

NEKATERE ZNAČILNOSTI USTROJA MARIBORA

Vladimir Drozg*

Izvleček

Prispevek je poskus sintetskega prikaza nekaterih prvin urbane strukture na podlagi primerjanja, povezovanja in pojasnjevanja kakovosti bivalnega okolja, degradiranih območij in centralnih območij mesta Maribor. V sklepu naloge je prikazana shema ustroja mesta Maribor.

Ključne besede: ustroj mesta, Maribor, urbana geografija.

CERTAIN STRUCTURAL FEATURES OF MARIBOR

Abstract

The paper is an attempt of synthetic presentation of the certain elements of urban structure. It is based on the comparison, linking and explanation of the quality of dwelling environment, the degraded areas, and the central areas of Maribor. Presented in the conclusion is a structural scheme of Maribor.

Key words: Urban structure, Maribor, Urban geography.

Ustroj pomeni oblike in način povezanosti prvin, ki sestavljajo kak pojav. Pri tem ne gre samo za zveze med posameznimi prvinami, temveč tudi sestavljenimi — za odnose med sklopi prvin¹. In dalje, pomembnejše kot same prvine so načini in oblike povezav med njimi (Wittkau, 1992: 17). V primeru mest so to razmerja med sklopi morfoloških, funkcijskih, fiziognomskih, socialnih in tehničnih prvin. Spremembe posamezne prvine se hitro pokažejo v strukturi mesta, zato je ustroj v vsakem razvojnem obdobju in stanju prvin drugačen. Spoznavanje ustroja, ki je po klasičnem geografskem pojmovanju blizu (regionalno) geografske sinteze, si predstavljamo s povezovanjem, primerjanjem in pojasnjevanjem prvin, ki mesto sestavljajo. Glavne kategorije za spoznavanje mestnega ustroja so geneza oziroma starost objektov, način

* Dr., docent, Oddelek za geografijo, Pedagoška fakulteta, Koroška c. 160, 2000 Maribor, Slovenija.

¹ Pojem ustroj se namreč lahko nanaša na skupino prvin (npr. stanovanjskih hiš), na del mesta ali na celo mesto. Pri tem se spreminja tudi hierarhija prvin, ki so lahko posamični ali združeni v sklope. Posamezni element je na višji hierarhični stopnji že struktura in obratno — struktura na nižji stopnji razpade na prvine (Wittkau, 1992: 17–19).

zazidanosti, gospodarske dejavnosti oziroma funkcija zemljišč, razvejenost omrežij, socialna struktura prebivalcev in mestna renta. Seveda je ob tem pomemben še vrednostni sistem, na podlagi katerega ustroj in posamezne sklope prvin razlagamo. V našem primeru je to polifunkcionalnost mesta in mestnih predelov, dostopnost, urbanost in izgrajenost mestnega prostora (več o tem Drozg, 1997).

Ker so prvine ki mesto sestavljajo, heterogene, je tudi mestni prostor diferenciran in strukturiran. Oblik diferenciacije je več; ena najpomembnejših je členitev mesta na ekonomsko aktivni in pasivni prostor. Posamezni deli mesta imajo večji razvojni potencial, v njih se koncentrirajo delovna mesta in kapital, nekateri predeli pa zastajajo in se spreminjajo v degradirana območja. Drugi vidik diferenciacije je raznolikost stanovanjskih območij. Ta so različno zasnovana in urejena, kar je posledica socialnih razlik med prebivalci oziroma ločitve kraja dela od kraja bivanja. Preplet ekonomskih in socialnih značilnosti daje vpogled v strukturo mesta, saj sta oba pojavi med najbolj mestotvornimi. V nadaljevanju prikazujemo nekatere prvine urbane strukture, ki izvirajo iz ekonomskih in socialnih značilnosti Maribora.

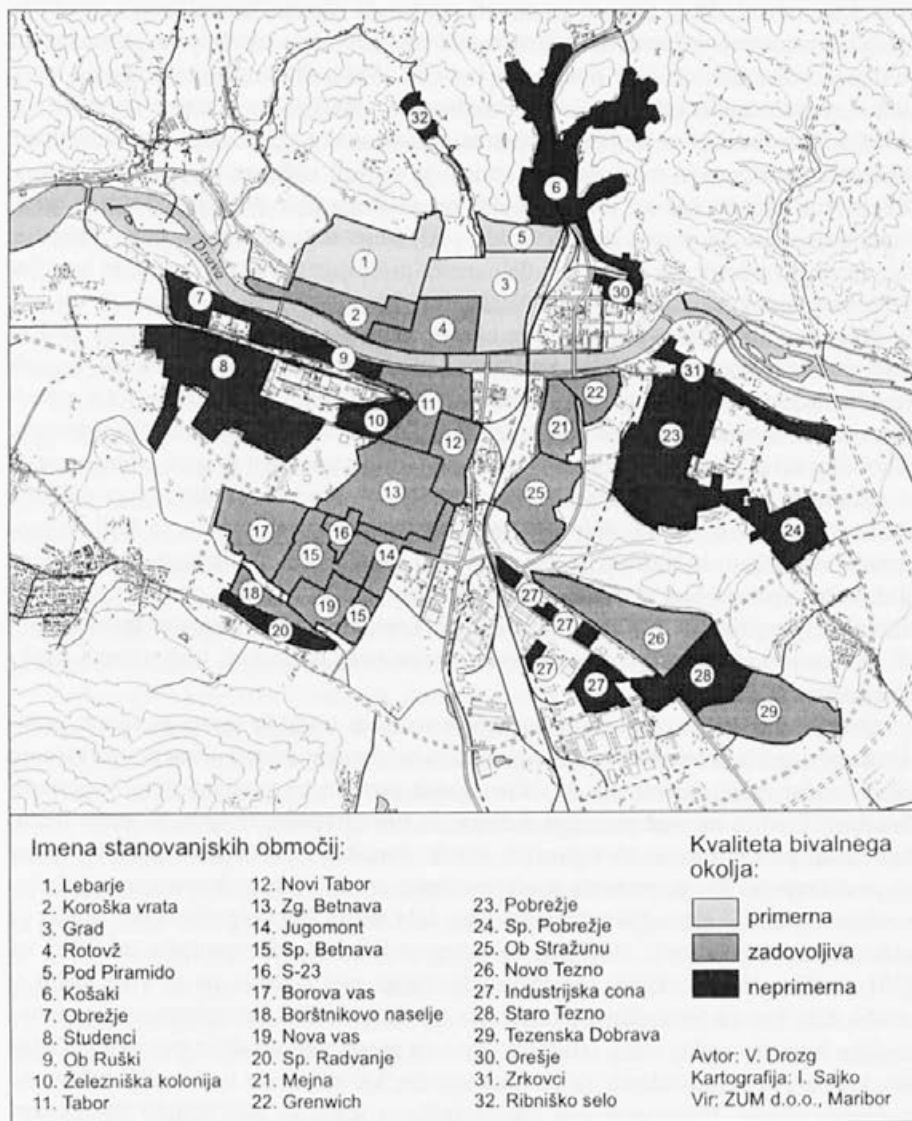
Kakovost bivalnega okolja

Stanovanjska območja se med seboj razlikujejo tudi po kakovosti bivalnega okolja, ki je sintetični pokazatelj bivalnih razmer in nekakšen komplement socialni topografiji mesta. Ker je mesto socialno heterogeno, je različno tudi bivalno okolje posameznih socialnih skupin. Vendar pa socialna topografija in kakovost bivalnega okolja danes nista več tako očitno povezani med seboj. Kakovost bivalnega okolja je odvisna v prvi vrsti od opremljenosti, dostopnosti in urejenosti, od prvin, ki so le posredno povezani s socialno strukturo prebivalstva, bolj pa z urbanističnimi izhodišči in določili urejanja prostora (torej družbenimi vrednotami o urejanju človekovih bivališč). Osnovne prvine bivalnega okolja so prostorske implikacije bivanja, izobraževanja, oskrbovanja, dela, rekreacije in komunikacije. Več ko je dejavnosti in prostorskih ureditev ki omogočajo zadovoljevanje potreb prebivalcev v stanovanjskem območju, toliko večje bi naj bile možnosti za kvalitetno bivalno okolje. Kakovostno bivalno okolje pomeni namreč takšne ureditve, ki so ekološko neoporečne, zagotavljajo raven urbanega standarda, okolje pa je estetsko in funkcionalno urejeno (več o tem glej Drozg, 1996 a).

V raziskavi smo analizirali 32 stanovanjskih območij v Mariboru in jih primerjali po štirih sklopih elementov: opremljenosti območja z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, dostopnosti do centralnih območij, ekološki obremenjenosti in urejenosti. Stanovanjska območja so razdeljena na kategorije, kjer je bivalno okolje primerno, zadovoljivo in neprimerno. Pri interpretaciji rezultatov smo upoštevali še: starost gradbenega fonda, položaj območja glede na celotno mesto (na robu ali v središču), socialno strukturo prebivalcev in način zazidanosti. To so prvine, ki so vzrok različne kakovosti bivalnih razmer.

Slika 1: Kakovost bivalnega okolja.

Fig. 1: The quality of dwelling environment.



Iz analize lahko razberemo, da je kakovost bivalnega okolja najvišja v delu mesta na levem bregu Drave. Večji del stanovanjskih območij je blizu središč oskrbnih in storitvenih dejavnosti, športnih in parkovnih površin, območja pa so bolj urejena. Dejavniki, ki zmanjšujejo kakovost bivalnega okolja je obremenjenost prometnic, kjer,

predvsem ob primarnih prometnicah, raven hrupa presega še sprejemljive vrednosti. Veliko stanovanjskih območij na levem bregu sodi med urbanistično najbolj kakovostna, kar pomeni, da so grajena po enotni stavbarski zamisli, opremljena z otroškimi igrišči, s primernimi (humanimi) gostotami stanovalcev, so morfološko razpoznavna in dajejo vtis mestnosti (več o tem glej Lobnik, 1996). Stanovanjska območja, ki so bila v vrednotenju bivalnega okolja ovrednotena najvišje, so iz druge polovice 19. stoletja in iz obdobja med obema vojnama, zasnovana in zgrajena pa so v značilnem meščanskem slogu. V morfološkem smislu je največ večstanovanjskih hiš razmeščenih v uličnih blokih ter prostostoječih hiš vilskega tipa. Novejša zazidava samo zapolnjuje vmesne proste površine ali zaključuje urbanistično načeta območja. Zgovoren je podatek, da živi v tem delu mesta prebivalstvo, ki po izobrazbi in višini dohodkov sodi v zgornjo polovico socialne lestvice.

Nekoliko nižjo kakovost bivalnega okolja imajo novejša območja blokov ob Koroški in Gosposvetski cesti ter Smetanovi ulici. Preveč so oddaljena od zelenih površin, skromneje opremljena z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi ter v sosedstvu obrtnih območij. Morfološko pa gre za najkakovostnejše stanovanjske predele v Mariboru; tako območje ob Gosposvetski cesti, ki je imeniten primer vrtnega mesta in sociološke zaključenosti soseske, kot območje ob Smetanovi ulici, ki ga odlikuje oblikovna enotnost meščanskih hiš. Socialna struktura prebivalstva je bolj heterogena; v območju ob Koroški in Gosposvetski cesti je delež mladega in aktivnega prebivalstva povprečen, sklepamo, da gre za demografsko vitalno območje, kjer živi srednji sloj prebivalstva. Nasprotno pa je ob Smetanovi ulici starostni indeks okoli 60, veliko je vzdrževanega prebivalstva, ocenjujemo, da je tudi izobrazbena struktura podpovprečna.

Ocenjevanje kakovosti bivalnega okolja v ožjem središču mesta je zaradi protislovnosti meril težavno. Območje je po našem vrednotenju manj primerno za bivanje zaradi oddaljenosti od zelenih in rekreacijskih površin ter pomanjkljive urejenosti. Gradbeni fond je namreč povečini dotrajan in nevzdrževan. Urejeni so samo ulični deli fasad, pa še to samo ob trgovskih ulicah, dvorišča in notranjost uličnih blokov pa je neurejena. Žal je prenova srednjeveškega jedra kljub ambicioznemu začetku povsem zastala. V območju srednjeveškega dela mesta število prebivalcev upada (v letih 1981 do 1991 se je število prebivalcev v KS Rotovž zmanjšalo od 2860 na 2301; Počkaj Horvat, 1996), delež vzdrževanega prebivalstva pa je višji kakor v ostalih KS. Proces terciarizacije mestnega središča je tako intenziven, da je stanovanjska funkcija vedno manj izražena. Zato so prostorske ureditve povsem prilagojene kupcem in obiskovalcem, ne pa stanovalcem, kar se odraža tudi v nižji kakovosti bivalnega okolja. Posamezni deli srednjeveškega jedra so potencialno najkakovostnejše bivalno okolje zaradi slikovitega okolja, dostopnosti do oskrbnih in rekreacijskih območij ter zaradi doživljanja mesta, kar je za določen socialni sloj ljudi pomemben motiv pri izbiri kraja bivanja. Socialna sestava prebivalcev v prenovljenem delu Lenta kaže prevlado ljudi z visokošolsko izobrazbo in nadpovprečnimi dohodki.

V delu mesta na desnem bregu Drave je kakovost bivalnega okolja v povprečju

nižja kakor na levem. Vzrok za to je pomanjkanje zelenih in rekreacijskih površin, skromna opremljenost centralnih območij ter slabša dostopnost do središča mesta.² Najvišje ocenjena stanovanjska območja so iz meščanskega obdobja, t.j. vilska četrt med Ljubljansko in Betnavsko cesto. Temu sledijo nova stanovanjska območja v delu mesta, imenovanem Maribor-Jug ter posamezne soseske na Teznem in Pobrežju. Tudi v tem primeru lahko ugotovimo kakovost meščanskega urbanizma, saj je edina parkovna površina v meščanskem delu mesta, v novih stanovanjskih soseskah na območju Maribor-Jug pa so samo okrasne zelene površine, (Nemci jih duhovito označujejo "Schaugrün"), ne pa funkcionalne. Pa tudi gostota zazidanosti je veliko bolj humana (okoli 80 preb./ha proti 160, kolikor znaša povprečna gostota v novih soseskah³). Naslednja pomanjkljivost teh stanovanjskih sosesk je nepopolna oskrba. Prevladujejo dejavnosti za dnevno oskrbo, funkcij za srednjeročno in dolgoročno oskrbo pa v delu mesta, kjer je pravzaprav demografsko težišče, skoraj ni. Veliko je tudi neurejenih površin, kar zmanjšuje privlačnost stanovanjskih četrti.

Blokovne soseske na območju Maribor-Jug imajo zadovoljivo kakovost bivalnega okolja. Pomanjkljiva je dostopnost do zelenih površin, preskromna opremljenost z javnimi funkcijami, tudi povezanost z mestnim središčem in drugimi deli mesta bi lahko bila boljša, značilna pa je velika gostota prebivalcev. Socialno je to območje zelo homogeno in eno tistih, kjer število prebivalcev narašča. Nadpovprečno veliko je otrok, iz česar sklepamo, da prevladujejo mlade družine in srednja generacija, kar pa se ne kaže v opremljenosti okolja.⁴ V morfološkem smislu je območje izgrajeno, funkcijsko pa dovolj dobro opremljeno. Najbrž pa prav velika gostota preprečuje večjo socialno povezanost in s tem novo bivalno kakovost.

Zadovoljiva kakovost bivalnega okolja je tudi v novejših stanovanjskih območjih blokovne gradnje na Teznem in na Pobrežju. Ker novejša urejanje stanovanjskih območij določajo isti urbanistični normativi, so razlike v kakovosti bivalnega okolja predvsem posledica položaja in opremljenosti mestnega predela. Stanovanjsko območje Greenwich na Pobrežju je blizu sekundarnega mestnega središča, ki ima tudi nekaj specializiranih funkcij. Blokofske soseske med Prvomajsko in Panonsko ulico pa so lep primer povojnega funkcionalističnega urbanizma iz 50. in 60. let. Območje je ambientalno zelo kvalitetno, z veliko zelenih površin in srednjo gostoto zazidave. V teh območjih živi veliko vzdrževanega prebivalstva. To so namreč delavska stanovanja iz 60. let, katerih stanovalci danes niso več aktivni. Demografska študija D. Počkaj Horvat povečevanje deleža prebivalstva, starejšega od 65 let, v teh območjih natančneje dokumentira (Počkaj Horvat, 1996).

² Zadnji mestni park na desnem bregu Drave je bil urejen okoli leta 1930, na levem bregu pa leta 1950, ko je mesto štelo okoli 46.000 prebivalcev.

³ Čeprav je, kakor ugotavlja Sieverts, kakovost okolja bolj odvisna od prostorske razmeritve in zasnove soseska kakor od gostote (Sieverts, 1997: 41).

⁴ Stanovanjske soseske v delu mesta, kjer živi pretežno starejše prebivalstvo, so enako opremljene.

Najbolj pomanjkljivo so opremljena in urejena območja enodružinskih hiš iz obdobja med obema vojnama in tista iz 60. let na Tezmem, Studencih in na Pobrežju. Nastala so v času, ko je bila gradnja zaradi intenzivnih priselitev najbolj množična, urbanistični predpisi pa zelo ohlapni in pomanjkljivi. Te soseske so zasnovane brez pravega urbanističnega načrta, tudi izgrajevale so se povsem stihijsko. Prometna mreža je nefunkcionalna, pomanjkljiva je komunalna oprema, športne in parkovne površine so predaleč in slabo dostopne. Takšna so območja ob Ruški in Pekrski cesti, ob Ulici Heroja Nandeta ter med Cesto 14. divizije in Stražunskim gozdom.

Nekoliko posplošeno lahko zapišemo, da so najkakovostnejša območja za bivanje iz meščanskega obdobja. Bodisi da gre za vilske četrti, območja večstanovanjskih hiš ali delavskih kolonij (socialna hierarhija!), so soseske opremljene z zelenimi površinami, zgledno urejene in načrtovane z zmerno gostoto prebivalcev. Nekoliko nižjo vrednostno stopnjo kažejo soseske stanovanjskih blokov, ki so zasnovane in opremljene v skladu z urbanističnimi določili. V večini primerov je od položaja soseske odvisna večja ali manjša kakovost bivalnega okolja. Presenetljivo je, da v območjih novejših enodružinske stanovanjske gradnje kakovost bivanja ni visoka. Pomanjkljivo so opremljena (tako z oskrbnimi dejavnostmi, zelenimi površinami) in premalo urejena. Individualna stanovanjska gradnja je bila v preteklosti urbanistično in arhitekturno zapostavljena, saj v morfološkem pogledu redko katero območje presega najpreprostejšo razmestitev objektov "v šahovnici". Izstopajo samo redke soseske organizirane stanovanjske gradnje. Najslabše ovrednotena so območja individualnih stanovanjskih hiš iz medvojne obdobja. Zaradi obrobne položaja glede na urbana vozlišča, pomanjkljive opremljenosti in stihijske zazidave so že ob nastanku odstopala od prevladujoče urejenosti ostalih stanovanjskih območij.

Degradirana območja

Urbanistično prostorski razvoj mesta poteka v dveh smereh; po eni strani se mesto širi navzven, na nove površine v okolici, po drugi strani se izgrajuje navznoter. Za izvajanje tega se je uveljavil sistem prenove in prestrukturiranja območij, ki so razvojno zaostala, katerih stopnja mestnosti ni dovolj izražena in ki ne prinašajo pričakovanega dohodka (mestne rente). V razvoju mesta prihaja namreč do ambivalentnega procesa, ko se nekatera območja spremenijo iz ekonomsko aktivnih v ekonomsko pasivna. Zaradi izgube vitalnih funkcij, ob katerih so se nekoč razvijala, postopoma propadajo, se slumizirajo, postanejo marginalna in izločena iz mestnega življenja. E. Lichtenberger imenuje ta proces razmestenje (nem. Stadtverfall, angl. urban decay) in je tem bolj intenziven, kolikor intenzivnejše je širjenje na nove površine in koliko slabša je materialna baza mesta (Lichtenberger, 1990: 15). Širjenje mesta in prenavljanje sta namreč v obratnem razmerju.

Na splošno si pod razmestenimi ali degradiranimi površinami predstavljamo razvrednotena, poškodovana, manj vredna in zapuščena zemljišča. Nekoliko natan-

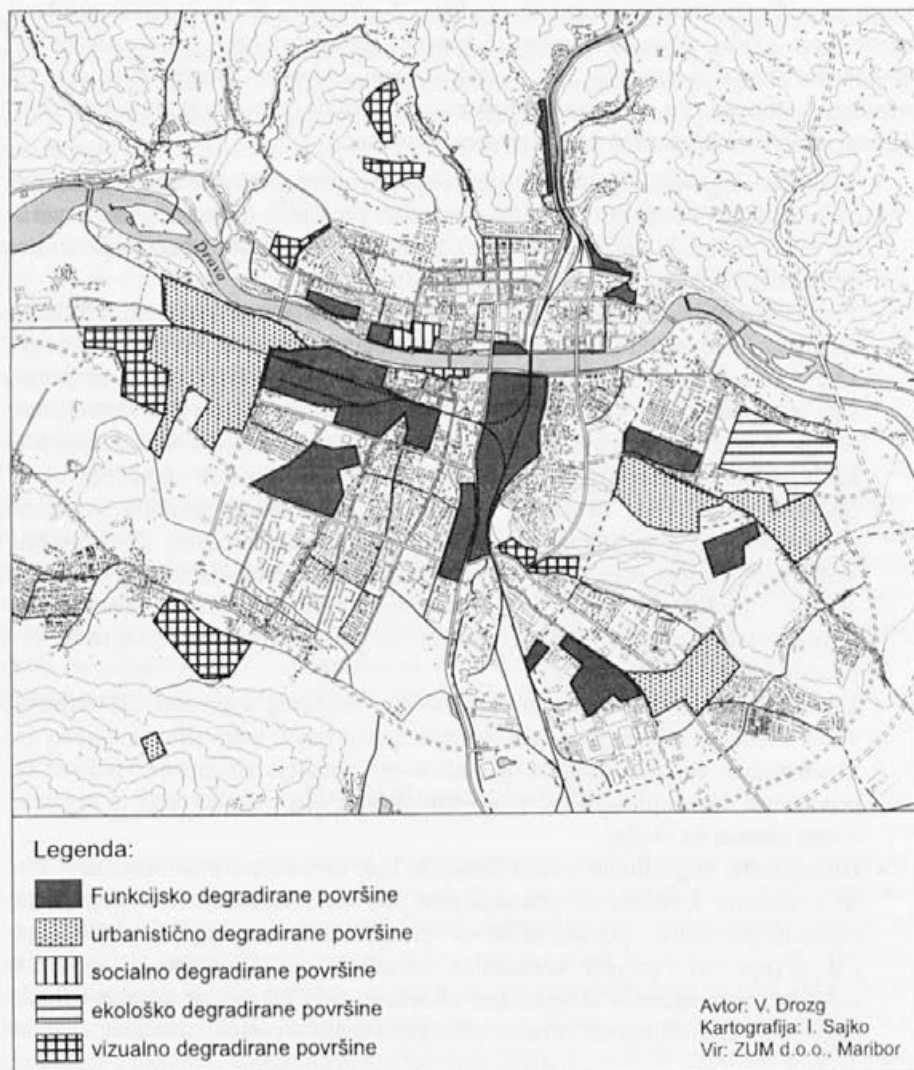
čnejša opredelitev degradiranih območij vključuje: 1. zemljišča, ki so zaradi človekovega delovanja tako spremenjena, izkoriščena ali poškodovana, da je potreben nov poseg za njihovo smotrno izrabo in ureditev, 2. območja, ki so izgubila nekdanji mestotvorni značaj ali je ta okrnjen, 3. prvotna dejavnost brez rekonstrukcije ali spremembe stanja ni mogoča, ker ni zadovoljeno sodobnim standardom urejanja prostora, 4. območja so neizgrajena, neprimerno urejena, z nizko stopnjo mestnosti (Drozg, 1996 b). Ločimo več vrst degradiranih območij:

- Ekološko degradirana območja, kjer je spremenjeno naravno ravnotežje ali gre za prizadetost enega od naravnih elementov. Posledice degradacije so nezdravo bivalno okolje, spremenjen videz zemljišč (npr. zaradi pogreznja ali drsenja tal), omejena raba za druge dejavnosti.
- Funkcijsko degradirana območja, kjer je prvotna dejavnost brez rekonstrukcije ali spremembe stanja nemogoča. Taka območja so pasivne, ekstenzivne površine z neracionalno ali neprimerno izrabo, ki z ekonomskega vidika ne prinašajo takega dohodka, kot bi ga sicer lahko. Poleg tega kazijo videz in urejenost okolja. Primer funkcijsko degradiranega območja so opuščeni tovarniški objekti, halde, neizkoriščene površine v industrijskih ali stanovanjskih območjih.
- Socialno degradirana območja, kjer gre za nenormalno socialno strukturo prebivalstva oz. koncentracijo marginalnih skupin prebivalstva (brezposelni, vzdrževani, etnične manjšine). Socialno degradirana območja so pogosto leglo socialnih konfliktov, vandalizma, kriminalitete in drugih oblik delikvence; kakovost bivalnega okolja je nizka, območje je "bivalno prehodno", saj je število priselitev in odselitev visoko.
- Vizualno degradirana območja so tista, kjer je poseg v prostor razvrednotil videz območja ali pa je zaradi opuščane dejavnosti območje neurejeno in zanemarjeno. Bližina vizualno degradiranega območja zmanjšuje vrednost in privlačnost sosednjih površin, predvsem pa daje vtis nekulturnega in brezbržnega odnosa do okolja.
- Urbanistično degradirana urbana območja, kjer so nekatere prostorske ureditve že v zasnovi zgrešene in pomanjkljive, ker ne omogočajo zadovoljevanja osnovnih človekovih potreb, lahko so vprašljive iz krajinskega ali ekološkega vidika (npr. brez urejene komunalne infrastrukture). Običajno so nastajala stihijsko, brez ustrezne urbanistične obdelave, prevladuje star gradbeni fond, pogosto so brez oblikovnih kvalit, izoblikovanega središča, sosedstev.

Koželj navaja, da je opredelitev degradiranih območij možna samo za konkreten primer, ker so merila za opredeljevanje relativna. Odvisni so od "razvitosti vrednot, občutljivosti do okolja in zavedanja o nujnosti razumnega ravnanja z njim" (Koželj, 1995: 8). Degradacijo površin lahko ugotavljamo samo s primerjanjem podobnih površin in z ocenjevanjem njihovih mestotvornih možnosti ("zemljišča danes niso več taka, kot so bila nekoč ali kot bi, glede na položaj in strukturo mesta, lahko bila"; ibid: 8).

Slika 2: Degradirane površine v Mariboru.

Fig. 2: The degraded areas at Maribor.



V raziskavi o degradiranih območjih v Mariboru smo ločili naslednje oblike degradiranosti: 1. funkcijsko degradirana območja, 2. ekološko 3. socialno 4. urbanistično in 5. vizualno degradirana območja. Degradiranih površin v Mariboru je približno 620 ha. Največ je funkcijsko degradiranih območij (250 ha) in urbanistično degradiranih (220 ha). Ostale oblike zavzemajo 50 ha (ekološko degradirana območja), 90 ha (vizualno degradirana območja) in 10 ha (socialno degradirana območja).

Degradiranih območij je več v delu mesta na desnem bregu Drave kakor na levem. Očitno je mesto na levem bregu bolj izgrajeno, tudi razvijalo se je bolj skladno in načrtno. Na levem bregu Drave je degradiran del historičnega središča, nekaj glede na položaj nefunkcionalno izrabljenih območij ter deli mestnega roba. Te površine zavzemajo 60 ha. Degradirana območja so pretežno sredi urbanega tkiva, propadla pa so zaradi prenosa iste funkcije na druga območja ali pa so gradbeno smislu še nedograjena. Klasični zgled je degradacija Lenta, ki se je pričela z izgubo prometne funkcije. Leta 1913 zgrajen most, ki je povezal Glavni trg in Trg revolucije, je "prestopil" najnižjo dravsko teraso, saj je postavljen višje od starega mostu. Ker so nove prometne poti predel ob Dravi obšle, je ta začel funkcijsko, gradbeno in socialno propadati. Prenova, ki je že dolgo prevladujoč način urejanja srednjeveških delov mest, se je v Mariboru pričela sredi 80. let, danes pa je zaradi skromnih materialnih razmer in nerešenih lastninskih zadev povsem zastala. Neprenovljeni del Lenta tako še naprej propada. Povsem neprimerna je namembnost objektov (namesto mestotvornih dejavnosti se pojavlja samo stanovanjska), zaradi komunalne neopremljenosti in socialne sestave prebivalcev je dejanska vrednost zemljišč veliko nižja od potencialne (s tem pa tudi dohodek, ki ga območje prinaša mestni blagajni), gentrifikacija in slumizacija pa zmanjšujeta privlačnost sicer ožjega središča mesta. Število prebivalcev stalno nazaduje, nacionalna sestava pa je najverjetneje bolj raznolika kot v kateremkoli drugem delu mesta. Čeprav ima območje velike lokacijske in kulturnozgodovinske možnosti, te niso izkoriščene. Drugi primer degradacije je med Koroško cesto in Smetanovo ulico, kjer je, upoštevajoč položaj območja, raba preveč ekstenzivna, namesto stanovanjske, poslovne in trgovske funkcije so tod vrtovi, obrtne delavnice in posamezne stanovanjske hiše.

Na desnem bregu je degradiranih območij več, obsegajo tudi večje strnjene komplekse. V razmestitvi se kaže prostorski razvoj in struktura mesta. Zavzemajo namreč nekdanja industrijska in stanovanjska območja, ki so bila ob nastanku na mestnem robu, kasnejši razvoj pa jih je vključil v urbano tkivo. Zaradi bližine mestnega središča in stanovanjskih območij predstavljajo nekompatibilno dejavnost, zaradi prostorskih omejitev pa so razvojno omejena in prometno odmaknjena. Najznačilnejši primer je industrijska cona Studenci (nekdanje železničarske delavnice), ki otežuje širitev centralnega območja na Taboru in onemogoča prometne povezave v smeri S–J. Podobno je območje med železniško progo in Titovo cesto, t.i. plato KPD. Čeprav leži skoraj v geometrijskem središču mesta, je že ves čas ekstenzivno izrabljen in brez mestotvorne dejavnosti. Vzrok je nekdanja obrobna lega glede na mestno središče, komunalna dejavnost (na območju je bila gramoznica), marginalnost območja pa se nadaljuje še danes, ko je tudi prometno težko dostopno. Zapostavljenost območja pospešujejo tudi neprivlačne dejavnosti v sosedstvu, kar vse otežuje prestrukturiranje in sanacijo.

Takšne razmere so posledica intenzivnejšega razvoja mesta na obrobju, ki je imelo vse povojno obdobje prednost pred izgrajevanjem navznoter. Kot je bilo že omenjeno, je bil Maribor na prehodu v 20. stoletje omejen predvsem na levi breg

Drave, na desnem so bili zgolj zametki mesta in obmestne vasi. Po letu 1950 se je pričela gradnja velikih stanovanjskih sosesk na mestnem robu. Posledice tega so vidne v gradbeni strukturi: srednjeveški in meščanski zazidavi, ki najbolj dajeta vtis mestnosti, sledi območje enostanovanjskih hiš, ki so na desnem bregu prevladujoča morfološka enota (druga največja, poleg novih sosesk blokov). Prehod iz "mestne" v "obmestno" zazidavo je na desnem bregu zelo hiter, tik mestnega središča. Za tem predelom pa je v 60. in 70. nastalo obsežno območje blokov in enodružinskih hiš, ki se širi proti vencu obmestnih naselij. Nenehno širjenje mesta brez prenavljanja notranje strukture ni ostala brez posledic⁵. V delu širšega mestnega središča na desnem bregu Drave je veliko ekstenzivno izrabljenih oziroma urbanistično degradiranih površin, ki (po Koželju) niso takšne, kakršne bi lahko bile. To so sive cone mesta, ekstenzivno izrabljene, neprimerne namembnosti, prinašajo veliko premalo dohodka, brez oblikovanega središča in funkcionalne prometne mreže, ki bi območje povezovala ne le s središčem, temveč z ostalimi predeli mesta. Takšno je območje ob korški železniški progi (ki ima nastavke meščanskega urbanizma), predel med Ruško in Valvasorjevo ulico. Značilno je, da je funkcijsko in urbanistično degradiranih območij največ na Studencih, ki so pravzaprav najstarejše predmestje na desnem bregu Drave. Degradirana območja na Teznem in na Pobrežju so posledica nedograjenosti in ekstenzivne rabe prostora, zato takšnih strukturnih neskladij, kot so na Studencih, ni.

Degradirana so stanovanjska območja, ki so nastajala na mestnem robu v času med obema vojnama.⁶ Takšna so območja med Limbuško cesto in Jenkovo ulico (na Studencih), med Cesto 14. divizije in Lovsko ulico (na Pobrežju) med Ulico heroja Nandeta in Velesovo ulico ter ob Volodjevi ulici (na Teznem). Zaradi nefunkcionalnega prometnega omrežja, neizoblikovanega središča, pomanjkanja javnih površin in vsaj minimalne oblikovne enotnosti, je kakovost bivalnega okolja neprimerna. Med degradiranimi historičnimi (stanovanjskimi) območji so tudi delavske kolonije, ki so ena od urbanističnih in kulturno zgodovinskih posebnosti industrijskega Maribora (železničarska kolonija, Vurnikovo naselje, Hutterjeva kolonija, TAM-ova kolonija). Danes so predvsem socialno degradirana, saj je starostna struktura prebivalcev neugodna, bivalni standard pa je za današnje razmere skromen. Zaradi nespornih urbanističnih kvalitete so potencialno kakovostna stanovanjska območja.

Omeniti je treba še eno območje degradacije, to je rob mesta. Izpostavljeno je razpršeni gradnji, ki se stihijsko razrašča in zaseda krajinsko in ambientno najboljše parcele (predvsem vzhodje Pohorja in obronki Slovenskih goric so temu pojavu najbolj izpostavljeni), vrtičkarstvu in raznim "pločevinastim tortam" (obrtne delavnice, skladišča), ki se množijo ob vpadnicah. Gre za funkcionalno in vizualno de-

⁵ Na desnem bregu Drave se prenova kot način urejanja mesta še ni pričela.

⁶ Še na karti mesta Maribor iz leta 1920 obsega mesto samo pozidano območje na levem bregu Drave, na desnem pa le del Studencev in Tabora. Večji del Studencev, Pobrežje in Tezno so zunaj meje mestnega območja (Načrt mesta Maribor, 1 : 12.000; priredil R. Badjura).

gradacijo. Kompaktnost zasnove srednjeveškega in meščanskega mesta se tako spreminja v vedno bolj razpršeno obliko.

Območja centralnih dejavnosti

Območja dela in bivanja so med najbolj mestotvornimi predeli, še posebej območja centralnih dejavnosti. Zaradi terciarizacije urbane ekonomije je tod zaposlenih vedno več ljudi. Ker so žarišča družbenega življenja imajo poudarjeno socialno funkcijo, hkrati pa reprezentativni pomen. Ker se življenjske navade spreminjajo, so oskrbna središča danes drugačna kot pred desetletji. Nekdanje trgovine z mešanim blagom na križišču lokalnih prometnic so zamenjala nakupovalna središča s široko paleto oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Nova razmestitev oskrbnih središč je posledica liberalizacije gospodarstva in je prilagojena povečani mobilnosti. Podobno kot centralni kraji so tudi območja centralnih dejavnosti razporejena v hierarhični sistem. Hierarhija centralnih območij je relativna, odvisna je od velikosti mesta in razvitosti oskrbnih ter storitvenih dejavnosti. Območja centralnih dejavnosti v Mariboru so razvrščena v 5 hierarhičnih stopenj, in sicer: središča sosedstva, lokalna središča, subcentralna območja, ožje središče mesta in nakupovalno središče (več o tem Drozg, 1996 c). Razmestitev centralnih območij, struktura dejavnosti, gravitacijska območja, ki jih pokrivajo ter morfološka izoblikovanost kažejo tudi strukturne značilnosti celotnega mesta.

V mestu je 39 centralnih območij, od tega 17 središč sosedstev, 17 lokalnih središč, trije subcentri, centralno poslovno središče ter nakupovalno središče (v nastajanju). Razmestitev območij centralnih dejavnosti kaže nekakšno dvojnost strukture mesta. V centralnem poslovnem središču je skoncentrirana večina regionalnih in mestotvornih funkcij, pa tudi veliko oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Glede na velikost Maribora se zdi taka koncentracija funkcij manj primerna⁷. Zaradi povečanja mestnosti ostalih četrti bi bila koristna premestitev nekaterih centralnih funkcij v subcentre. V mestnem središču je skoncentrirana večina funkcij regionalnega pomena in specializiranih dejavnosti. Še leta 1995 pa je bilo v ožjem mestnem središču 21 trgovin za dnevno oskrbo (samopostrežbe), kar močno presega število prebivalcev na gravitacijskem območju (podobno ugotavlja tudi Pak (Pak, 1994: 87)).

⁷ Mesto se je do srede 19. stoletja razvijalo na levem bregu Drave, na desnem bregu so bile samo vasi, po izgraditvi južne železnice pa še remontne delavnice in delavske kolonije. Tudi kasneje so na desnem bregu Drave nastajale le stanovanjske soseske, zametek centralnega območja se je začel širiti ravno pred gospodarsko krizo, ki je gospodarski in prostorski razvoj mesta zavrla za daljše obdobje (Leskovec 1991). V času ekstenzivnejšega prostorskega razvoja po letu 1950, so na desnem bregu Drave nastajala stanovanjska in industrijska območja, terciarni in kvartarni sektor pa se je širil na levem bregu. Takšen ustroj mesta še danes, ko se je število prebivalcev povečalo več kot enkrat, ni presežen.

Sklepamo, da se je veliko Mariborčanov oskrbovalo v središču mesta. V naslednjih dveh letih se je število samopostrežnih trgovin zmanjšalo na 15, v delu mesta na desnem bregu Drave pa se je število trgovin za dnevno oskrbo povečalo za 19 enot⁸. Poslovno in trgovsko središče je še vedno omejeno na levi breg Drave, čeprav se trgovina postopoma seli tudi na desni breg. V enakem obdobju se je število trgovin za srednjeročno oskrbo v delu mesta na levem bregu Drave povečalo bolj kot v subcentrih. Terciarizacija je najbolj vidna v ožjem mestnem središču, kjer širjenje trgovskih in poslovnih dejavnosti že ogroža kakovost bivalnega okolja v bližnjih stanovanjskih območjih. Nove funkcije nastajajo v meščanskem delu mesta, kjer so stavbe bolje ohranjene in kjer so že druge, komplementarne dejavnosti. Ob tem se zmanjšujejo možnosti za sanacijo oziroma nadaljevanje prenove srednjeveškega jedra. Poslovno središče se širi med srednjeveškim mestom in prometnim vozliščem (avtobusno in železniško postajo). Opazno je širjenje poslovnih dejavnosti, specializiranih trgovin in gostinskih obratov, hkrati pa zmanjševanje števila trgovin za dnevno oskrbo. Zaradi razmeroma velikega mestnega središča se na levem bregu Drave niso razvili centri nižje ravni.

Razmestitev centralnih območij na desnem bregu se ne ujema z razmestitvijo prebivalstva. Upoštevajoč radij dostopnosti do funkcij srednjeročne oskrbe, ki znaša 15 min, je velik del mesta na desnem bregu Drave zunaj območja še sprejemljive dostopnosti (oddaljenosti). Predvsem manjka subcenter na Studencih, zametek centra na Pobrežju pa prav tako pokriva le del območja. Samo na območju Maribor–Jug in v novejših stanovanjskih soseskah na Teznem sta razmestitev in opremljenost centralnih območij ustrezni, saj so bila ta urejena na podlagi urbanističnih normativov. Danes je raven opremljenosti subcentrov je skromna. Prevladujejo funkcije, ki ustrezajo lokalnemu središču. V nobenem subcentru ni regionalnih funkcij, tako da so subcentri pomembni bolj z vidika oskrbe prebivalcev kakor razbremenjevanja mestnega središča, disperzije delovnih mest, komunikacijskih in prometnih vozlišč. Takšne razmere so povsem v nasprotju z aktualno urbanistično mislijo, po kateri bi naj bila območja mesta urejena polifunkcionalno. Očitno mesto zaradi velikosti tega ekonomskega praga še ni doseglo.

Najbolj problematično je na Studencih, kjer pravzaprav ni območja, ki bi imelo značaj središča in bi bilo primerno opremljeno. Tudi na Pobrežju in na Tezno lokalna središča še niso docela izoblikovana. Opremljenost lokalnih središč marsikje ne presega ravni dnevne oskrbe. Dejavnosti za srednjeročno oskrbo skoraj ni, ali pa so take, ki v lokalno središče ne sodijo (npr. trgovina z električnim materialom, trgovina z zavesami). Opazno je pomanjkanje storitvenih dejavnosti, ki so povečini še vedno nameščena v središču mesta.

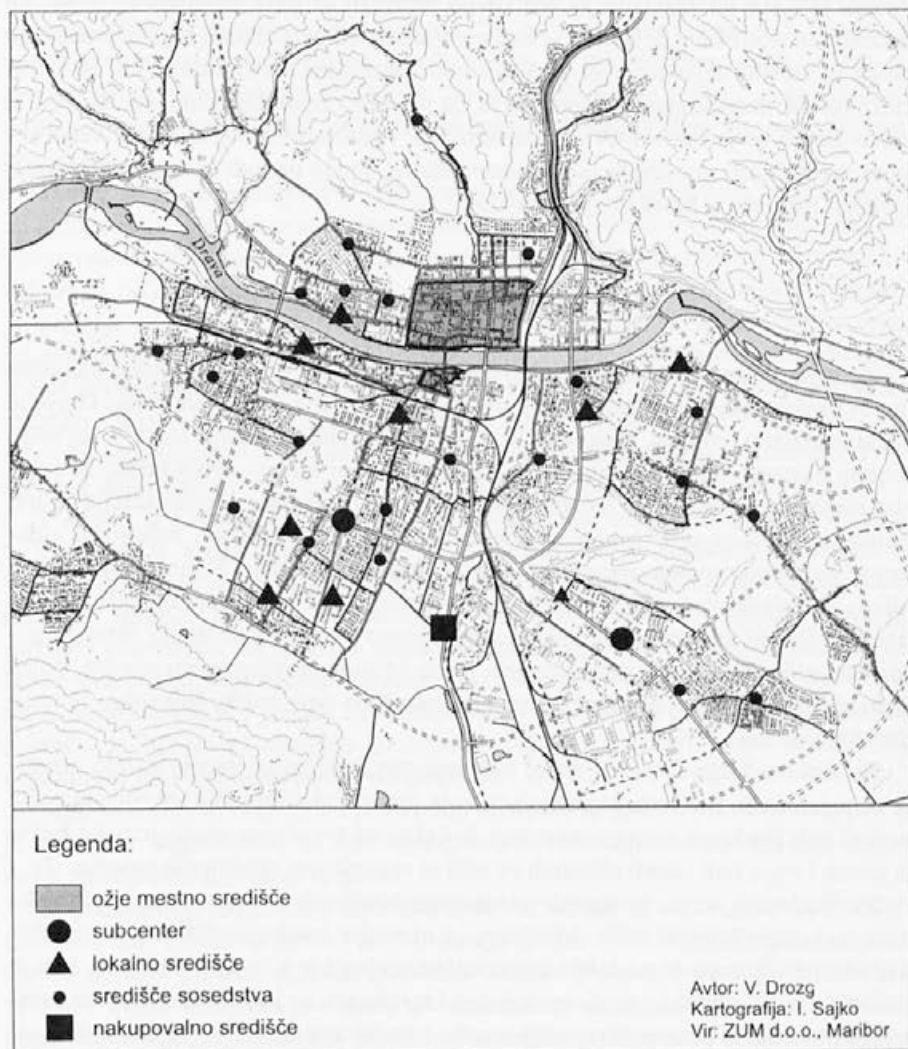
Središča sosedstev so enakomerno razmeščena po mestu, vendar pomanjkljivo

⁸ Rezultati kartiranja funkcij v širšem središču mesta iz leta 1995 in 1997 so dostopni pri avtorju.

opremljena. Največ jih primanjkuje v delu mesta na levem bregu, kjer se zaradi bližine oziroma velikosti mestnega središča bolje opremljeni centri ne morejo razviti. Le redka premorejo več kot samopostrežno trgovino, kar je glede na značaj območij s centralnimi dejavnostmi oz. središči sosedstev kot osnovnimi enotami sila skromno. O dopolnjevanju z drugimi funkcijami — rekreacijsko, socialno in kulturno za zdaj še ne moremo govoriti.

Slika 3: Območja centralnih dejavnosti v Mariboru.

Fig. 3: The areas of central activities at Maribor.



Bolj kot funkcijska nepopolnost centralnih območij je problematična morfološka neizoblikovanost subcentrov in lokalnih središč. Presoja morfološke izoblikovanosti je pokazala neizrazitost, nerazpoznavnost in pomanjkljivo urejenost večine centralnih območij (Sešel, 1996: 53). Zasnovana in urejena niso kot javni prostor z reprezentativno funkcijo, kot komunikacijsko središče in območje z javnim programom. Tudi videz okoliških objektov in prometnic običajno ne daje slutiti bližine centralnega območja. Še posebej velja to za centralna območja nižjega ranga. Zdi se, da je večina lokalnih središč nastala iz središč sosedstev, zato so tudi v morfološko fiziognomskem pogledu manj izrazita, nerazpoznavna so tudi v strukturi mesta. Brez dvoma je eden od razlogov za oblikovno neizrazitost prav stihijsko razmeščanje oskrbnih in storitvenih dejavnosti zunaj centralnih območij. Zaradi tega se zmanjšuje obseg in število dejavnosti, ki bi lahko bile nameščene v centralni coni, in s tem možnost načrtnega urejanja. Zanimivo je, da je večina centralnih območij ob ulici, le redko katero se je razvilo ob trgu ali križišču. Predvsem trgov, ki dajejo večji občutek središčnosti, mestnosti in monumentalnosti, imajo pa tudi komunikacijsko oz. socialno funkcijo, v Mariboru primanjkuje.

Sklepne ugotovitve

Za ustroj mesta na levem bregu Drave je pomembno mestno središče, kakovost stanovanjskih območij in industrijski predel v Melju. Mesto na levem bregu Drave je dokaj izgrajeno, stopnja mestnosti in kakovost bivalnega okolja sta tod največji. Najbolj ekspanziven je poslovno trgovski predel, kjer srednjeveško mesto že izgublja stanovanjski značaj in se spreminja v trgovsko središče. Terciarizacija je tod najintenzivnejša in se širi proti meščanskemu delu mesta, pa tudi najstarejši industrijski del se postopoma spreminja v obrtno poslovno območje. Stanovanjski predeli veljajo za najkakovostnejše. Delno zato, ker novogradnje samo zapolnjujejo nezgrajene površine in se s starejšo zazidavo dopolnjujejo v enovito celoto, ki ohranja zgodovinski videz mesta. V zahodnem delu mesta je stopnja izgrajenosti manjša, poleg funkcionalno degradiranih območij se v najstarejšem delu mesta pojavljajo še socialno degradirana.

Na desnem bregu Drave je ustroj bolj zapleten. V njem se jasneje kažejo razvojne stopnje mesta. Bistvena so stanovanjska in industrijska območja ter neizgrajenost posameznih predelov. Stopnja mestnosti in kakovost bivalnega okolja je nižja kakor na levem bregu, tudi zaradi obsežnih prostih in ekstenzivno izrabljenih površin.

Na Studencih, ki so najstarejše predmestje Maribora, ustroj določa industrijska cona (nekdanje železničarske delavnice) in območja enodružinskih hiš iz obdobja med obema vojnoma. Novodobno urbanistično urejanje je bilo zelo omejeno, zato je območje ostalo nefunkcionalno zasnovano. Izgrajevalo se je stihijsko, je brez osrednjega območja in prometno povezano samo s središčem mesta, ne pa tudi z drugimi

predeli. Posledica tega so obsežna degradirana območja in nizka kakovost bivalnega okolja. Studenci so tako brez nekaterih osnovnih dejavnosti in prostorskih ureditev, ki bi jih predel mesta moral imeti.

Na Taboru si sledijo srednjeveško mesto, meščanske vilske četrti in soseske novih blokov. Vendar območja gradbeno niso zaključena (zapolnjena, izgrajena). Središčni del Tabora, katerega začetek sega do koroške železnice, je zelo majhen, v enem delu funkcijsko povsem degradiran. Bolj mestotvorno zasnovo meščanskega mesta takoj nadomesti značilna obmestna zazidava z enodružinskimi hišami, degradirana in ekstenzivno izrabljena območja, temu pa sledijo nove blokovne soseske s šibkimi centralnimi območji. Urbanistični razvoj je preskočil starejša območja in se na novo pričel na mestnem robu. Notranji deli so zato nefunkcionalno izrabljeni, z neprimerno namembnostjo (delež javnih funkcij je zelo nizek), veliko površin je degradiranih in ekstenzivno izrabljenih. Pomanjkanje javnih funkcij in majhno središčno območje hromi funkcioniranje celotnega zahodnega dela mesta na desnem bregu Drave.

Ustroj Tezna je najbolj "čist". Osnovna prometnica (Ptujška cesta) deli območje na industrijsko poslovni in stanovanjski del, vmes pa nastaja osrednje centralno območje (subcenter). Stanovanjski del je zasnovan in zgrajen v različnih urbanističnih doktrinah, od modernistične iz 50. let, do postmodernistične. Ob blokovnih soseskah je območje enodružinskih hiš. Novejši del je primerno urejen, z zadovoljivo opremljenim bivalnim okoljem, starejši pa je iz obdobja stihijske urbanizacije obmestja. Industrijska cona, ki je v času nastanka veljala za uspešno prostorsko ureditev, danes izgublja proizvodni značaj, čeprav je edino perspektivno območje za namestitve novih in preseljenih proizvodnih obratov. Ustroj Tezna je polifunkcionalen, saj obsega vse dejavnosti in območja kot funkcionalno sklenjena mestna četrt.

Pobrežje je najmanj izgrajen del mesta. Nove blokovne soseske za zaposlene v bližnjem Melju le zapolnjujejo proste površine med starejšo enodružinsko zazidavo, vendar skupaj ne tvorijo funkcionalno sklenjene celote. Dediščina nekdanjega predmestja in stihijske zazidave ob vpadnici še danes ni presežena. Območje potrebuje osrednjo prometnico, ob kateri se bo razvilo središčno območje, kakršnega sedaj ni. Poleg tega primanjkuje urejenih zelenih površin in mestotvornih območij (osrednjih trgov, vozlišč). Ustroj Pobrežja zaznamujejo tudi degradirane površine: stanovanjska območja iz 30. let ter deponija komunalnih odpadkov, zaradi katere so ekološko degradirana tudi bližnja stanovanjska območja.

Med Taborom in Pobrežjem je obsežno območje, ki je brez prave namebnosti in je funkcijsko degradirano. Na njem so dejavnosti, ki nimajo javnega značaja, čeprav so ob najpomembnejši južni vpadnici.

Iz prikazanega je razvidna nekakšna dvojnost urbane strukture, ki je v literaturi označena kot "bipolarno mesto" ali "twin city" (Held, 1992: 235). Zanje je značilen neenak razvoj v preteklosti, funkcijsko neravnovesje in neizgrajenost, ki je posledica velikosti mesta in s tem povezanih ekonomskih pragov. Menimo, da je Maribor primer slednjega. Mesto se je v preteklosti razvijalo predvsem na levem bregu Dra-

ve, šele v razmerah hitre industrializacije in pospešene gradnje stanovanj, se je gradbena dejavnost prenesla na desni breg. Širjenje stanovanjske gradnje pa ni spremljal razvoj centralnih dejavnosti (javnih funkcij) in prestrukturiranje nekdanjih robnih in neurejenih predelov. Še danes mesto ni tako veliko in gospodarsko močno, da bi se razvoj preusmeril v zagotavljanje večje kakovosti bivalnega okolja (kar pomeni izboljševanje opremljenosti in polifunkcionalnosti), večanje mestosti (s prenovno in prestrukturiranjem degradiranih območij) ter širjenje ekonomsko aktivnega prostora tudi na desnem bregu Drave. Izgrajevanje, prenova in prestrukturiranje degradiranih območij še niso zaživel, čeprav se obseg degradiranih površin po naši oceni povečuje. Samo s prestrukturiranjem posameznih četrti bo lahko odpravljeno neskladje v ustroju mesta. Slednje je po našem mnenju druga značilnost ustroja Maribora: neizgrajenost in nizka stopnja mestnosti na desnem bregu Drave. Nekateri kazalci urbane strukture, zbrani po mestnih predelih, to "dvojnost" med mestom na levem in desnem bregu Drave še potrjujejo.

Preglednica: Kazalci urbane strukture po predelih mesta Maribor.

Table: Indicators of urban structure, by districts of Maribor.

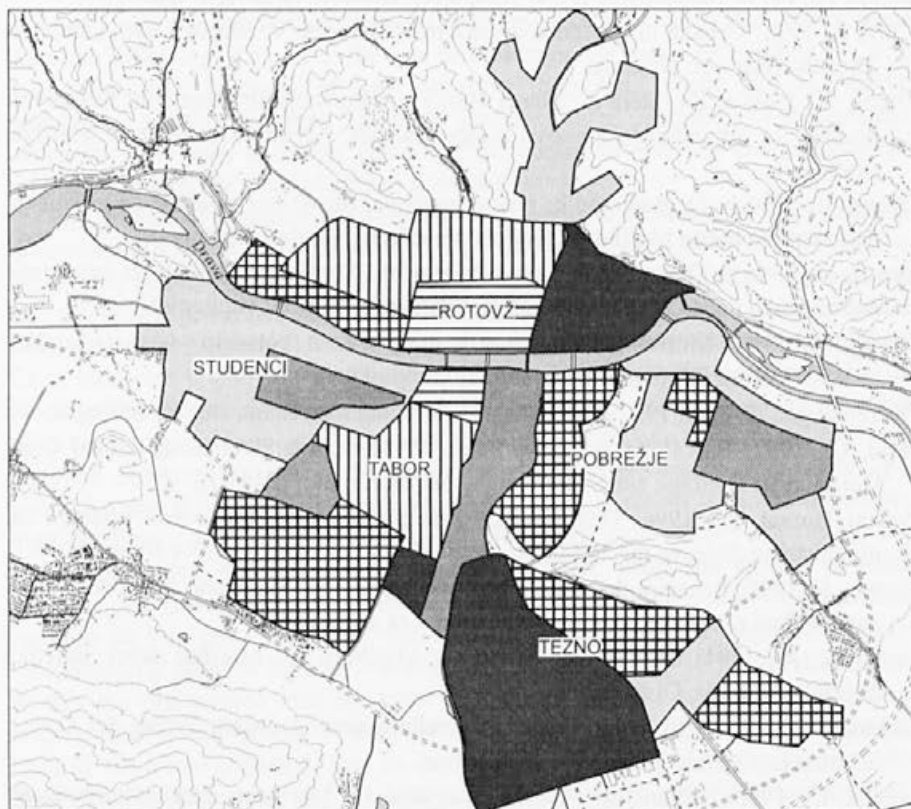
Kazalec	Studenci	Tabor	Pobrežje	Tezno	Rotovž
Štev. prebivalcev	13.887	35.810	16.263	11.216	28.512
Štev. del. mest — sek. sek.	978	4998	697	4903	* 8856
Štev. del. mest — terc. sek.	247	3325	570	755	5535
Štev. del. mest — kvar. sek.	295	** 5108	582	1167	9331
Štev. centralnih območij	4	14	6	4	10
Štev. objektov regionalnega pomena	1	8	2	1	39
Štev. os. 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. kinodvoran	0	0	0	0	4
Štev. parkov	0	1	0	0	2
Štev. trgov	1	4	1	1	13
Štev. zadovoljivo opremljen. stanovanjskih 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

* približno 6500 delovnih mest je v Melju.

** približno 2400 delovnih mest je v Mariborski bolnišnici.

Slika 4: Shema ustroja mesta Maribor.

Fig. 4: The structure scheme of Maribor.



Legenda:

-  trgovsko in poslovno središče
-  kvalitetna stanovanjska območja
-  manj kvalitetna stanovanjska območja
-  degradirana stanovanjska območja
-  funkcijsko degradirana območja
-  industrijsko območje

Avtor: V. Drozg
 Kartografija: I. Sajko
 Vir: ZUM d.o.o., Maribor

Literatura

- Carter, H., 1995: The study of urban geography. London: Arnold, 4. izd.
- Curk, J., 1991: Urbana in gradbena zgodovina Maribora. V: Maribor skozi stoletja. Zbornik. Maribor: Obzorja.
- Drozg, V., 1996 a: Kvaliteta bivalnega okolja v stanovanjskih območjih. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Drozg, V., 1996 b: Degradirane in proste površine. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Drozg, V., 1996 c: Območja centralnih dejavnosti. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Drozg, V., 1997: Morfologija slovenskih mest. Fazno poročilo — metodološke osnove. Inštitut za geografijo. Ljubljana (tipkopis).
- Dürrenberger, G. et al 1992: Das Dilemma der modernen Stadt. Berlin: Springer.
- Held, G., 1992: Barcelona, doppelte Stadt. V: Metropole, Weltstadt, Global City. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 60. Dortmund: IRPUD.
- Počkaj Horvat, D., 1996: Demografske značilnosti mesta. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Koželj, J., 1995: Sanacija degradiranih urbanih območij. Skrajšano poročilo o prvi in drugi fazi raziskave. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo.
- Leskovec, A., 1991: Razvoj gospodarstva v Mariboru. V: Maribor skozi stoletja. Zbornik. Maribor: Obzorja.
- Lichtenberger, E., 1990: Stadtverfall und Stadterneuerung. Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- Lobnik, U., 1996: Urbanistično kvalitetna območja v Mariboru. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Monheim, R., 1972: Aktiv- und Passivräume. V: Raumforschung und Raumordnung 1972/2, str. 51–58.
- Pak, M., Leib, J., 1994: Maribor – Marburg. Prispevki h geografiji prijateljskih mest. Maribor: Pedagoška fakulteta.
- Pirkovič-Kocbek, J., 1982: Izgradnja sodobnega Maribora. Ljubljana: Partizanska knjiga
- Schaffer, F., 1986: Angewandte Stadtgeographie — Projektstudie Augsburg. Trier: Zentralausshuss für deutsche Landeskunde.
- Sešel, M., 1996: Javne površine. Strokovne podlage za urbanistično zasnovu mesta Maribor. Zavod za urbanizem Maribor (tipkopis).
- Sieverts, T., 1997: Zwischenstadt. Wiesbaden: Wieveg.
- Wittkau, K., 1992: Stadtstrukturplanung. Düsseldorf: Werner.

Summary

A comprehension of the town structure is achieved through linking, comparing and explaining the basic urban elements. The key categories taken into consideration were the following: genesis or the age of buildings, the mode of building up, economic activities, functions of land, networks' branching, social structure of the population, and the town rent. The paper discusses three complexes of the elements which form the town structure. These are: the quality of dwelling environment, degraded areas, and the areas of central activities.

The quality of dwelling environment is a synthetic indicator of dwelling conditions and a kind of a complement to the social topography of town. The areas of the highest quality for dwelling are those from the bourgeois period. All these areas, i.e., the villa districts and the districts of apartment houses, as well as the workers' colonies (social hierarchy!) have green zones; they are all in good order and planned for a moderate population density. A slightly lower quality is established for the block-of-flat districts which are planned and furnished in accordance with the urban planning standards. In most of the cases, it is the location of a district (not the town-planning ordering) on which the quality of dwelling environment depends. It is surprising that the areas of single-family houses of more recent origin do not show a high dwelling quality. They are deficiently furnished (with supply activities), they lack green zones, and they are not enough in order. From the aspects of town-planning and architecture, the building of single-family houses was in subordinate position in the past; therefore, the simplest arrangement of objects from the morphological point of view, i.e. "in chessboard", is but rarely surpassed. Exceptions to this are represented only by some rare districts of the organized building of houses. The lowest quality is established for the districts of single-family houses built in the interwar period. Due to their marginal position as to the urban nodes, their deficient furnishing and the unorganized building up, they deviated from the prevailing ordering of the other residential districts already at the beginning.

In a general sense, de-urbanized or degraded areas stand for the devalued, damaged, less valuable and abandoned lands, which extend over approx. 620 hectares of Maribor. Such conditions have resulted from the intensive development of the town in its margins, which took precedence over the building in the inner town during the entire post-war period. At the turn of the 19th century, Maribor was limited to the left bank of the Drava, above all, while on the right bank, there were only some very beginnings of the town and a suburban village. The building after the year 1950 was oriented into the construction of large residential districts on the unoccupied lands at the rims of the town. The results of this development are evident in the structure of the building up: the medieval and the bourgeois styles of building up, which both have the highest level of urban features, are followed by the area of single-family houses which are the prevailing morphological unit on the right bank of the Drava (the second largest to the new block-of-flat districts). The transition from

the "urban" to the "suburban" building up is very rapid on the right bank, close by the town core. Beyond this area, an extensive area of blocs of flats and single-family houses originated in the 60's and the 70's; it extends towards a bow of suburban settlements. This constant spreading of the town without any renovation of its inner structure has not passed without certain consequences. Thus, many areas of extensive land use occur in a certain part of the broader town center on the right bank of the Drava. These are the "grey zones" of the town, of extensive and unsuitable land use; they give too little income, they lack an established center and the functional transport network to connect these areas not only with the center but also with the other parts of the town.

The distribution of central areas, their gravitational areas, the structure of activities, and the morphological features show the structural characteristics of the entire town. There are 39 central areas in all, of which 17 are district centers, 17 local centers, three subcenters, the central business district and a shopping center (in formation). The distribution of areas with central activities show a kind of double structure of the town. Concentrated in the CBD are most of the regional and basic urban functions, as well as numerous supply and service activities. The distribution of central areas on the right bank does not correspond to the distribution of the population. Only in the area of Maribor-Jug (Maribor-South) and in the other residential districts of more recent origin, the distribution and the furnishing of central areas are suitable, since they were arranged on the basis of the urban planning standards. Nowadays, a level of the subcenter furnishing is low. The functions corresponding to the level of local centers prevail. All subcenters lack the regional functions, so that they are only important from the aspect of supply; however, they are entirely insignificant from the aspects of relieving the town center, dispersion of jobs, communication and transport nodes. The morphologically unformed subcenters and local centers are even more problematic than the functional deficiency of central areas. An assessment of morphological features has shown that most of the central areas are non-explicit, non-discernible, and lacking organization. Evident from the foregoing is a kind of duality in the town structure, which is called a "twin city" in professional literature.