prepoznavne, hierarhične prostorske členitve. Menimo, da je kljub zagotavljanju fleksibilnosti PIA s pomočjo opredeljenih območij za razvoj objektov mogoče zagotoviti tudi ustrezne celostne rešitve.

Na podlagi evidentiranih temeljnih pomanjkljivosti, ki zaznamujejo obstoječo prakso načrtovanja PIA za gospodarske cone predlagamo naslednje tri ključne usmeritve:



Preglednica 01: Prednosti in slabosti pri oblikovanju območij za razvoj objektov. Spreadsheet 01: Advantages and shortcomings in forming development areas.

• Oblikovanje ustreznega koncepta programske zasnove gospodarske cone

Pri načrtovanju gospodarskih con je potrebno izdelati ustrezen programski in prostorski koncept, ki bo zagotavljal učinkovito funkcioniranje cone kot celote ter njenih posameznih segmentov. Pri oblikovanju programske zasnove je potrebno upoštevati možnost njene interne členitve na posamezne prostorske in programske sektorje (odprte in zaprte površine, proizvodnja, skladiščenje, deponije, trgovina, drobna obrt, uprava, poslovne dejavnosti itd.), potrebe po upravljanju kompleksa, oskrbo z ustreznimi upravnimi, informacijskimi, gostinskimi, finančnimi, energetskimi in drugimi oskrbnimi storitvami zaposlenih in strank, zagotavljanje ustreznega števila parkirišč za osebna in tovorna vozila.

• Oblikovanje sekvenc s posebnimi merili in pogoji glede oblikovanja objektov

Pri oblikovanju meril in pogojev glede oblikovanja objektov je potrebno upoštevati interno členitev cone na sekvence pozidave s podobnimi programski in oblikovnimi značilnostmi. Pri oblikovanju meril je smiselno opredeliti orientacijo objektov glede na poslovni oziroma upravni del objekta in njegov gospodarski oziroma proizvodni del. Z namenom doseganja ustrezne orientacije na območju obsežnih gospodarskih con je priporočljivo vzpostaviti ustrezno hierarhijo prostora, ki jo lahko dosežemo z določevanjem različnih pogojev glede

urejanja fasad na posameznih sekvencah cone. V tem smislu je priporočljivo opredeliti območja, kjer veljajo t.i. posebna pravila urejanja (npr. obvezna postavitev glavnih fasad objektov ob gradbeno linijo, ki meji na osrednjo notranjo napajalno cesto in posledično opredelitev podrobnejših meril in pogojev za oblikovanje vhodnih fasad in bolj ohlapnih pogojev za oblikovanje ostalih, ipd.).

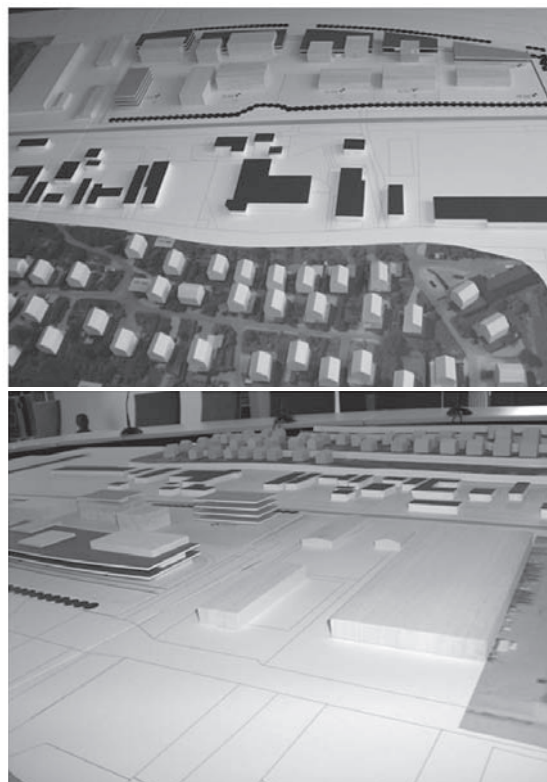
• Oblikovanje meril in pogojev za oblikovanje zunanje fasade kompleksa

Glede na nepredvidljivo dokončno zazidalno situacijo, ki je posledica uporabe območij za razvoj objektov predstavlja posebno težavo tudi končna zunanja podoba celotnega kompleksa, torej njegove robne fasade s katerimi meji cona na širši prostor. Te fasade tvorijo večinoma obsežni objekti enostavnih oblik z evidentnim vizualnim vplivom. Posebno pozornost je zato potrebno nameniti tistim robovom, ki mejijo na območja poselitve ali so drugače izrazito vizualno izpostavljena. V številnih primerih so cone locirane na obrobjih naselij in zato njihova realizacija sooblikuje novo silhueto celotnega naselja ali njegove dela. V takih primerih je potrebo opredeliti posebna merila in pogoje za oblikovanje zunanjih kontur, torej fasad posameznih objektov, ki se nahajajo na zunanji gradbeni liniji. Pri tem je potrebno zagotavljati izoblikovanje ustrezne enotnosti in skladnosti cone v razmerju do zunanjega prostora.

Primer urejanja fasade nove gospodarske cone v Ivančni gorici

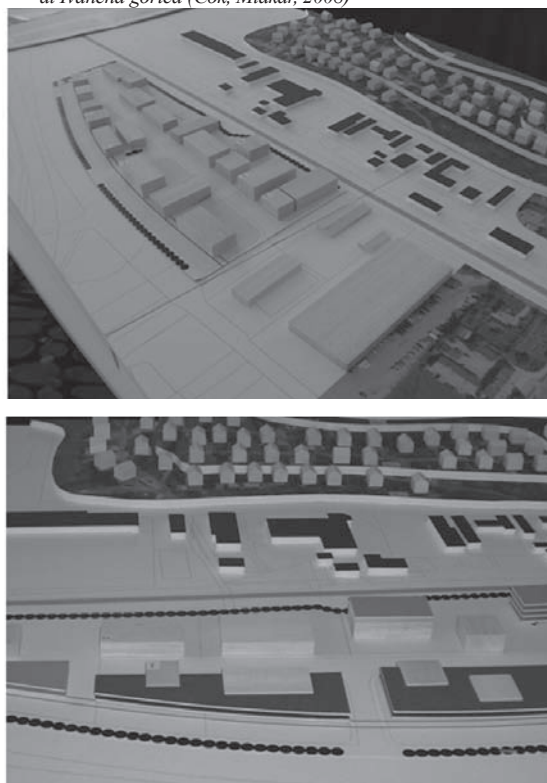
Naselje Ivančna Gorica je večje središčno naselje locirano neposredno ob glavni cesti in železnici Ljubljana–Novo mesto–Zagreb. Na njenem obrobju je predvidena izgradnja nove gospodarske cone lokalnega pomena, katere realizacija bo po pričakovanih pripravljavca prostorske dokumentacije lahko preoblikovala značilno silhueto naselja. Z namenom oblikovanja ustrezne prostorske rešitve je občina v okviru priprave OPPN pristopila tudi k izdelavi posebnih strokovnih podlag s katerimi so se oblikovala posebna merila in pogoji za urejanje ključnih prostorskih segmentov predvidene cone.

Obravnavana lokacija Stransko polje se nahaja na jugozahodnem predelu naselja in obsega ravna kmetijska zemljišča južno pod železniško progo v smeri proti AC. Na vzhodnem robu meji območje na že obstoječi obrtno-servisni predel, ki predstavlja zametke večjega gospodarskega kompleksa, na zahodni strani pa je območje omejeno z navideznim zahodnim robom naselja, ki ga predstavlja bližja stanovanjska pozidava severno od železnice. Realizacija obrtne cone bo na jugozahodnem delu naselja oblikovala novo grajeno strukturo, ki bo vizualno izpostavljena predvsem v smeri pogleda iz juga na silhueto Ivančne Gorice, ter v obratni smeri iz pretežno stanovanjskega predela višje ležečih enodružinskih hiš, ki trenutno koristijo idilično panoramo na obsežne travnate površine v smeri pogleda proti jugu. V tem smislu se bo v določenem obsegu spremenila značilna podoba Ivančne Gorice, ki jo karakterizira dominantna cerkev sv. Duha na vzhodni in strnjena stanovanjska pozidava na njeni zahodni strani.



Slika 01: Lokacija in struktura predvidene gospodarske cone Stransko polje v Ivančni gorici (Čok, Mlakar, 2008).

Figure 01: Location and structure of the envisaged economic zone of Stransko polje at Ivančna gorica (Čok, Mlakar, 2008)



Slika 02: Študija variant oblikovanja južne fasade gospodarske cone Stransko polje v Ivančni gorici (Čok, Mlakar, 2008).

Figure 02: Study of design variations of the southern facade of the Stransko polje economic zone at Ivančna gorica (Čok, Mlakar, 2008).

Pozidava znotraj obrtne cone Stransko polje je v fazi načrtovanja fizično še nedefinirana (lokacija, orientacija, velikost in število objektov), ker vsi investitorji in njihove potrebe še niso poznani. Pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta je pripravljavec zagotovil relativno fleksibilno rešitev, ki omogoča dokaj svobodno umeščanje posameznih objektov ob upoštevanju generalnih regulacijskih pogojev. V okviru izdelave OPPN so tako (kot robni pogoji) opredeljene: obvezne gradbene linije, parcelne meje in maksimalni višinski gabariti. Na podlagi takšnih pogojev lahko predpostavimo različne zasnove pozidav, ki se kljub upoštevanju naštetih omejitev lahko razlikujejo predvsem po gostoti objektov, njihovi orientaciji in oblikovanju fasad.

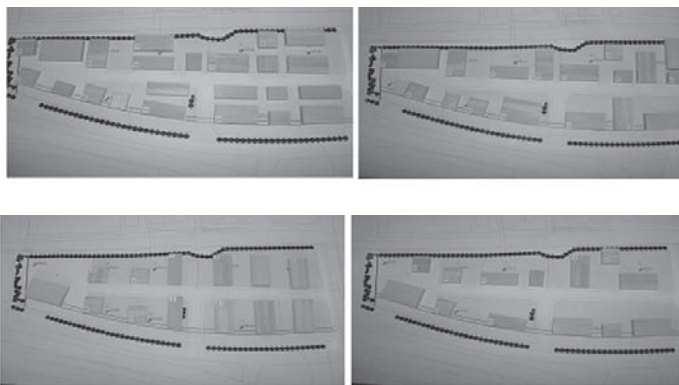
Južni rob cone bo v smislu vizualne percepcije izoblikoval novo grajeno bariero, ki bo iz južne smeri (iz AC) vidna kot piedestal višje ležeči stanovanjski pozidavi in bo v tem smislu nadomestila zeleno podlago travnatih zemljišč. V tem okviru je bilo potrebno preveriti eventualna prekrivanja, ki jih lahko povzročijo previsoki objekti, opredeliti pa je bilo potrebno tudi okvire za ustrezno arhitekturno oblikovanje oziroma strukturiranje glavnih fasad objektov.

Variante pozidave v okviru predlaganih pogojev

Na podlagi opredeljenih projektnih pogojev (gradbene linije, parcelne meje in maksimalni višinski gabariti) lahko predpostavimo, da se bo območje cone pozidalo na različne načine oziroma v skladu s trenutnimi potrebami posameznih investitorjev.

Pri simulaciji strukture pozidave smo ugotovili, da so najbolj variabilne spremenljivke:

- število objektov (tako znotraj posamezne parcele kot znotraj celotne cone),
- tlorisna zasnova objektov (ortogonalne oz. sferične ter kvadratne oz. vzdolžne oblike),
- orientacija objektov (lega glavne fasade in lega ostalih fasad),
- prekrivanja (vizure skozi con, predvsem v prečni smeri),
- višine objektov (različne višine objektov znotraj cone glede na parcialne potrebe).



Slika 03: Simulacija pozidave gospodarske cone Stransko polje v okviru opredeljenega območja za razvoj objektov (Čok, Mlakar, 2008).

Figure 03: Simulation of the built-up economic zone of Stransko polje within the designated development area (Čok, Mlakar, 2008).

1. Maksimalni scenarij

Pri tem scenariju predpostavljamo, da bo pozidava maksimalna skladna s pogoji OPPN. Parcele so izkoriščene do dopustne meje. Zaradi gostote pozidave so prekinjene vsakršne prečne in vzdolžne vizure skozi cono.

2. Izrazito vzdolžni scenarij

Pri tem scenariju predpostavljamo, da bo večina objektov umeščena vzdolžno oziroma vzporedno z obvezno gradbeno linijo. Takšna struktura bi bila glede gostote pozidave ugodnejša, vendar je verjetnost za njeno izoblikovanje minimalna, saj se bodo objekti umeščali glede na potrebe posameznih investitorjev.

3. Izrazito prečni scenarij

Pri tem scenariju predpostavljamo, da bo večina objektov umeščena prečno na obvezno gradbeno linijo. V tem primeru bi se vzpostavile zelene prečne vizure skozi cono. Verjetnost za takšno strukturo je minimalna. Preveč členjena južna fasada pa bi neugodno drobila linijo novega robu naselja.

4. Pretežno naključni scenarij

Pri tem scenariju predpostavljamo, da se bodo objekti umeščali izrazito neodvisno od celotne situacije, pretežno po načelu lokalnih potreb. Scenarij je v dani primerjavi najbolj realen.

Izoblikovanje južne fasade - nov rob naselja

Glede na trende in težnje ter splošno poznavanje situacije predpostavljamo, da je verjetnost izoblikovanja naključnega scenarija pozidave zelo velika. V tem smislu smo predlagali, da se posebna pozornost nameni oblikovanju južne fasade cone, ki predstavlja ključno vizualno komponento v kontekstu celotnega naselja.

Urejeno podobo južne bariere bi dosegli z linijskim potekom objektov, z enotno barvno obdelavo in/ali s poenotenim konceptom zasteklitve fasadnih sklopov. Ker objektov na vseh parcelah ni mogoče združevati, smo kot ustrezen regulacijski ukrep predlagali, da se določi čim manjši razmak med objekti, ter da se določi enotno višino pritlične etaže in enotni pritlični zamik. Takšna struktura bo v določeni meri vzpostavila vzdolžno linijo in preprečevala neželene drobljene novega južnega roba naselja. Na podlagi vsega naštetega so bila podana naslednja priporočila za pripravo OPPN, ki so temeljila na zastavljenih vprašanjih:

a. kakšen prostorski problem lahko predstavlja predvidena pozidava območja?

- pozidava območja lahko predstavlja dva problema in sicer:

1. eventualno prekrivanje obstoječih sosednjih in višje ležečih objektov, ter

2. kopičenje obsežne grajene gmote skladiščnih, proizvodnih, poslovnih in drugih objektov, neposredno na jugozahodnem robu naselja.

b. katere vizualne komponente značilne silhuete Ivančne Gorice se bodo spremenile?

- spremenila se bo podoba zahodnega predela naselja, zlasti v smeri pogleda iz juga. Pretirani višinski gabariti lahko neugodno preoblikujejo značilno podobo, zato predlagamo, da se pri objektih izvede ustrezno strukturiranje, oblikovanje in zasteklitev višjih etaž.

c. katere vedute bo prekrila predvidena nova gradnja?

Na podlagi izdelanih prerezov ocenjujemo, da bi predlagane višine objektov (8 – 12m) v manjši meri prekrivale obstoječe vizure, neposredno bi prizadele le pretežno obrtno-stanovanjsko območje tik ob železnici.

d. kakšni so možni scenariji pozidave v okviru predlaganih projektnih pogojev?

- v okviru predlaganih pogojev so mogoči različni scenariji pozidave, predpostavljamo pa, da je najbolj realen t.i. naključni scenarij z maksimalno izrabo zemljišča, po katerem se bodo na gradbene parcele umeščali objekti različnih velikosti skladno s parcialnimi potrebami, takšen princip lahko izoblikuje izrazito gosto in vizualno nepovezано grajeno celoto.

e. kakšne so posledice gradnje (pre)visokih objektov?

- višina objektov premosorazmerno spreminja podobo kraja,
- gradnja (pre)visokih objektov (po presoji študije so to višine nad 12m) lahko vzpostavi v neželena prekrivanja zadaj ležečih objektov, ter vnaša v prostor nova morfološka merila, ki bodo spremenila obstoječa razmerja dominant in značilno silhueto Ivančne Gorice.

f. kakšne so posledice nizanje objektov ob predlagano gradbeno linijo?

- posledice nizanja objektov ob predlagano gradbeno linijo so pozitivne, saj tak ukrep zagotavlja določeno izoblikovanje želenega roba novega kompleksa. Pri tem je potrebno določiti čim manjši razmak med objekti s čimer bi zagotovili dejansko izoblikovanje strnjene vzdolžne fasade.

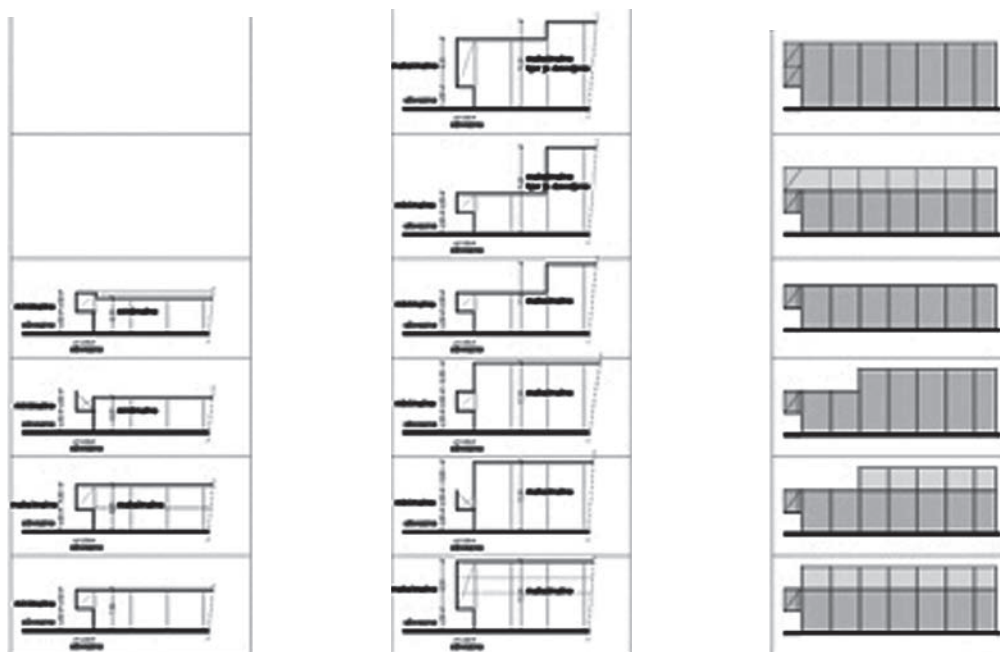
h. kakšna je ustrezna struktura in arhitekturna podoba objektov?

- ustrezna arhitektura je tista, ki zajema določeno mero oblikovalske ambicije, to je predvsem pomembno pri fasadah na južnem robu cone, kjer bodo posamezni objekti sooblikovali nov rob naselja.

Predlog regulacije južne fasade:

- pri celotni južni fasadi (pri vseh objektih) se določi predpisan etažni zamik pritličnega volumna, kar bo zagotovilo oblikovanje zelene vzdolžne linije ne glede na to kako bodo oblikovane posamezne fasade v višjih etažah in kako bodo strukturirani posamezni volumni objekta v smeri proti notranjosti parcele,
- glede oblikovanja okenskih odprtin na južni fasadi se določi zasteklitev po celotni višini etaže, širina zasteklitve lahko ostane poljubna,
- določi se usklajena barvna obdelava fasad v pritlični etaži (pri vseh objektih).

S predstavljenim regulativnim ukrepom smo poskušali vplivati na oblikovanje končne podobe novega kompleksa. Glede na



Slika 04: Primer oblikovanja obveznih določil za urejanje fasade gospodarske cone (Čok, Mlakar, 2008).

Figura 04: Example of the formulation of mandatory provisions for the facade treatment of the economic zone (Čok, Mlakar, 2008).

ostale liberalne pogoje gradnje znotraj cone so predlagani ukrepi strukturiranja južne fasade relativno minimalni, vendar imajo učinkovit vpliv na oblikovanje celotne podobe.

Diskusija

Zagotavljanje fleksibilnosti pri izdelavi PIA povzroča poleg številnih pozitivnih tudi določene neželene učinke, ki jih je mogoče z ustreznim pristopom reševati tako na strokovni kot upravno izvedbeni ravni. Pri opredelitvi meril in pogojev za oblikovanje objektov znotraj gospodarskih con je mogoče z minimalnimi ukrepi zagotoviti ustrezne rešitve, ki prispevajo k kvalitetni integraciji obsežnih kompleksov v širši prostor, ter izoblikovati ustrezno interno podobo cone kot privlačnega delovnega okolja.

Viri in literatura

- Čok, G. (2004). Razvoj regionalnega omrežja gospodarskih con v pogojih sodobne informacijske družbe. Doktorska disertacija. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana.
- Čok, G., Mlakar, A. (2008). Strokovne podlage za oceno višine objektov v novi obrtni coni Stransko polje v Ivančni gorici.
- HYPODOMI (2002): Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia. Final report.
- ROJEC, M. (1994). Tuje investicije v slovenski razvoj. Znanstveno in publicistično središče, Ljubljana.
- KOS, D. (1990). Združevanje dela in bivanja. Teorija in praksa. Ljubljana, let. 27, št. 1-2.
- ACER Novo mesto d.o.o (2008). Predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stransko polje v Ivančni gorici.
- Uradni list RS 69, (2007): Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti.
- Uradni list RS 99, (2007): Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij.
- Uradni list RS 99, (2007): Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- Uradni list RS 108, (2000): Uredba o listi A obrtnih dejavnosti in listi B obrti podobnih dejavnosti.
- Uradni list RS 95, (2004): Uredba o določitvi obrtnih dejavnosti in mojstrskih nazivov ter obrti podobnih dejavnosti.
- Uradni list RS 76, (2004): Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije.
- Uradni list RS 110, (2002): Zakon o urejanju prostora.