
Ureditveni načrt zgodovinsko jedro Dolenjskih Toplic: ali: kako združiti visoki turizem z vsakdanjim življenjem kraja in pri tem obema zagotoviti optimalne možnosti za obstoj in razvoj

Author(s): Liljana JANKOVIČ, Jelka HUDOKLIN and Ljiljana Jankovič

Source: *Urbani Izziv*, No. 16/17, PRENOVA (oktober 1991 / October 1991), pp. 49-53

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180572>

Accessed: 10-10-2018 12:26 UTC

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

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at

<https://about.jstor.org/terms>



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



JSTOR

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

Liljana JANKOVIČ, Jelka HUDOKLIN

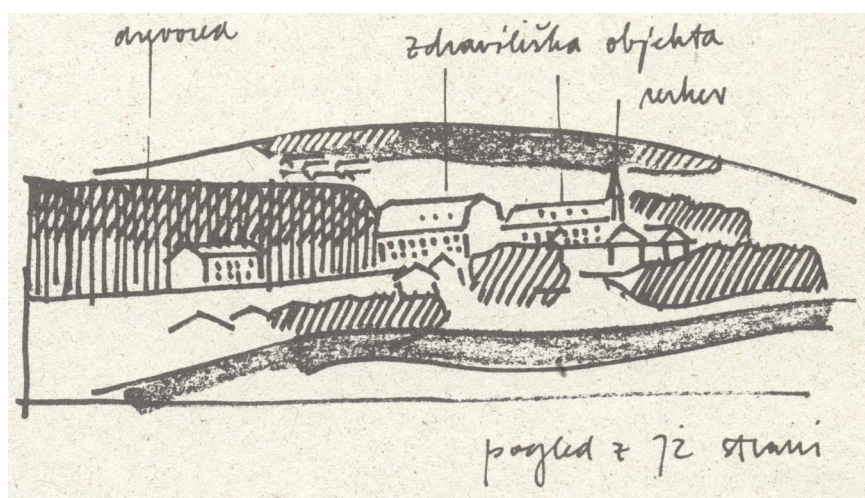
Ureditveni načrt zgodovinsko jedro Dolenjskih Toplic

ali: kako združiti visoki turizem z vsakdanjim življenjem kraja in pri tem obema zagotoviti optimalne možnosti za obstoj in razvoj

Po naročilu občine Novo mesto in tovarne zdravil Krka smo v Razvojno-raziskovalnem centru Novo mesto v letu 1991 izdelali ureditveni načrt za zgodovinsko jedro naselja Dolenjske Toplice.

Osnovni problem načrtovanja posegov v ta prostor je bil v upoštevanju dveh bistvenih sestavin oz. značilnosti jedra Dolenjskih Toplic: na eni strani gre za prisotnost zdraviliškega turizma in za željo po njegovem razvoju na najvišji ravni, na drugi strani pa za normalno življenje kraja, kjer se del prebivalstva še vedno ukvarja s kmetijstvom, večina Topličanov pa je zaposlena v neturističnih panogah in se vsak dan vozijo na delo v zaposlitvena središča. Ob tem je imelo še posebno težo dejstvo, da je jedro naselja razglašeno za spomenik historigenega urbanizma.

Namen izdelave ureditvenega načrta je bil v pridobitvi vizije optimalno urejenega kraja s privlačno vizualno podobo in s harmoničnim delovanjem vseh funkcij. S tem bi se izluščile osnovne poteze prenove, revitalizacije in nadaljnega razvoja tako ožjega jedra kraja kot njegovega neposrednega zaledja. Na osnovi določil ureditvenega načrta naj bi bilo torej možno usmerjati vse posege v prostor, in sicer v vsebinskem, funkcionalnem in oblikovnem pogledu. Ureditveni načrt naj bi navsezadnje zagotovil možnosti za tvorno sožitje kraja oz. krajanov in visokega zdraviliškega turizma in s tem pripomogel k preseganju v osnovi (ali pa vsaj na pogled) konfliktne situacije, ko se na relativno majhnem prostoru pojavita dve povsem različni dejavnosti, dva povsem različna načina življenja in vsaj dva povsem različna tipa potreb, zahtev in pričakovanj.



Postopek izdelave ureditvenega načrta

Postopek za izdelavo ureditvenega načrta je določen v zakonodaji in je seveda znan: posebne strokovne podlage z rešitvijo v variantah, osinutek z javno razpravo in predlog ter njihov sprejem v skupščini. Znani ali predvideni so tudi okvirni roki za izpeljavo in zaključek takega postopka, vendar so se v tem primeru vsakršna predvidevanja izkazala za nerealna, saj je bil ureditveni načrt izdelan in sprejet po več kot 3 letih od začetka izdelave posebnih strokovnih podlag. Zaradi kompleksnosti problematike in zaradi številnih različnih interesov v tem prostoru preprosto ni bilo mogoče doseči krajših rokov oz. hitrejše izdelave ureditvenega načrta.

Nekaj besed o zgodovini naselja Dolenjske Toplice

Dolenjske Toplice (do pred nekaj desetletji Toplice) so se razvile na okljuku hudourniškega potoka Sušice v

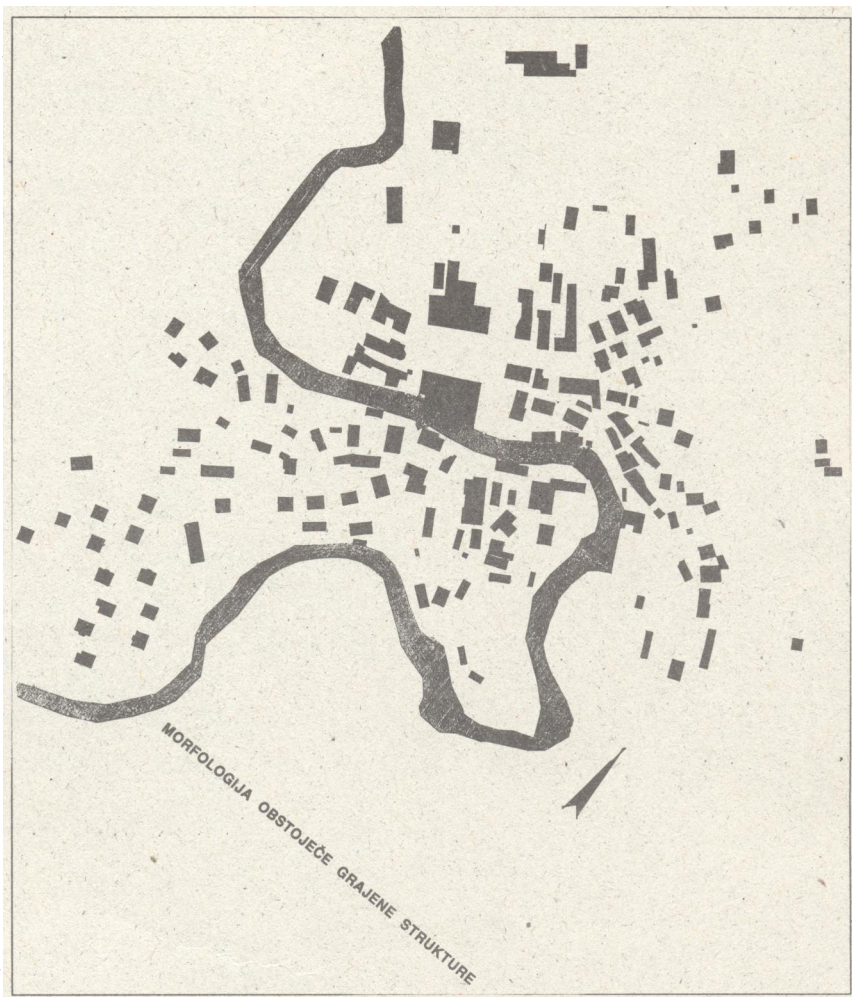


neposredni bližini več termalnih vrelcev. Leta 1776 je bil na mestu sedanjega Kopališkega doma zgrajen prvi večji objekt z dvema bazenom v kletni etaži, ki je bil v lasti grofov Auerspergov, in leta 1890 še hotelski objekt na mestu sedanjega Zdraviliškega doma. V letu 1891 je bil v ravn i črti zasajen dvoredni drevored, ki vodi od Zdraviliškega doma proti severu, to je proti gozdnim in travniškim površinam, kjer je bilo že na prelomu stoletja ob Sušici urejeno teniško igrišče. S postavitvijo teh dveh objektov nasproti cerkvi in župnišču, kjer so še danes prisotni ostanki protiturskega tabora, se je izoblikovalo funkcionalno in mentalno jedro naselja s pretežno gostinskimi objekti. V neposrednem zaledju jedra se je izoblikovala vaška struktura z značilno obcestno pozidavo in razporeditvijo kmetijskih površin od vrta tik ob hiši prek sadovnjaka, njiv in travnikov do gozda.

V povojnem času se je celotno naselje razširilo predvsem z individualno stanovanjsko pozidavo. Prav tako pa se je povečal tudi obseg turistično-zdraviliških objektov in s tem se je bistveno spremenilo merilo same grajene strukture pa tudi njene ga odnoša do odprtega prostora. Že obstoječa objekta (Zdraviliški in Kopališki dom) sta bila namreč nadzidana in med njima je bilo odstranjenih nekaj manjših objektov. Tako se je izoblikoval osrednji Zdraviliški trg, ki se na krajših straneh zaključuje s cerkvijo in župniščem na eni in z drobno vaško-trško strukturo na drugi strani. Kopališki del se je z izgradnjo odprtega športnega bazena začel urejati vzdolž drevoreda severno od ožjega jedra naselja in odmaknjeno od stanovanjske pozidave.

Dolenjske Toplice danes - konflikti in/ali kvalitetna izhodišča

Današnje stanje je seveda logična posledica dogajanj in odločitev v preteklosti. Jedro naselja, kjer izstopajo v primerjavi z drobno vaško-trško strukturo predimenzionirani turistično-zdraviliški objekti ter cerkev z župniščem in še nekateri objekti s centralnimi funkcijami, ostaja v



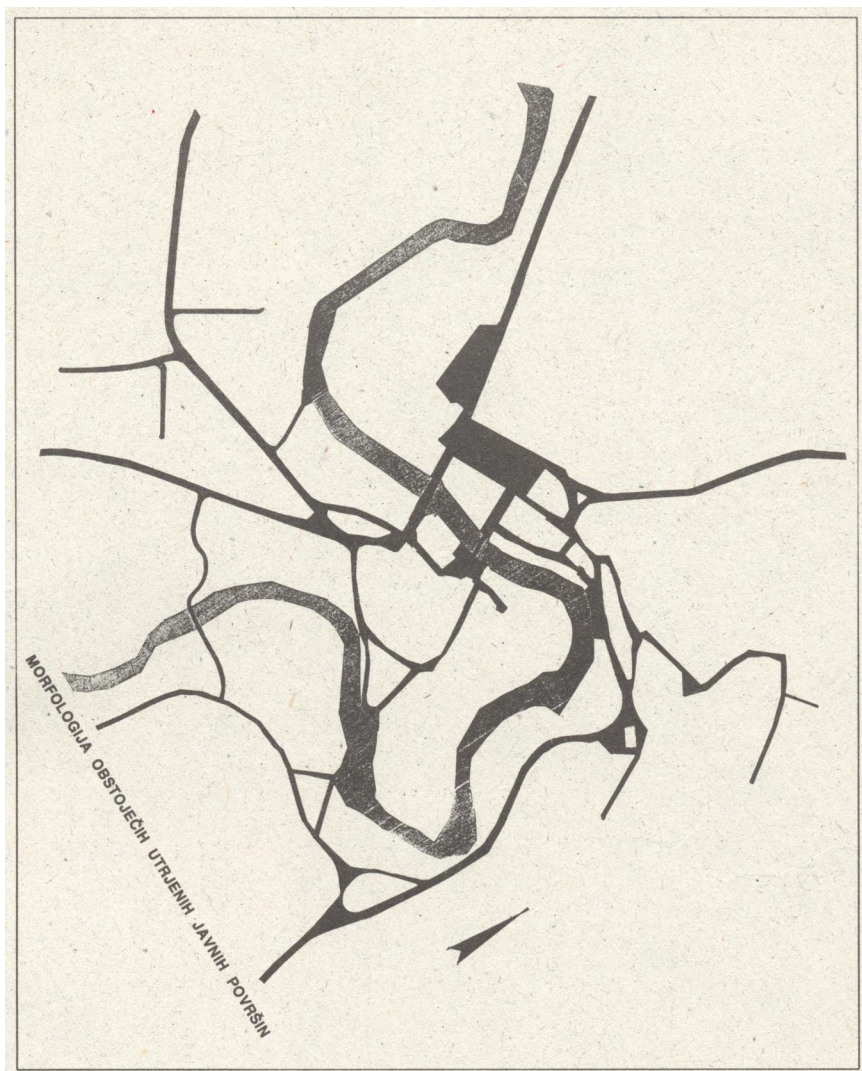
funkcionalnem in vizualnem smislu osrednji in najpomembnejši del. Obenem poteka skozi najožje jedro naselja glavna prometna povezava iz smeri Novega mesta, kar ta prostor obremenjuje s hrupom in z vsemi ostalimi posledicami avtomobilskega (tudi avtobusnega) prometa.

Srednjeveška grajena struktura z veččinoma še ohranjeno značilno morfologijo je pretežno v zelo slabem gradbeno-tehničnem stanju, poleg tega pa je precej objektov delno ali v celoti praznih. Prav tako infrastrukturna oprema naselja ne zadostuje več potrebam vse večjega števila prebivalcev in potrebam vse bolj zahtevne turistične ponudbe. Sušica, tipičen hudourniški potok, ki poleti v suši presahne, je zaradi neurejenega kanalizacijskega omrežja onesnažena, poleg tega pa je glede na svoj potencial kot še deloma ohranjen vodotok v strnjeni grajeni strukturi skorajda neizrabljena.

Poleg naštetih dejstev je za kraj značilna tudi precej neugodna starostna struktura, saj prevladujejo starejši prebivalci, in pa dejstvo, da se sicer poskuša vzpostaviti pozitiven, ustvarjalen odnos med krajanji in zdraviliščem (kot ustanovo), da pa so ti poskusi že vsa leta le delno uspešni.

Navedena dejstva so v zadnjih letih spodbudila investitorja, predvsem tovarno zdravil Krka, ki je nosilec turistično-zdraviliške ponudbe v kraju, da se začne načrtovati široko zasnovana, vendar usklajena in v fizičnem pogledu realna prenova jedra Dolenjskih Toplic, ki bo vključevala tudi potrebno povečanje in posodobitev turistično-zdraviliških objektov oz. ureditev.

Investitor je torej v duhu časa in na način dobrega sosedja spredidel, da bo lahko zadostil svojim potrebam le ob pripravljenosti in sodelovanju prebivalcev in ne ob njihovem nasprotovanju.



Rešitve, ki jih prinaša ureditveni načrt

V začetku priprave posebnih strokovnih podlag smo poleg podatkov o naravnih in ustvarjenih razmerah hoteli raziskati še socialni vidik prenove jedra naselja. Sestavili smo anketni vprašalnik in anketirali vse prebivalce v območju, ki ga zajema ureditveni načrt. Rezultati so pokazali, kaj v kraju moti prebivalce, kakšne ureditve si želijo, kaj pogrešajo, ali so in v kolikšni meri so pripravljene investirati v prenovo svojega objekta in/ali v snovanje lastne obrtne ali druge javne funkcije in podobno. Anketa je potrdila nekatera predvidevanja, ki so temeljila na splošnih ugotovitvah v zvezi s prenovo in revitalizacijo naselij, obenem pa je dejansko pokazala na

določeno stopnjo netolerance krajanov do zdraviliško-turistične dejavnosti oz. njenih nosilcev. Zato smo si pri snovanju rešitve zastavili za cilj ureditev, ki bo omogočala vzajemno delovanje vseh že obstoječih dejavnosti v naselju, poleg tega pa smo predvideli še vrsto novih, predvsem s področja obrti, drobne trgovine ter uslužnostnih in kulturnih dejavnosti.

Osnovna vodila ob izdelavi rešitve so bila:

1. vzpostavitev sklopov dejavnosti in povezav med njimi,
2. jasno čitljiv urbanistično-arhitektonski koncept,
3. smotrna organizacija prometa.

Vzpostavitev sklopov dejavnosti in povezav med njimi: V jedru Dolenjskih Toplic sta osnovni dejavnosti bivanjska in turistično-





zdraviliška. Slednja se pojavlja v izrazito prostorsko čitljivem sklopu, stanovanja in centralne ter kulturne dejavnosti pa se med seboj prostorsko in funkcionalno prepletajo.

V osnovi je ožje jedro namenjeno javnim funkcijam in delno stanovanjem, proti obrobju naselja pa se stanovanjska funkcija intenzivira.

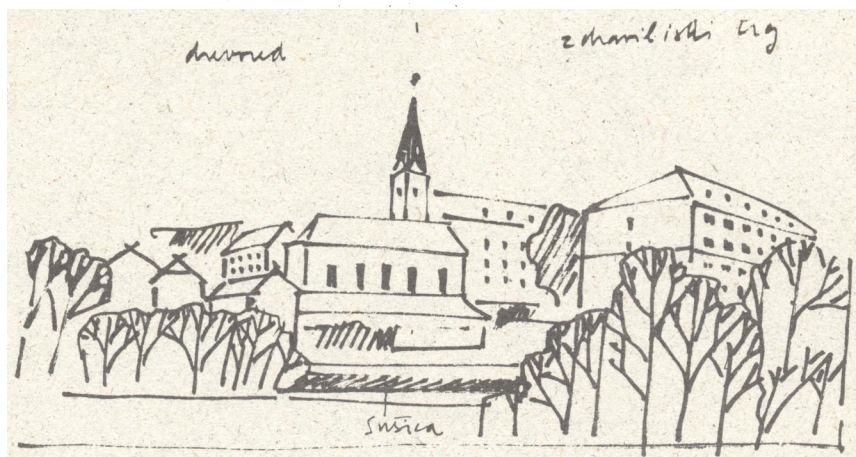
Zdraviliški trg ohranja v mentalni podobi naselja vlogo najpomembnejšega odprtega prostora Dolnja Toplica kot zdravilišča, za potrebe kraja pa se oblikuje nov trg s centralnimi funkcijami.

Skozi ožje jedro naselja poteka večina najpomembnejših povezav, kar povzročata raznolikost javnega programa in tem delu naselja in tudi umestitev posameznih funkcionalnih sklopov v širše območje naselja (šola, pokopališče, tovarna, stanovanja).

Jasno čitljiv urbanistično-arhitektonski koncept: Osnovna misel pri postavitvi koncepta je bila ovrednotenje obstoječega stanja in konstruktivna prenova. V območju jedra naselja se torej predvsem prenavlja obstoječa pozidava. Večjo novogradnjo predstavljata le hotelsko - kopa-

liški kompleks na severnem delu naselja z novim hotelom, bazeni in parkirnimi površinami in v najožjem jedru (Zdraviliški trg) novi turistično-zdraviliški objekti v podaljšku obstoječih objektov (Kopališki oziroma Zdraviliški dom), ki v oblikovnem smislu pomenijo gradacijo oziroma prehod od mogočne, predimenzionirane zdraviliške do drobne vaško-trške strukture. Zato so veliki volumni intenzivno členjeni.

Urbanistično nedorečeni ambientni se zaokrožajo z zapolnitvami in se prostorsko uredijo na način razpoznavne obstoječe tipologije in funk-



cijsko z novimi programi. Degradacijski elementi se nadomestijo z novimi, ki so prav tako kot vse prenove usklajeni z usmeritvami pristojne službe za varstvo okolja naravne in kulturne dediščine. Ta v tem prostoru opredeljuje dva razpoznavna tipa objektov: tip mestne in trške arhitekture in tip etnološke dediščine.

Jedro se prenavlja v smislu poenotenja razmerij, oblik in materialov in v smislu popestritve javnih programov predvsem v prtiličjih, s čimer se atraktivno dopolni turistična ponudba in kvaliteta življenja v kraju.

Novo ureditve jedra izpostavljajo najpomembnejše obstoječe vegetacijske prvine kot konstante v oblikovanju podobe naselja in predvidevajo tudi zasaditve novih, ki so obstoječim, dominantnim, podrejene.

Stoletni drevored, ki vzpostavlja najpomembnejšo os v naselju, se ohranja in še poudarja s pozidavo vzdolž te osi in z zunanjimi ureditvami.

Sušica in obrežni prostor se ohranjata kot močan povezovalni element v strukturi naselja. Ohranja se obrežna vegetacija kot pomembna zelena volumenska prvina, poleg tega pa se Sušico vključi v življenje jedra naselja s speljavo peš poti po obrežju in z navezavo teh poti na osrednje komunikacije in zaledje.

Trgi se urejajo kot večje tlakovane pohodne površine v povezavi z mrežo poti za pešce. Med trgi se vzpostavijo nove kvalitetne ambientalne povezave.

Ulična oprema in tlaki so poenoteni v celotnem jedru.

Smotrna organizacija prometa:

Prometno razbremenitev jedra se doseže z izgradnjo obvozne ceste, ki izloči avtobusni, tranzitni in delno osebni promet. S tem se razširi omrežje površin za pešce. Zaradi specifičnega zdraviliškega značaja kraja (invalidne, starejše osebe) se prometu za pešce posveča velika pozornost, in to tako njegovi logični speljavi kot varnosti. Gosto omrežje poti za pešce se vzpostavi za povezovanje osnovnih dejavnosti. Poseben poudarek se nameni vključevanju prostora Sušice in speljavi poti za pešce v zaledje naselja.

Za potrebe parkiranja osebnih vozil in avtobusov (kopališče) se nameni površina na vhodu v naselje, za potrebe zdraviliških gostov pa se zgradi parkirna hiša in se uredijo parkirišča v ožjem jedru.

Meniva, da so v ureditvenem načrtu navedene rešitve rezultat poglobljene analize kraja in življenja v njem, pa tudi posledica usklajevanj med številnimi različnimi interesi. Ob tem upava, da so bodo zastavljene usmeritve upoštevale ob nadaljnjih korakih načrtovanj in izvedb predvidenih ureditev in da se bodo skladno s časovnim odmikom in s spremenjenim družbeno-ekonomskim razmeram lahko prilagajale, ne da bi se pri tem izgubila osnovna misel.

Liljana Jankovič, dipl. inž. arh.,
ZDPUN Novo mesto, Jelka Hudoklin,
dipl. inž. ur. kraj., Razvojno-raziskovalni center Novo mesto.

