

Zazidalni načrt

za območje Spodnje Šiške
(od Ruske ulice do ulice Milana Majcna)

ŠŠ 1-1
ŠŠ 101

Občina Ljubljana-Šiška je v minulih dveh desetletjih doživela intenziven prostorski razvoj, pri čemer je bil osnovni poudarek na gradnji novih sosesk. V starih območjih ni bilo večjih posegov, saj ti niso zagotavljali enakih učinkov v smislu števila novih stanovanj kot izgradnja v novih soseskah, bili pa bi tudi zahtevni z organizacijskega in finančnega vidika. Sočasno so se v teh območjih kopičili nerešeni problemi, pri čemer je glede neurejenosti izstopalo območje Stare Šiške, kjer je k nerešenim problemom pomemben delež prispevala tudi neposredna sosesčina stanovanj in delovnih organizacij. Slednje so se morale prostorsko razvijati, vendar pa ob odsotnosti celovitega načrta prostorske ureditve ni bila ustrezna pozornost posvečena sočasnemu izboljšanju kvalitete bivalnega okolja.

Kvaliteten premik je nastopil pred nekaj leti, ko je Ljubljanski urbanistični zavod pristopil k izdelavi študije prenove Stare Šiške. Ta se je na osnovi temeljitih analiz obstoječega stanja ter razvojnih potreb in možnosti osredotočila na dve ključni vsebinski področji:

- razmejitve med prostorskimi interesi delovnih organizacij in bivalnega okolja,
- prometno ureditev, ki bo v največji možni meri odpravljala problem motenj tovornjakov delovnih organizacij.

O študiji je potekala precej dolga razprava v okviru zainteresiranih delovnih organizacij in v organih krajevnih skupnosti Milan Majcen in Hinko Smrekar. Študija, ki je bila potrjena koncem leta 1982, je bila osnova za izdelavo zazidalnega načrta, ki podrobneje načrtuje zasnovno urejanje v smislu prenove in novogradenj v tistem delu krajevnih skupnosti Milan Majcen, ki leži med Celovško cesto, Rusko ulico, gorenjsko železniško progo in ulico Milana Majcna.

Osnutek zazidalnega načrta je v večjem delu že izdelan, dokončujejo se le nekatere študije v zvezi s tehničnimi ukrepi za varstvo okolja, katerih izdelava je vezana na dolgotrajnejše meritve v zimskem času. Te dodatne študije ne bodo imele pomembnejšega vpliva na samo zasnovno urejanje in zato je občinski Komite za urejanje prostora na svoji seji v decembru 1983 smatral, da bi javno razpravo kazalo pričeti na osnovi doslej izdelanega gradiva in sicer še pred formalno 30-dnevno razgrnitvijo, ki naj bi bila izvedena v pomladanskih mesecih. V ta namen je izdelana dokumentacija na vpogled v prostorih KS Milan Majcen.

Sočasno z izdelavo zazidalnega načrta je bil v lanskem letu že pričet postopek priprave na konkretne posege v objektih ob Medvedovi ulici. Ti posegi naj bi bili izvedeni že v letošnjem letu v nizu hiš med Žibertovo in Lepodvorsko ulico, nato pa bi se nadaljevali v sosednjih karejih tega območja v skladu z obsegom in etapnostjo, ki bo na osnovi strokovnih gradiv in razprave določena v zazidalnem načrtu.

Opis predlagane ureditve

Območje Stare Šiške z oznako ŠŠ 1/1 in ŠŠ 101 leži med Celovško cesto, Rusko ulico, gorenjsko progo in Ulico Milana Majcna. Po svoji namembnosti je sicer zelo pestro, vendar lahko izluščimo dve osnovni vrsti prostorske rabe:

- a) mešano stanovanjsko-proizvodno območje: koncentrirano proizvodno območje ob Frankopanski cesti (med Malgajevo in Žibertovo cesto ter od Celovške ceste do Medvedove ulice: z oznakami D 9, D 10, D 12) ter delno proizvodno območje med stanovanjsko cono z oznako D 3 (med Lepodvorsko in Ulico Milana Majcna ter Gubčevo in Medvedovo).
- b) stanovanjsko območje, ki ga načrt predvideva za prenovo, in ki se nahaja vzhodno od Medvedove ceste (to je do proge oz. Polakove ulice: z oznakami D 1, D 2, D 8), območje zahodno od Medvedove ceste (do Celovške ceste med Žibertovo ulico in Ulico M. Majcna z oznakami D 4, D 6, D 7 (ter območje med Rusko cesto in Malgajevo ter Celovško in Medvedovo (z oznakama D 13 in D 14).

I. Stanovanjsko območje:

Zazidalni načrt predvideva urejanje posameznih karejev variantno in sicer po minimalni (A) ter maksimalni (B) varianti.

A. Minimalna varianta predvideva predvsem prenovo in preureditev obstoječih ter gradnjo določenega števila novih stanovanj:

- obstoječi objekti se ohranijo, delno tudi nadzidajo, dopolnjujejo pa na mestih, kjer je to možno

- notranjost karejev se očisti vseh dotrajanih objektov, ter tistih, ki z bivalnim okoljem niso združljivi.

Po tej varianti se od dosedanjih 963 odstrani skupno 55 stanovanj, in sicer vsa zaradi razvoja nestanovanjskih dejavnosti. Število novih stanovanj znaša po tej varianti 2-66.

Ureditev kareja D 3 je načrtovana variantno (gradnja poslovnih objektov »Drogerije« oziroma gradnja stanovanj). V primeru gradnje stanovanj namesto poslovnega objekta »Drogerije« bi po tej varianti pridobili dodatnih 79 stanovanj.

Z nadzidavo oziroma dopolnilno gradnjo novih objektov bi se povečala sedanja gostota, kar bi bilo sprejemljivo pod pogojem sočasne ureditve zunanega prostora ob obstoječih in novih objektih, ter uredilo parkiranje tudi v podzemnih etažah.

B. Maksimalna varianta predvideva fazno urejanje območja, pri čemer pa bi porušili tudi določeno število še sorazmerno kvalitetnih stanovanjskih zgradb, vendar bi bilo to smotno zaradi pridobitve znatno večjega števila

novih stanovanj. Na mestu 90 rušenih stanovanj (pri tem niso upoštevane rušitve iz variante A) bi lahko zgradili 370—415 novih.

Po tej varianti bi gradili objekte do višine treh nadstropij in z izrabljenim podstrešjem.

Gostote prebivalcev so pri taki izrabi že sorazmerno velike ter pogojene s sočasno ureditvijo parkiranja v kletni etaži.

Upošteva obe varianti (A in B) bi število porušeni stanovanj znašalo 145, ob tem pa bi pridobili 426—536 novih stanovanj.

Skupno število prebivalcev tega območja bi pri upoštevanju današnje povprečne zasedenosti 2,57 oseb na stanovanje znašalo po končani ureditvi 3197—3480.

Če bi namesto objektov »Drogerije« zgradili stanovanja, bi se število novih stanovanj povečalo za 79; torej na 505—615, s tem pa bi seveda postalo tudi ugodnejše razmerje med rušenimi in novozgrajenimi stanovanji.

Število prebivalcev bi se s tem povečalo, sočasno pa seveda tudi potreba po parkirnih mestih.

II. Prostorski razvoj delovnih organizacij

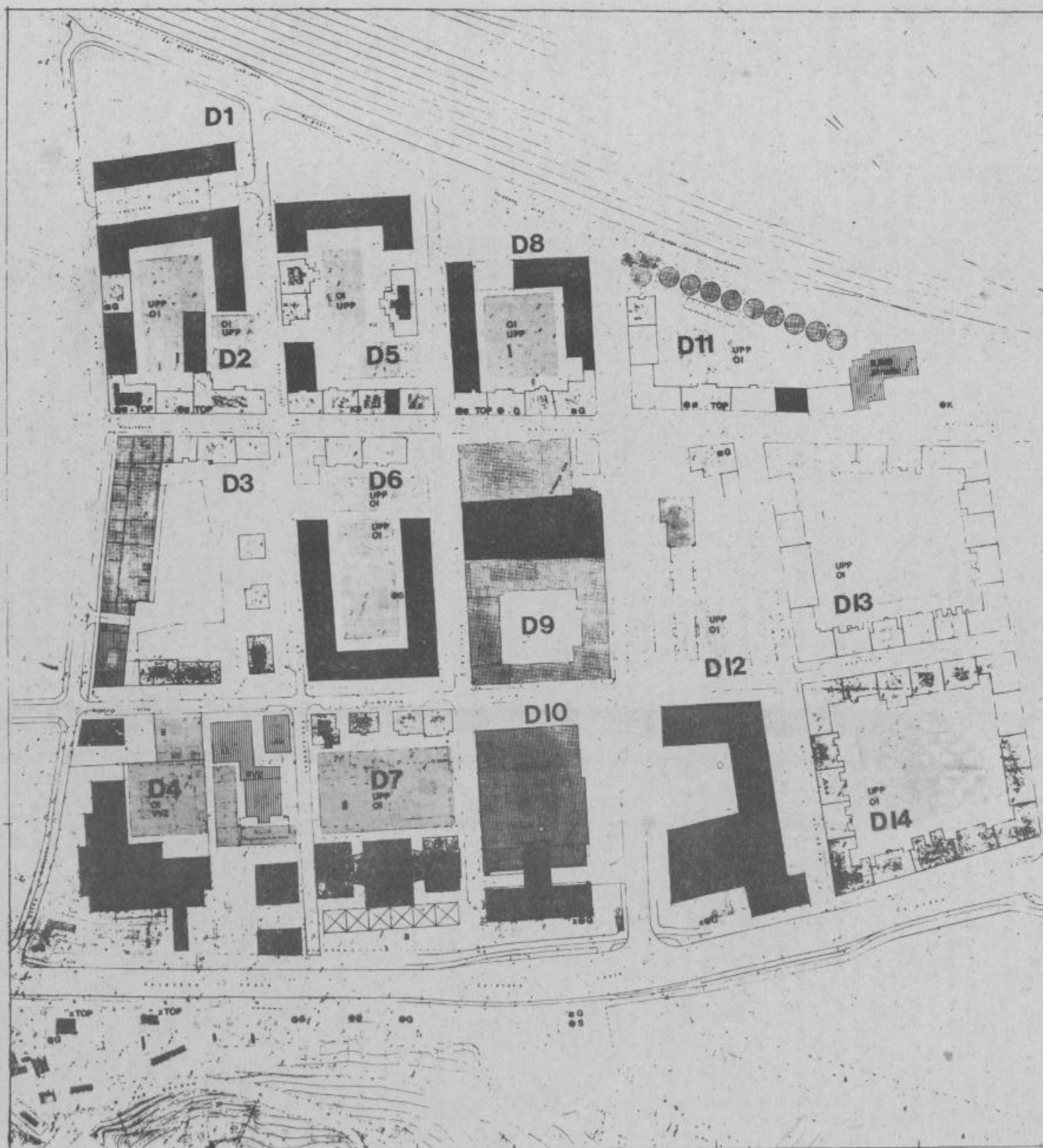
Prenova proizvodnih dejavnosti, ki bodo ostale v območju, bo vključevala: sanacijo obstoječih proizvodnih objektov, odstranitev dotrajanih objektov, ki niso združljivi z novim okoljem, in njihovo nadomestitev z novimi, odstranitev dotrajanih objektov mešanih dejavnosti in gradnja novih poslovno-proizvodnih objektov, izboljšavo prometnih pogojev, skrb za ureditev neposredne okolice oz. za tekoče vzdrževanje tako zgradb kot njihove neposredne okolice, zmanjšanje hrupa in škodljivih emisij s tehničnimi ukrepi, rušenje nekaterih stanovanjskih objektov.

— Območje D 3, kjer se nahajajo poslovni prostori »Drogerije«, je obdelano varianto, pri čemer bi po prvi možnosti stanovanjske zgradbe ob Medvedovi, Gubčevi in Lepodvorski ulici ostale v sedanji obliki in merah. Severni del območja bi se z rušenjem obstoječih objektov sprostil za razvoj podjetja »Drogerija« (poslovno-trgovska dejavnost ter proizvodno-skladiščni prostori), ki bi se gradili postopoma. Druga možnost za ureditev tega območja predvideva, da se namesto proizvodno-poslovno-trgovskega objekta Drogerije zgradi nov stanovanjski objekt (P + 3 + M) z 79 stanovanji in parkiranjem v podzemni garaži.

— Območje D 10 med Frankopansko in Žibertovo ulico ter Celovško in Gubčevo nameenjamo v celoti razvoju DO Fructal — Alko za tem, da so v končni fazi rušeni vsi objekti, razen obstoječe poslovne in proizvodno-skladiščne zgradbe. Del tako sproščene površine

\$\$ 1/1
\$\$ 101

ZAZIDALNI NAČRT
M 1:500

[illegible]

**ARHITEKTONSKO -
ZAZIDALNA
SITUACIJA**

variante B
(maximalna varianta,
etapa II)



— Zemljišče območij D 9, D 11 (delno) in D 12 (delno) zasedajo dejavnosti DO Slovin.

V zazidalnem obkolu D 11 je danes 82 stanovanj, osnutek zazidalnega načrta predlaga odstranitev vseh obstoječih dvoriščnih objektov in postavitev dodatnih 4—5 rezervaorjev ob železniških tirih za potrebe razvoja DO Slovin.

V zahodni enoti zazidalni načrt predlaga v končni fazi rušenje vseh objektov, razen tistega na Celovski 32, oblikovanje nove fasade ob Celovski cesti s poslovno-upravnim objektom ter izgradnjo proizvodno-skladiščnega objekta v obliki črke »U« z notranjim manipulacijskim dvoriščem, odprtim proti Frankopanski.

— Osnovna šola Zvonka Runka (v KS Hinko Smrekar): velikost šole, ki ima danes 532 učencev, je zadostna tudi za bodoče potrebe; po potrebi se lahko še poveča na maksimalno 700 učencev.

— VVZ Milan Majcen (otok D 4): Zmogljivost zavoda M. Majcen je taka, da danes pokriva potrebe prebivalcev KS Milan Majcen, vendar ob zelo neustreznem prostorskem standardu. Zazidalni načrt predlaga povečanje funkcionalne površine z rušenjem obstoječih, manjvrednih objektov na severni strani zavoda. Možna bi bila tudi razširitev vzhodno od sedanjega igrišča v območju D 6.

cija, zelenice: otroška igrišča so načrtovana znotraj vsakega zazidalnega kareja posebej, pri čemer pa je kot dodatno prednost potrebno upoštevati neposredno bližino športnega parka Tivoli in rekreacijskega območja Šišenskega hriba.

— Osnovna preskrba: obstoječe trgovine, so majhne (problem zlasti s skladišči in slabimi sanitarnimi pogoji), večinoma v starih lokalih, vendar stanovanecem blizu. Zazidalni načrt, predlaga prenovi in po možnosti prostorsko širitev naslednjih prodajaln: Medvedova ulica 12, 20, 24 in 26 ter Celovška 30 A in Malgajeva 2. Na novo pa bi uredili večjo samopostrežno trgovino v območju D 4 (vogal ul. M. Majcna — Celovška c.) s 400–600 kv. m površine.

— Ostale trgovine: del teh trgovin bo ostal, del pa naj bi bil postopoma opuščen zaradi rušenj. Zazidalni načrt predlaga, naj bi v območju »C« v predelu med podaljšano Gubčevo ulico in Celovško cesto nastal nov večji trgovsko-obrtno-servisni center.

— Gostinski lokali: raven današnje ponudbe je sorazmerno slaba. Od obstoječih lokalov naj bi ostal bife na Medvedovi ul. 18, ter pizzeria Celovška 47. Možnosti preureditve obstoječih lokalov so naslednje: v prodajalno kruha in slaščičarno se lahko preuredi lokal v pritličju zgradbe Medvedove ulice, kjer je nekdanj že bila pekarna, ali pa npr. pritličje vogalne zgradbe Frankopanska 23 — Medvedova ul. ; ureditev gostilne v pritličju hiše Majcnova 24.

Novi lokali so predvideni: bife v novi samopostrežni trgovini (v D 4); pivnica v preurejeni zgradbi bivše sladarne «Union»; poskušnja in prodaja vin ter brezalkoholnih pijač «Slovina» — v D 12 (ob Celovški cesti); gostinski lokal (z izrabo velike vinske kleti) v zgradbi Medvedova 13 (otok D 12). (V zgornji etaži lahko družbeno prehrana za uslužbence «Slovina»).

— Obrtna in servisna dejavnost, mala proizvodnja

Nekatere obstoječe dejavnosti bodo prizadete zaradi svojih motenj na okolje in zaradi načrtovanih rušenj. Vendar ponujajo nove možnosti: dejavnosti, ki so mirne ter potrebujejo majhne površine in povzročajo malo prometa, bi bile lahko razporejene predvsem v pritličjih stanovanjskih zgradb ob Medvedovi

— Skladišča: zazidalni načrt predvideva izselitev obstoječih skladišč, razen tistih, ki so neposredno povezana s proizvodnjo, ki bo v območju ostala, saj je ta predel Šiške preveč dragocen za tovrstne dejavnosti.

1. križišče — Čelovška — Gasilska, Tržna
ulica (preureditev)

2. križišče — Celovška — Ruska, dovoz
hala Tivoli, Muzej NOB, kopališče in Bellevue;
urejeno

3. križišče — novo križišče Celovška — Frankopanska

4. nesemaforiziran priključek — Ulica Milana Majcna; kjer je omogočen desni izvoz.

Uvedba novega semaforiziranega križišča Celovška — Frankopanska (T oblike) omogoča izmenjavo prometnih tokov v vseh smereh. S tako ureditvijo bodo skrajšane poti to vrnih vozil v območju največje proizvodnje v Slovino in Alku ter omogočen najhitrejši dostop do osnovne prometne arterije, to je Celovške ceste. Tudi za ostale prometne udeležence pomeni novo križišče hitrejši dostop do Celovške in s tem zmanjšanje voženj znotraj območja, ki je že tako preveč onesnaženo. Celotna notranja prometna ureditev v območju temelji na vzpostavitvi enosmernega prometa. Ta sprosti veliko površin za parkirna mesta in omogoča bolj tekoč promet znotraj območja. Potrebne površine za mirujoči promet predvideva zazidalni načrt znotraj samih otokov, in sicer nivojsko ali v eno do dveetažnih kletnih garažnih prostorih. Ostale javne parkirne površine so predvidene ob voziščih ter na posebnih urejenih površinah.

V. Komunalna opremljenost: območje je komunalno opremljeno, vendar zazidalni načrt predvideva izboljšavo, rekonstrukcijo in potrebne dopolnitve glede na novo predvidene kapacitete.

[illegible]