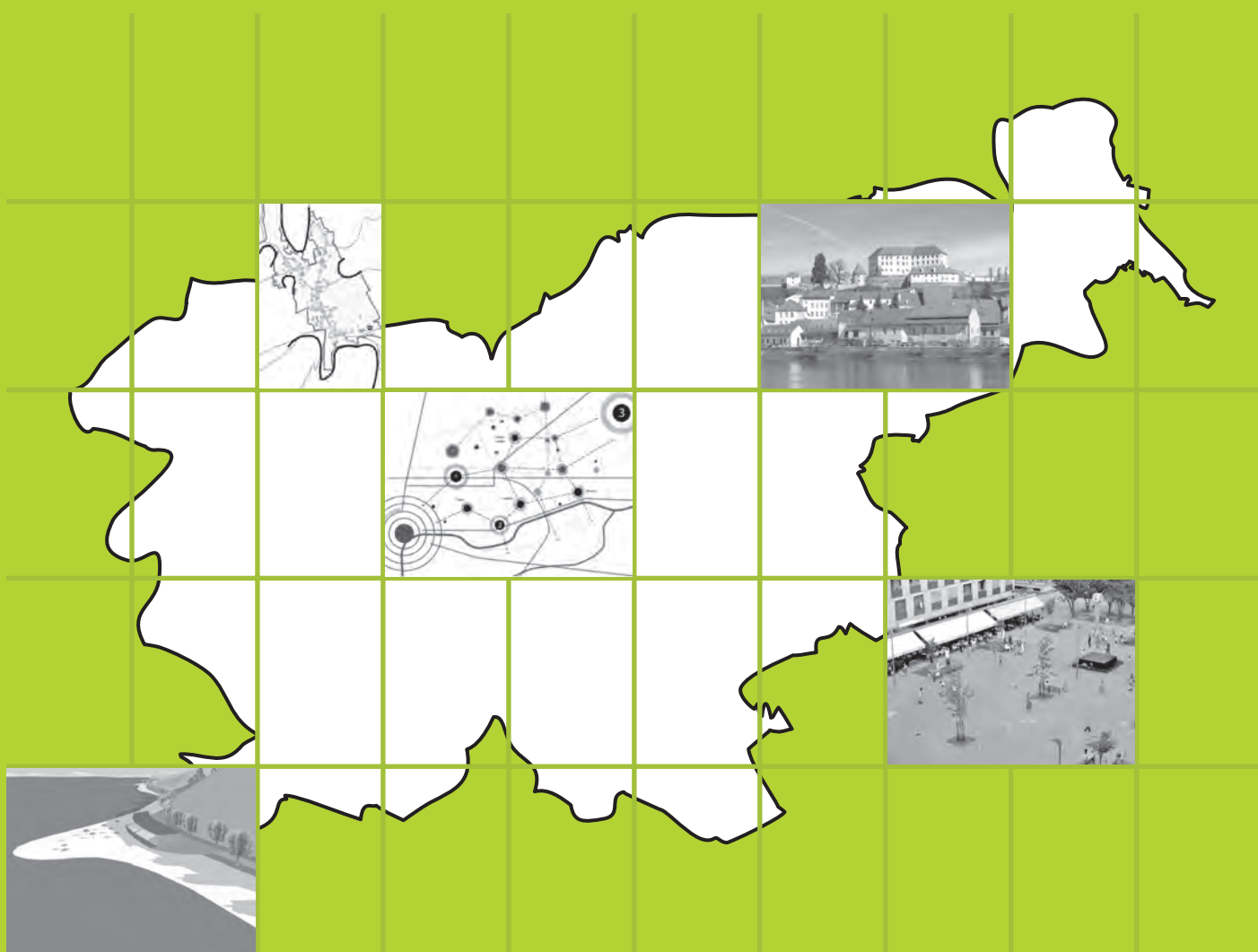


# URBANI IZZIV

STROKOVNA  
IZDAJA 2018

ISSN: 2232-481X



DUPPS  
TSPAS

29. SEDLARJEVO SREČANJE

  
URBANI IZZIV  
PUBLIKACIJE

## Urbani izziv, strokovna izdaja, 2018, številka 8

ISSN

Tiskana izdaja: 2232-481X

UDK/COBISS-ID

UDK/: 71/72

COBISS.SI-ID: 16588546

### Izdajatelj

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

### Odgovorni urednik

Igor Bizjak

### Glavni urednik

Boštjan Kerbler

### Uredniški odbor

Boštjan Cotič, Barbara Mušič in Ina Šuklje Erjavec (Urbanistični inštitut Republike Slovenije), Lilijana Jankovič Grobelšek (Mestna občina Ljubljana), Jelka Hudoklin (Acer Novo mesto d. o. o.), Aleš Mlakar (Prostorsko načrtovanje Aleš Mlakar s. p.), Aša Rogelj (Ministrstvo za okolje in prostor), Maja Brusnjak Hrastar (Mestna občina Ljubljana)

### Redakcija

Boštjan Kerbler

### Zasnova naslovnice

Igor Bizjak

### Fotografije na naslovnici

Vid Bogovič, Davor Grabar, Zoran Hebar, Manca Jug idr., Andraž Miculinič idr.

### Prelom in računalniško oblikovanje

Demat, d. o. o.

### Tisk

Demat, d. o. o.

### Naklada

1.000 izvodov

### Cena izvoda posebne izdaje

5 € (stroški poštne niso všteti v ceno)

### Namen

Strokovne izdaje revije *Urbani izziv* so namenjene strokovni obravnavi načrtovanja prostora v Sloveniji. Namen je:

- omogočiti najširšemu krogu domačih strokovnjakov objavo strokovnih prispevkov o različnih temah na področju prostorskega načrtovanja,
- objaviti strokovno vsebino, ki je pomembna za stroko v Sloveniji,
- objaviti vsebino, ki služi kot strokovna pomoč vsem akterjem, ki sodelujejo v različnih procesih oz. aktivnostih prostorskega načrtovanja na vseh ravneh odločanja (lokalni, občinski, regionalni in državni).

### Pogostnost izhajanja

Strokovna izdaja revije *Urbani izziv* izide enkrat na leto, predvidoma septembra. Pogoji za izdajo sta zadostno število prispevkov in zagotovljena finančna sredstva.

### Sestav in jezik

V strokovnih izdajah revije *Urbani izziv* so objavljeni:

- strokovni članki (COBISS oznaka 1.04);
- kratki znanstveni prispevki (COBISS-oznaka 1.03);
- drugi prispevki, ki so povezani s prostorskim načrtovanjem v Sloveniji (na primer predstavitev projektov/nalog/metod in tehnik, poročila, intervjuji, pisma, odzivi, pobude, mnenja itd.);
- komercialni oglasi.

Vse vsebine v strokovnih izdajah revije *Urbani izziv* so objavljene v slovenskem jeziku.

### Priprava prispevkov

Za strokovno izdajo revije *Urbani izziv* ne veljajo enaka navodila za pripravo prispevkov kot za redne številke, ampak poenostavljena. Dostopna so na spletni strani revije. Strokovni članki naj obsegajo do 30.000 znakov s presledki, drugi prispevki pa do 8.000 znakov s presledki.

### Oddaja prispevkov

Prispevki morajo biti oddani do **1. julija**. Oddani morajo biti na elektronski naslov uredništva. Avtorji morajo jasno navesti, da želijo oddane prispevke objaviti v strokovni izdaji revije *Urbani izziv*.

### Recenziranje, vključenost v podatkovne zbirke in financiranje

Prispevki, objavljeni v strokovnih izdajah revije *Urbani izziv*, niso recenzirani. Vključeni so v slovensko podatkovno zbirko COBISS. Na spletni strani revije *Urbani izziv* so objavljena kazala posebnih izdaj revije, ne pa tudi polna besedila prispevkov. Revija je vpisana v razvid medijev, ki ga vodi pristojno ministrstvo, pod zaporedno številko 595. Strokovne izdaje revije *Urbani izziv* so v celoti financirane iz sredstev izdajatelja, naročnin in komercialnih oglasov.

### Naročanje

Za naročnino na revijo je treba izpolniti naročilnico, ki je dostopna na spletni strani revije in jo je treba poslati na elektronski naslov uredništva. Naročniki strokovnih izdaj prejmejo račun za plačilo naročnine ob izidu strokovne izdaje revije. Naročniki rednih številke revije *Urbani izziv* prejmejo izvod strokovne izdaje **brezplačno**.

### Naslov uredništva

Urbanistični inštitut Republike Slovenije  
*Urbani izziv* – uredništvo strokovne izdaje  
Trnovski pristan 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
Telefon: 01 420 13 10  
Fax: 01 420 13 30  
E-pošta: [urbani.izziv-strokovni@uirsi.si](mailto:urbani.izziv-strokovni@uirsi.si)  
Spletna stran: <http://urbani-izziv.uirsi.si>

# Kazalo

## Uvodnik

Boštjan KERBLER.....	3
Revija <i>Urbani izziv</i> , strokovna izdaja 2018	

## 29. Sedlarjevo srečanje

Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK .....	6
Uvodni nagovor dr. Liljane Jankovič Grobelšek, predsednice Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije	
Barbara RADOVAN .....	7
Pozdravni nagovor gospe Barbare Radovan, generalne direktorice Direktorata za prostor, graditev in stanovanja	
Janez KOŽELJ.....	8
Pozdravni nagovor profesorja Janeza Koželja, podžupana Mestne občine Ljubljana	
Igor BIZJAK .....	8
Pozdravni nagovor dr. Igorja Bizjaka, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije	
Katarina KONDA .....	10
Občinski prostorski načrti in določila za urejanje prostora	
Manca JUG, Jelka HUDOKLIN, Karla JANKOVIČ, Metka JUG, Petra VERTELJ NARED .....	16
Novi pristopi k načrtovanju razvoja naselij	
Urban JENSTERLE, Nika MESNER, Matjaž GRILC .....	25
Evidenca stavbnih zemljišč – prostorski izziv ali še ena izgubljena priložnost?	
Martina LIPNIK.....	30
Pogledi na prostorsko načrtovanje skozi čas	
Andrej POGAČNIK.....	33
Zakonski pobudi	
Zoran HEBAR.....	36
Urbanistično načrtovanje na Hrvaškem – primeri iz prakse	
Pavel GANTAR, Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK.....	41
Povzetek končnih ugotovitev 29. Sedlarjevega srečanja urbanistov in prostorskih planerjev z naslovom <i>Od prostorskega načrtovanja do upravljanja prostora</i> , ki je potekalo 1. junija 2018 v Muzeju za arhitekturo in oblikovanje v Ljubljani	

## Strokovni članki

Jože KAVČIČ.....	43
Urejanje prostora v naši zakonodaji in v praksi	
Anka GNIDOVEC .....	62
Neurejena zemljiškoknjižna stanja	
Vid BOGOVIČ, Tatjana CAPUDER VIDMAR.....	70
Reurbanizacija območij ob vzhodnem kraku ljubljanske železniške proge	
Andraž MICULINIČ, Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK, Gašper MRAK.....	80
Prostorska ureditev obalnega pasu med Koprom in Izolo na osnovi analize potreb lokalnega prebivalstva	
Davor GRABAR.....	90
Degradirana območja kot potencial za razvoj alternativnih kulturnih dejavnosti	
Katarina BARLIČ .....	98
Stične točke kriterijev urbanizma in znamke mesta na primeru Avtonomnega kulturnega centra (AKC) Metelkova mesto	
Andreja TRAMPUŽ, Kaliopa DIMITROVSKA ANDREWS.....	107
Izjemnost Fabianijevih urbanističnih del	

Jasminka KOVAČIČ .....	115
Revitalizacija propadajoče pristave Šrajbarskega turna	
Pia KANTE, Mojca GOLOBIČ .....	124
Spremembe izjemnih krajin Slovenije v povezavi z načini njihovega upravljanja	

## Razmišljanja

Martina LIPNIK.....	133
»Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano«: Komentar na »razmišljanje«, ki ga je leta 2012 pod navedenim naslovom objavil gospod Andrej Ciuha v strokovni številki revije <i>Urbani izziv</i>	

## Kritike

Dinko KOVAČIČ.....	137
»S kolegi projekta Split 3 nismo načrtovali, mi smo ga živeli!«	
Esej: Split 3 – druga plat medalje	

## Predstavitve in informacije

Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK, Mojca ŠAŠEK DIVJAK.....	144
29. Sedlarjevo srečanje urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije	
Ljubljana, Muzej za arhitekturo in oblikovanje, 1. junij 2018	
Mojca ŠAŠEK DIVJAK.....	146
Razstava ob 60-letnici delovanja Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije in šesta nagrada Maks Fabiani	
Igor BIZJAK.....	150
Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije	
Alma KROPIN.....	154
Trajnostna raba energije v naselju	
Anton PROSEN.....	156
Zapostavljena dediščina – prostorske strukture vasi na Hrvaškem	

## Oglasi

Priprava oglasov za strokovno izdajo revije <i>Urbani izziv</i> .....	157
-----------------------------------------------------------------------	-----

## Revija *Urbani izziv*, strokovna izdaja 2018

Pred vami je nova, že osma strokovna številka revije *Urbani izziv*. Revija se je že popolnoma uveljavila v strokovni urbanistični in prostorskoarhitekturni literaturi. Da je prepoznavnost strokovne izdaje vse večja, kaže tudi obseg te številke. Na več kot 150 straneh so objavljeni zelo kakovostni in po vsebini raznovrstni prispevki o načrtovanju prostora v Sloveniji, ki bodo v pomoč vsem akterjem, ki sodelujejo pri različnih dejavnostih prostorskega načrtovanja na vseh ravneh odločanja (lokalni, občinski, regionalni in državni). Tudi letošnja izdaja smo dodatno obogatili s prispevki s Sedlarjevega srečanja. V okviru tega je Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije predstavilo predloge, ki bi lahko utrli pot premišljenemu, strokovno utemeljenemu in družbeno odgovornemu prostorskemu načrtovanju in upravljanju prostora.

Še vedno pa velja povabiti za članstvo v uredniškem odboru strokovne izdaje – če bi želeli sodelovati v njem, nam to sporočite. Naloga članov uredniškega odbora strokovne izdaje je, da nam pomagajo pri širjenju prepoznavnosti strokovne izdaje revije v Sloveniji, še posebej na regionalni, občinski in lokalni ravni.

Pri Urbanističnem inštitutu RS se bomo še naprej trudili, da bo Slovenija tudi v prihodnje deležna *strokovnih urbanih izzivov*. Vsem soustvarjalcem (in bralcem) se v svojem imenu in imenu uredniškega odbora najlepše zahvaljujem za izkazano zaupanje.

Boštjan Kerbler



29. Sedlarjevo srečanje

## Od prostorskega načrtovanja do upravljanja prostora

29. Sedlarjevo srečanje je potekalo 1. junija 2018 v Muzeju za arhitekturo in oblikovanje. V okviru tega je Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije predstavilo predloge, ki bi lahko utrli pot premišljenemu, strokovno podprtemu in družbeno odgovornemu prostorskemu načrtovanju in upravljanju s prostorom.



## Uvodni nagovor dr. Liljane Jankovič Grobelšek, predsednice Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije

Spoštovani, vsi skupaj pristrčno pozdravljeni na 29. Sedlarjevem srečanju urbanistov ob dobri 60-letnici Društva!

Vsako leto nas je več in vse bolj smo raznovrstni – iz občin, podjetij, fakultet, inštitutov, uprav, ministrstev – letos za okolje in prostor, kulturo, finance in od drugod. Različnih poklicev – to nas plemeniti, širi področja znanja in vedenja. Vsi skupaj smo urbanisti, planerji.

Smo tudi različnih generacij – gre za prehajanje znanja in izkušenj. Ker so časi drugačni, urbanisti pa smo vedno bili in smo družbeno angažirani strokovnjaki, ki nekoč in danes – usmerjamo in ozaveščamo splošno javnost, politiko, investitorje, drugič smo morda del njih. In to počne vsak pri vsakodnevnih prizadevanjih. Kar uspemo pravega omogočiti ali preprečiti – vse šteje in je pomembno.

Pomemben je naš odnos do dela, zavezanost svojemu poklicu v javnem interesu. Kot je nekoč dejal Plečnik: »Poštenost je tudi to, da imate za svoj poklic zadosti znanja in srčne kulture, da ste zmožni vršiti svoj poklic v korist človeštva.«

Z veseljem ugotavljam, da srečanje dobiva nove dimenzije.

Vsako leto osvetljuje novo temo, področje, aktualna vprašanja. Lani smo uspešno končali razpravo o urbani regeneraciji, letos se posvečamo še širši temi »od prostorskega načrtovanja do upravljanja prostora«, drugo leto bo morda čas za pogovor o učinkih nove zakonodaje, morda potrebnih spremembah in vprašanjih iz prakse, o primerih dobre prakse.

Srečanje omogoča strokovna druženja in razprave – vabljeni, da se v razpravah oglasite posebej tisti, ki nimate prispevkov, da se sliši širši glas. Veseli bomo vseh mnenj, vprašanj, predlogov, tudi kritičnih pogledov.

Srečanje počasi (spet) dobiva mednarodno dimenzijo, ki širi obzorja. Letošnja tuja predstavница prihaja iz Londona.

Hvala vsem, ki sta nas počastili s tem, da ste prišli, in hvala mojim kolegom v društvu, ki pomagajo v svojem prostem času – Mojca Šašek Divjak, Angelca Rus, Manca Jug, Tomi Vauda, Alma Zavodnik Lamovšek, Toni Prosen in Boštjan Cotič, ki današnje srečanje tudi moderira.

.....  
Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.  
Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, predsednica  
E-pošta: drustvo.dupps@gmail.com; liljana.jankovic@ljubljana.si



## **Pozdravni nagovor gospe Barbare Radovan, generalne direktorice Direktorata za prostor, graditev in stanovanja**

Spoštovani organizatorji 29. Sedlarjevega srečanja, cenjene gospe in gospodje, drage kolegice in kolegi!

Res je, kot ste nakazali že v vabilu: današnji dan je poseben. Danes, 1. junija, začnemo v Sloveniji uporabljati trojček nove prostorske in gradbene zakonodaje.

Ambiciozne cilje smo si zastavili ob njegovi pripravi, pri tem pa smo želeli, da so rešitve evlucijske in ne revolucijske. Področje urejanja prostora in graditve je zelo široko, s številnimi vključenimi organizacijami na vseh ravneh družbenega življenja in upravljavskopolitičnimi strukturami. V procese urejanja prostora in graditve so vključeni številni posamezniki – sodelavci na občinah, številnih ministrstvih, upravnih enotah, javnih zavodih, politični odločevalci na občinski in državni ravni, prostorski načrtovalci in številni drugi strokovnjaki ter seveda številni prebivalci Slovenije, posamezniki, ki želijo rešiti svoje bivanjske potrebe ali realizirati gospodarsko pobudo, ter ne nazadnje gospodarski subjekti s pričakovanji in potrebami za realizacijo svojih investicijskih namer. Zato seveda sistema nismo obračali na glavo, ampak smo poskrbeli za to, da smo v zakonih razdelali številne, tudi popolnoma nove, instrumente, ki bodo ob uporabi v praksi lahko boljše omogočali reševanje konkretnih izzivov.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije in akcijski programi za njeno izvajanje, regionalni prostorski načrti in njihova povezava z regionalnim razvojnimi načrtovanjem, odloki o urejanju podobe naselij in krajine, mnenje občine glede skladnosti projekta s prostorskimi akti v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, obvezna izdelave projektov za izvedbo, predodločba in ponovna uvedba uporabnega dovoljenja za vse objekte so samo nekateri od teh ukrepov in instrumentov. Vsi ti in številni drugi bodo seveda svoj namen in cilj dosegli s svojo uporabo v praksi. Šele praktična uporaba zakona bo tista, ki nam bo dala odgovore na to, kateri instrumenti so učinkoviti, kateri nepotrebni in katere procese bo morda treba nadgraditi ali spremeniti.

Po sprejetju zakonodajnega trojčka smo zelo veliko časa namenili predstavitev in izobraževanjem za vse, ki bodo uporabljali zakone. Na več kot petnajstih predstavitev smo več kot dva tisoč sodelavcem ministrstev, občin in upravnih enot, investitorjem, gospodarstvenikom in članom obeh stanovskih zbornic podrobno predstavili rešitve vseh treh zakonov. Danes pa bomo sami z velikim veseljem prisluhnili vsem vam, cenjenim predavateljem na današnjem srečanju.

In naj za konec omenim še en pomemben datum. V nedeljo 3. junija se odpravljamo na volitve. Izbrali bomo politiko in politike, ki bodo usmerjali in krojili smer razvoja Slovenije v prihodnjih štirih letih. Upam, da bodo zmogli toliko modrosti, da ne bodo na svojo agendo postavili samo enega, že prevečkrat slišane stavka »izvedli bomo spremembo zakonodaje, s katero bomo skrajšali postopke pridobitve gradbenega dovoljenja«. Upam, da bodo znali napore usmeriti v to, da bomo rešitve, ki smo jih po dolgotrajnih in napornih usklajevanjih dorekli tako s strokovno kot politično javnostjo, začeli uporabljati. Da bodo znali poskrbeti za potrebne organizacijske spremembe, za ustrezno kadrovske ureditev in popolnitev, predvsem pa, da bodo znali in zmogli doseči boljše povezanost in boljše sodelovanje tako med različnimi resorji kot med različnimi ravnimi. Da bodo razumeli, da imamo skupen cilj, ki smo ga v letu 2017 zapisali tudi v Strategijo razvoja Slovenije 2030 – »Slovenija država kakovostnega življenja za vse« –, ter da je urejen prostor, z večjimi in manjšimi naselji, sodobno infrastrukturo in povezan z zdravim okoljem, eden njegovih ključnih gradnikov.

---

Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja  
Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: barbara.radovan@gov.si

## **Pozdravni nagovor profesorja Janeza Koželja, podžupana Mestne občine Ljubljana**

Spoštovane/-ni!

Desetletje je minilo, odkar smo se lotili sistematičnega uresničevanja vizije dolgoročnega prostorskega razvoja Ljubljane, in to na pragmatičen način, razumevajoč trajnostni razvoj kot izrazito praktično dejavnost.

Za rezultate trajnostnih projektov in ukrepov, ki smo jih dosegli v sorazmerno kratkem času, predvsem na področjih mestne preнове, prometne reforme in krožnega gospodarstva, smo dobili številna priznanja in postali znani v mednarodni javnosti kot mesto v tranziciji, ki uspešno uresničuje napredno urbanistično politiko.

Pragmatični pristop k trajnostnemu preurejanju mesta je temeljil na prenašanju primerov dobre prakse predvsem iz Barcelone, Københavna in Dunaja, kot tudi na preizkušanju svojih zamisli v živem, učnem laboratoriju mesta. Tako kot se mi učimo od naprednih evropskih mest, so se v zadnjem času začela od nas učiti tudi nekatera mesta v Srednji in Jugovzhodni Evropi.

S temi izkušnjami se vse bolj uveljavlja tudi nova smer tako imenovanega aktivističnega oziroma taktičnega urbanizma. Ta temelji na neposredni akciji z izvajanjem posamičnih projektov in preizkušanjem poskusnih, prototipskih rešitev, ki sprožajo in poganjajo procese dolgoročnega preobražanja mest.

Je to morda nova priložnost, da postane naša stroka še učinkovitejša in bolj zaželena?

.....  
Prof. Janez Koželj, podžupan Mestne občine Ljubljana  
E-pošta: janez.kozelj@ljubljana.si

## **Pozdravni nagovor dr. Igorja Bizjaka, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije**

Spoštovana predsednica, spoštovani podžupan, spoštovane kolegice in kolegi!

Na spletni strani vlade je trajnostno upravljanje virov obravnavano kot eden ključnih vidikov varovanja okolja ob hkratnem povečevanju gospodarske učinkovitosti. Pod izpostavljenimi temami s področja trajnostnega upravljanja virov pa je prostor poudarjen kot vir in potencial. Za prostor pomeni vir rabo za določen namen (gozdarstvo, kmetijstvo, poselitev itd.), potencial je razpoložljivost za dejavnosti, ki med drugim omogočajo tudi razvoj. Potenciali pa se koncentrirajo v naseljih in mestih, kjer je eden od poudarkov razvoja tudi upravljanje prostora.

Po kazalnikih okolja iz leta 2012, po podatkih Agencije Republike Slovenije za okolje, znaša dejanski obseg vseh pozidanih površin 5,4 % celotne površine Slovenije. Na prvi pogled malo, če pa upoštevamo, da je 61 % ozemlja Slovenije gozd in 18 % travnatih površin, potem 5 % v 21 % preostalih površin ni več tako malo. Če upoštevamo še razgibanost in

goratost terena, plazovita in poplavna območja, vode, kmalu ugotovimo, da prostora, ki bi ga lahko namenili pozidavi skoraj ni več, če seveda želimo ohraniti še tistih 12 % obdelovalnih površin, ki nam že zdaj ne zagotavljajo več samooskrbe. Zato je nujno upravljanje prostora v smislu iskanja nepozidanih površin znotraj naselij in mest, strnjevanje razpršene poselitve in prenova degradiranih, že pozidanih površin.

Če trajnostni razvoj razumemo kot način razvoja, ki zadošča današnjim potrebam, ne da bi pri tem ogrožal možnosti prihodnjih generacij, da zadostijo svojim potrebam, kaj je potem trajnostna raba že pozidanih območij? Prostor kot vir ni neomejen, to je verjetno že zdavnaj vsem jasno, ali pa zaradi tega spoznanja tudi ravnamo z njim tako, kot da je omejen? Poročilo o prostorskem razvoju, ki ga je MOP izdalo leta 2016 in je strokovna podlaga za prenovo SPRS, navaja, da se je v Sloveniji povečala suburbanizacija, da je zastala prenova starih urbanih območij in mestnih jeder. Poročilo tudi ugotavlja, da mestom ni uspelo uresničiti prednostnega načela o razvoju bolj strnjenih, kompaktnih mest kratkih razdalj. Znotraj mestnih obrisov ostajajo nepozidane parcele, kar kaže slabo zemljiško politiko in špekulacije. Nič kaj trajnostno.

Na Urbanističnem inštitutu RS se v okviru mednarodnih in domačih nalog ukvarjamo tudi s to problematiko, kar boste slišali v nadaljevanju v eni od predstavitev, ko bosta moja kolega predstavila mednarodni projekt LUMAT, ki obravnava problematiko nesistematičnega upravljanja degradiranih urbanih območij in poslovnih con.

Sodelujemo tudi pri drugih nalogah z omenjenega področja, naj omenim dva projekta. Prvi je ciljno raziskovalni ter obravnava postavitve metodologije za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja, v okviru katerega bomo pripraviti izhodišča oz. priporočila za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja za posamezne tipe poslovnih con po dejavnostih in velikosti, ki naj bi prispevala k učinkovitejši rabi prostora. Pri projektu LOS\_DAMA pa izhajamo iz izhodišča, da se metropolitanska območja, ki obkrožajo Alpe, srečujejo s podobnimi izzivi: naraščajočim pritiskom za spreminjanje rabe tal za stanovanjske površine, gospodarske dejavnosti, sivo infrastrukturo. To po eni strani vodi v zgoščanje, po drugi pa v razpršitev prostorskih struktur. Prostor je omejen, družbene in demografske spremembe ter spremembe življenjskega sloga pa delujejo v nasprotni smeri. Posebej obremenjeni so krajine v primestjih, na periurbanih območjih v zaledjih velikih mest, naravni in kulturni viri, dediščina teh območij in tudi kakovost življenja. V ospredju so celoviti pristopi in prispevek k udeležanju strategij ali politik EU, kot so EUSALP, teritorialna agenda, strategiji za zeleno infrastrukturo in biotsko pestrost, vse to s poudarkom na ekosistemskih storitvah. Pri tem je bilo za testno območje izbrano Ljubljansko barje.

Zato pozdravljamo tematiko upravljanja prostora, ki je tema letošnjega Sedlarjevega srečanja. Potrebujemo več primerov dobrih praks in več zavedanja stroke, da prostor ni neomejena dobrina in da moramo z njim ravnati odgovorno, trajnostno naravnano.

Na koncu pa se zahvaljujemo tudi Društvu urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, še posebej predsednici društva dr. Liljani Jankovič Grobelšek za uspešno in plodno sodelovanje, ki se ga nadejamo tudi v prihodnje.

.....  
Dr. Igor Bizjak, direktor  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
E-pošta: igor.bizjak@uir.si

Katarina KONDA

## Občinski prostorski načrti in določila za urejanje prostora

Udeleženci v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pogosto opozarjajo, da so prostorski akti preveč normirani, preobsežni in neživljenjski. Ker se kot eden od predlogov za izboljšavo stanja pogosto predlaga tudi deregulacija oziroma zmanjšanje določil, smo stanje preverili z analizo veljavnih občinskih prostorskih načrtov občin v Sloveniji. Izkazalo se je, da je pogost vzrok težav slabo nomotehnično stanje občinskih prostorskih načrtov, saj določila pretežno priporočajo, namesto da bi natančno predpisala poseg, pogosto pa so tudi preveč splošna. Posledično so mogoče različne interpretacije določil, ki zahtevajo dodatna usklajevanja in s tem podaljšujejo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Ugotavljamo, da ni potrebe, da

se zakonsko zmanjšujeta vrsta in količina prostorskih izvedbenih pogojev. Pomembneje je, da se povečata kvaliteta in jasnost prostorskih izvedbenih pogojev v nomotehničnem in vsebinskem pomenu. Za večjo jasnost določil pa glede na tuje zglede priporočamo še uporabo neformalnih orodij, tj. oblikovalske smernice, ki v obliki kratkih kataloških prikazov racionalizirajo in predvidijo grajeno obliko in njen vpliv na prostor oz. služijo kot ilustrativni prikaz za načrtovani poseg.

**Ključne besede:** občinski prostorski načrt, prostorski izvedbeni pogoji, urbanistična merila, regulacija

### 1 Uvod

Občine v skladu z določili zakona o lokalni samoupravi načrtujejo prostorski razvoj in opravljajo naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov. Za ta namen izdelujejo občinske prostorske načrte (v nadaljevanju: OPN), ki določajo usmeritve za posege v prostor, vrste mogočih posegov v prostor ter pogoje in merila za njihovo izvedbo. V zvezi s tem je pogosto mogoče slišati kritike udeležencev v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, da so prostorski akti preobsežni in neživljenjski in da so določila preveč normirana. Podobne ugotovitve najdemo tudi v dveh anketah, ki ju je Ministrstvo za infrastrukturo in prostor izvedlo od januarja do marca 2014.<sup>[1]</sup> Zato se v članku ukvarjamo s pogoji in merili za izvedbo posegov v prostoru oziroma prostorskimi izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP) v občinskih prostorskih načrtih ter tudi s pomenom regulacije prostora in vlogo urbanističnih predpisov s poudarkom na normativnem in nomotehničnem oblikovanju.

PIP so s prostorskim aktom določena merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor. Vsebujejo pogoje, s katerimi se mora (med drugim) skladati načrtovani poseg, da pridobi gradbeno dovoljenje. V izbranih veljavnih OPN občin v Sloveniji smo analizirali vsebino in nomotehnično oblikovanje tistih PIP, ki se nanašajo na lego, velikost in oblikovanje objektov. Z analizo OPN smo želeli spoznati stanje in ugotoviti, katere so značilne

pomanjkljivosti in napake obravnavanih določil, ki bi lahko imele za posledico neželene učinke v prostoru. S pregledom smo ugotavljali, ali so določila vsebinsko ustrezna, pravno pravilna in nomotehnično urejena (jasna, razumljiva in nedvoumna, da uporabniku predstavijo dovolj pogojev za izvedbo posega in ne dopuščajo možnosti različnih interpretacij). Pregled je pokazal nekaj skupnih značilnosti, ki jim je v prihodnje treba posvetiti več pozornosti. Tako so npr. v odlokih za oblikovanje objektov večinoma navedena splošna določila, ki najpogosteje povzemajo tekstualni del strateškega dela. Prav tako se pogosto pojavijo določila, ki priporočajo, opisujejo in razlagajo. Tak slog in vsebine za normativni predpis, kakršen je OPN, niso primerne, temveč spadajo v obrazložitev ali posebne strokovne podlage. OPN je namreč podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato morajo biti določbe oblikovane v jeziku in slogu normativnega splošnega pravnega akta.

V sklepu smo pogledali, katere ukrepe za izboljšanje stanja ponujata nova prostorska in nova gradbena zakonodaja. Ob tem pa še vedno opozarjamo, da je treba posvetiti posebno pozornost kvaliteti in jasnosti PIP v nomotehničnem in vsebinskem pomenu, v proces pa vključiti tudi neformalna orodja, kot so oblikovalski priročniki.

## 2 Reguliranje prostora in vloga urbanističnih predpisov

Orbach (2012) ugotavlja, da imamo pogosto trdne poglede na regulacijo, obenem pa postavlja vprašanje, ali se sploh zavedamo, kaj sploh pomeni »regulacija«. Pravni koncept »regulacije« je pogosto razumljen kot kontrola ali omejitev. Vendar na regulacijo ne smemo vedno gledati samo kot na negativno sredstvo, saj lahko pravila tudi omogočajo in ne samo prepo-vedujejo. Vseeno »kontrola« za veliko ljudi še vedno pomeni samo »omejitev«.

Kos (1994) navaja, da je reguliranje (urbanega) prostora ter uporaba planskih in drugih formalnih mehanizmov zelo kompleksno in razvejano področje, ki se še povečuje. V urbanem prostoru je vedno manj prostora za dejavnosti, ki bi lahko potekale spontano, ne da bi trčile ob formalne oz. formalistične postopke. Glede na logiko koncentracije raznovrstnosti (diferenciranosti) v urbanem prostoru je naraščanje regulacije logično. Vsak posamezen specifičen interes oz. akcija je lahko ovira za vse druge, zaradi česar so nujna standardizirana, tj. formalizirana pravila igre. Vendar pa je ta proces po mnenju številnih preveč napredoval. Primerjalne analize kažejo, da je razraščanje sistema dokaj splošen pojav, pri nas pa se srečujemo še z dodatnimi posebnostmi. Formalna prostorska regulacija se je tako razrastla, da je določil že preveč in prihajajo v medsebojne konflikte. Namesto da bi regulacija služila svojemu prvotnemu namenu, torej določati, da nekaj deluje pravilno in ustrezno, vnaša v prostor neželene učinke in povzroča zastoje v procesu. Zato je zlasti v zadnjem času njen smisel postavljen pod vprašaj. Vseeno obstaja zavedanje o neizbežnosti regulacije, kar Kos (ibid.) opisuje kot potrebo, da se spregovori tudi o dejavnikih, ki preprečujejo preveč optimistična pričakovanja v zvezi z zmanjševanjem potreb po sistemski formalno institucionalni regulaciji.

Za vlogo in uspešnost urbanističnih predpisov je njihovo vlogo treba preveriti z vidika različnih interesov, ki vplivajo na njihovo sprejetje in izvajanje, in z vidika učinkovitosti pravnih norm. Tako Ogorelec (1992) navaja, da urbanistični predpisi sami po sebi, brez spremljajočih instrumentov urejanja, ne morejo biti učinkoviti. Reguliranje s pomočjo urbanističnih predpisov je le eden od instrumentov za doseg želenih ciljev, vendar se mu pogosto ne daje prave teže, saj so predpisi pogosto precenjeni, zaradi pretiranega normativizma in neučinkovitosti pa jih ljudje dojemajo kot nepotrebno oviro. Ker zagotavljanje prostora kot dobrine ni mogoče prepustiti samo tržnim mehanizmom, je državna intervencija na področju urejanja prostora nujna kot odgovor na socialni značaj prostora, ki se izraža v tem, da prostor ni samo tržna vrednota, ampak tudi javna dobrina, je

tako družbeni vir in tudi zasebna pravica. Cilj urbanističnih predpisov je torej tudi ščitenje javnega interesa, ki bi ga lahko ogrozili zasebni interesi (tj. interesi investitorjev).

Urbanist v procesu učinkovitosti predpisov lahko pripomore h kvaliteti predpisov, delno pa tudi k spreminjanju vrednot (ozaveščanje, izobraževanje). Vseeno se je treba zavedati, da je vpliv urbanistov omejen. Če si resnično želimo izboljšati stanje v prostoru, se delo urbanistov oz. izdelovalcev prostorskih aktov nikakor ne sme končati z izdelavo strokovno neoporečnega predloga za predpis, temveč bi morale biti spodbujeno od države/občine kot skrbnice javnega interesa, da sodelujejo tudi pri prenosu dokumenta v prakso. Bolj poudarjeni kot do zdaj bi morali biti drugi načini vplivanja na gradnjo (ozaveščanje in izobraževanje javnosti, svetovalno delo ...). Le sočasna uporaba restriktivnih in izobraževalnih instrumentov bo omogočila učinkovito urejanje prostora (Ogorelec, 1992).

## 3 Normativna dejavnost in nomotehnika

Resolucija o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009; v nadaljevanju ReNDej) predpise obravnava kot tisto podlago pravne države, s katero je določen pravni red, urejeno delovanje državnih organov, ravnanje pravnih subjektov in njihova medsebojna pravna razmerja. Dobri predpisi so vsebinsko ustrezni, pravno pravilni in nomotehnično urejeni, kot taki pa so eden od nepogrešljivih pogojev za dobro delovanje pravne države in učinkovitost prava. ReNDej med drugim opozarja na problem prevelike normiranosti in da pravne norme v predpisih niso dovolj določno oblikovane. Problematično je tudi nenehno spreminjanje predpisov, kar povzroča nepreglednost in nestabilnost pravnega reda in težave pri izvajanju. Posledično se zmanjšujejo pravna varnost, učinkovitost družbenih sistemov in zaupanje v pravno državo. Problem je prepoznan tudi na občinskem nivoju, kjer je premalo pozornosti posvečene kvaliteti normativne dejavnosti. Posledice so vidne pri nomotehničnem in vsebinskem oblikovanju predpisov. Vse naštetu lahko prepoznamo tudi pri občinskih prostorskih načrtih.

Občinski prostorski načrti je pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zato je pri njegovi pripravi treba dosledno upoštevati pravila vede o izdelavi pravnih predpisov – nomotehnike, saj se s tem zagotavlja pravna varnost uporabnika. Pomembno je, da se izdelovalci OPN (in vsi sodelujoči) zavedajo poznavanja in upoštevanja nomotehničnih pravil. V fazi izvajanja predpisa bo to eden glavnih dejavnikov, ki bo omogočal, da bodo določila učinkovala v skladu s svojim namenom. Zato je treba težiti k jasnemu, natančnemu in nedvoumnemu sporočanju, ki bo ustvarilo podlago za učinkovito izvajanje določil za urejanje prostora v praksi.

V nomotehniko in tudi pri interpretaciji predpisov imata jezikovno izražanje v predpisih in jezik pravnih predpisov posebno mesto in pomen. Zaznamuje ju zlasti slog izražanja, ki je tako specifičen, da je uporabniku takoj jasno, da gre za besedilo normativnega splošnega pravnega akta. Pomembno je, da so določbe v pravnih predpisih jezikovno oblikovane normativno in ne narativno (deskriptivno). Pri tem se je treba izogibati poučevanju in razlaganju oziroma sta ta dopustna samo, če gre za natančnejšo opredelitev uporabljenih pojmov oziroma definicij. Normativni jezik je treba postaviti in izraziti razmeroma ozko, izogibati se je treba številnim pleonazmom, sinonimom in ponavljanju. Upoštevati je treba tudi, da morajo biti določila jasna in razumljiva ter da med vsebinskim pomenom posameznih določb, vključno z njihovo medsebojno povezavo in soodvisnostjo, ne prihaja do dvoumnosti. Jezikovno izražanje v predpisih mora upoštevati določeno stopnjo formaliziranosti. To prispeva k ekonomičnosti rabe jezika, obenem pa tudi k stabilnosti predpisov, ker se za pogoj vedno uporablja enaka raba pomena. Stranski učinek take formalizacije je, da uporabnik predpisa dobi vtis, da »zakonodajalec ve, kaj dela« (Nomotehnične smernice, 2008).

Na tem mestu poudarjamo še poglobljeno presojo posledic predpisov, ki jo ReNDej predlaga za boljšo kakovost predpisov, njihovo večjo družbeno sprejemljivost in legitimnost. Namejnena je izboljšanje kakovosti novih ali obstoječih predpisov, morebitni poenostavitvi zakonodajnega urejanja in ugotavljanju, ali so bili zastavljeni cilji doseženi. Tudi to je eden od razlogov, da bi bilo treba dosledno izvajati periodične spremembe in dopolnitve OPN, saj se s tem omogoča tudi sistematično presojanje posledic PIP. Ugotovitve so koristne informacije in argumenti za nove odločitve ali spremembo starih odločitev na normativni ravni odločanja ali drugih ravneh.

## 4 Analiza prostorskih izvedbenih pogojev v občinskih prostorskih načrtih izbranih občin v Sloveniji

V Sloveniji imamo 212 občin, od tega 11 mestnih. Maja 2018<sup>[2]</sup> je imelo OPN sprejetih 177 občin, od tega 7 mestnih.

V nalogi smo analizirali vsebino in nomotehnično oblikovanje tistih PIP, ki se nanašajo na lego, velikost in oblikovanje objektov. Pregledali smo vse veljavne OPN mestnih občin in približno 60 OPN drugih občin. Z vsebinsko analizo OPN smo želeli spoznati stanje in ugotoviti, katere so značilne pomanjkljivosti in napake obravnavanih določil, ki bi lahko imele za posledico nezaželeno učinke v prostoru. Pri nomotehničnem pregledu smo poskušali ugotoviti:

- ali je slog izražanja normativen;

- ali so določila jasna, razumljiva, nedvoumna in uporabniku podajajo dovolj pogojev za izvedbo posega ter
- ne dopuščajo možnosti različnih interpretacij.

Analiza je potekala po teh korakih:

- pregled strukture PIP;
- vsebinski in nomotehnični pregled PIP, ki določajo lego, velikost in oblikovanje objektov;
- vsebinski in nomotehnični pregled podrobnih (posebnih) PIP.

Splošna ugotovitev je, da je v odlokih malo vsebinsko podrobno določenih vsebin. Večinoma so za oblikovanje navedena splošna določila o upoštevanju koncepta obstoječe tlorisne zasnove in podobe naselij (npr. oblikovanje stavbnih mas, arhitektura, materiali in fasade) in najpogosteje povzemajo tekstualni del strateškega dela. Čeprav zakonodaja dopušča izdelavo predhodnih analiz fizičnih struktur in njihovih značilnosti obravnavanega območja (oblikovalska določila, ki bi izhajala iz strokovnih podlag za izdelavo akta), je razvidno, da je to bolj izjema kot pravilo, zato so določila še vedno zelo splošna. Le redko so pogoji določeni tako jasno, da bi lahko nedvomno vedeli, kakšen objekt je dopustno zgraditi. Poleg tega se v odlokih pojavlja veliko usmeritev iz področne zakonodaje posameznih nosilcev urejanja prostora, ki jih načeloma ne bi bilo treba navajati, saj podatke o varovanih območjih pridobimo iz Prikaza stanja prostora. Skoraj vsak odlok pa določa stavbne tipe, ki so v bistvu edini instrument, s katerim se izražata specifičnost oblikovanja in identiteta posameznega naselja.

V nadaljevanju navajamo nekatere skupne pomanjkljivosti, ki smo jih opazili v večini obravnavanih OPN in bi jim bilo treba v prihodnosti posvetiti posebno pozornost.

### 4.1 Jezik in slog

Z nomotehničnega vidika imajo skoraj vsi od pregledanih odlokov določene napake. Slog je pogosto pripoveden, nekatera določila so gostobesedna in bi lahko bila napisana tudi krajše. Uporabljeni so izrazi, ki so preveč abstraktni in ne delujejo normativno (npr. »Fasada objekta naj spoštuje maniro v okolju prisotnih suburbanih objektov.«; »Fasade morajo biti oblikovane v lepih razmerjih.«). Pogosto se tudi pojavijo določila, ki priporočajo, opisujejo in razlagajo (npr. »Priporoča se podolgovat tloris.«; »Gradnja ograj ni zaželeno.«; »Fasado se ustrezno oblikuje v sodobnem duhu.«). Tak slog in vsebine spadajo v obrazložitev ali v posebne strokovne podlage. Opazno je tudi prepisovanje določil med odloki različnih občin, ki so v nekaterih primerih dobesedno povzeta. Vidna je tudi slogovna neenakost, za enak poseg se v istem odloku uporabijo različni izrazi<sup>[3]</sup>.

## 4.2 »Kvalitetno«, »kakovostno«, »tradicionalno«

Določila pogosto predpisujejo upoštevanje »tradicionalnega vzorca poselitve«, »značilnosti arhitekturne krajine«, »kulturnih in krajinskih kvalitet«, pri čemer niso navedene niti osnove teh značilnosti (npr. »Oblikovanje objektov mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kvalitetno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljeni in drugih oblikovanih značilnostih prostora.«; »Vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čimbolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico.«).

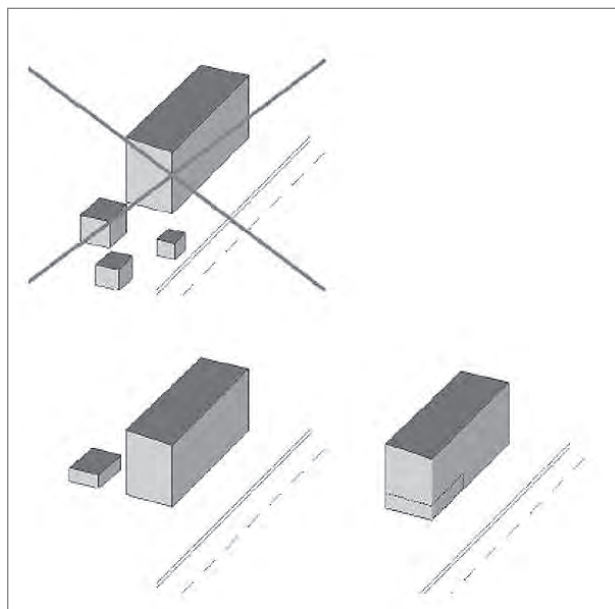
V prihodnje predlagamo, naj se v določilo vključi vsaj sklic na ustrezno strokovno literaturo, kot že upoštevajo nekateri OPN (npr. »Stavbe, ne glede na zahtevnost, morajo biti oblikovane v skladu z arhitekturno tipiko območja. Pri projektiranju in pridobitvi gradbenega dovoljenja, se za razjasnitev pojmov upošteva Glosar arhitekturne tipologije in Arhitekturne krajine in regije Slovenije, v delih kamor se uvršča območje občine, ter pojmov iz predpisov, ki urejajo prostor ter graditev objektov.«).

## 4.3 Strokovne preveritve

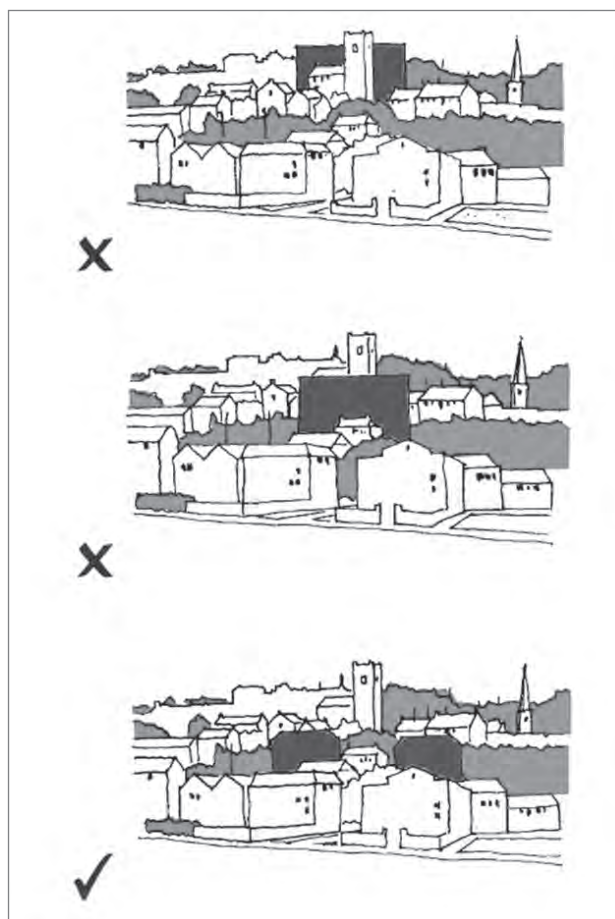
Določila vključujejo izdelavo dodatnih strokovnih preveritev oziroma strokovnih podlag, ni pa določeno:

- kdo izdelava preveritev;
- katere vsebine mora vsebovati in
- kdo jo potrdi.

Npr. »Izjemoma se dopustijo gospodarski objekti večjih tlorskih in višinskih gabaritov, če so potrebna zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam predpisov, če so v projektni dokumentaciji posebej utemeljena na podlagi strokovnih prostorskih preveritev in kadar objekt ni vidno izpostavljen v širšem prostoru oz. je zakrit z vegetacijo.«; »Strokovno prostorsko preveritev izdelava in utemelji pooblaščen inženir stroke, ki ustreza vrsti posamezne prostorske ureditve ali posega, in z njo utemelji umestitev posegov, ureditev v prostor ali sanacijo degradiranih prostorov, ter določi podrobne izvedbene pogoje. Strokovno prostorsko preveritev potrdi drug prostorski načrtovalec (ki ni pripravil te strokovne prostorske preveritve), ki ga izbere Občina, in mora imeti licenco in izkušnje z vodenjem izdelave občinskih prostorskih načrtov ali urbanističnih načrtov ali občinskih podrobnih prostorskih načrtov.«.



Slika 1: Smernice za umeščanje pomožnih objektov (iz smernic za oblikovanje Freiham – Sud) (vir: internet 1)



Slika 2: Ilustracija, ki prikazuje, kako je treba vključiti nov poseg v okolje, tako da ne poslabša stanja in da prispeva k identiteti območja (vir: By Design ..., 2000).

#### 4.4 Neustrezna določila

Pregled je pokazal tudi primer zakonsko neustreznega določila, in sicer gre za določanje regulacijskih črt. Regulacijske črte spadajo med prostorske izvedbene pogoje in se določijo v OPN. Posledično določilo, da se regulacijske črte določijo v projektu za gradbeno dovoljenje, ne zdrži. To namreč pomeni, da bi regulacijske linije, ki določajo razmejitve med zasebnim in javnim, risal sam investitor. Ker pa se s tem določajo tudi meje javnega prostora (regulacijske linije), bi morale biti te določene v OPN ter presojane po predpisanih postopkih za pripravo in sprejetje prostorskih aktov (npr. »Lega objektov mora upoštevati regulacijske črte določene v grafičnem delu OPN. Če regulacijske črte v grafičnem delu iz objektivnih razlogov niso določene, mora pooblaščen projektant, na podlagi geodetskega načrta, določiti regulacijske črte (regulacijsko linijo, gradbeno linijo, gradbeno mejo) iz lege obstoječih objektov in zasnove prostora na območju, umestitev novih objektov pa mora upoštevati obstoječe razpoznavne regulacijske črte naselja ali dela naselja.«).

### 5 Neformalna orodja za urejanje prostora

Primeri iz tujine kažejo, da se za izvajanje nadzora, ko gre za oblikovanje posegov v gradnji in urejanju prostora, v praksi uporablja veliko neformalnih dokumentov in postopkov, kot so oblikovalske strategije in smernice za posamezna mesta, oblikovalski priročniki za določena področja oblikovanja, oblikovalski programi in usmeritve za določene lokacije (ang. *design briefs*, *design codes*), revizija oblikovanja (ZDA, Anglija, Nizozemska) (Dimitrovska Andrews, 2011).

Oblikovalske smernice večinoma temeljijo na uporabi tipologij, na podlagi katerih se izdelata katalog različnih tipov, s katerimi se želi vplivati na kvaliteto grajenega prostora. Poleg vsebine je zanimiv predvsem način navajanja oblikovnih smernic, saj je besedilo vedno dodan tudi ilustrativen prikaz, ki nedvoumno prikaže pogoje in namen posega. Zato bi bilo v prihodnje dobro, da bi se vsaj v obrazložitvah prostorskih aktov dodali tudi ilustrativni prikazi za dopustne posege.

### 6 Sklep

Prostorski izvedbeni pogoji so v prostorskih aktih pogosto opredeljeni kot priporočila, splošno, z besedami, kot so »premišljen«, »kvaliteten« ipd. Izdelovalci aktov želijo s tem omogočiti večjo fleksibilnost akta. Po drugi strani pa tak način omogoča različne interpretacije zapisanih pravil, zato taka norma nima želenega učinka in lahko namesto fleksibilnosti

povzroči različne zaplete v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Ker imajo v Sloveniji trenutno občinski prostorski načrt sprejet že več kot tri četrtine občin, rešitve v obliki novih prevetrenih občinskih aktov ne moremo pričakovati zelo kmalu. (Začasno) rešitev ponuja nova zakonodaja s področja urejanja prostora in gradnje objektov, ki je začela veljati v začetku junija 2018 in na novo vpeljuje nekatere instrumente za večjo fleksibilnost prostorske regulacije. Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) tako uvaja možnost predodločbe, ki omogoča, da se še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi odločitev pristojnega upravnega organa o skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti. S tem bodo predvidoma odpravljeni dvomi glede razlage prostorskega akta, dopustnih odstopanj od prostorskega akta in podobno. Novost je tudi vloga občine v postopku pridobivanja mnenj. Po novem lahko namreč občina da svoje mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti. Poleg tega Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) uvaja institut lokacijske preveritve, ki omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin temu ne zadosti. To so rešitve, ki v tem trenutku povečujejo prožnost prostorskega načrtovanja, vendar ne smejo postati njegovo osnovno orodje. Cilj morajo ostati jasni, nomotehnično ustrezni in pregledni prostorski akti, ki bodo obravnavali prostor celovito, kvalitetno in utemeljeno ter v skladu s strokovnimi načeli.

Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.  
Ljubljanski urbanistični zavod d. d, Verovškova ulica 64,  
1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: katarina.konda@luz.si

#### Opombe

[1] Ankete sta bili namenjeni oceni dejanskega stanja na področju projektiranja in dovoljevanja gradnje ter ovrednotenju pogostosti in težavnosti problemov, s katerimi se projektanti srečujejo pri teh postopkih. V Analizi stanja na področju izdaje gradbenih dovoljenj – anketa ZAPS, IZS (2014) so anketiranci iz vrst projektantov na vprašanje »Ocenite pogostost pojavljanja problematike, s katero se srečujete pri pripravi projektne dokumentacije.« med najpogostejšimi problemi izbrali možnosti »prostorski akti je prenormiran in neživljenjski« in »prostorski akt ne vsebuje jasnih urbanističnih meril«. V Analizi stanja na področju izdaje gradbenih dovoljenj – anketa upravne enote (2014) pa so anketiranci na vprašanje »Kateri so najpogostejši razlogi, zaradi katerih je vloga vsebinsko pomanjkljiva?« kot drugi najpogostejši razlog (takoj za nepopolnimi soglasji) navedli, da projekt ni bil izdelan v skladu s prostorskim aktom.

[2] Stanje na 30. 5. 2018, vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>.

[3] Npr. Odmik od sosednjih mej se opisuje na različne načine »meje sosednjega zemljišča«, »posestne meje«, »parcelne meje sosednjih zemljišč«, »meje zemljiških parcel«. Ker poteka gradnja na parceli, namenjeni gradnji, bi bilo najpraviše, če bi se uporabil enoten izraz, npr. »meja sosednjih parcel«.



## Viri in literatura

*Analiza stanja na področju izdaje gradbenih dovoljenj – anketa ZAPS, IZS.* 2014. Dostopno na: [http://www.zaps.si/index.php?m\\_id=blog\\_1&id=6](http://www.zaps.si/index.php?m_id=blog_1&id=6) (pridobljeno 18. 2. 2015).

*Analiza stanja na področju izdaje gradbenih dovoljenj – anketa upravne enote, IZS.* 2014. Dostopno na: [http://www.zaps.si/index.php?m\\_id=blog\\_1&id=6](http://www.zaps.si/index.php?m_id=blog_1&id=6) (pridobljeno 18. 2. 2015).

*By design: Urban design in the planning system: towards better practice.* 2000. Department of the Environment, Transport and the Regions. Dostopno na: <https://www.gov.uk/government/publications/urban-design-in-the-planning-system-towards-better-practice> (pridobljeno 21. 5. 2015).

Dimitrovska Andrews, K. (2011): *Orodja za usmerjanje in nadzor urbanih oblik.* Ljubljana. Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

*Gestaltungsleitfaden.* 2015. Dostopno na: [https://stadt-gladbeck.de/Leben\\_Wohnen/Projekt\\_Stadtmitte/Downloadbereich.asp?highmain=2&ghsub=6&highsubsub=0](https://stadt-gladbeck.de/Leben_Wohnen/Projekt_Stadtmitte/Downloadbereich.asp?highmain=2&ghsub=6&highsubsub=0) (pridobljeno 19. 4. 2016).

*Gestaltungsleitfaden Freiham-Süd.* 2008

<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Freiham/download.html> (pridobljeno 19. 4. 2016).

*Gradbeni zakon.* Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17 in 72/17 – popr. Ljubljana.

Internet 1: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Freiham/download.html>.

Konda, K. (2016): *Deregulacija normativne ureditve urejanja prostora v Sloveniji.* Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za prostorsko načrtovanje.

Kos., D. (1994): *Neformalne prostorske niše.* Teorija in praksa 31, 1/2: 48–54.

*Nomotehnične smernice.* 2008. Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo. Ljubljana. Uradni list Republike Slovenije.

Ogorelec, B. (1991): *Urbanistični predpisi – Prispevki k študiju normativnega urbanizma.* Ljubljana. Urbanistični inštitut republike Slovenije: 105 str.

Ogorelec, B. (1992): *Urbanistični predpisi – le eden od instrumentov urejanja.* Prispevki k nacionalni strategiji prostorskega razvoja Slovenije. 12. Sedlarjevo srečanje, Postojna, 28.–29. maj 1992, Urbanistični inštitut Republike Slovenije: 184–187.

Orbach, B. (2012) *What Is Regulation? 30 Yale Journal on Regulation Online 1* (2012). Arizona Legal Studies Discussion 12–27. Dostopno na: <http://ssrn.com/abstract=2143385> (pridobljeno 5. 12. 2015).

*Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.* Uradni list RS, št. 99/07. Ljubljana.

*Resolucija o normativni dejavnosti (ReNDej).* Uradni list RS, št. 95/2009. Ljubljana.

*Zakon o urejanju prostora.* Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17. Ljubljana.

Manca JUG  
Jelka HUDOKLIN  
Karla JANKOVIČ  
Metka JUG  
Petra VERTELJ NARED

## Novi pristopi k načrtovanju razvoja naselij

Prispevek obravnava nekatere vsebine strokovnih podlag za izdelavo regionalnih prostorskih planov, občinskih prostorskih planov in občinskih prostorskih načrtov, ki so pomembne za načrtovanje nadaljnega razvoja naselij in drugih poselitvenih območij. ZUreP-2 uvaja nekaj novosti v zvezi z definiranjem območij naselij. Tako na primer uvaja pojme ureditveno območje naselja, območje za dolgoročni razvoj naselja, drugo ureditveno območje in posamično poselitev. V prispevku so obravnavana vprašanja in predstavljeni razmisleki glede opredeljevanja navedenih območij s poudarkom na mejah ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij. Razmišljanja temeljijo na predhodnih analizah, opravljenih v sklopu priprave metodološke naloge, katere predmet so bila merila za do-

ločanje meje ureditvenih območij naselij. V prispevku poudarjamo nekatere sklepe naloge, predvsem nujnost, da se predlog meje ureditvenih območij naselij določi v procesu prostorskega načrtovanja. Predlagana je obvezna izdelava strokovne podlage za poselitev, ki bo določila nabor naselij v občini in njihovo vlogo v urbanem omrežju, in poleg urbanističnih zasnov tudi izdelava strokovnih podlag za vsako naselje posebej.

**Ključne besede:** ureditveno območje naselja, prostorsko načrtovanje, strokovne podlage, poselitev, razvoj naselij

### 1 Uvod

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Ur. l. RS, št. 61/17) uvaja nekaj novosti v zvezi z opredelitvijo naselij in določanjem poselitvenih območij. Po tem zakonu so poselitvena območja ureditvena območja naselij (v nadaljevanju: UON), druga ureditvena območja (v nadaljevanju: DUO) in posamična poselitev. Zakon v 24. členu določa, da se razvoj poselitve praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij naselij, izjemoma pa kot njihova širitev, medtem ko se v drugih ureditvenih območjih načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij. Nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo poselitvijo, podobno kot je veljalo za razpršeno gradnjo po prejšnjem zakonu, v skladu z ZUreP-2 ni dopustna.

UON bodo v skladu z ZUreP-2 nova obvezna sestavina občinskih prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPN). Zakon zelo okvirno določa namen in domet UON, za zdaj pa še ni meril za določitev njihovih meja. Da bi pripravili ustrezna metodološka navodila ali vsaj priporočila, s katerimi bi kar najobjektivneje

prispevali k čim bolj poenoteni praksi določanja meja UON, je bila po naročilu MOP Direktorata za prostor, graditev in stanovanja izdelana strokovna podlaga Možni načini oblikovanja meril in kriterijev za določitev ureditvenega območja naselja (Locus d. o. o. v sodelovanju z LUZ d. d. in Acer Novo mesto d. o. o., 2017). V nalogi, ki je bila izdelana ob aktivnem sodelovanju s predstavniki naročnika, so bila v zvezi z opredeljevanjem meja UON poudarjena nekatere vprašanja, na katera smo želeli odgovoriti in ki jih poudarjamo tudi v pričujočem prispevku, predvsem tista, ki so povezana z dejanskim namenom in posledicami opredelitve UON ter z načinom določanja meje glede na zakonske zahteve in konkretne razmere v prostoru.

V prispevku so najprej predstavljena izhodišča, iz katerih je izhajala naloga, nato so predstavljeni predlogi meril za določanje meja ureditvenih območij naselij in predlog postopka določanja meje ureditvenih območij naselij. V sklepu je navedenih nekaj razmišljanj in izzivov, na katere bo treba iskati odgovore pri določanju mej UON v prihodnje.

## 2 Izhodišča

Formalna izhodišča za izdelavo strokovne podlage izhajajo iz določil novega zakona glede določanja poselitvenih območij, in sicer (3. člen ZUreP-2):

- ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, ter kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ter druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, vendar so zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve;
- drugo ureditveno območje obsega površine zunaj ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v UON;
- posamična poselitve so zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami (do največ deset stanovanjskih stavb).

ZUreP-2 določa tudi območje za dolgoročni razvoj naselja (v nadaljevanju: ODRN), za katero velja, da »je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji« (28. člen). Ureditveno območje naselja se širi na ODRN (27. člen). Občina lahko določi območje predkupne pravice na ODRN, kot je določen v OPN (189. člen).

Eno bistvenih izhodišč priprave strokovne podlage je bila zahteva naročnika, da bi z UON v OPN stavbna zemljišča v UON ločili od posamičnih, razpršenih stavbnih zemljišč (posamične poselitve), ki ne spadajo v UON. Poleg tega je pomembno, da so s stavbnimi zemljišči, ki bi bila določena v okviru UON, povezane dejavnosti bivanja, dela in rekreacije, torej ključne razvojne dejavnosti, ki jih je treba načrtovati oziroma prioritarno usmerjati v območja naselij.

Ob izdelavi naloge so se odpirala še nekatera vprašanja, ki so bila prav tako pomembno vodilo za določanje meja UON. Predvsem glede na določila ZUreP-2 ni popolnoma jasno, kakšen je dejanski namen opredeljevanja meja UON in kakšne posledice bo imela določitev UON za prostorski razvoj naselja. Prav tako ni jasno, kako (in če sploh) bodo spremenljive z UON začrtane meje v povezavi z nadaljnjim razvojem in potrebami naselja, npr. kakšna bosta obravnava in usmerjanje razvojnih pobud, ki bodo verjetno tudi v prihodnosti pomemben podatek pri načrtovanju razvoja poselitve, ter kakšne bodo razlike v dopustnih posegih na enakih namenskih rabah prostora znotraj meja UON in zunaj nje. S tem je povezano vpra-

šanje, kakšna bo vloga meja UON v postopkih usklajevanja z nosilci urejanja prostora.

ZUreP-2 tudi nejasno določa razmerja med načrtovalskimi kategorijami (npr. ODRN, UON, TVKZ), kar lahko privede do težav pri izvajanju v praksi, npr. do različnih interpretacij določil in nepotrebne (dodatnega ali celo različnega) razumevanja zakona.

Dodatni izziv pri določanju UON izhaja iz definicije naselja, ki ga ZUreP-2 opredeli kot »območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana pretežno s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo ter javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb« (3. člen). V zakonu je namreč navedena zelo ozka definicija pojma naselja in UON. Določeno je, da se poselitev prvenstveno usmerja v UON, obenem pa ni navedeno, kako naj bi prihodnji prostorski razvoj usmerjali prav v UON. Poleg tega je pojem »skupina hiš« precej nejasen in pričakovati je mogoče precej težav pri odločanju, v katerih primerih sploh gre za naselje, kako se združuje več enot poselitve v eno UON in iz koliko poligonov je (lahko) sestavljeno UON.

Pri razreševanju teh vprašanj se je izkazalo, da je za določanje meja UON pomembno predvsem, katera pravila bodo veljala na teh območjih, in s tem, kakšen pomen bo imela meja UON. Za potrebe oblikovanja meril za določitev meja UON smo zato izhajali iz predpostavk, da:

- v UON spadajo stavbna zemljišča;
- v UON spadajo tudi zemljišča, ki tvorijo zeleni sistem naselja, saj se številne funkcije poselitve izvajajo oziroma realizirajo na odprtih površinah poselitvenih območij, zato so te pomembne nosilke funkcij poselitve;
- v UON ni območij TVKZ;
- v UON spada varovalni pas ob vodotoku prvega reda v širini 15 m (in ne 40 m, kar velja za območja zunaj naselij);
- se v UON uveljavlja večnamenskost kmetijskih in gozdnih zemljišč (rekreacija, občasna raba ipd.), pri čemer se primarna raba podredi zagotavljanju bivalnih kakovosti;
- v UON spadajo območja kmetijskih in gozdnih zemljišč zaradi svoje lege, funkcije ter s tem povezane celovitosti in prepoznavnosti podobe naselja oziroma rabe ter tudi zaradi asociacijskih ali drugih vrednosti;
- v UON spadajo tudi območja, ki bodo v srednjeročnem obdobju lahko nujna za razvoj naselja, če se to utemelji v strokovnih podlagah za razvoj posameznega naselja, in bo treba na njih v OPN opredeliti stavbna zemljišča;
- morajo vsi NUP, ki bi na teh območjih karkoli načrtovali po drugih zakonih (npr. gozdnogospodarski načrti, načrti upravljanja voda, različni upravljaljski načrti, načrti za

izvedbo agrarnih operacij), svoje plane/programme uskladiti z občino in NUP za območje poselitve;

- ima meja UON pomemben vpliv na sprejemanje odločitev pri vrednotenju razvojnih pobud.

### 3 Proces določanja meja ureditvenih območij naselij

#### 3.1 Postopkovni del – priprava (SD) OPN

Potek meja UON v OPN mora biti določen v planskem procesu. Ta se začne s pripravo strokovnih podlag za celotno območje občine, nadaljuje pa se v postopku priprave in sprejemanja OPN oziroma sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SD OPN) ob udeležbi in upoštevanju različnih deležnikov v prostoru. Strokovne podlage morajo vključevati določitev vseh (vrst) poselitvenih območij in urbanega omrežja z opredelitvijo vseh naselij v občini. Potem je treba za vsako naselje izdelati strokovne podlage ob upoštevanju prostorskih, okoljskih in družbenih značilnosti in razvojnih potreb ter vsem naseljem določiti okvirno mejo UON in ODRN.

Meja UON za posamezna naselja se določi na osnovi predhodno ali sočasno izdelanih oziroma noveliranih strokovnih podlag, kot so vrednotenje stanja prostora in razvojnih možnosti v občini, analize demografskih razmer, študij razvoja gospodarstva, kmetijstva, turizma, študij potreb po stanovanjih in družbeni infrastrukturi, študij ranljivosti prostora ter na osnovi urbanistične analize (programske, strukturne, morfološke, vidne, mentalne idr.), študij razvoja gospodarske javne infrastrukture in prometa, študij zelenega sistema in prepoznavnosti prostora, študij variant za posamezne prostorske ureditve idr. V strokovnih podlagah se meja UON določi okvirno, saj gre za enega od vhodnih podatkov za pripravo OPN, v katerem bo meja UON dokončno določena. Tako bo določitev meja UON določena na primerljiv način kot meja TVKZ, za katero bo predlog podan v strokovni podlagi s področja kmetijstva.

Proces se nadaljuje v postopku priprave (SD) OPN, ko se predlog meja UON in tudi ODRN soočita in uskladita s preostalimi mejami in interesi v prostoru, dokončno pa se dorečeta in potrdira na podlagi usklajevanja z nosilci urejanja prostora, predvsem z resorji, pristojnimi za kmetijstvo, gozdarstvo, vode, varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave.

#### 3.2 Vsebinski del – strokovne podlage

##### Opredelitev naselij

Ob določitvi nabora naselij, ki se jim določi UON, bo treba smiselno upoštevati kriterij »desetih stanovanjskih stavb« kot pogoj za opredelitev naselja, kar bo zahtevalo strokovno

presojo in predvsem upoštevanje lokalnih značilnosti naravne zgradbe prostora ter poselitve in drugih ustvarjenih razmer. V zvezi s tem so pomembna tri vprašanja:

- kaj se šteje za stanovanjsko stavbo (podatek iz REN, EHIŠ, naseljene/opuščene stavbe; problem večnamenskih stavb – npr. trgovina, šola, obrtna delavnica, zidanice idr., v katerih je dopustno tudi bivanje ...);
- kakšne morajo biti značilnosti skupine/gručice 10 stanovanjskih stavb, da jih lahko opredelimo kot naselje (kolikšni naj bodo odmiki med stavbami in odmiki med stavbnimi zemljišči obstoječih objektov);
- kako upoštevati določila veljavnih OPN za razpršeno poselitve in razpršeno gradnjo.

Pogosto spreminjanje določil oz. pogojev za posege v prostor vnaša negotovost investitorjev, neenakovredno obravnavo in tudi nered v prostoru.

##### Velikost in strukturiranost naselja

Potek meja UON (predlog meril za njihovo določitev je predstavljen v poglavju 4) in obseg tega območja ter odločitev o tem, ali so naravne in ustvarjene meje v prostoru, pravni režimi in druga merila tudi meja UON ter katere so te meje, je odvisna od konkretnih razmer v prostoru, predvsem od prostorskih razmerij. Pri tem je bistvenega pomena velikost naselja, saj je lahko enaka prvina v prostoru v majhnem naselju tudi meja UON, v velikem naselju pa sploh ne (npr. vodotok, avtocesta, daljnovod idr.). Pomembna je tudi strukturiranost naselja oz. prostorska razporeditev posameznih delov, saj se lahko enemu naselju določi več UON (dislociranih poligonov). Povezovanje dveh območij poselitve ali večjega števila teh v en poligon UON je smiselno, kadar so ta območja v neposredni bližini ali so funkcionalno povezana. Posledično bo lahko potrebna redefinicija obstoječih oziroma določitev novih stavbnih zemljišč, čeprav morda za to še ni podlage v konkretnih razvojnih potrebah, da bo lahko meja UON smiselno določena. V tem kontekstu je pomembna vloga zemljišč v primarni rabi.

##### Vključevanje stavbnih zemljišč in zemljišč v primarni rabi

V mejo UON se poleg stavbnih zemljišč, ki so bistveni del naselja in nedvoumno spadajo v UON, zajamejo tudi nekatera kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki so zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v njegovi funkciji. Številne dejavnosti se namreč izvajajo (realizirajo) tudi na odprtih površinah v naseljih.

Kmetijska in gozdna zemljišča v UON naj po zakonskih določilih ne bi bila namenjena razvoju naselja, kar pa je pravzaprav v nasprotju z osnovnim namenom opredeljevanja UON, v katero naj bi se prednostno usmerjal razvoj poselitve. Popolnoma dosledno upoštevanje te dikcije bi pomenilo, da so vsa ta zemljišča popolnoma »zavarovana« pred morebitno pozidavo,

zato jo je treba razumeti tako, da se upošteva namenska raba, ki je določena v vsakokratni (SD) OPN na podlagi strokovnih podlag. Glede na dejanske razmere v prostoru in glede na prostorski razvoj v praksi je celo mogoče pričakovati, da bodo prav ta zemljišča, ker so že v UON (ter so komunalno opremljena in dobro dostopna), ena od logičnih in sprejemljivih možnosti za usmerjanje nove pozidave dolgoročno ali celo že v srednjeročnem obdobju. Odločitev o namenu površin v primarni rabi v UON in o njihovi vlogi v prihodnjem razvoju naselja mora biti strokovno preverjena in utemeljena. Ob tem pa je pomembno, da so površine v primarni rabi v naseljih tudi pomembni gradniki zelenega sistema naselja, ki ga določa ZUreP-2 kot načrtovan sistem varstva in razvoja zelenih površin v poselitvenih območjih ter drugih zelenih in ustvarjenih struktur v prostoru. Tako so ta zemljišča pogosto pomembne zelene površine in kot nosilne prvine zelenega sistema služijo naselju, zato jih je treba ohranjati nepozidane. Ker je zeleni sistem naselja pomemben najmanj s funkcionalnega, morfološkega in ekološkega vidika, je pomembno, da se v strokovnih podlagah, v katerih se določa UON, površine v primarni rabi in preostale zelene površine obravnavajo ob upoštevanju vseh treh vidikov, saj se s tem zagotovijo razvojne možnosti in kakovost bivanja v naseljih.

#### Območja za dolgoročni razvoj naselij

Sočasno z določanjem UON je treba določiti tudi območja ODRN, saj določitev UON brez hkratnega razmisleka o dolgoročnem razvoju naselja ni smiselna. Glede na določila ZUreP-2 naj bi se ta območja določala le najpomembnejšim naseljem, kar se zdi preveč omejevalno – zlasti v kontekstu uveljavljanja policentričnega razvoja in ohranjanja poseljenosti podeželja. V ODRN bodo določena območja primarne rabe, ki so potencial za širitev in razvoj poselitve. Ni popolnoma jasno, v katero plansko kategorijo (UON ali ODRN) naj se vključijo območja primarne rabe, ki ob pripravi (SD) OPN morda še niso območja širitev poselitve (stavbnih zemljišč), vendar so funkcionalno, oblikovno in morfološko povezana z naseljem, torej so v funkciji poselitve (npr. območja primarnih zemljišč na obrobju obstoječe pozidave ali v središčih naselij oziroma ob nepozidanih stavbnih zemljiščih).

Izkušnje iz prakse kažejo, da se v strokovnih podlagah opredeljene površine za dolgoročni razvoj naselij v praksi ne realizirajo vedno – ali zaradi spreminjanja razvojnih potreb ali zaradi različnih omejitvenih dejavnikov ali zaradi novonastalih razmer v prostoru. To je treba upoštevati pri določanju ODRN, saj so ta območja po ZUreP-2 podlaga za odločanje nosilcev urejanja prostora o rabi prostora in določanje pravnih režimov na teh območjih. Sicer je mogoče pričakovati, da bo (še zlasti zaradi zelo omejujočih določil, vezanih na TVKZ) zelo povečan pritisk na pozidavo površin v naseljih in na njihovih

obrobjih, ki so pogosto pomembne prvine zelenih sistemov, urbane strukture naselij in prepoznavnosti širšega krajinskega prostora.

## 4 Predlog meril za določanje meja ureditvenih območij naselij

Za določanje meja UON je bilo predlaganih 7 meril, ki so v nadaljevanju predstavljena v posameznih podpoglavjih:

1. meje prostorskih pravnih režimov (okoljski režimi, varstveni pasovi cest in GJI),
2. veljavni OPPN in DPN idr.,
3. naravne meje (relief, vegetacija, vode),
4. ustvarjene meje (linijski grajeni elementi in grajeni elementi kot območja v prostoru),
5. urbanistična merila (tip poselitve, urbanistične značilnosti in podoba naselja, funkcionalna povezanost, zeleni sistem, ambientalni vtis, koncept razvoja naselja),
6. meje stavbnih zemljišč (veljavna in predvidena namenska raba) in
7. meje zemljiških parcel.

Predlagana merila za določanje meja UON so okvirna in služijo predvsem kot metodološki pripomoček za zagotovitev čim večje objektivnosti/transparentnosti in s tem čim bolj enopomenskega določanja mej UON v slovenskem prostoru. Opredelitev UON mora vedno biti rezultat načrtovalskega procesa, zato ni mogoče in ni smiselno predpisati popolnoma absolutno (objektivno) merljivih meril, ki bi enopomensko veljala v vsakem primeru. Namen naloge ni bil postaviti pravil za določitev meja UON, ampak le prikazati principe uporabe posameznega merila, zato so tudi obravnavani oz. uporabljeni primeri določanja mej UON le hipotetični predlogi UON.

### 4.1 Meje prostorskih pravnih režimov

V nalogi so bili obravnavani pravni režimi s področij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, varstva gozdov, varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture in varstva vojnih grobišč. Zaradi lažje uporabe režimov pri določanju mej UON je bil določen sistem, ki pravne režime glede na vpliv, ki ga imajo na določanje mej UON, razvršča v tri skupine:

- Pravni režimi, za katere zakonska določila jasno opredeljujejo prepoved poseganja na določen režim. Pravni režim ni meja, do katere je dopustno določati UON/stavbna zemljišča (npr. naravni spomeniki, naravni rezervati, varovalni gozdovi, gozdni rezervati, območja velike poplavne nevarnosti, najožja območja varstva vodnih virov ...).



**Slika 1:** Določanje meje UON – primer uporabe merila »meje prostorskih pravnih režimov«

- Pravni režimi, na območju katerih je poseganje dopustno/nedopustno na podlagi presoje (ali sploh lahko posegamo in pod kakšnimi pogoji). Rezultat presoje je lahko prepoved poseganja na območje ali pa dopustnost poseganja na območje pod določenimi pogoji. Pravni režim ni jasno določena meja, do katere je dopustno načrtovati UON/stavbna zemljišča (npr. območja Natura 2000 in naravne vrednote, kulturna dediščina, gozdovi s posebnim namenom, poplavna območja ...).
- Pravni režimi, na območju katerih je poseganje dopustno pod določenimi pogoji (ni vprašanje, ali lahko posegamo, temveč le pod kakšnimi pogoji), ki so odvisni predvsem od vrste dejavnosti. Pogoji se lahko določijo za določanje stavbnih zemljišč in tudi za vključevanje zemljišč v primarni rabi v UON (npr. ekološko pomembna območja, vodovarstvena območja, poplavna območja preostale poplavne nevarnosti ...). Tudi v tem primeru meja pravnega režima ni nujno meja UON.

Primer (slika 1): V okviru presoje je bilo ugotovljeno, da na območju Natura 2000 ni dopustno določati stavbnih zemljišč, da območje ni v funkciji naselja, zato je mejo UON mogoče določiti samo do meje območja Natura 2000 (jugozahodna meja). Pri določanju vzhodne meje UON pa je bilo na podlagi presoje ugotovljeno, da je širitev naselja na arheološko najdišče dopustna. Meja arheološkega najdišča v tem primeru ni relevantna za določanje meje UON.

#### 4.2 Območja veljavnih OPPN in DPA

Vpliv na določanje meje UON lahko imajo zlasti OPPN, ki se načrtujejo za prostorske ureditve v funkciji naselja, ki se lahko



**Slika 2:** Določanje meje UON – primer uporabe merila »območja veljavnih OPPN in DPA«

načrtujejo tudi na zemljiščih v primarni rabi in se pojavljajo na robovih naselij (npr. turistične in rekreacijske dejavnosti). V takih primerih je smiselno, da je zunanja meja OPPN tudi meja UON.

Posamezne prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN, pa lahko v prostoru tvorijo samostojne zaključene celote, ki niso v funkciji naselja, čeprav se pojavljajo v njegovi neposredni bližini (lahko tudi na robu) in so lahko opredeljena kot območja stavbnih zemljišč (npr. območja za intenzivno kmetijsko proizvodnjo, območja izkoriščanja mineralnih surovin, izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ...). V takem primeru meja sprejetega OPPN ne vpliva na mejo UON oziroma je meja, do katere se lahko določi UON. Za taka območja OPPN je smiselno, da se opredelijo kot DUO.

Vpliv določil DPN na določanje meje UON je odvisen predvsem od tega, ali je načrtovana prostorska ureditev (lahko) tudi v funkciji naselja ali ne. V kontekstu določanja UON so problematični predvsem linijski infrastrukturni objekti, saj so velikokrat načrtovani v neposredni bližini območij poselitve (npr. obvoznice), lahko pa jih tudi prečkajo (npr. večje prometnice ali daljnovodi). V nekaterih primerih, predvsem pri prometni infrastrukturi, so povezovalni člen med posameznimi območji poselitve (npr. obvoznica, regionalna cesta), v drugih pa njihovo povezovanje (fizično in funkcionalno) preprečujejo ali pa celo povzročajo delitev prej povezanih območij ali manjših naselij (npr. avtocesta).

Če načrtovane prostorske ureditve državnega pomena prispevajo k delovanju posameznega naselja, ga povezujejo oziroma vanj funkcionalno in mentalno ne vnašajo izrazite bariere, je



Slika 3: Določanje meje UON – primer uporabe merila »naravne meje«

smiselno, da se vključijo v UON. Če načrtovane prostorske ureditve državnega pomena niso v funkciji naselja oziroma ovirajo njegovo funkcioniranje, pa je meja DPN lahko tudi meja UON.

Primer (slika 2): Južno od naselja se z OPPN načrtuje obvoznica. Pas kmetijskih zemljišč med obstoječo poselitvijo (šolo) in načrtovano obvoznico je namenjen odprtim površinam šole. Smiselno je, da se vsa zemljišča, vključno z območjem načrtovane obvoznice, vključijo v UON. Območje OPPN pomeni mejo tako, da se vključi v UON.

### 4.3 Naravne meje

Naravne značilnosti, ki lahko tvorijo naravno mejo naselja, so predvsem relief, vegetacija in vode. Njihova vloga pri opredeljevanju meje UON je odvisna od značilnosti naselja in tudi od značilnosti (velikosti, izrazitosti) naravne meje. Najpogostejše naravne značilnosti, ki lahko vplivajo na določitev meje UON, so predvsem izrazite prostorske prvine, npr. strma pobočja, robovi kraških pojavov, skalne stene, ježe ob vodotoku, gozdni rob, vodotoki, jezera, barja idr.

Primer (slika 3): Številne in globoke vrtače obdajajo naselje, na jugu je strmo, prepadno pobočje. Stavbna zemljišča segajo do teh meja, zato so ti reliefni robovi tudi meja UON. V primeru vrtač je pomembno merilo naselja, saj v večjem naselju vrtača praviloma ne more pomeniti roba naselja in s tem tudi ne meje UON.



Slika 4: Določanje meje UON – primer uporabe merila »ustvarjene meje«

### 4.4 Ustvarjene meje

Med ustvarjenimi mejami, pomembnimi za določitev UON, ločimo linijske grajene elemente in območja. Linijski grajeni elementi (npr. cesta, železnica, daljnovod ipd.) so lahko izrazito omejevalni, lahko pa tudi ne vplivajo na določanje meje, kar je odvisno predvsem od lege v naselju (na robu ali v središču naselja), od velikosti naselja in od tega, kako je to funkcionalno povezano, ter manj od vrste linijskega elementa. Med območja, ki lahko vplivajo na UON, uvrščamo predvsem večje infrastrukturne objekte (npr. hidroelektrarna, RTP, vodnogospodarski objekti, kot so protipoplavni nasipi, letališče ...), območja pridobivanja mineralnih surovin ter večja športno-rekreacijska in turistična območja, ki lahko tvorijo tudi samostojno DUO. Vključevanje teh območij v UON je odvisno predvsem od njihove funkcionalne povezanosti z naseljem.

Primer (slika 4): V primeru manjših naselij je avtocesta (AC) meja med dvema UON, saj pomeni fizično in mentalno bariero. Če AC poteka skozi veliko naselje, ki je funkcionalno, vizualno in mentalno povezano tudi preko AC, je AC lahko del UON.

### 4.5 Urbanistične značilnosti in podoba naselja

Analiza urbanističnih značilnosti in podobe naselja je ena najpomembnejših podlag za določitev meje UON. Med urbanistična merila, ki vplivajo na določitev meje UON, spadajo predvsem tip poselitve, funkcionalna povezanost, zeleni sistem,

ambientalni vtis in koncept razvoja naselja. Meja UON naj bi bila določena tako, da sledi prepoznanim značilnostim naselja, kar je najprej vezano na tip poselitve (sklenjena, razložena, obcestna naselja ...).

V okviru funkcionalne povezanosti se za potrebe določanja meje UON preverja, ali so posamezna območja, ki niso v neposrednem stiku z naseljem, z njim funkcionalno povezana. To so lahko predvsem območja za turizem, izobraževanje, obrambo, kulturo, infrastrukturo, rekreacijo ipd., ki lahko tvorijo tudi samostojno DUO. V primeru funkcionalne povezanosti z naseljem se lahko taka območja vključijo v UON.

Za določitev meje UON je pomembno, da se kot del strokovnih podlag zasnuje tudi zeleni sistem posameznega naselja. Zeleni sistem v povezovalni odnos in prepoznavno celoto združuje zelo različne odprte prostore naselja, ki se razlikujejo po pojavnosti in vsebini (npr. zeleni robovi, javne površine, športna in rekreacijska območja, druge urejene zelene površine, pokopališča idr., za katere se določijo stavbna zemljišča, npr. ZP, ZD, ZS idr., drugi pa se lahko izvajajo tudi na zemljiščih v primarni rabi, npr. K, G, V, kar je odvisno predvsem od velikosti in značaja naselja ter konkretnih razmer v vsakem posameznem primeru). Ob tem je treba opozoriti na izrazito dvojnost pomena površin v primarni rabi, ki so vključene v UON. Te so po eni strani pomembne kot del zelenega sistema, po drugi strani pa so lahko tudi (dolgoročno) velik potencial za pozidavo. Odločitev o tem, kaj od obojega naj bi imelo prednost v prihodnjem razvoju naselja, mora biti podprta/utemeljena z ustrežno strokovno podlago, ki bo podrobneje ovrednotila odprte površine in njihov potencial (ali kot ohranjanje in razvoj površine kot dela zelenega sistema ali kot potencial za širitev pozidave).

V tem kontekstu je pomembno, da se po potrebi kot ena izmed strokovnih podlag za določitev meje UON zasnuje tudi koncept razvoja posameznega naselja z opredeljeno faznostjo razvoja.

Koncept razvoja opredeljuje strateške usmeritve po posameznih sistemih, ki so ali bodo del naselja. S faznostjo pa se določajo usmeritve za kratkoročni, srednjeročni ali dolgoročni razvoj naselja. Hkrati je koncept razvoja tudi izhodišče za opredelitev namenske rabe površin.

Pomemben segment pri določanju mej UON je tudi opredeljevanje ambientalnega vtisa. Ena pomembnih usmeritev pri oblikovanju naselja je namreč tudi ohranjanje značilnosti poselitve kot oblikovne pestrosti in značilnosti slovenskega prostora. Ker gre v tem primeru za vtis, ki nima merljivih vrednosti, so postavljena merila subjektivna. Med pomembne elemente ambientalnega vtisa štejemo vedute, vizure, usmerjene poglede, vizualne poudarke (naravno, grajeno, dominantno), karakteri-



Slika 5: Določanje meje UON – primer uporabe merila »urbanistične značilnosti in podoba naselja«

stične odprte površine, vozlišča, rob grajenega tkiva, varovanje silhuet ...

Primer (slika 5): Med dvema gručama poselitve leži graščina s parkom, ki ima opredeljeno stavbno zemljišče in je funkcionalno povezana s preostalo poselitvijo. Območje med stavbnimi zemljišči nima pomembnejših povezovalnih funkcij, v mentalni sliki pa deluje kot del naselja, zato se vključi v UON.

#### 4.6 Meje stavbnih zemljišč

Opredeljena (obstoječa in načrtovana) stavbna zemljišča so lahko za določitev mej UON izhodišče ali kriterij predvsem takrat, ko za določitev meje UON ni uporabljen noben drug kriterij.

Primer (slika 6): Več območij poselitve je ob prometnicah in nobeno ne sledi tradicionalni pozidavi. Na območju se razen poselitve in ceste v prostoru ne prepoznajo drugi značilni robovi ali meje. Če se prepoznajo potrebe po novi poselitvi, je smiselno, da se območja poselitve z določitvijo novih stavbnih zemljišč združijo v en UON. Če razvojnih potreb ne bi bilo, bi se meja UON določila severni in južni gruči posamezno po meji stavbnih zemljišč, medtem ko bi bila zahodna gruča opredeljena kot posamična poselitev.

#### 4.7 Meje zemljiških parcel

V skladu z ZUreP-2 mora biti meja UON določena tako, da jo je mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru. Zemlji-





**Slika 6:** Določanje meje UON – primer uporabe merila »meje stavbnih zemljišč«

ška parcela je zato lahko tudi kriterij za določitev meje UON predvsem takrat, ko za določitev meje UON ni uporabljen noben drug kriterij (meje pozidanih stavbnih zemljišč, meje prostorskih pravnih režimov, naravne meje, ustvarjene meje, urbanistične značilnosti in podoba naselja).

Primer (slika 7): Naselje leži ob reki, ki je pomemben krajinski element naselja. Stavbna zemljišča so nekoliko odmaknjena od vodotoka tudi zaradi poplavne varnosti, vendar poplavne površine sooblikujejo prostor naselja in so v funkciji naselja (pešpota in rekreacija). Vodotok ima svojo zemljiško parcelo, zato določa mejo UON.

## 5 Sklep

Glede na določila ZUreP-2 ni popolnoma jasno, kakšne posledice bo imela določitev meje UON na prostorski razvoj naselja, kako spremenljive bodo z UON začrtane meje v povezavi z nadaljnjim razvojem in potrebami naselja in kakšne bodo razlike v dopustnih posegih na enakih namenskih rabah prostora znotraj meje UON in zunaj nje ter nenazadnje, kakšna bo vloga meje UON v postopkih usklajevanja z NUP.

Opredelitev UON bo nujno in vedno morala nastajati v okviru načrtovalskega procesa, torej ob udeležbi in upoštevanju različnih deležnikov v prostoru ter ob soočanju s konkretnimi razmerami in potrebami in ob usklajevanju s preostalimi mejami v prostoru. Zato ni mogoče predpisati popolnoma trdnih in absolutno (objektivno) merljivih kriterijev, ki bi veljali enopomensko in v vsakem primeru opredeljevanja meje UON.



**Slika 7:** Določanje meje UON – primer uporabe merila »meje zemljiških parcel«

V okviru tega prispevka je na osnovi rezultatov predhodno izdelane strokovne podlage predlagan nabor meril, ki naj bi bil v pomoč pri zagotavljanju čim večje objektivnosti in s tem čim bolj enopomenskega določanja meje UON.

Za določitev meje vsakega UON je nujna strokovna presoja, saj je ni mogoče ustrezno določiti le na podlagi geodetskih oz. kartografskih podlag in orodij GIS. Zato je treba v postopkih priprave (SD) OPN oziroma še pred začetkom teh postopkov zagotoviti izdelavo strokovnih podlag:

- (a) za poselitev na območju občine, v katerih se opredeli urbani sistem in določijo naselja ter opredelijo tista, za katera se določi obveznost izdelave urbanistične zasnove;
- (b) urbanističnih zasnov in strokovnih podlag za druga naselja, v katerih se opredeli prostorski razvoj vsakega posameznega naselja ter med drugim tudi določijo meje UON in ODRN.

Še posebej veliko pozornost bo pri opredelitvi meje UON treba nameniti določitvi zemljišč, ki so v funkciji poselitve in na katerih ni predviden razvoj v smislu določanja stavbnih zemljišč, še posebej če bodo meje UON, kot izhaja iz zakona, zarisane zelo ozko in bodo zato v prihodnosti lahko zelo omejujoče za razvoj naselij. Namen zakonodajalca je namreč, da bi v prihodnje razvoj poselitve usmerjali prav v UON. Ob tem poudarjamo skrb v primeru preozko določene meje UON, saj bodo pritiski za pozidavo zunaj UON, torej v krajinskem prostoru, še večji ali vsaj ne manjši, kot so doslej, brez sankcioniranja nezakonitih gradenj pa se bo nadaljeval trend širjenja razpršene oz. posamične gradnje. V zvezi s tem je pomembna

zakonska opredelitev pojma naselje (»skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb«), ki implicira določitev UON in ODRN in pušča preostalo poselitev (zaselki, posamična poselitev, kmetijski objekti idr.) precej nedorečeno. Predlog določitev meje UON zato temelji na izhodišču, da je treba v strokovnih podlagah pri določanju razvoja naselja in meje UON upoštevati tudi območja, ki se bodo v srednjeročnem obdobju lahko izkazala kot (verjetno) nujna za razvoj naselja, obenem pa določiti tudi površine za dolgoročni razvoj naselja.

Končno mejo UON in ODRN bo treba določati sočasno v planskem postopku (soočanje SP za kmetijstvo in SP za naselja). V prihodnjih postopkih prostorskega načrtovanja bo namreč imelo zelo pomembno vlogo tudi dejstvo, da je ZKZ-E vzpostavil območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč (TVKZ), kar bo bistveno vplivalo na načrtovanje razvoja poselitve.

V kontekstu obravnave UON pa velja opozoriti tudi na urejanje prostora zunaj UON in na problem nenadzorovanih pojavov gradnje oz. širitve posamične poselitve. Ni popolnoma jasno, kako bo se bo zagotavljal kakovosten in v prostorskem (urbanističnem, krajinskem) smislu sprejemljiv razvoj poselitve zunaj tako opredeljenih naselij. V Sloveniji je velik del poselitve, ki pač ne ustreza zakonski opredelitvi naselja, in ogromno razpršene poselitve, vsa ta območja pa bi bilo treba urejati z učinkovitimi prostorskimi ukrepi. Vsekakor poselitev zunaj UON, ki zaznamuje pretežni del slovenskega podeželja, ne sme uiti izpod nadzora. Razvoja zunaj naselij ne bo mogoče niti ni smiselno popolnoma omejiti, nesprijemljivo pa bi bilo, da se umakne vsa regulacija in da se posamezni posegi (gradnje) prepustijo posamičnim odločitvam, ki jih dopušča zakon.

Posamična poselitev (torej velik del posegov zunaj UON) v skladu z ZUreP-2 ne bo načrtovana po postopkih prostorskega načrtovanja, ampak po gradbenem zakonu, kar bo glede na izkušnje in pričakovano številčnost zelo verjetno vodilo v nadaljnja razvrednotenja prostora. Zato bi bilo nujno treba zagotoviti jasne usmeritve za opredeljevanje morebitnih širitev posamične gradnje. Za zagotovitev skladnega prostorskega razvoja in ohranitev prostorskih kakovosti ob dopuščanju razvojnih možnosti bi bilo namreč treba tudi za smiselno zaokrožena območja poselitve v krajinskem prostoru pripraviti strokovne podlage z usmeritvami in ukrepi za regulacijo poselitve. V tem kontekstu se zdi krajinska zasnova, ki jo prinaša ZUreP-2, primerna strokovna podlaga.

Kakovostno usmerjanje razvoja poselitve in urejanje naselij bo mogoče šele ob uveljavitvi sankcij v primeru nezakonitih gradenj in ukrepov zemljiške politike, predvsem pa ob ukrepih, povezanih s spodbujanjem prenove obstoječega stavbnega fonda. Prav tako bo za uveljavitev strokovno utemeljenih in

primerljivih pristopov k opredeljevanju meja UON izjemno pomembno oblikovanje dobre prakse, za kar pa bosta nujni pogoj izobraževanje in aktivno sodelovanje prostorskih načrtovalcev – izdelovalcev strokovnih podlag –, pripravljavcev (občin) in pristojnega ministrstva.

.....  
Manca Jug  
Locus d. o. o., Domžale  
E-pošta: manca.jug@locus.si

Mag. Jelka Hudoklin  
Acer Novo mesto d. o. o., Novo mesto  
E-pošta: jelka.hudoklin@acer.si

Karla Jankovič  
LUZ d. d., Ljubljana  
E-pošta: karla.jankovic@luz.si

Metka Jug  
Locus d. o. o., PE Nova Gorica  
E-pošta: metka.jug@locus.si

Dr. Petra Vertelj Nared  
LUZ d. d., Ljubljana  
E-pošta: petra.vertelj-nared@luz.si

## Viri in literatura

Furman Oman, G., Furman Oman, M. (2016): *Merila in kriteriji za določitev UON*. Urbanisti d. o. o., Celje, naročnik: MOP Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.

Hudoklin, J (2016): *Priprava in uporaba prostorskih podatkov*. 42. dnevi slovenskih pravnikov.

Jug, M., Kobetič, L., Jug, M., Košir, U., Britovšek, N., Hudoklin, J., Hočevar, I., Jankovič, K., Vertelj Nared, P. (2017): *Možni načini oblikovanja meril in kriterijev za določitev ureditvenega območja naselja*. Locus d.o.o., v sodelovanju z LUZ d. d. in Acer Novo mesto d. o. o., naročnik: MOP Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.

*Navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin*. Uradni list SRS, št. 20/85. Ljubljana.

*Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)*. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17. Ljubljana.

Urban JENSTERLE  
Nika MESNER  
Matjaž GRILC

## Evidenca stavbnih zemljišč – prostorski izziv ali še ena izgubljena priložnost?

V skladu s temeljnim načelom vzdržnega prostorskega razvoja je smotrna in varčna raba prostora ključnega pomena za razvoj Slovenije. Smotrno rabo prostora je mogoče udejanjiti le z aktivno zemljiško politiko, tj. urejanjem razmer na področju upravljanja zemljišč in gospodarjenja z njimi, oblikovanjem ključnih ukrepov zemljiške politike in določanjem instrumentov za njeno izvajanje. Zakonsko podlago za aktivno zemljiško politiko je postavil novi zakon o urejanju prostora, ki določa upravne in finančne instrumente za učinkovito gospodarjenje s prostorom in za realizacijo prostorskih izvedbenih aktov. Za izvajanje ukrepov zemljiške politike s ciljem varčne in smotrne rabe poselitvenih območij je nujen predpogoj vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: ESZ), ki vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami.

### 1 Uvod

ESZ ni novost. Rakar in Bogataj (1985) sta že leta 1985 izdelala študijo, ki je bila osnov za nastavev ESZ. V njej omenjata, da prve ideje o ESZ pri nas izhajajo že iz 60. let, medtem ko je bila ESZ v državah Srednje Evrope takrat že utečena kot redna sestavina geodetske službe. Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84; v nadaljevanju: ZSZ) iz leta 1984 je določal, naj se o stavbnih zemljiščih, predvsem nezazidanih, vodi evidenca, ki ni bila nikoli vzpostavljena. V zakonu omenjena evidenca naj bi vsebovala zemljiškokatastrske podatke, podatke o naravnih lastnostih zemljišča, podatke o dejanski rabi in njihovi opremljenosti ter podatke o predpisanem varovanju in omejitvah pri posegih na teh zemljiščih (ZSZ, 1984). Navodilo o ESZ (Ur. l. SRS, št. 11/88) je bilo sprejeto že leta 1988. Podatki iz ESZ naj bi služili za določanje višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ), bili pa so namenjeni tudi načrtovanju stavbnih zemljišč in načrtovanju potrebnih ukrepov za njihov razvoj v skladu z ZSZ. Kljub temu ESZ v praksi ni zaživela in eden izmed ključnih razlogov za to je, da evidenca ni bila upravna evidenca ter da ni bila povezana z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo (parcelno in stvarnopravno stanje stavbnih zemljišč).

Evidenca ni novost, saj je bila uzakonjena že leta 1988, vendar v praksi ni nikoli zaživela. Posledice tega pa prostor čuti še danes. Z novo prostorsko zakonodajo se ta uvaja ponovno, na prvi pogled se zdi, da je zdaj bolj osmišljena in sistemsko umeščena, vendar še vedno na koncu prepuščena volji občin, da bodo v njej prepoznale rešitev za prenekateri problem urejanja njihovega prostora. Zato se zdi vprašanje v naslovu zelo na mestu in samo od skupnega npora stroke je odvisno, ali bomo tokratno priložnost spreobrili v začetek sistemskega reševanja precej slabega stanja v prostoru.

**Ključne besede:** gradbena parcela, stavbna zemljišča, zemljiška politika, nepozidano zemljišče, evidenca stavbnih zemljišč

Spremembe družbene ureditve, prehod na tržno gospodarstvo v devetdesetih in posledično zagotavljanje enakovrednosti zasebne in javne lastnine so zahtevali spremembe v ciljih in instrumentih zemljiške politike in prilagoditev sistema urejanja prostora novim okoliščinam, do katerih pa ni prišlo. Zaradi nevedbe sistemskih sprememb na področju urejanja prostora je postalo izvajanje upravnih postopkov s tega področja nevzdržno, zato je Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 126/07) problematiko *ad hoc* rešil tako, da je ukinil gradbeno parcelo in postopke določanja gradbene parcele obstoječim objektom. Zakonska rešitev je problematiko na področju prostora le še poglobila in občine imajo velike težave pri odmeri NUSZ. Poseben problem pomeni odmera NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča, saj zaradi nezmožnosti določitve gradbene parcele v upravnem postopku lastniki obstoječih objektov niso imeli več možnosti za določitev pozidanega stavbnega zemljišča. Poleg tega Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008) ni zahteval več prikaza obsega in lege gradbene parcele v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Posledice ukinitve gradbene parcele so se izkazovale v skoraj nemogočem izvajanju zemljiške politike.

Obdobje odsotnosti zemljiške politike se danes na področju stavbnih zemljišč kaže v obliki teženj po širjenju naselij na kmetijske površine, neustrezni izkoriščenosti obstoječih stavbnih zemljišč v naseljih, previsoki ceni in tržno nedostopnih stavbnih zemljiščih ter (posledično) razpršeni gradnji (Miklavčič in sod., 2015) Tako stanje je tudi posledica odsotnosti celovite evidence podatkov o pozidanih stavbnih zemljiščih (gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb in gradbeno inženirskih objektov) in nepozidanih stavbnih zemljišč (vključno z njihovimi razvojnimi stopnjami) ter je prinašalo veliko težav pri sistemskih ukrepih na področju prostora in nepremičnin, kar se neposredno kaže tudi v gospodarskem stanju države.

Zakonsko podlago za ukrepe zemljiške politike je postavil novi Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), ki določa upravne in finančne instrumente za učinkovito gospodarjenje s prostorom ter za realizacijo prostorskih izvedbenih aktov. Cilji bodo predvidoma doseženi s temi področji ukrepov zemljiške politike:

- razvoj stavbnih zemljišč,
- varovanje zemljišč,
- preskrba in pridobivanje zemljišč in pravic na njih,
- finančna sredstva zemljiške politike,
- prenova in urejenost prostora,
- raba javnih površin in grajeno javno dobro.

Za izvajanje ukrepov zemljiške politike s ciljem varčne in smotrne rabe poselitvenih območij je nujen predpogoj vzpostavitev ESZ, ki vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami. Zakonska podlaga za vzpostavitev evidence je dana z ZUreP-2, Ministrstvo za okolje in prostor pa v okviru Programa projektov eProstor (internet 1) že izvaja dejavnosti za vzpostavitev in vodenje ESZ.

S sprejetjem nove prostorske zakonodaje je postavljen temeljni kamen za začetek sistemskih sprememb na področju upravljanja prostora. Naslednji ključni mejnik je uspešna vzpostavitev ESZ na lokalni ravni in implementacija podatkov v procese strateškega planiranja in izvedbenega načrtovanja, izvajanja ukrepov zemljiške politike in spremljanja stanja v prostoru. V nadaljevanju je ESZ podrobneje predstavljena z vidika vsebine, načina vzpostavitve, pristojnosti ter vodenja in vzdrževanja podatkov.

## 2 Evidenca stavbnih zemljišč

Stavbna zemljišča so pomemben kapital in njihov razvoj je eden izmed predpogojev za uspešen ekonomski in družbeni razvoj. Za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, kar vključuje njihovo načrtovanje in razvoj, je nujna kakovostna evidenca o stavbnih zemljiščih, njihovi izkoriščenosti (pozida-

na stavbna zemljišča) in prostih zemljiščih (nepozidana stavbna zemljišča).

ESZ je v skladu z ZUreP-2 namenjena načrtovanju namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih aktov, načrtovanju komunalne opreme, izvajanju ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih in vrednotenje stavbnih zemljišč. ESZ je tudi podatkovna podlaga za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v javnem interesu in tudi podlaga za podajanje informacij o razvojnih stopnjah in drugih lastnostih stavbnih zemljišč za zainteresirane investitorje. Kot taka bo lahko omogočila izvajanje ukrepov zemljiške politike in povečala informiranost investitorjev, s tem pa bistveno pripomogla k uspešnejšemu razvoju naše države.

### 2.1 Vsebina ESZ

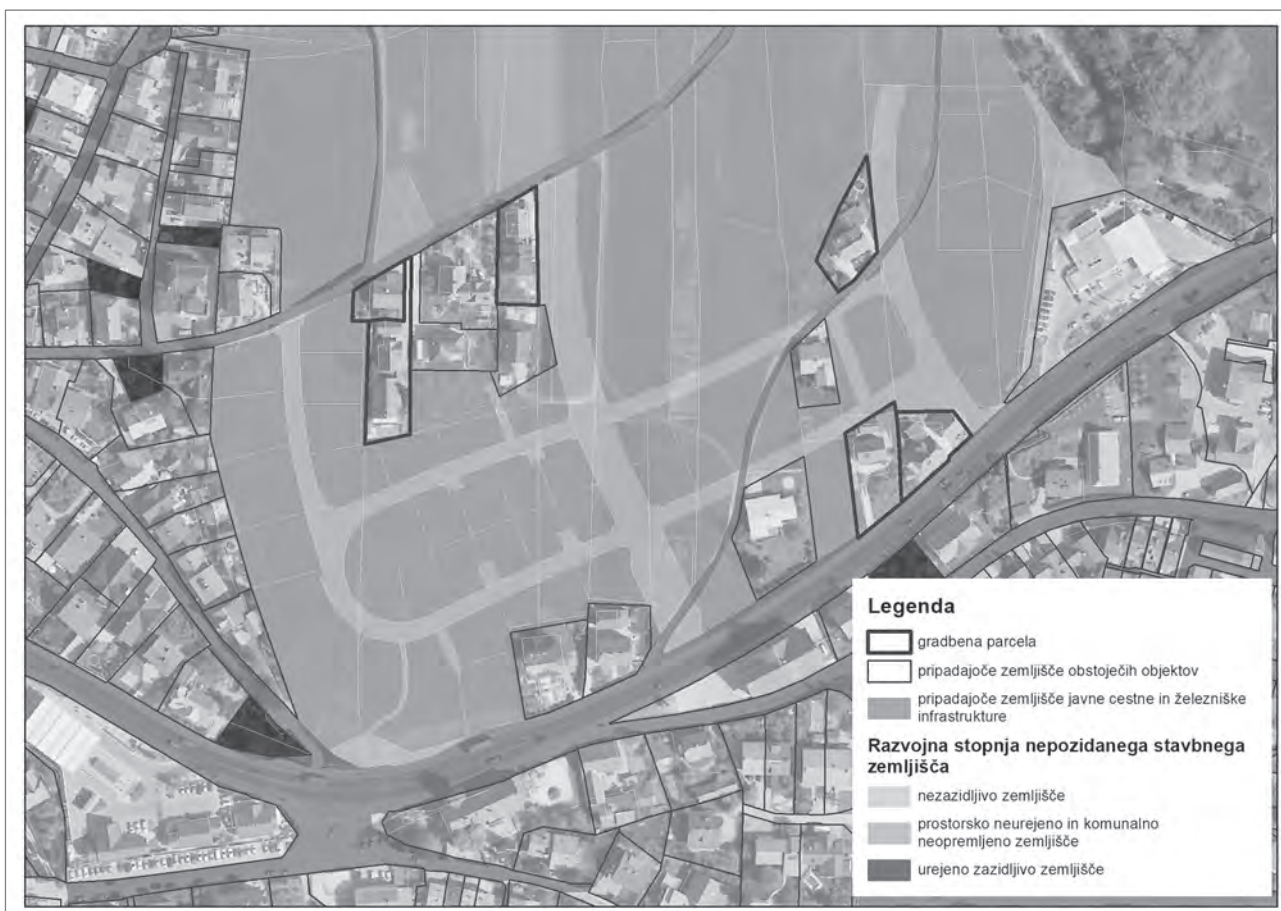
Vsebina ESZ, kot jo določa ZUreP-2 (slika 1), bo vsebovala podatke o pozidanih zemljiščih (pripadajoča zemljišča stavb in drugih gradbenih inženirskih objektov in gradbene parcele stavb) in podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami, kot jih določa ZUreP-2. Pripadajoča zemljišča javne cestne in železniške infrastrukture niso del ESZ, so pa del pozidanih stavbnih zemljišč. Za določitev pripadajočih zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture so pristojni upravljalci, za vzpostavitev evidence pa Ministrstvo za infrastrukturo.

Pozidana zemljišča sestavljajo zemljišča, ki so v funkciji stavb oz. gradbenih inženirskih objektov. Zemljišča, potrebna za redno rabo stavb, glede na način določitve ločimo na pripadajoča zemljišča stavb, ki bodo rezultat masovnega zajema, oz. na gradbene parcele stavb, ki so določene v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

Negativ pozidanih zemljišč so nepozidana zemljišča, ki jim bodo določene razvojne stopnje, ki so odvisne od regulacije prostora s prostorskimi akti, podobnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njihove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo ter obstoja in statusa pravnih režimov na njih. Zakon določa štiri razvojne stopnje, katerih ključni namen je rangiranje nepozidanih stavbnih zemljišč v skupine glede na razvojni potencial zemljišča za gradnjo stavb in drugih objektov v skladu z načrtovano rabo v občinskih prostorskih načrtih. V skladu z ZUreP-2 je razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča ponazorjena s številčno vrednostjo v razponu od 1 do 4. 1. razvojna stopnja, nezazidljivo stavbno zemljišče,



Slika 1: Shema vsebine ESZ



Slika 2: Vizualizacija podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih iz ESZ

je zemljišče, na katerem gradnja zaradi določil prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali omejitvev, ki izhajajo iz pravnih režimov, ni dopustna ali ni mogoča. 2. razvojna stopnja, prostorsko neurejeno zemljišče, je zemljišče, za katero še ni sprejet prostorski izvedbeni akt. 3. razvojna stopnja ali neopremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev, vendar niso izpolnjeni pogoji komunalne opremljenosti. Najvišja, 4. razvojna stopnja je komunalno opremljeno zemljišče, na katerem je v skladu s prostorskimi akti dopuščena gradnja, izpolnjeni pa so tudi pogoji glede oblike in velikosti gradbene parcele.

Primer vizualizacije vsebine ESZ je prikazan na sliki 2. Na njej je prikazana razdelitev stavbnih zemljišč na gradbene parcele in pripadajoča zemljišča objektov ter na nepozidana stavbna zemljišča v različnih razvojnih stopnjah, pri čemer sta druga in tretja stopnja po ZuREP-2 zaradi preglednosti prikazani z eno kategorijo (prostorsko neurejeno in komunalno neopremljeno zemljišče).

## 2.2 Vzpostavitev in vodenje ESZ

Pristojnost za vodenje in vzdrževanje podatkov ESZ:

- Ministrstvo, pristojno za prostor, zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov ESZ stavbnih zemljišč na državni ravni.
- Občina za namen prostorskega načrtovanja, ugotavljanja dejanskega stanja v prostoru in izvajanja zemljiške politike vzpostavi ESZ (razgrnitev pozidanih in nepozidanih zemljišč).
- Za vodenje in vzdrževanje pozidanih zemljišč bo pristojna država, za vodenje nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami pa občine.

Vzpostavitev ESZ bo v skladu z ZUreP-2 potekala v dveh korakih. Prvi korak izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, ki z masovnim zajemom pripadajočih zemljišč stavb in gradbenih inženirskih objektov vzpostavlja predlog poseljenih območij, ki so sestavljena iz pripadajočih zemljišč obstoječim stavbam. Masovni zajem poseljenih območij bo v skladu z ZUreP-2 za območje cele Slovenije končan do junija 2021 (internet 1). V masovnem zajemu se upošteva dejansko stanje v naravi z ustvarjenimi in naravnimi mejami, stanje evidentiranih nepremičnin in lastništva na njih in namenska raba prostora v skladu z določbami veljavnih prostorskih aktov (Pravilnik o metodologiji ..., 2018). Pripadajoča zemljišča stavb, določena v masovnem zajemu, so predlog poseljenih zemljišč, ki ga ministrstvo pošlje pristojni občini.

Ministrstvo za infrastrukturo bo evidentiralo dejansko rabo zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture na podlagi Zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in

javne železniške infrastrukture (Ur. l. RS, št. 13/2018; v nadaljevanju: ZEDRZ), ki je tudi del pozidanih stavbnih zemljišč.

Občina predlog poseljenih zemljišč preveri in po potrebi glede na lokalno poznavanje dejanskega stanja ali dodatnih virov podatkov (na primer odločbe o odmeri komunalnega prispevka, gradbena dovoljenja in podobno) popravi in popravke pošlje ministrstvu ter določi nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje. Pri tem velja upoštevati dejstvo, da ZEDRZ določa, da morajo občine zajeti podatke o zemljiščih, na katerih so lokalne ceste in javne poti. Zato je smiselno, da občine popravke predloga poseljenih območij, zajem podatkov o nepozidanih stavbnih zemljiščih in razvojnih stopnjah ter zajem podatkov o lokalnih cestah in javnih poteh izvedejo sočasno oziroma naknadno uskladijo podatke v vseh evidencah, če sočasnega zajema zaradi časovnih omejitev ni mogoče izvesti. Z usklajenimi podatki pripadajočih zemljišč stavb in podatki o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč občina pisno, z obvestilom po pošti, seznanila lastnike teh zemljišč. Občina vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči ter jih rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in upravno enoto. Tiste pripombe, ki se izkažejo za ustrezne, občina upošteva pri pripravi končnega predloga poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč in njihovih razvojnih stopenj. Če se lastnik nepremičnine z mnenjem občine do danih pripomb ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občina. Zoper odločbo lahko lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vloži pritožbo, kar pomeni da se ta rešuje v skladu s predpisi o upravnem postopku.

Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov ESZ na državni ravni. Občina mu zato pošlje podatke o poseljenih zemljiščih, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami, in sicer najpozneje do 1. januarja 2025.

## 2.3 Vzdrževanje podatkov ESZ

Pristojnost za vzdrževanje podatkov o pozidanih zemljiščih izvaja država. Vzdrževanje pozidanih zemljišč se izvaja na podlagi:

- upravnih postopkov s področja dovoljevanja graditve (gradbeno in uporabno dovoljenje),
- upravnega postopka določitve gradbene parcele obstoječim objektom (ZUreP-2),
- monitoringa posegov v prostor.

Občine vzdržujejo podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopenj na podlagi spremembe komunalne opremljenosti zemljišča ter spremembe prostorskega izvedbenega akta.

### 3 Sklep

Stroka, ki se ukvarja s problematiko nepremičnin in prostora, je na nujnost vzpostavitve državne evidence pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč opozarjala že dolgo časa. Združena v iniciativi Odgovorno do prostora! je leta 2016 v odmevni publikaciji z naslovom *Kultura prostora in graditve zdaj!* jasno navedla vzroke za slabo stanje v prostoru in kot eno od ključnih rešitev predlagala vzpostavitev ESZ na nivoju celotne države. Med pripravo in usklajevanjem nove prostorske in gradbene zakonodaje so posamezni strokovnjaki sodelovali s pripravljavcem zakonov – Ministrstvom za okolje in prostor – in skupaj so v novi zakon o urejanju prostora uspešno umestili omenjeno evidenco. Ministrstvo za okolje in prostor je s pomočjo EU-sredstev zagotovilo tudi zagonski kapital za inicialno vzpostavitev baze pripadajočih zemljišč objektov. Zdi se, da tokrat ne more iti nič več narobe in da bo evidenca dokončno vzpostavljena najpozneje do leta 2025. Žal pa ni tako. Inicialni zajem, ki ga bo država naredila do leta 2021, bo le prva faza na poti do pravne stabilizacije podatkov o stavbnih zemljiščih. Najpomembnejši delež za doseg tega cilja pa bodo morale narediti lokalne skupnosti, ki jim je ta evidenca prvenstveno namenjena in bodo imele od nje tudi največje koristi. Da pa se bodo občine tega zavedale in opravile zahtevno delo verifikacije inicialno zajetih podatkov, določevanja nezazidanih stavbnih zemljišč in razvojnih stopenj in na koncu tudi razgrnile evidenco in jo s tem pravno stabilizirale, pa je treba opraviti veliko informiranja in dokazovanja konkretne uporabnosti zbranih podatkov za upravljanje prostora v posamezni lokalni skupnosti. Ta prispevek je eden od kamenčkov v mozaiku ozaveščanja o pomembnosti ESZ in nekakšen apel občinam, da je sprejeti zakon o urejanju prostora le potrebna podlaga, striktno izvajanje tega zakona pa priložnost, da se slabo stanje na področju urejanja prostora konča in omogoči izvajanje aktivne zemljiške politike.

Avtorji prispevka zato pošiljamo apel vsem odgovornim odločevalcem na področju prostora v naši državi: izkoristite ponujeno priložnost, vložite potreben napor in rezultati ne bodo izostali. Ne nazadnje gre za prostor, vzpostavitev ESZ pa mora biti prostorski izziv vsem, ki delujejo na področju nepremičnin in prostora.

Izgubljenih priložnosti je bilo v preteklosti že na pretek.

Urban Jensterle  
Igea d. o. o.  
Koprška 94  
1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: urban.jensterle@igea.si

Nika Mesner  
Geodetski inštitut Slovenije  
Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: nika.mesner@gis.si

Matjaž Grilc  
Digi data d. o. o.  
Delavska cesta 24  
4208 Šenčur, Slovenija  
E-pošta: matjaz@digidata.si

### Zahvala

Raziskava je bila izvedena v okviru Programa projektov eProstor, ki ga sofinancirajo Evropski sklad za regionalni razvoj, Ministrstvo za okolje in prostor in Geodetska uprava Republike Slovenije.

### Viri in literatura

Internet 1: <http://www.projekt.e-prostor.gov.si/> (Sneto: 25. 7. 2018)

Miklavčič, T., Fonda, M., Zavodnik Lamovšek, A., Pogačnik, A., Foški, M., idr. (2015): *Poročilo o prostorskem razvoju*. Ljubljana. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja. Dostopno na: [http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski\\_razvoj/proocilo\\_o\\_prostorskem\\_razvoju.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski_razvoj/proocilo_o_prostorskem_razvoju.pdf) (sneto: 25. 7. 2018).

Rakar, A., in Bogataj, M. (1985): *Strokovne osnove za nastavitev evidence stavbnih zemljišč*. Ljubljana, Inštitut za komunalno gospodarstvo.

*Navodilo o evidenci stavbnih zemljišč*. Uradni list Socialistične republike Slovenije, št. 11/88. Ljubljana.

*Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč in določitvi vrste dejanske rabe poseljenih zemljišč*. Osnutek podzakonskega akta. Sneto: 7. 6. 2018.

*Pravilnik o projektni dokumentaciji*. Uradni list Republike Slovenije, št. 55/2008. Ljubljana.

*Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture (ZEDRZ)*. Uradni list Republike Slovenije, št. 13/18. Ljubljana.

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B)*. Uradni list Republike Slovenije, št. 126/07. Ljubljana.

*Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ)*. Uradni list Socialistične republike Slovenije, št. 18/1984. Ljubljana.

*Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)*. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17. Ljubljana.

Martina LIPNIK

## Pogledi na prostorsko načrtovanje skozi čas

Analiza in predstavitev dobre oziroma slabe prakse in aplikativnih raziskav z razmislekom, kako se najbolje odzvati na novosti v zakonodaji ali utemeljeno predlagati spremembe – področje »upravljanje prostora«. Na »okrogli mizi«, ki jo je organiziralo več strokovnih inštitucij, tudi Društvo za urbanizem in prostorsko planiranje (na Magistratu v Ljubljani, 23. marca 2017), je bilo poudarjenih nekaj pomembnih problemov, ki jih je treba dodatno osvetliti in o njih

razpravljati, v novi zakonodaji ali praksi pa niso ustrezno obravnavani. Gre za razmišljanja in prakticiranja v stroki, ki so lahko zelo škodljiva za slovenski prostor.

**Ključne besede:** prostorsko načrtovanje, zakonodaja, okrogla miza

### 1 Uvod

Na okrogli mizi 23. marca 2017 »Pogledi na prostorsko načrtovanje skozi čas« je bilo med drugim poudarjeno, da:

1. na zahodu spet vlada trend strateškega pristopa k urejanju razmer v prostoru;
2. bi bilo treba v prostoru delovati bolj iz potreb, pragmatično, kot pa normativno; zgled naj bi bil anglosaški prostor in njegova praksa v postopkih umeščanja v prostor;
3. se dogaja, da celotno dokumentacijo za neki občinski OPN izdela samo ena oseba: načrte in dokumentacijo za vsa področja, ki sestavljajo pogoje za ureditev prostora (arhitektonskourbanistično situacijo, komunalno ureditev, »urbanistični načrt«, celo okoljsko poročilo ipd.) – to naj ne bi bilo niti primerno niti strokovno vzdržno, vendar pa kljub temu ni nobenega nadzora nad tem.

### 2 Obravnava problematike

1. Na zahodu spet vlada trend strateškega pristopa k urejanju razmer v prostoru

Temu je treba dodati, da strateškemu pristopu sledijo »operativni programi« (*action plans*), ki dejavnosti operacionalizirajo terminsko in tudi finančno. Izvajanje teh operativnih programov mora biti nadzorovano, Evropski komisiji je za okolje treba redno poročati, kakšni so uspehi in učinki. Vse izhaja iz na evropski ravni sprejetih okoljevarstvenih direktiv, ki so obvezujoči »pravni akti« za vse članice EU, med njimi

tudi za Slovenijo, ki pa se v praktičnem razvoju v prostoru temu izogiba (tipičen primer je »operativni program« varstva pred hrupom (za naselja in drugo), to pa velja tudi za varstvo zraka, tal itd. ter sanacije z onesnaženjem povzročenih degradacij okolja). Vse navedeno dobesečno »diktira« skladno in medsebojno koordinirano načrtovanje v prostoru na podlagi podatkov iz okoljevarstvenih obravnav problematike. Na kratko: prejšnje samoupravno »družbeno planiranje« v socialistični ureditvi, od katerega je bilo programsko odvisno tudi prostorsko načrtovanje, je danes praktično nadomeščeno z obveznimi (in diktiranimi!) »cilji« s področja varstva okolja, prenesenimi in usklajenimi s »cilji prostorskega razvoja« na ravni posameznega prostorskega akta. Teh ciljev ni mogoče dosegati brez »strateškega načrtovanja« in brez podrejenih izvedbenih ravni. Problem v RS pa je, da lahko naredimo veliko strategij, ki jih potem preprosto ne izvajamo – niso obvezujoče?! To velja tudi za sedanji odlok o strategiji prostorskega razvoja RS, saj se javno priznava, da v podrejenih občinskih dokumentih ni uresničen! Problem »pravne države« (in s tem odgovornosti predsednika vlade) je tudi tu na prvem mestu, kot na vseh področjih v sodobni RS!

2. V prostoru bi bilo treba delovati bolj iz potreb, pragmatično, kot pa normativno; zgled naj bi bil anglosaški prostor in njegova praksa v postopkih umeščanja v prostor.

Ob tem je treba opozoriti na dejstvo, da Slovenija tradicionalno in geografsko leži v prostoru Srednje Evrope, kjer že vsa stoletja velja popolnoma drugačen »pravni red«, kot je v veljavi



na »anglosaškem območju«. Urejanje v prostoru in umeščanja v prostor so močno odvisni od »pravnega okvira« družbe, zato bi bilo torej treba tega najprej spremeniti v anglosaški model, šele potem pa slediti s področjem urejanja prostora – kar pa ni niti smiselno niti izvedljivo brez ogromnih družbenih posledic.

3. Dogaja se, da celotno dokumentacijo za neki občinski OPN izdela samo ena oseba: načrte in dokumentacijo za vsa področja, ki sestavljajo pogoje za ureditev prostora (arhitektonsko-urbanistično situacijo, komunalno ureditev, »urbanistični načrt«, celo okoljsko poročilo ipd.) – to naj ne bi bilo niti primerno niti strokovno vzdržno, vendar pa kljub temu ni nobenega nadzora nad tem.

Dejstvo je, da veljavna zakonodaja na področju prostorskega načrtovanja – v nasprotju s področjem načrtovanja projektov za gradbeno dovoljenje (kjer nastopajo posamezni strokovnjaki, udeleženi v projektu, vsak s svojo licenco!) – predpisuje, da za celoten prostorski akt (OPN ali OPPN ipd.), za vse njegove dele, odgovarja z licenčno odgovornostjo samo »odgovorni vodja projekta«<sup>[1]</sup>, ki nato sam, po svoji presoji, izbira sodelavce za posamezna strokovna področja – najboljšega ali najcenejšega ali pa vse izdela kar sam (po napotkih »prišepetovalcev«, če se mu to zdi potrebno, sicer pa brez strokovnih nasvetov posameznih strok). Rezultati takega dela so temu primerno kvalitetne vsebine PA – ki so bolj ali manj pomanjkljive, če se poglobimo v posamezne akte, ki so danes uveljavljeni. Vse je še toliko bolj problematično, saj se načrtovalske napake ali pomanjkljivosti pokažejo šele pozneje, ob izvajanju prostorskega akta, ko je škoda že narejena in težko popravljiva ali celo nepopravljiva.

Za napake pri načrtovanju vsebin v prostorskih aktih ni bilo predpisano nikakršno zavarovanje, v tem procesu je ogromen pritisk politizacije, mimo stroke in mimo zahtev iz zakonodaje odgovornega v celotnem procesu tako ni – je kar POLITIKA, za katero vemo, da je pri nas nihče nikoli ne kliče na odgovornost (niti ne njenih akterjev – novi ZUreP-2, 19. člen, to še potencira).

V tujini je uveljavljeno zavarovanje za okoljsko škodo, pri nas pa še ne, razen posredno v okviru zakona o varstvu okolja. Ugotavljanje te škode na ravni načrtovanja ni preprosto – za zdaj jo plača država kot kazen Komisiji EU, kadar ta ugotavlja nepravilnosti s področja varstva okolja, ki je v današnji dobi diktat urejanju prostora. Novejše obravnave problematike načrtovanja železnice drugega tira (Divača–Koper) na ravni DLN so odkrile problematiko vprašanja strokovnih kompetenc načrtovalcev (razprava v Državnem svetu RS 15. aprila 2018).

Opisani problemi izhajajo iz tudi danes veljavne zakonodaje. Šesti odstavek 43. člena ZUreP2 (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave) določa: »Odgovorni vodja vodi interdisciplinarno skupino strokovnjakov, ki izdelujejo prostorski izvedbeni akt, določa njeno sestavo in skrbi za strokovnost, popolnost, skladnost in zakonitost predlogov gradiva za posamezne faze prostorskega izvedbenega akta, za kar jamči s svojim podpisom na gradivu.« ZUreP-2 v 263. členu (prekrški izdelovalca in odgovornega) pa določa, da se sankcionira samo te: »za prekršek se kaznuje pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 43. člena tega zakona«.

ZAID določa pogoje za opravljanje poklicnih nalog in zaščito nazivov, med njimi za naziv pooblaščen prostorski načrtovalec ali pooblaščen prostorska načrtovalka (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen prostorski načrtovalec), vse v skupini pooblaščenih arhitekti in inženirji, pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti ter organizacijo, naloge, cilje in delovno področje ZAPS in IZS. ZAID v 4. členu opredeljuje poklicne naloge pooblaščenih arhitektov in inženirjev, med katere uvršča tudi poklicne naloge pooblaščenega prostorskega načrtovalca, kot je vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov, in tudi poklicne naloge pooblaščenega arhitekta s področja prostorskega načrtovanja, to je vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov in tudi sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture. Poklicne naloge pooblaščenega krajinskega arhitekta so poleg krajinskoarhitekturnega projektiranja objektov, krajin in odprtega prostora tudi sodelovanje pri izdelavi prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na strokovno področje krajinske arhitekture. ZAID v 7. členu (pogoji za vpis v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev) pogojuje:

»Pravico do vpisa v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev ima posameznik, ki izpolnjuje te pogoje:

1. ima pridobljeno ustrežno izobrazbo v skladu z 8. členom<sup>[2]</sup> tega zakona,
2. ima pridobljene praktične izkušnje v skladu z 9. členom tega zakona,
3. ima opravljen strokovni izpit v skladu z 10. členom tega zakona,
4. ima zagotovljeno zavarovanje za odgovornost za škodo v skladu s 15. členom tega zakona,
5. mu ni s pravnomočno sodno odločbo izrečen varnostni ukrep prepovedi opravljanja poklica ali s pravnomočno odločbo izrečena disciplinska sankcija izbrisa iz imenika pooblaščenih arhitektov in inženirjev, razen če je prepoved ali sankcija že prenehala,

6. izpolnjuje pogoje glede opravljanja poklicnih nalog na enega izmed načinov iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona.«

Odgovornost za škodo pri izdelavi prostorskih aktov ni nedvoumno določena, tako v praksi do danes ni uveljavljena nikakršna odgovornost zanjo.

.....  
Martina Lipnik, u. d. i. a., upokojena arhitektka s prakso iz načrtovanja objektov in prostorskega načrtovanja in upravno prakso  
Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana  
E-pošta: martina.lipnik@siol.net

### Opombe

<sup>[1]</sup> ZUreP-2, 43. člen (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave), 263. člen (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje), ZAID, 1. in vsi drugi člani.

<sup>[2]</sup> ZAID, 8. člen (ustreznost izobrazbe) – za pooblaščenega prostorskega načrtovalca: izobrazba, pridobljena po študijskih programih ravni druge stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazba, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih druge stopnje, ki zagotavlja znanja s področja vodenja in izdelave prostorskih izvedbenih aktov.

Andrej POGAČNIK

## Zakonski pobudi

Avtor v strokovnem članku obravnava pomembna problema v našem prostorskem načrtovanju. Prvi se navezuje na stalne in vse večje blokade družbeno pomembnih projektov v Sloveniji. Naraščajoče upiranje krajanov, civilnih iniciativ, društev in varstvenih sektorjev uspe najti ustrezne poti v zakonodaji za zaustavitev projektov v katerikoli fazi. Avtor daje predlog za zakon, ki bi zagotavljal izvajanje pomembnih projektov, ki so bili sprejeti v strateških dokumentih. Drugi del članka obravnava situacijo, ki je nastala zaradi nesprejetja sodbe arbitražnega sporazuma o državni morski meji s strani Hrvaške. Mnenje avtorja je, da je sodba za Slovenijo katastrofalna, saj zgodovinsko in za vselej zapira slovensko morje s hrvaškim teritorialnim morjem.

Funkcionalni stik ni noben poseben dosežek, saj ga zagotavlja že mednarodno pomorsko pravo. Zato naj Slovenija nemudoma odstopi od arbitražne rzsodbe in sprejme (ustavni) zakon, ki bi deklariral stik slovenskega morja z mednarodnimi vodami. Poslej bi bilo mogoče razsojanje ali sporazumevanje le o dolžini, obliki ali širini tega koridorja. Oba predloga sta najprej širše utemeljena in obrazložena ter v nadaljevanju zapisana kot predloga zakonskih besedil.

**Ključne besede:** prostorska zakonodaja, Slovenija, izvajanje projektov, slovensko morje

### 1 Uvod

Kot zaskrbljen državljan in urbanist želim s tem prispevkom izraziti nestrinjanje z dvema perečima stanjema. Prvo zadeva naše popolnoma notranje zablode, drugo pa našo mednarodno situacijo. Oba problema – prvi govori o stalnih blokadah pomembnih javnih projektov, drugi pa o naši morski meji – sta najprej zapisana kot razlog, utemeljitev in komentar k zakonu, nato pa v obliki predlogov zakonskih besedil.

Naša urbanistična in prostorsko-načrtovalska stroka bi morala reagirati na obe, prej opisani kritični situaciji. Ne nazadnje bi z vložitvijo takih ali podobnih zakonskih pobud na pristojno ministrstvo ali Vlado RS ali Državni zbor RS pridobila večjo prepoznavnost in medijsko odmevnost, ki ju tako zelo pogrešamo. Potrebna je tudi nekaj poguma ali celo drznosti, da presekamo nekatere nevrvalgične točke v naši stroki in prostorski politiki.

## 2 Zakon o zagotavljanju uresničevanja prostorskih ureditev, ki so splošnega družbenega pomena

### 2.1 Obrazložitev in utemeljitev

V Sloveniji v zadnjih letih vztrajno narašča odpor do pomembnih posegov v prostor. Prostor ni več slovenska primerjalna

prednost, temveč vzrok za nekonkurenčnost. Intervencije, ki zaustavljajo, preprečujejo, ovirajo ali kako drugače onemogočajo družbenokoristne gradnje se pojavljajo kadarkoli in v katerikoli fazi projekta, izvedbe ali obratovanja. Spomnimo se blokade vseh razmišljanj o HE na Muri in o delu HE na srednji Savi, za vse vetrne elektrarne, številne obvoznice in del trase tretje prometne osi, blokade vodnih zadrževalnikov, prenove Plečnikovega stadiona, aktivnosti za preprečitev izgradnje drugega tira Divača–Koper, za širitev Luke Koper, gradnje kakršnegakoli incineratorja odpadkov, plinovoda ali daljnovoda itd. Na ta način bo slovenski prostor (p)ostal ovira v razvoju in ne njegova komparativna prednost. Naša država bo postala – vsaj v pogledu prostorskih ureditev – tehnološko zaostala.

Pred nami je še en mračen scenarij. In sicer da se bo po vsakem požaru ali tehnološki nesreči zahtevalo popolno zaprtje prizadete tovarne, odlagališča, skladišča ali druge gospodarske družbe.

Tako postajamo neoperativna in nekredibilna država v mednarodnem okolju. Kaj nam pomagajo sklepi z enega od prejšnjih Sedlarjevih srečanj o železniški infrastrukturi, če se bo vsak odsek hitre proge spet znašel pred blokadami raznih društev, civilnih iniciativ, zainteresiranih javnosti in neodgovornih posameznikov? Večina Slovencev ima pravico do javnokoristnih gradenj! Če pa se dopušča dileme in sproža pomisleke o nekem projektu na koncu postopkov, je jasno, da bo del politične opozicije, del sektorjev, društev, del neinformiranih občanov,

gibanj tako imenovane civilne družbe ali egoističnih posameznikov ob neodgovorni podpori medijev, ki jim gre samo za afere in spodbujanje nemira, »zagrabil priložnost«, da ruši projekt.

Pobuda oziroma začetek projekta ne bi smela biti onemogočena, če je imel projekt podlago v strateškem prostorskem aktu, v obvezah Slovenije v okviru EU ali drugih asociacijah. Po tem zakonu ne bi bila mogoča blokada sprejete variante po tem, ko je bil izbor variante opravljen strokovno pravilno, upoštevajoč prostorske, ekonomske, socialne, ekološke in druge vidike ter sprejet s strani javnosti. Prav tako ne bi bila mogoča blokada osnutka prostorskega akta, če je bil ta pripravljen strokovno neoporečno na osnovi izbrane variante ter če je bil ustrezno predstavljen in verificiran v javnosti. In prav tako ne bi bila mogoča blokada predloga prostorskega akta, če je bil ta pripravljen strokovno neoporečno in ob upoštevanju javne razprave oz. razgrnitve (z morebitnim upoštevanjem predlogov, mnenj ali pobud oz. njihovo zavrnitvijo).

Pristojnost glede prostorskih ureditev naj bo v okviru »prostorskih« zakonov. Ne bi bilo mogoče sprožiti novega postopka s popolnoma drugimi pravnimi sredstvi, kot so drugi civilno-pravni in celo kazenski postopki, postopki pred upravnim ali ustavnim sodiščem, referendumsko pobuda itd.

Preprečitvi tovrstnih škodljivih in zlonamernih aktivnosti je namenjen osnutek predstavljenega zakona.

## 2.2 Predlog zakonskega besedila

### 1. člen

S tem zakonom se zagotavlja uresničevanje splošno družbeno pomembnih in gospodarsko ključnih prostorskih ureditev, ki so bile kot take prepoznane v strateških prostorskih aktih, ki so bile načrtovane, dovoljene ali zgrajene v skladu s stroko in zakoni ter katerih neuresničitev bi pomenila veliko gospodarsko in družbeno škodo, krnitev ugleda države, njene suverenosti in operativne sposobnosti pri urejanju prostora (v nadaljevanju: projekti).

S tem zakonom se preprečuje tudi škodljivo prekinjanje, odlaganje ali preprečevanje obratovanja prostorske ureditve, ki je bila že zakonito zgrajena in obratuje v skladu s predpisi.

S tem zakonom se preprečujejo tudi aktivnosti, ki bi onemogočale načrtovanje, sprejemanje, izgradnjo in obratovanje prostorskih ureditev, ki izhajajo iz mednarodnih obveznosti Slovenije.

### 2. člen

S tem zakonom ni dovoljeno zaustavljanje, prekinjanje, odlaganje ali neizvajanje prostorskih ureditev širšega javnega pomena, ki so bile strokovno ustrezno lokacijsko izbrane, pravilno umeščene v prostor in projektirane, preverjene v javnih razpravah in razgrnitvah, ki so bile pravno veljavno odobrene v vseh formalnih fazah ali jim je bilo izdano ali gradbeno in okoljevarstveno dovoljenje ali uporabno ali obratovalno dovoljenje ali dovoljenje po zakoniti poti, če se izvajajo aktivnosti za njihovo odložitev, zavrnitev, prekinitvev obratovanja in podobno.

Ta zakon se uporablja ne glede na to, v kateri fazi je projekt, in štiti investitorja, družbeno skupnost in druge deležnike, da se ne razveljavijo do takrat že sprejete in potrjene faze projekta, in onemogoča nadaljnje faze. Če je projekt že izveden, se s tem zakonom preprečuje, da bi bilo onemogočeno njegovo koriščenje in obratovanje, če poteka v skladu s predpisi.

### 3. člen

Pristojni državni organ ali organ regije ali lokalne skupnosti zavrne pobudo, pritožbo, vlogo, zavrnitev, referendumsko pobudo ali druge aktivnosti, ki bi imele za cilj neuresničitev javno pomembne prostorske ureditve.

### 4. člen

Pritožba na uporabo tega zakona ne zadrži izvajanja prostorske ureditve, kar pomeni nadaljevanje načrtovanja, postopkov sodelovanja javnosti, pridobivanja soglasij in mnenj, nadaljevanje postopkov izdajanja dovoljenj ali obratovanja. Pritožnik lahko uveljavlja pravico do sodnega varstva po redni sodni poti in ko se je prostorska ureditev postopkovno nadaljevala oziroma se je izvedla.

Uveljavljanje ustavne pravice do pritožbe, referendum in državljanske pobude je mogoče samo v okviru obstoječih postopkov načrtovanja in izvajanja prostorskih ureditev ali pred zadevnimi fazami projekta, ne pa po tem, ko so bile določene faze postopka že izvedene v skladu z zakonodajo.

## 3 Zakon o teritorialnem stiku Republike Slovenije z mednarodnimi morskimi vodami

### 3.1 Obrazložitev in utemeljitev

S sprejetjem odločitve, da bo o meji na morju razsodilo mednarodno arbitražno sodišče, smo v bistvu tvegali svojo suvereno

pravico do dostopa do mednarodnih voda po svojem ozemlju. Z odstopom Republike Hrvaške od Sporazuma imamo edinstveno priložnost, da tudi Slovenija izstopi oziroma ne sprejme sodbe arbitražnega sodišča, ki nam glede na morsko mejo ni v korist in ne zagotavlja stika meja Slovenije z mednarodnimi vodami.

Popolnoma jasno je, da želi sosednja država od Slovenije še več pravic in da se ji čakanje oziroma zavlačevanje problema nerešene meje izplača. In da bi se Slovenija ob morebitnih pogajanjih morala odreči še nadaljnjim ozemljem ali pravicam. Zato predlagam odstop od sodbe arbitražnega sodišča. Nujno je, da sosednji državi, Evropski uniji in najširši mednarodni skupnosti pokažemo svoje jasno stališče, da je (dejanski in ne samo funkcionalni) stik meja Slovenije z odprtim morjem naša trajna, neodtujljiva in suverena pravica, saj je bila – ne nazadnje – prosta plovba slovenskih plovil omogočena do razpada Jugoslavije oz. presečnega datuma, za katerega sta se dogovorili državi. O stiku hrvaških ali slovenskih etničnih ozemelj z mednarodnimi morji pa ni bilo določeno v nobenih zgodovinskih dokumentih, ne v rimskih, beneških, avstro-ogrskih, Napoleonovih, italijanskih niti jugoslovanskih!

Sosednja država, EU in vsa mednarodna skupnost naj vedo, da o dostopu Slovenije po njenih teritorialnih vodah do mednarodnih morskih voda od zdaj naprej ni mogoče več presojati, razsojati, sklepati sporazumov, zavez, dogovorov ali drugih aktov, ki bi kakorkoli ali kadarkoli postavljale pod vprašaj ta del naše meje. Mogoče pa je dogovarjanje o obliki in dimenzijah akvatorija, vendar v skladu z 2. členom tega zakona.

S sprejetjem tega zakona bi Slovenija imela v rokah močno pravno sredstvo in politično stališče, kot ga je Republika Hrvaška sprejela soglasno in brez glasu proti v saboru o odstopu od sporazuma.

### 3.2 Predlog zakonskega besedila

#### 1. člen

S tem zakonom se zagotavlja neodtujljiva in trajna pravica do stika ozemlja Republike Slovenije z mednarodnimi vodami Jadranskega morja. Nihče in nikoli nima pravice postavljati pod vprašaj neposredno, fizično povezavo meja Slovenije z mednarodnim morjem.

#### 2. člen

Zagotavlja se kontakt meja Republike Slovenije z mednarodnim odprtim morjem v širini in obliki akvatorija, ki omogoča

plutje, srečevanje in manevriranje največjih plovil, reševanje na morju in druge aktivnosti s tem, da širina koridorja nikjer ne more biti manjša od 2 kilometrov. Pristojna sodišča, mednarodne organizacije ali sosednje države se lahko dogovorijo o obliki in legi tega stika, če so izpolnjeni pogoji iz 2. člena. Stik Slovenije z mednarodnim morjem se zagotavlja ali s koridorjem mednarodnih voda do teritorialnega morja Slovenije ali s koridorjem teritorialnega morja Slovenije do obstoječih mednarodnih voda ali s kombinacijo obeh možnosti.

Po tem zakonu niso dovoljeni dogovori, sporazumi, pogodbe, mednarodne garancije ali drugi akti, ki bi Republiki Sloveniji zagotavljali plovbo in druge aktivnosti na morju od teritorialnega morja Slovenije do odprtega morja preko teritorialnih voda sosednje ali sosednjih držav.

#### 3. člen

Kaznivo in pravno neveljavno je sprejemanje kakršnekoli pristojnosti mednarodnih sodišč, organizacij, zvez ali ustreznih pristojnih teles Slovenije ali drugih držav, ki bi s sodbo, memorandumom, sporazumom, pogodbo ali drugim aktom lahko kakorkoli postavljalo pod vprašaj stik Slovenije z odprtim morjem. Referendum v Sloveniji glede meje na morju, ki bi bila v nasprotju s 1. členom, ni mogoč.

Prof. dr. Andrej Pogačnik, upokojenec  
E mail: andrejp807@gmail.com

Zoran HEBAR

# Urbanistično načrtovanje na Hrvaškem – primeri iz prakse

Želja po najpreprostejši in hitrejši realizaciji (nekaterih) načrtovalnih rešitev je že prisotna v administrativnih storitvah, vendar pa ji pogosto ne sledi/-jo niti zakonodaja niti urbanistični načrti. V članku bo to prikazano v navezavi na različne zakonske in planske rešitve.

**Ključne besede:** plani urbanističnega načrtovanja, načrti za urbano komasacijo, detajlni plani urejanja, lokacijska dovoljenja

## 1 Zakonska podlaga

Primarni cilj zakonov na Hrvaškem (zakon o gradbenem urejanju in zakon o prostorski ureditvi) je, da se e-dovoljenja lahko izdajo za vsako vrsto objekta na podlagi skoraj vseh vrst prostorskega plana. To omogoča, da se v državnem prostorskem planu in tudi v drugih načrtih (občinskih, mestnih ali GUP) določijo območja, ki se obravnavajo na ravni urbanističnega ureditvenega plana (to je najdetalnejša raven), in na tej podlagi se izda gradbeno dovoljenje. Lokacijsko dovoljenje je le za posebne primere. Zdaj je minilo že nekaj let od uveljavitve teh zakonov (1. januar 2014) in ta možnost je bila uporabljena le v omejenem številu primerov. Problem je v tem, da se brez lokacijskega dovoljenja lahko zgodi, da je po predložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja težko narediti bistvene spremembe v projektu, ker je to drago in zapleteno. Zato arhitekti še vedno oblikujejo idejni projektni načrt, v okviru katerega upoštevajo morebitne pridržke, nato pa pripravijo glavni projekt. To v zakonih ni bilo predvideno. V pripravi je pravilnik, ki naj bi določil, kaj naj bi vsebovala tako imenovana nova generacija načrtov. Vendar pa priprava ne poteka dovolj hitro niti ni v skladu s stališči hrvaške zbornice arhitektov in hrvaškega združenja urbanistov.

## 2 Primeri iz moje prakse

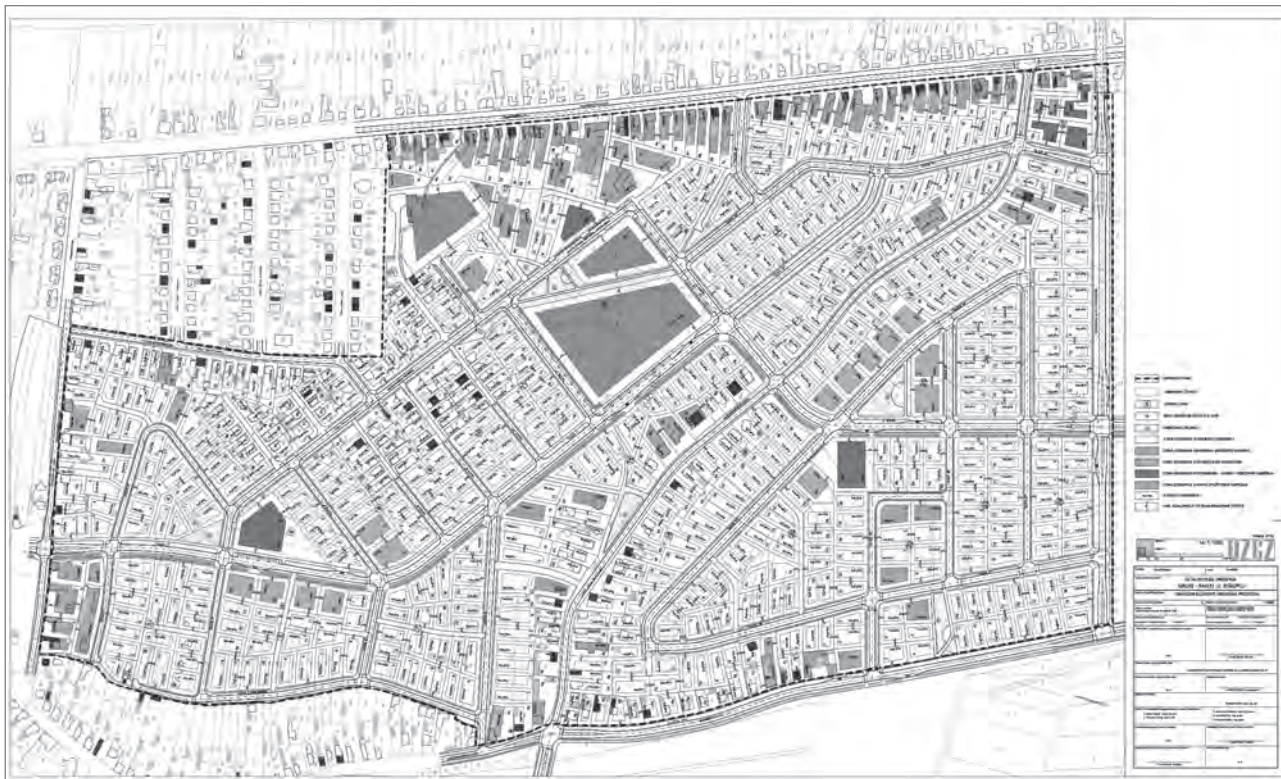
### 2.1 Načrti za urbano komasacijo

V prejšnjem zakonu o urejanju prostora in gradbeništvu je bil na zahtevo stroke opredeljen detajlni plan za urbano komasaci-

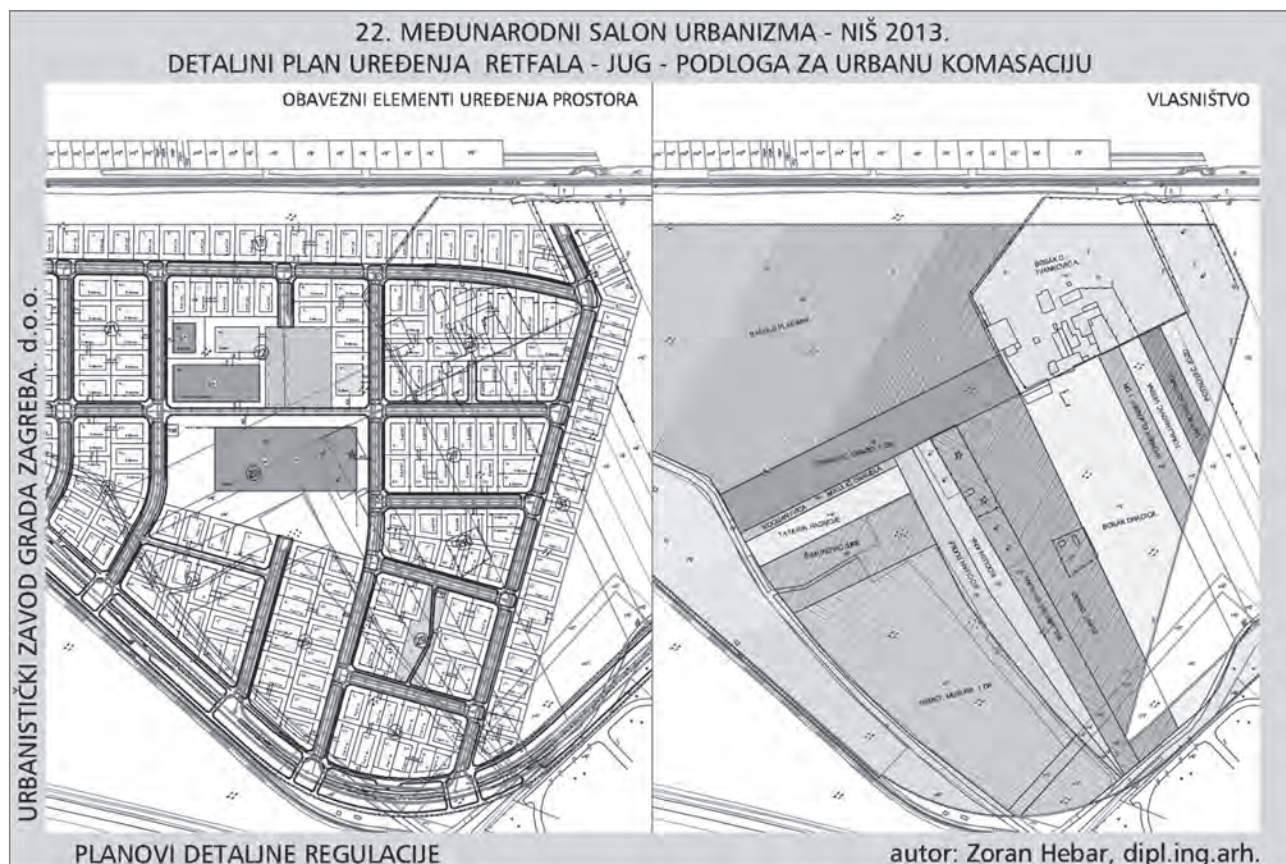
jo, toda sedanji zakon ga ni upošteval. Iz treh primerov načrtov, ki so bili izdelani za Varaždin in Osijek, lahko sklepamo, da je bil postopek dolgotrajen in zapleten. Za novo parcelacijo je bilo treba pridobiti soglasja vseh lastnikov zemljišč, da bi se olajšalo izvajanje. To je bilo opravljeno uspešno. Problem pri realizaciji pa je nastal, ko mesti nista uspeli financirati geodetskih elaboratov in idejnih cestnih projektov, kar je bilo za nekatere lastnike pogoj za odobritev gradbenega dovoljenja. Tako je bilo porabljeno relativno veliko denarja in tudi truda, za zdaj pa ni še nobenih pravih rezultatov.

### 2.2 Detajlni plani urejanja

Moja najboljša izkušnja je uresničitev DPU Špansko-Oranice v Zagrebu. To naselje je nastalo v okviru subvencionirane gradnje. Lastnik nekdanje kasarne je bilo mesto Zagreb, ki je financiralo tudi gradnjo ulic, infrastrukture, parkov in območij za pešce. S svojo specializirano agencijo (APN) je država financirala projekte in gradnjo vseh stavb. Praktično v trenutku (v dveh letih) je bilo zgrajenih več kot 20 štirinadstropnih stavb z okoli 1.200 stanovanji, osnovna šola, otroški vrtec, trgi, parki, ulice, pločniki in parkirišča. Toda to je le eden redkih primerov dobre koordinacije pri uresničevanju plana. V tem primeru je šlo za dobro izbiro lokacije, urbanističnih rešitev, sprotnega načrtovanja in gradnje ter tudi za veliko zanimanje kupcev, saj so bila ta stanovanja (v okviru subvencionirane gradnje) cenejša od tistih na trgu, na voljo pa je bilo tudi ugodno financiranje.



Slika 1: Prvi primer – DPU Grlice-Rakite v Varaždinu



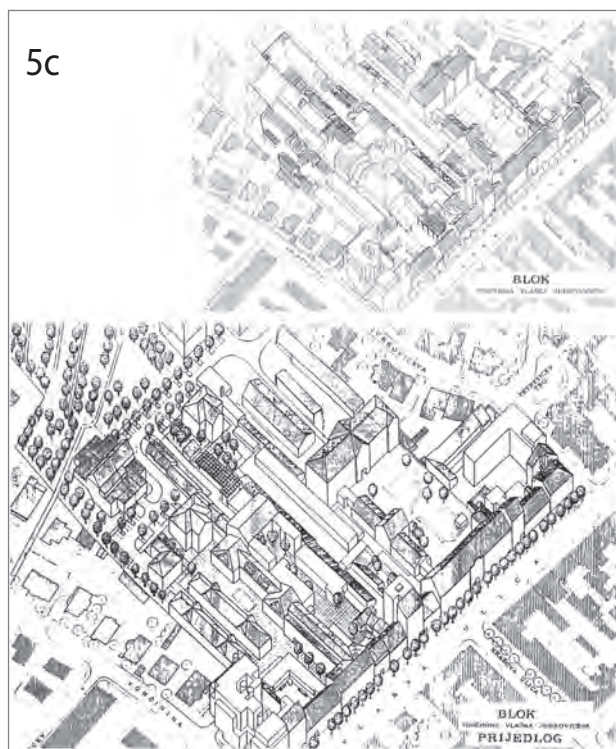
Slika 2: Drugi primer – DPU Retfala v Osijeku



Slika 3: Tretji primer – DPU naselja Špansko-Oranice v Zagrebu

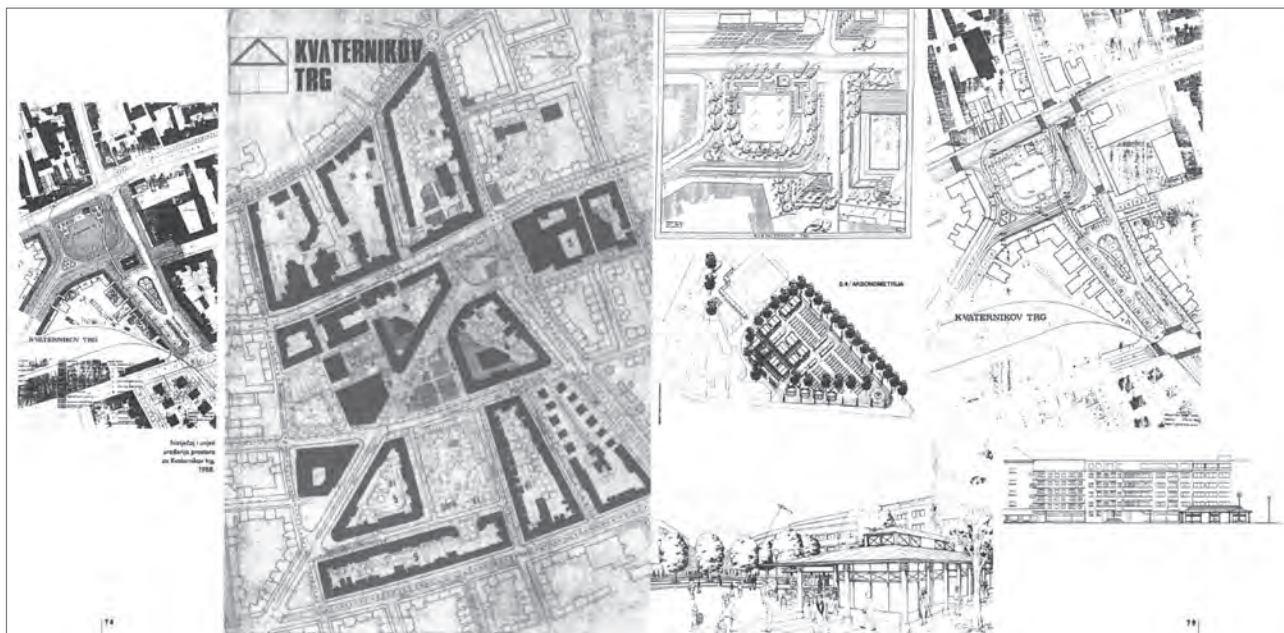


Slika 4: Četrti primer – UPU središča Zaprešića



Slika 5: Peti primer – Blok 58 skupaj z Vlaško in Jurkovićevo ulico v Zagrebu





Slika 6: Šesti primer – Kvaternikov trg



Slika 7: Sedmi primer – apartmajsko naselje Zagori v Novem Vinodolskem



## 2.3 Plani urbanističnega načrtovanja

Na splošno se plani urbanističnega načrtovanja ne realizirajo niti hitro niti v kratkem času. Gradijo se samo nekateri njihovi deli, ki jih izberejo posamezni investitorji. Od devetdesetih let prejšnjega stoletja se je najpogosteje dogajalo, da so bili na podlagi GUP ali PPUG/O in na podlagi lokacijskih dovoljenj zgrajeni posamezni objekti ali kompleksi. Toda ti so se pogosto slabo zlili z okolico, ker ni bila opravljena kakovostna analiza možnosti in značilnosti obstoječega območja, ampak so bili vsi naporji usmerjeni v to, da se kar najbolj izkoristi prostor in zgradijo čim večje stavbe. Do javne valorizacije teh projektov ni prišlo, ker ni bila opravljena javna razprava.

## 2.4 Lokacijska dovoljenja

Ko so bila lokacijska dovoljenja vključena v zakon, je bila dana možnost, da se na podlagi konceptualne rešitve projekta preverijo vsi elementi rešitev in rezultati mnenj pristojnih služb. Vendar pa je bila del te zahteve tudi popolna geodetska študija, ki je poleg predloga evidentiranja vsebovala tudi predlog izvajanja parcele, kar je povečalo stroške.

.....  
Zoran Hebar, dipl. ing. arh., upokojen  
Urbanistički zavod grada Zagreba, Hrvaška  
E-pošta: zoran.hebar@gmail.com

## Avtorjeva biografija

Rodil se je 17. februarja 1949 v Zagrebu. Fakulteto za arhitekturo univerze v Zagrebu je končal leta 1973. 43 let je bil zaposlen na urbanističnem zavodu za urbanizem mesta Zagreb, zdaj pa je upokojen. Je član združenja hrvaških arhitektov, zbora hrvaških arhitektov in društva Slap in tudi podpredsednik združenja hrvaških urbanistov UHU. Kot avtor ali vodja je izdelal več deset prostorskih in urbanističnih planov in prostorskih študij. Za urbanistični plan Zvezda v Karlovcu je leta 2015 kot prvi tuji avtor prejel priznanje Maks Fabiani. Za GUP Samobor, prostorski načrt Žumbetrak-Samoborsko gorje, plan starega mestnega jedra Varaždina in tekmovanje za blok Badel v Zagrebu je prejel nagrade in priznanja na mednarodnih salonih urbanizma v Srbiji. Kot doslej edini hrvaški predstavnik je razstavljal na bienalu ECTP v Bruslju (natečaj, detajlni plan, načrtovanje in realizacija subvencioniranega stanovanjskega naselja Špansko-Oranice v Zagrebu). Sodeloval je na številnih tekmovanjih s področja grafičnega oblikovanja, arhitekture in urbanizma, prejel je 22 nagrad ali izplačil, bil je avtor 19 arhitekturnih realiziranih projektov (stavbe, trgi, parki, spomeniki, fontane, promenade ...). Za knjigo »Revitalizacija področja uz rijeku Savu u Zagrebu s osvrtom na tok rijeke u cjelini« je leta 2018 kot prvi prejel medaljo za urbanizem hrvaške zbornice arhitektov. Sodeloval je na številnih znanstvenih in strokovnih konferencah v Zagrebu, Ljubljani (Sedlarjevo srečanje) in Srbiji (visoka šola za urbanizem). Razstavljal je v Pécsu, Osijeku, Nišu, Beogradu, Zagrebu in Bruslju.

Pavel GANTAR  
Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK

## Povzetek končnih ugotovitev 29. Sedlarjevega srečanja urbanistov in prostorskih planerjev z naslovom *Od prostorskega načrtovanja do upravljanja prostora*, ki je potekalo 1. junija 2018 v Muzeju za arhitekturo in oblikovanje v Ljubljani

Tradicionalno že 29. Sedlarjevo srečanje Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije je potekalo 1. junija 2018, prav na dan, ko so se začeli izvajati novi prostorski zakoni. Od njih v strokovnih krogih pričakujemo, da bodo utrli pot premišljenemu, strokovno podprtemu in družbeno odgovornemu prostorskemu načrtovanju in upravljanju prostora na sploh. Tako imenovani »prostorski trojček«, torej zakon o urejanju prostora, gradbeni zakon ter zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, pokrivajo in normativno urejajo tako rekoč vse poglobitve razsežnosti upravljanja prostora, od načrtovalskih do tehničnih, upravnih, strokovnih, zemljiških in nadzornih vidikov poseganja v prostor. Če bomo v državi v prihodnosti tem zakonom uspeli dodati še zakon o obdavčenju nepremičnin, ki bo v funkciji racionalne rabe grajenega prostora in racionalne pozidave še nepozidanega, posebej pa že degradiranega prostora, bomo torej po več kot dvajsetletnem prizadevanju dobili v roke ustrezne instrumente, ki obetajo razumno in trajnostno ravnanje s prostorom.

Sicer pa je bilo na 29. Sedlarjevem srečanju predstavljenih več kot 20 prispevkov več kot 30 avtorjev. Pregled prispevkov nakazuje izjemno raznovrstnost tem – od obravnave bolj splošnih vprašanj, razprave o novosprejeti zakonodaji do zakonodajnih pobud in predstavitev konkretnih mikro- in makrourbanističnih oz. prostorskih projektov.

Rdeča nit 29. Sedlarjevega srečanja je bila ideja, zapisana v naslovu. Da namreč za današnje razmere le ena razsežnost, to je prostorsko načrtovanje, pa čeprav se vse začinja pri njem, še ne zadošča za usmerjanje in oblikovanje prostorskega razvoja, ki hkrati omogoča razvoj dejavnosti v prostoru, obenem pa razvija tudi varstveno funkcijo v njem. Poudarek na celovitem upravljanju prostora, ki zajema različne ravni in številne akterje in je sposobno usklajevati interese v prostoru ter urbanizmu

podeljuje javno razsežnost, je zato toliko pomembnejši. Udeležinke in udeleženci srečanja so v razpravi ob oblikovanju sklepov poudarili:

- Novosprejeti prostorski zakonodaji, ki je pravkar začela veljati, je treba posvetiti posebno pozornost. Čim prej je treba sprejeti podzakonske predpise, predvsem pa je treba podrobno spremljati implementacijo zakona v praksi. Tematika, ki jo obravnavajo zakoni, je kompleksna. Ni mogoče predvideli vseh mogočih situacij in zapletov pri uporabi zakona, zakoni se bodo začeli pisati šele s konkretno uporabo v praksi. Pristojno ministrstvo mora pozorno spremljati implementacijo, predvsem pa zagotoviti načine poročanja in odzivanja na težave, ki so bodo pojavljale. Zato predlagamo:
  - ustanovitev neke vrste »strokovne skupine« (*task force*), ki bi bila zadolžena za sprotno odzivanje na probleme – DUPPS je pri tem pripravljeno sodelovati;
  - nadaljevanje izobraževanja in informiranja za vse tiste, ki so dejavni pri urejanju prostora; če bomo uso- do zakonov prepustili samo iznajdljivosti prostorskih načrtovalcev ter lokalnih in državnih uradnikov smo lahko (ponovno) na poti neuspeha.
- V razpravi je bilo večkrat poudarjeno, naj se DUPPS dejavneje vključi v razprave glede pridobivanja in uporabe sredstev iz kohezijskih skladov EU. Naša ocena je, da prihaja do velike razdrobljenosti dodeljevanja sredstev, zato tudi do manj racionalne porabe. Od političnih odločevalcev na nacionalni ravni pričakujemo, da bodo uspeli jasneje in nedvoumneje vzpostaviti prioritete, ki bodo omogočile realizacijo tistih projektov, ki prinašajo večje koristi za večje število državljanov in državljanek.
- Opažamo da je dejavnost prostorskega načrtovanja izgubila velik delež nekdanjega vpliva in status, ki ga je imela v sistemih dolgoročnega usmerjanja družbenega in prostor-

skega razvoja. Zato bo DUPPS več pozornosti posvetilo negovanju družbenega vpliva in dviga samozavesti urbanistov in prostorskih načrtovalcev, predvsem z nastopi v javnosti in organizacijo dogodkov, ki bodo opozarjali na pomen urbanizma, razvoja mest in prostorskega načrtovanja, ter tudi z oglašanjem ob konfliktnih projektih v prostoru.

- DUPPS opaža, da se ob številnih prenovah, predvsem stanovanjih objektov in v novih lastniškopravnih razmerjih, zapostavlja in zanemari vloga arhitektov in avtorske zasnove projektov, včasih do neprepoznavnosti prvotne arhitekturne zasnove. Predlagamo, da je v postopkih dovoljevanja prenov treba pravice zasebnih lastnikov objektov soočiti s pravicami snovalcev teh objektov, kar zadeva njihovo oblikovno zasnovo.
- Razpravljavci so večkrat poudarili, da je večina problemov, s katerimi se srečujemo v prostoru, rešljivih le na nadlokalni ravni načrtovanja. Sicer obstajajo pravne osnove za povezovanje občin in načrtovanje na regionalnih ravneh, vendar so taki primeri redki, zato predlagamo, da se, dokler ne bodo ustanovljene pokrajine, tudi finančno in drugače spodbuja nadlokalno oziroma regionalno načrtovanje. Pozdravljamo regionalne prostorske plane, ki jih je uvedel novi zakon o prostorskem načrtovanju, in pričakujemo, da se bodo v duhu zapisanega začeli čim prej pripravljati in tudi izvajati skupaj z razvojnimi načrtovanjem, ki je v pristojnosti ministrstva za gospodarstvo.
- DUPPS meni, da je končno treba pretrgati prakso dopuščanja nereda v prostoru, tudi zaradi slabo uveljavljene in neustrezne politike nadzora in sankcioniranja ter vsakih 15–20 let z zakonskimi spremembami dopuščati legalizacijo nezakonito postavljenih objektov in ureditev v prostoru, kot se je ponovno zgodilo s sprejetjem zakona o urejanju prostora. Taka politika bo prostorske probleme samo zaostrovala in bo povečevala neracionalnosti v rabi prostora.
- DUPPS od političnega in politično predstavniškega segmenta družbe pričakuje, da vprašanje urbanega in prostorskega razvoja ne bo potisnjeno na rob političnih vprašanj ter da prostor in tudi okolje v političnem jeziku ne bosta nastopala samo kot »birokratska ovira«, ki se ji je treba izogniti, ne glede na to, kako s tem poslabšamo razmere v prostoru in pogoje za kakovost življenja. Pričakujemo, da bodo upravljanje prostora in urbanizem obravnavali kot zadevo v »javni domeni«, torej kot zadevo, ki je v korist vsem.

Sklepne ugotovitve je pripravil dr. Pavel Gantar, dopolnil in potrdil pa izvršni odbor Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije. Ugotovitve so bile poslani gospo Ireni Majcen, ministrici za okolje in prostor, Skupnosti občin Slovenije, Združenju mestnih občin Slovenije, Združenju občin

Slovenije, poslanskim skupinam, povabljenim in udeležencem Sedlarjevega srečanja ter medijem.

.....  
Dr. Pavel Gantar, prostorski sociolog, upokojen  
E-pošta: pavel.gantar@siol.net

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek  
Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana,  
Slovenija  
E-pošta: drustvo.dupps@gmail.com

Jože KAVČIČ

## Urejanje prostora v naši zakonodaji in praksi

V članku z vidika urejanja prostora in izvajanja prostorskih projektov analiziram dve obdobji. Najprej obravnavam prvi slovenski (republiški) zakon o urbanističnem načrtovanju, ki je bil sprejet pred 60 leti, nato pa prvi slovenski celovit sistem urbanističnega planiranja in regionalnega prostorskega planiranja. Predstavljena je še zakonodaja s področja graditve objektov, prvi slovenski zakon o graditvi objektov in zakonodaja s področja urejanja stavbnih zemljišč. Na podlagi te pravne ureditve so prikazani primeri iz prakse urbanističnega načrtovanja in graditve na območju Ljubljane in kritična mnenja stroke. V drugem delu članka obravnavam urejanje prostora z vidika zakonodaje, ki je bila sprejeta v samostojni državi. Najprej predstavim prvi celovit zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), strategijo prostorskega

razvoja Slovenije in prostorski red Slovenije, ki sta bila z zadnjim zakonom ponovno oživiljena. Preden je bil prvi zakon uveljavljen v praksi, je bil razgrajen in spremenjen z zakonom o prostorskem načrtovanju. Lani je bila s sprejetjem ZUreP-2 vsebina urejanja prostora ponovno združena. V zvezi z vsebinskimi novostmi objavljam nekaj kritičnih mnenj, obstaja verjetnost, da številne od njih ne bodo uveljavljene v praksi, kar še posebej velja za regionalne prostorske plane in aktivno zemljiško politiko.

**Ključne besede:** urejanje prostora, graditev objektov, urbanistični načrt Ljubljane, ZUreP-1, SPRS, PRS, ZUreP-2, regionalni prostorski plan

### 1 Uvod

Državni zbor je na seji 24. oktobra 2017 sprejel zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), gradbeni zakon (GZ) in zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID), ki so bili v Uradnem listu RS objavljeni 2. novembra 2017, veljati so začeli petnajsti dan po objavi, uporabljajo pa se od 1. junija 2018. To je tretja bistvena sprememba krovne zakonodaje na področju urejanja prostora po sprejetju ZUreP-1 (Ur. l. RS, št. 110/02), ki je začel veljati 1. januarja 2003. Še preden je bil zakon v celoti preizkušen in uveljavljen, se je leta 2005 začel pripravljati nov zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki je začel veljati aprila 2007 (Ur. l. RS, št. 33/07). Sledil je zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur. l. RS, št. 80/10), v vmesnem času pa se je še pogosto spreminjala normativna ureditev na zakonski in podzakonski ravni. V petnajstih letih je bilo sistemskih eksperimentov na tem področju bistveno preveč.

Priprave »trojčka« so bile dolgotrajne, gradivo je bilo obravnavano na številnih posvetih med letoma 2015 in 2017. V zvezi s prostorsko problematiko je bilo pripravljeno več analiz in študij. Poudariti želim Analizo izvajanja v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije predvidenih programov in ukrepov (Sklepno poročilo, marec 2014) in Poročilo o prostorskem razvoju Slovenije (september 2016), ki je pripravljeno kot strokovna podlaga za prenovu Strategije prostorskega razvoja Slovenije. V sklepnem poročilu analize (marec 2014) je ugotovljeno, da se ukrepi z redkimi izjemami izvajajo srednje dobro ali slabo. Kot najbolj problematična sta poudarjena pomanjkanje programov

in neizvajanje ukrepov na področju aktivne zemljiške politike in stanovanjske gradnje. Podobne ocene so tudi v poročilu o prostorskem razvoju (september 2016).

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) je novembra 2015 objavilo oceno stanja, cilje in namen zakonov ter povzetek ključnih rešitev. Ocenjeno je, da so drobljenje krovne materije v več zakonov, njihovo dodatno spreminjanje in številni sektorski zakoni osnovni razlogi za nedoseganje zastavljenih ciljev. Ključno naj bi bilo tudi spoznanje, da je regulacija prostora preveč podrobna. V prostorski in tudi širši zakonodaji naj bi bilo skoraj v celoti spregledano področje razvojnega načrtovanja. Ugotovljena je tudi dolgoletna odsotnost ukrepov zemljiške politike, v okviru katere manjkajo ukrepi gospodarjenja z zemljišči in aktivizacija teh. Popolnoma spregledan element prostorskega razvoja naj bi bila tudi ekonomika prostora.

Med ključnimi rešitvami se omenjajo opredelitev območja naselij ter spremembe postopkov priprave državnih prostorskih načrtov (DPN) in občinskih prostorskih načrtov (OPN). MOP naj bi dobil večjo vlogo in ponovno postal ključni sogovornik občine. Vlogo odločevalca in usmerjevalca v primerih, v katerih pride pri pripravi OPN oz. DPN do neusklajenosti, prevzema prostorski svet Vlade RS (v nadaljevanju: vlada). Kot pomembna novost zakona je navedena (ponovna) opredelitev gradbene parcele. Uvaja se poglavje dokumenti razvojnega načrtovanja, v katero se (ponovno) uvršča Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS, Ur. l. RS, št. 76/04). Uvaja se

regionalno prostorsko planiranje z navezavo novega zakona na predpise o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Pomembnejša novost naj bi bilo tudi poglavje o zemljiški politiki, v katerem se posebej omenjajo naloge gospodarjenja s stavbnimi zemljišči in povezava z davčno politiko na področju nepremičnin.

V letu 2015 so bile organizirane različne strokovne delavnice in pripravljeno poročilo o prostorskem razvoju, do priprave končnega predloga vlade pa je bilo opravljeno več posvetov.

V gradivu, ki ga je vlada 26. maja 2017 poslala državnemu zboru (v nadaljevanju: DZ), je navedena tudi ocena stanja in razlogi za sprejetje ZUreP-2. Celostna prenova je utemeljena v združitvi krovne materije, ki je zdaj zaobjeta v treh zakonih, ki so se poleg tega pogosto spreminjali, negativni vpliv za doseganje ciljev pa so imeli še številni sektorski zakoni. OPN s strateškimi in izvedbenimi vsebinami je ocenjen kot preokoren, regulacija prostora je pogosto preveč podrobna. Skoraj v celoti naj bi bilo spregledano področje razvojnega načrtovanja, na izvedbeni strani pa so že veliko let odsotni mehanizmi zemljiške politike. Kot novost je vzpostavljena nadresorska komisija za prostorski razvoj vlade in prostorski svet MOP. Dana je pravna podlaga za ukrepanje nevladnih organizacij, ki delujejo v javnem interesu. Predvidene so tri obvezne strokovne podlage (urbanistična in krajinska zasnova ter elaborat ekonomike za OPN in OPPN). Prostorski akti se delijo na strateške in izvedbene, vpeljana je prostorsko strateško planiranje na regionalni ravni in nov postopek načrtovanja prostorskih ureditev državnega pomena. Strateška raven regionalnega planiranja se navezuje na razvojne regije po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (12 regij). Določen je nov postopek državnega prostorskega načrtovanja, ki se konča s sprejetjem uredbe o DPN oz. izdajo celovitega dovoljenja. V zvezi s tem je predvideno sprejetje uredbe o najustreznejši varianti.

Predvideni so prenova zemljiške politike in nove aktivnosti, ki omogočajo pridobivanje, razvoj in opremljanje stavbnih zemljišč ter finančna sredstva. Izpostavljen je problem evidence stavbnih zemljišč in predvidena nova sistemska rešitev spremljanja stanja prostora. Ponovno so uvedene gradbene parcele stavb (ukinjene leta 1997) kot bistven element prostorske in gradbene zakonodaje. Pri tem ne gre samo za vprašanja projektiranja in pridobitve gradbenega dovoljenja za stavbo, temveč za parcelo, ki služi stavbi ves čas njene rabe.

Kljub obsežnim gradivom in različnim analizam, ki so dostopne na spletnih straneh MOP, se ob novi spremembi sistema urejanja prostora zastavlja več vprašanj, npr.:

- katere konkretne probleme je v preteklosti povzročala normativna ureditev in do katerih problemov je prihajalo zaradi neizvajanja nalog nosilcev na državni ravni;

- ali je za izvedbo ključnih novih sistemskih rešitev zagotovljena potrebna finančna in strokovna podpora in kateri državni organi so za to zadolženi oz. odgovorni;
- zakaj že v začetku prihaja do velikih zamud pri pripravi podzakonskih predpisov.

Številne težave in problemi so prepoznani na splošni ravni in na tej so ponujene tudi nove rešitve, ki pa ne zagotavljajo sprememb v dosednji praksi, predvsem na ravni MOP in drugih državnih organov. Že iz nekaterih analiz, ki so jih pripravile zunanje strokovne institucije, izhaja, da se niz konkretno določenih nalog ne izvaja zadovoljivo, kar velja zlasti za ukrepe zemljiške politike in stanovanjsko gospodarstvo. V SPRS so na osmih straneh določene naloge in aktivnosti nosilcev urejanja prostora, pristojnih za izvajanje prostorske strategije. MOP bi moral spremljati izvajanje strategije in vsaka štiri leta pripraviti poročilo o stanju na področju urejanja prostora, toda ta naloga se ni izvajala. V zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07) je predvideno, da MOP pripravi državni strateški prostorski načrt v šestih mesecih po uveljavitvi zakona, ki bo nadomestil SPRS, toda ta še vedno velja do njegove uveljavitve. Ker državni strateški prostorski načrt ni bil nikoli niti pripravljen, je ves čas veljala SPRS. MOP bi moral spremljati njeno izvajanje in vsaka štiri leta pripraviti poročilo o stanju na področju urejanja prostora, kar pa se ni izvajalo.

Računsko sodišče je izvedlo več revizij smotrnosti gospodarjenja z nezazidanimi stavbnimi zemljišči na ravni države in občin in podobnih nalog v zvezi z nepremičnim premoženjem. Ugotovljen je niz nepravilnosti – od vodenja evidenc do sklepanja pravnih poslov. Računsko sodišče je z mnenjem o javnofinančnem vprašanju (13. 4. 2010) tudi opozorilo na neustrezno prenašanje zgrajene infrastrukture v lasti RS ali lokalne skupnosti v last izvajalcev gospodarske javne službe. Prav tako je izdalo mnenje glede prenosa energetske infrastrukture. Ugotovilo je tudi velike nepravilnosti državnih organov in DARS pri načrtovanju in gradnji predora Šentvid itd. Tudi različni primeri iz prakse kažejo na nepravilnosti pri delu državnih organov, ki primarno ne nastajajo zaradi neustrezne zakonodaje.

Težko je sprejeti tudi ugotovitve, da so bila do zdaj spregledana področja razvojnega načrtovanja, ekonomike prostora, zemljiške politike in vodenje potrebnih evidenc. Te vsebine so bile vedno neločljivo vključene v sistem urejanja prostora in prakso pri izvajanju prostorskih ureditev. Načrt razvojnih programov je del proračunske dokumentacije, v kateri se izkazujejo načrtovani izdatki proračuna za investicije v prihodnjih štirih letih in viri financiranja. Časovna projekcija prostorskega razvoja se nanaša na obdobje 15–30 let, toda že na tej ravni se morajo obravnavati osnovna vprašanja ekonomike vsaj z vidika opredeljevanja različnih namenov oz. programov, potrebne gospodarske in družbene infrastrukture, stopnje izkoriščenosti zemljišč

za gradnjo itd. Obravnavajo se tudi bistveno širša razvojna vprašanja, povezana z znanimi in potencialnimi investitorji, vendar ta niso vključena v proračunsko razvojno načrtovanje. V vseh pravnih ureditvah je bilo vedno predpisano tudi vodenje potrebnih evidenc. Iz gradiv nista razvidni ocena vodenja evidenc po obstoječih predpisih (ki mu je računsko sodišče dalo negativno oceno) ter ločeno primerjava starega in novega informacijskega sistema.

Na vsa vprašanja, kaj konkretno so na področju urejanja prostora problemi sistemske oziroma pravne ureditve in kaj so problemi, ki izhajajo iz neustrezne prakse, ne dobimo odgovora. Kaže se celo neki skupni imenovalec utemeljevanja sprememb, na katerih je temeljila pretekla dezintegracija in sedanja integracija sistema. Gre za program všečnih obljub o različnih izboljšavah in skrajševanju rokov, čeprav vzroki problemov najpogosteje ne izhajajo iz pravne ureditve, temveč iz neustrezne vsebine prostorskih aktov, neizvajanja konkretnih nalog nosilcev urejanja prostora in nestrokovnega oz. nepravilno vodenega dela v državni in občinski upravi. To je vidno tudi iz že omenjenih analiz zunanjih institucij in revizijskih poročil računskega sodišča, niso pa te vsebine obravnavane v analizah MOP.

V določenih gradivih se sramežljivo omenjajo nekatere dobre rešitve v preteklosti, vendar pa nisem nikjer zasledil, da bi se v zvezi s tem citirala tudi konkretna zakonska določba ali praksa. Vzbuja se skoraj vtis, da je treba nekatere zakone izbrisati iz uradne zgodovine o urejanju prostora v Sloveniji. Zato želim v tem razmišljanju najprej omeniti osnovne značilnosti pravne ureditve na področju prostorskega načrtovanja v preteklosti. To se mi zdi primerno tudi zaradi okrogle obletnice, ker je bil prvi slovenski zakon o urbanističnem načrtovanju sprejet julija 1958, tj. pred 60 leti.

Opis normativne ureditve prostorskega načrtovanja v preteklosti se navezuje samo na nekatera vprašanja, zato ne gre za prikaz zgodovine, želim pa na primeru Ljubljane predstaviti tudi nekatere konkretne primere iz prakse. Zgodovina je npr. podrobneje prikazana v članku Tima Mavriča *Zgodovinski pregled razvoja urbanističnih ustanov in zakonodaje v Sloveniji med letoma 1945 in 1990* (Urbani izziv – strokovna izdaja, 2017). Prav tako je ta vsebina obravnavana v prvem poglavju knjige Jožeta Dekleve *Urejanje prostora na občinski ravni* (Uradni list RS, Ljubljana, 2011) z naslovom Pregled in komentar normativne ureditve prostorskega planiranja skozi čas ter instrumenti prostorske regulacije v svetu. Sam sem del vsebin, ki so omenjene v tem članku, opisal v člankih *Kratka zgodovina modernih urbanističnih načrtov Ljubljane* (Urbani izziv – posebna izdaja, 2011) in *Moderni urbanizem Ljubljane – obletnice, razstave in aktualna vprašanja* (Urbani izziv – posebna izdaja, 2015).

## 2 Slovenska zakonodaja o urbanističnem načrtovanju

Pravna podlaga za sodobno urbanistično načrtovanje je normativna državna ureditev, ki ureja okvirno vsebino in postopke priprave, sprejemanja in potrjevanja prostorskih aktov, vprašanja zemljiške politike in infrastrukture, pogoje izvajanja oz. dovoljevanja gradenj, nadzor in sankcioniranje. V času Avstro-Ogrske je to področje urejal npr. stavbni red za Kranjsko iz leta 1875, za Ljubljano pa je bil po velikem potresu aprila 1895 sprejet poseben zakon. V kraljevini Jugoslaviji je veljala centralizirana pravna ureditev z gradbenim zakonom (1931) in pravilnikom za izdelavo regulacijskih načrtov (1932).

### 2.1 Zakon o urbanističnih projektih

Prvi slovenski zakon o urbanističnem načrtovanju je zakon o urbanističnih projektih (Ur. l. LRS, št. 22/58). Omenjeni zakon je bil objavljen 10. julija 1958 in je veljal do sprejetja zakona o urbanističnem planiranju aprila 1967. Navezoval se je na zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene (Ur. l. LRS, št. 13/56), na podlagi katerega so se za celotno območje občine ali za njene posamezne dele določali gradbeni okoliši. Osnovni namen določevanja gradbenih okolišev je bilo zavarovanje kmetijskih zemljišč pred gradbenimi posegi in določitev zemljišč, za katera se niti izjemoma ne sme dovoliti gradnja. Sklepe o določitvi gradbenih okolišev so sprejemali okrajni ljudski odbori na predlog občinskih odborov, vključevali pa so gradbene potrebe vsaj za prihodnji dve leti, z novim urbanističnim zakonom pa so ti členi prenehali veljati. Urbanistični projekt je bil tudi pravna podlaga za razlastitev.

Zakon je določal, da se urbanistični projekt izdelava za gradbeni okoliš in vplivno območje naselja, kar pomeni, da ni bil obravnavan celotni prostor občine. Upoštevati so se morale potrebe razvoja naselja za obdobje, ki ne sme biti krajše od trideset let, novelira pa se vsakih pet let. Sestavljata ga urbanistični program in ureditveni načrt. Oba sta morala vključevati tudi ekonomsko utemeljitev. Prvi je zajemal celotno vplivno območje in je lahko spremenil območje gradbenega okoliša. Vključeval je (programske) osnove prometa, namensko rabo (coning), vodnogospodarske ureditve in osnove komunalnih naprav. Ureditveni načrt je na tehnično izvedbeni ravni opredeljeval urbanistično ureditev gradbenega okoliša in določal območja zazidave, za katera je bilo treba izdelati zazidalne načrte. Občinski ljudski odbor je najprej sprejel osnutek urbanističnega programa, ki je bil javno razgrnjen za tri mesece. Po opravljenih obravnavah je bil pripravljen predlog, ki je bil po sprejetju poslan v odobritev okrajnemu odboru, njegove pripombe pa so morale biti obvezno upoštevane. Za odobritev teh prostorskih

aktov v pomembnejših mestih oz. za pomembnejše posege je bilo potrebno soglasje sekretariata za urbanizem. Ko je bil urbanistični program sprejet in potrjen, je bil izdelan ureditveni načrt. Postopek sprejemanja in potrditve je bil enak kot pri urbanističnem programu.

Na podlagi zakona je bilo izdano Navodilo za izdelavo urbanističnega projekta (Ur. l. SRS, št. 1/65). Navodilo je precej obsežno in podrobno, prinaša pa tudi nekatere novosti. Vplivna območja v občini se določijo s sklepom občinskih skupščin, v zvezi s tem so predpisani potrebna dokumentacija in grafični prikazi. Za elemente urbanističnega programa (prostor, prebivalstvo, proizvodnja in oskrba) je podrobno določeno, kaj vsebujeta njihova analiza in sinteza ter kaj mora biti prikazano grafično. Na podlagi uskladitve elementov urbanističnega programa se ugotovi stanje urbanizacije v vplivnih območjih in izdela prognoza za urbanizacijo naselij in vplivnih območij za najmanj 30-letno obdobje. Določena so izhodišča za izdelavo prognoze (karakteristike urbanega prostora, komunikacije, demografska prognoza, prognoza zaposlovanja in namere višjih družbenopolitičnih skupnosti). Prognoza je vsebinsko morala vključevati razporeditev in zaposlitev bodočega prebivalstva, zmogljivost naselij in njihova medsebojna funkcionalna razmerja, vse vrste komunikacij, coniranje proizvodnih zmogljivosti in zavarovanja prostora zaradi ekoloških razlogov, naravnih znamenitosti, krajinskih značilnosti, območij za posebne namene itd. Predpisani so bili grafični prikazi za posamezne elemente urbanističnega programa in perspektivna zbirna karta.

Za ureditveni načrt je najprej določena vsebina programskih osnov (tekstualni in grafični del), vključno z družbenoekonomsko utemeljitvijo. Nato sledi vsebina ureditvenega načrta, ki vključuje tudi tehnično ekonomsko poročilo (tudi z oceno urbanih stroškov) in pravilnik za izvajanje (s faktorji izrabe površin, gostoto poselitve, razmerji med zazidanimi in nezazidanimi površinami itd.).

V navodilu je navedeno, za katera območja se izdelajo zazidalni načrti (omenja se organsko zaključen del naselja), ki se izdelajo vsaj v dveh variantah. Zazidalni načrt je sestavljen iz programskega in tehničnega dela, njuna vsebina pa je podrobneje določena v desetih točkah. V prvem delu se opravita inventarizacija stanja in valorizacija določenih objektov in urbanističnih ambientov, prihodnja izraba površin in prihodnja gostota naselitve ter faktor izrabe zemljišča. Tehnični del pa je vključeval različne geodetske načrte, obsežno vsebino arhitektonsko zazidalnega načrta, tlorisne situacije celotne prihodnje ureditve z višinskimi kotami in profili ter hortikulture in krajinske načrte ozelenitve. Vključeval je tudi pravilnik za izvajanje zazidalnega načrta.

V zvezi z gradnjo objektov je bila predpisana pridobitev odločbe o ožji lokaciji, ki jo je izdal pristojni občinski organ za urbanizem na podlagi ureditvenega ali zazidalnega načrta. Predpisana je bila izdelava lokacijske dokumentacije, ki jo je izdelal zavod za urbanizem oz. pooblaščen organizacija. Lokacijska dokumentacija je morala vsebovati podatke iz veljavnega ureditvenega ali zazidalnega načrta in kopijo konkretnega dela, geodetski načrt, višinske podatke objekta, arhitektonsko zazidalno situacijo, tlorisno situacijo komunalnih naprav z višinskimi kotami in profili ter geodetsko zazidalno situacijo prihodnjega stanja terena in objektov.

Navedena ureditev je bila pomembna, ker je postavila občine kot nosilce urbanističnega načrtovanja, določila naloge upravnih organov in ločila strokovne naloge pooblaščenih organizacij oz. zavodov za urbanizem.

Načrtovanje in izvajanje prostorskih ureditev je bilo pomembno povezano še z zakonom o urbanistični inšpekciji (Ur. l. SRS št. 21/64), odlokom o določitvi krajev, za katera daje soglasje k potrditvi urbanističnega programa sekretariat za urbanizem (Ur. l. LRS št. 15/59) in uredbo za izdajanje izjemnih dovoljenj izven gradbenih okolišev (Ur. l. SRS, št. 29/63).

## 2.2 Prvi celovit sistem prostorskega načrtovanja v Sloveniji

Aprila 1967 sta bila sprejeta zakon o regionalnem prostorskem planiranju in zakon o urbanističnem planiranju (Ur. l. SRS, št. 16/67). Celovitost načrtovanja je utemeljena s tem, da je prvi vključeval celotno območje republike, drugi pa celotno območje občine, obravnavano pa je gospodarjenje s prostorom oziroma njegovo urejanje in varovanje.

### 2.2.1 Zakon o regionalnem prostorskem planiranju

Zakon je določal, da regionalni prostorski plan za območje republike ali območje s posebnim namenom oziroma posamezne elemente regionalnega prostorskega plana za območje republike sprejme skupščina SR Slovenije. Za njegovo izdelavo je bil odgovoren republiški sekretariat za urbanizem skupaj z zavodom SRS za planiranje. Zadolžen je bil za pripravo programa za izdelavo regionalnega prostorskega plana, ki ga potrdi skupščina SRS.

V zakonu sta bila posebej predvidena še priprava in sprejetje regionalnega prostorskega plana za vsebino 3. točke 6. člena: »Namenska porazdelitev površin po osnovnih kategorijah (za kmetijstvo, gozdarstvo, turizem, stanovanjsko graditev, promet in infrastrukturo) ter zavarovana območja in za določeno namensko rabo rezervirana območja.« To vsebino vključuje re-



gionalni prostorski plan, za njegovo pripravo pa so odgovorne prizadete občine, ki ga sporazumno sprejmejo.

Po sprejetju zakona je bil ustanovljen Biro za regionalno prostorsko planiranje in leta 1972 Zavod SRS za regionalno prostorsko planiranje (direktor Milan Naprudnik). Pripravljene so bila številna strokovna gradiva in tematske karte, pomembni dokumenti pa so bili potrjeni na izvršnem svetu in republiški skupščini, ob novi ustavni ureditvi leta 1974 pa je bilo nadaljnje delo prekinjeno.

Zakon je prenehal veljati (razen nekaj določb) s sprejetjem zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Ur. l. SRS, št. 1/80), v celoti pa s sprejetjem zakona o urejanju prostora (Ur. l. SRS, št. 18/84).

### 2.2.2 Zakon o urbanističnem planiranju

Zakon je določil vrsto in vsebino prostorskih aktov, postopek izdelave in sprejemanja, lokacijsko dovoljenje in lokacijsko dokumentacijo, urbanistično službo in urbanistično inšpekcijo. Veljal je od aprila 1967 do sprejetja zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor junija 1984 (Ur. l. SRS, št. 18/84).

Predvideno je, da se za celotno območje občine izdelava urbanistični program, ki ga pripravi pooblaščen delovna organizacija, za usklajevanje z regionalnimi prostorskimi plani skrbi republiški sekretariat za urbanizem. Z njim ali pa s posebnim predpisom občina določi območja, ki se urejajo z urbanističnim in zazidalnim načrtom ali samo z zazidalnim načrtom ali urbanističnim redom. Prostorski akti se izdelajo za dobo, ki jo določi občinska skupščina. Opredeljeni sta okvirna vsebina urbanističnega programa in grafična dokumentacija za vodnogospodarske ureditve, prometno in energetska omrežja ter namensko porazdelitev površin.

Za območje mesta ali naselja in njegovo okolico je predpisana izdelava urbanističnega načrta, za katerega so določeni obvezna tekstualna vsebina in grafični prikazi, vključno z ekonomsko-tehničnim poročilom. Za mesta ali posamezne dele se izdelujejo zazidalni načrti (ZN), ki so podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije in izdajo lokacijskega dovoljenja. V programskem delu ZN so analizirane urbane funkcije, osnove za izrabo zemljišč in graditev objektov ter predračun komunalne ureditve. Tehnični del je vseboval arhitektonsko dokumentacijo in dokumentacijo za realizacijo zazidalne osnove, načrt parcelacije, načrt komunalnih naprav, pravilnik za izvajanje in ekonomsko-tehnično poročilo. Zazidalne načrte so lahko izdelovale organizacije, ki so bile registrirane za to dejavnost. V postopkih sprejemanja prostorskih aktov je bila predvidena javna razgrnitev, ki je morala trajati najmanj 30 dni.

Za območja, ki niso zajeta z urbanističnim ali zazidalnim načrtom, je občina sprejela urbanistični red.

Zakon je tudi določal, da lahko občinska skupščina z odlokom razglasi splošno prepoved graditve in prepoved parcelacije zemljišča, za katero se predvideva izdelava zazidalnega načrta.

Za graditev objektov je investitor moral pridobiti lokacijsko dovoljenje, ki ga je izdal občinski upravni organ, za objekte širšega regionalnega pomena pa republiški sekretariat za urbanizem. Zahtevi za izdajo je morala biti priložena lokacijska dokumentacija s predpisanimi soglasji in dokazilom o upravičenosti razpolaganja z zemljiščem.

Upravne zadeve s področja urbanističnega planiranja je opravljal občinski organ, pristojen za urbanizem, strokovne zadeve pa pooblaščen strokovna delovna organizacija. Za izvedbo določenih projektov oz. načrtov je bila potrebna ustrezna registracija.

## 3 Graditev objektov

### 3.1 Zvezni zakon o graditvi objektov

Osnovne pogoje na področju graditve je določal temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov (Ur. l. FNRJ, št. 45/61), ki je začel veljati decembra 1961, prenehali pa sta veljati uredba o gradbenem projektiranju in uredba o graditvi (obe Ur. l. FLRJ, št. 32/58) ter več različnih podzakonskih predpisov. V izhodišču sta poudarjeni samostojnost in odgovornost investitorja za sprejemanje odločitev o gradnji ter tudi odgovornost poslovnih partnerjev pri izvedbi. Določen je bil postopek izdelave in sprejetja investicijskega programa, izdelava investicijsko-tehnične dokumentacije, pridobitev soglasij in gradbenega dovoljenja, graditev objekta, tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja. Vsebinska posameznih dokumentov in izvedba postopkov sta bili določeni nedvoumno ter v jasnem pravnem in tehniškem jeziku. Organi inšpekcij so imeli poleg nadzora in ugotavljanja nepravilnosti pravico ustaviti gradnjo, če pa je bila ta zaradi različnih pomanjkljivosti nevarna, so lahko (kljub izdanemu gradbenemu dovoljenju) ukazali odstranitev objekta. Obsežno je bilo tudi poglavje kazenskih določb.

Razen v zakonu je bilo finančno področje graditve regulirano v več podzakonskih predpisih, nato pa je bila s spremembami in dopolnitvami zakona (Ur. l. FLRJ, št. 52/66) ta vsebina vključena v zakon kot poglavje VIII – Sredstva za izgradnjo investicijskih objektov. Določeno je bilo, kaj je dokazilo o zagotovitvi sredstev za financiranje gradnje investicijskega objekta (kar je bil eden od pogojev za pridobitev GD) in kaj so instrumenti zavarovanja plačil po sklenjenih pogodbah. Izvajanje poglavja VIII je nadzorovala služba družbenega knjigovodstva (SDK),

večina členov pa se je začejala z besedilom: »Investitor je dolžan ...« SDK je spremljal izvedbo investicije, prekrški so bili sankcionirani, SDK pa je lahko zahteval tudi, da inšpekcija ustavi gradnjo. Samostojno je dajal tudi navodila za izvajane teh določil zakona. V Glasniku SDK julija 1967 je bilo navedeno, da pripravo in opremljanje zemljišča v večjih mestih izvajajo pooblaščen organizacije, ki dejansko ne nastopajo kot investitor objektov, zato se nanje ne nanaša poglavje VIII. To je bila velika ugodnost, ki se je najprej uveljavila v Beogradu, z nekaj zapleti pa nato tudi v Ljubljani.

Za prihodnji sistem graditve objektov je bil ključen člen 68, ki ima tri stavke. Določa, da lahko gospodarske organizacije v okviru svojega poslovanja gradijo investicijske objekte za trg. Proizvajalec gradi te objekte v okviru svoje redne dejavnosti zaradi prodaje, zato ni bilo treba sprejemati predpisanih odločitev o gradnji investicijskih objektov in investicijskih programov. Prav tako se na gradnjo za trg ne nanaša poglavje VIII. V Ljubljani je skoraj vsa gradnja potekala s statusom gradnje za trg (GD se je glasilo na gradbeno podjetje, objekt pa je bil predmet prodaje). Ta člen je bil pozneje spremenjen (Ur. l. SFRJ, št. 55/69) in od januarja 1970 je bila gradnja za trg zožena na stanovanjske in spremljajoče objekte, trgovino, komunalno dejavnost in druge storitvene dejavnosti, ta vsebina pa se je v praksi tolmačila zelo ekstenzivno.

### 3.2 Republiški zakon o graditvi objektov

V času veljavnosti zveznega temeljnega zakona o graditvi objektov je bil v Sloveniji sprejet zakon o ureditvi določenih vprašanj s področja graditve investicijskih objektov (Ur. l. SRS, št. 10/68). Obravnaval je izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, gradbeno dovoljenje, tehnični pregled in uporabno dovoljenje. Določal je tudi, da mora investitor vlogi za pridobitev GD priložiti lokacijsko dovoljenje (zvezni zakon je zahteval potrdilo pristojnega organa o skladnosti gradnje s prostorskimi akti).

Prvi slovenski zakon, ki je zajemal celotno pravno materijo s področja graditve objektov je zakon o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 42/73). Zakon je urejal graditev in rekonstrukcijo vseh objektov. Določeno je bilo, da se na podlagi investicijskega programa izdelata tehnična dokumentacija (projekt za pridobitev GD, projekt za razpis, projekt za izvedbo, projekt izvedenih del in izvleček za etažne lastnike). Opredeljeni so bili okvirna vsebina, postopek izdelave in (notranja) kontrola dokumentacije. Gradbeno dovoljenje je izdal pristojni občinski organ, za določene objekte pa republiški sekretariat za urbanizem. Vlogi za pridobitev GD je bilo potrebno priložiti dokazilo o pravici uporabe oz. lastninsko ali služnostno pravico, pravnomočno lokacijsko dovoljenje, PGD, izvleček za etažne lastnike, pred-

pisana soglasja in dokaz o zagotovljenih finančnih sredstvih. Predvidena je bila priglasitev za objekte, za katere ni bilo potrebno GD. V zvezi z gradnjo so bile določene obveznosti investitorja in izvajalske organizacije (pri gradnji objektov za trg je nadzor opravljal organ, ki ga je določila skupščina občine). Organi tehnične inšpekcije so lahko v primeru nepravilnosti ustavili gradnjo, pri večjih nepravilnostih pa ob ogrožanju varnosti tudi ukazali odstranitev objekta. Določena sta bila postopek in dokumentacija za izvedbo tehničnega pregleda in izdajo uporabnega dovoljenja. V zvezi z graditvijo objektov občanov in civilnih pravnih oseb je bilo določeno, da lahko v svoji režiji gradijo objekte za lastne potrebe, če koristna površina ne presega 200 m<sup>2</sup> in je zagotovljeno strokovno vodstvo. Precej obsežna je vsebina šestih členov kazenskih določb.

V tej fazi sta še ostala v veljavi člen 68 zveznega zakona (gradnja za trg) in poglavje VIII (Sredstva za graditev investicijskih objektov).

Januarja 1982 je začel veljati zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 39/81). Zakonu sta bili dodani dve poglavji. Najprej je določeno družbenoekonomsko in strokovno ocenjevanje upravičenosti investicij, kar so opravljale posebne komisije. Nato je dodano še poglavje o zagotavljanju sredstev za financiranje investicijskih objektov. V glavnem so bila povzeta določila zveznega zakona (ki je v celoti prenehal veljati), iz obveznosti zagotavljanja sredstev pa je bila izvzeta stanovanjska graditev.

Izvajanje zakona o graditvi objektov je bilo v tem času pomembno povezano še z:

- zakonom o investicijski dokumentaciji (Ur. l. SRS, št. 7/76) in
- zakonom o tehničnih inšpekcijah na področju industrije in gradbeništva (Ur. l. SRS, št. 12/70).

## 4 Urejanje stavbnih zemljišč

### 4.1 Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (Ur. l. SRS, št. 42/66)

Zakon je določil stavbna zemljišča (vezano na urbanistični načrt). Urejanje stavbnega zemljišča je razčlenil na pripravo (različna terenska dela, odstranitev in nadomestitev obstoječih objektov, naprav in nasadov) ter opremljanje stavbnega zemljišča s primarnimi in sekundarnimi komunalnimi napravami in objekti kolektivne in individualne rabe. Za izvedbo urejanja je bila zadolžena občina, ki je lahko za ta dela pooblastila delovno organizacijo za urejanje stavbnega zemljišča. Urbanistični načrt naj bi določal etape izvedbe, občina pa bi morala v skladu z etapo financirati izgradnjo kolektivnih komunalnih naprav, komunalne organizacije pa izgradnjo komunalnih naprav in-

dividualne rabe. Ta ureditev se ni nikoli izvajala oz. etape v zakonskem smislu niso bile določene.

Na podlagi zakona je v Ljubljani mestni svet sprejel odlok o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (Glasnik št. 2, 7. 2. 1967). Najprej so povzete odločbe zakona o stavbnih zemljiščih in njegovem urejanju. Etape graditve naj bi določil mestni svet s posebnim predpisom, če pa etape niso bile predpisane, je investitor plačal tudi dejanske stroške opremljanja zemljišča, kar je bila redna praksa. Za stavbna zemljišča, ki so bila oddana na natečaju, je veljalo, da so opremljena, če so bili zgrajeni vodovodno omrežje, kanalizacija, električno omrežje in dostopne poti ter tudi plinovod in toplovod, če sta bila predvidena s prostorskim aktom. V tem času so bile ustanovljene oz. pooblaščenice za pridobivanje, urejanje in oddajanje stavbnih zemljišč v Ljubljani štiri organizacije (za občini Ljubljana Bežigrad in Ljubljana Moste-Polje je bilo pooblaščenico skupno podjetje Soseska).

#### 4.2 Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS, št. 7/77)

Zakon je spremenil prejšnjo ureditev in predvidel, da lahko občina prenese upravljanje stavbnih zemljišč na komunalno ali stavbno zemljiško skupnost. Urejanje stavbnega zemljišča je bilo razčlenjeno na pripravo in opremljanje. Priprava je obsegala različne raziskave, izdelavo zazidalnega načrta, sanacijska dela, pridobitev zemljišča, odstranitev obstoječih in izgradnjo nadomestnih objektov. Opremljanje je vključevalo gradnjo komunalnih objektov za individualno in skupno rabo, ki so se po pomenu delila na sekundarno, primarno in magistralno omrežje. Stavbna zemljišča so se delila na urejena, delno urejena in neurejena. Financiranje naj bi v ureditvenem območju naselja vsaj v določenem delu prevzela občina oz. komunalna skupnost in komunalne organizacije. Investitor naj bi plačal sorazmerni del stroškov priprave in opremljanja, investitor v stanovanjski soseski pa sorazmerni del stroškov priprave in sorazmerni del stroškov komunalnih naprav skupne rabe. Predvidena je uvedba nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča v območjih ureditvenega ali zazidalnega načrta. Plačila nadomestila so bili za pet let oproščeni kupci stanovanj in stanovanjskih hiš, če so v ceni nakupa plačali tudi stroške urejanja.

Navedena normativna ureditev na področju urbanističnega načrtovanja, urejanja stavbnih zemljišč in graditve objektov je veljala do sprejetja zakona o urejanju prostora, zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in zakona o stavbnih zemljiščih (vsi Ur. l. SRS, št. 18/84) in zakona o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 34/84).

## 5 Osnovne značilnosti urbanističnega načrtovanja in graditve na območju Ljubljane v obdobju 1960–1980

V skoraj celotnem obravnavanem obdobju je veljal zvezni pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanj (Ur. l. SFRJ, št. 45/67), ki mu je bila podaljšana veljavnost tudi z zakonom o graditvi objektov leta 1984. Poleg tega je v Ljubljani veljal še odlok o določitvi meril stanovanjskega standarda (Ur. l. SRS, št. 33/73). Omenjena predpisa in člen 68 (gradnja za trg) sta dala dolgoročni pečat blokovni stanovanjski gradnji. Pogosto so ob sklicevanju na ekonomske zakonitosti prevladali interesi močnih gradbenih podjetij, ki so dosegala zgoščevanje gradnje, prilagajanje strukture stanovanj čim lažji prodaji, stanovanjski objekti in tlorisi so bili podrejeni tehnologiji gradnje, višinski gabariti pa zahtevam za dvigala (P + 4 brez, P + 7 eno in P + 12 dve dvigali). Pečat družinski gradnji pa so dali tipski projekti hiš, ki so bili poceni in na podlagi katerih se je po splošnem prepričanju lažje pridobilo gradbeno dovoljenje, »vklapljali so se v vsa naselja«.

Območje Ljubljane je bilo upravno-teritorialno razdeljeno na pet občin, ki so bile samostojne izvirne enote in so imele več pravic kot mesto, ki je temeljilo na statutu. Tako je imela Ljubljana v odnosu do republike oslabilen status, poseben problem pa je bilo tudi usklajeno urbanistično načrtovanje razvoja mesta in njegova izvedba. Pravno podlago za ustrezno rešitev je dal šele zakon o mestih, ki so razdeljena na občine (Ur. l. SRS, št. 11/64). Določeno je bilo, da so zadeve skupnega pomena za mesto na področju urbanizma sprejemanje generalnega urbanističnega načrta za mesto in urbanističnega programa, sprejemanje urbanističnih in zazidalnih načrtov itd. Odnosi med občinami in mestom pa so se večkrat spreminjali in čez približno deset let je bila pristojnost sprejemanja zazidalnih načrtov prenesena na občine. Razdelitev mesta je imela tudi pozitivno stran, ker se je zaradi nje razvijalo širše območje Ljubljane, dinamiko pa je pospeševalo tudi tekmovanje med občinami.

### 5.1 Urbanistični program Ljubljane (UP 57)

Naročilo izdelave urbanističnega programa Ljubljane je leta 1954 vodila urbanistična komisija mestnega ljudskega odbora Ljubljana. Decembra je bila obravnavana širša problematika, shemo urbanističnega elaborata je pripravil Projektivni atelje (PA), njegovo vsebino je predstavil inž. Sedlar. Predvidene so bile tri cone. Prva je obsegala mestno območje, za katero se je pripravil glavni urbanistični projekt. Druga cona je zajemala ožje gravitacijsko območje, za katero je bil predviden idejni urbanistični projekt, tretja pa širše gravitacijsko območje, za

katero naj bi bil izdelan idejni regionalni projekt. Urbanistični program Ljubljane je v letih 1955–1957 pripravila številna skupina strokovnjakov pod vodstvom Saše Sedlarja in Božidarja Gvardijančiča, cestni in železniški promet je obdelal Jože Pucihar. Tekstualni del je obsegal tri knjige s približno 700 stranmi, v četrti pa je bilo 44 kart. Gradivo uradno ni bilo obravnavano niti javno razgrnjeno, zato UP 57 ni bil uradni prostorski akt Ljubljane, je pa vplival na vsebino GUP 66. Mislim, da bi karta Urbanistični program Ljubljane, Ureditev področja, avtor inž. arh. S. Sedlar, avgust 1957, merilo 1 : 25.000, morala dobiti svoje mesto v prikazu Sedlarjeve zapuščine in tudi v prikazu urbanistične zgodovine Ljubljane. V arhivu LUZ je druga in četrta knjiga, prve in tretje ni. Tega gradiva pred leti nisem uspel najti niti v zgodovinskem arhivu Ljubljane niti v NUK (arhiv sekretariata za urbanizem) niti na FGG.

## 5.2 Generalni urbanistični plan Ljubljane (GUP 66)

Prvi povojni uradni prostorski akt oz. drugi v moderni urbanistični zgodovini Ljubljane je bil generalni urbanistični plan Ljubljane (prvi je bil popotresni regulacijski načrt, izdelan in potrjen v letih 1895–98). GUP 66 je pripravila je strokovna ekipa Ljubljanskega urbanističnega zavoda (LUZ). Zavod je bil ustanovljen leta 1960 kot Okrajni zavod za urbanizem, leta 1962 pa se je preimenoval v Zavod za urbanizem in leta 1964 v Ljubljanski urbanistični zavod. Ves čas je imel status organizacije s samostojnim financiranjem. V začetni fazi priprave GUP je bilo uporabljeno gradivo urbanističnega programa iz leta 1957.

GUP je zajemal širše (ureditveno) območje mesta oziroma 17.700 ha, kar je bilo približno 20 % celotne površine takratnih ljubljanskih občin (90.000 ha) oziroma 2/3 sedanjega območja MOL. Ureditveno območje je povzeto po UP-57, razen območja na levi strani Save od Šentjakoba do Podgrada, kar bi težko ocenili kot izboljšavo. Ob sprejemanju GUP na mestnem svetu januarja 1966 je direktor LUZ Marko Šlajmer v svoji obrazložitvi poudaril, da so se želeli izogniti načinu coniranja z določanjem izključne namembnosti, zato je pretežno prevzeto načelo prepletanja funkcij. Vključeni so predvsem elementi, ki imajo moč in značaj predpisa (zazidljivo, nezazidljivo, osnovni sistem urbanistične organizacije, prometno omrežje, komunalna, spomeniško varstvo). V takih okvirih naj bi bil GUP vodilni dokument urbanistične politike Ljubljane.

Odlok o sprejetju generalnega plana urbanističnega razvoja mesta Ljubljane je bil 4. februarja 1966 objavljen v Glasniku št. 6. Po sprejetju je bila potrjena skladnost 66 zazidalnih in ureditvenih načrtov, do leta 1972 pa je bilo na območju GUP potrjeno še 110 prostorskih aktov in z njimi povezanih dokumentov. Ob uveljavitvi zakona o urbanističnem planiranju je

z manjšo dopolnitvijo ugotovljeno, da je GUP v smislu zakona urbanistični načrt za območje Ljubljane.

GUP je veljal 20 let (1966–1986) in je s 30-letno projekcijo prostorskega razvoja določil mejo mestnega območja in morfološko podobo današnje Ljubljane (strnjen razvoj mestnega središča, kraki razvoja ob vpadnicah, vmesni zeleni klini, stanovanjske soseske, industrijske cone, obsežna infrastruktura, cestni in avtocestni sistem). Zaradi novih razvojnih potreb, varovanja okolja in kmetijskih zemljišč, določitve avtocestnega sistema in poteka regionalnih cest itd. je bil večkrat spremenjen oz. dopolnjen. Poznejši prostorski akt, ki ga je nadomestil (Dokumenti Ljubljana 2000), je ob ugotovitvi, da je Ljubljana dosegla prag prostorskega razvoja (mestni urbanist V. B. Mušič), obstoječo prostorsko projekcijo samo nadgradil. V dolgoročnem planu Ljubljane za obdobje 1986–2000 (Ur. l. SRS, št. 11/86) je bilo predvideno, da se bo mesto na popolnoma nova območja širilo po letu 2000.

## 5.3 Urbanistični program Ljubljane (UP 72)

Na podlagi zakona o urbanističnem planiranju, ki je določal, da mora občina za celotno območje sprejeti urbanistični program, je skupščina mesta Ljubljane sprejela odlok o urbanističnem programu za območje mesta Ljubljane (Ur. l. SRS, št. 28/72). V naslednjem letu je bil odlok dopolnjen (Ur. l. SRS, št. 2/73).

Določeno je bilo, da urbanistični program sestavljajo generalni plan urbanističnega razvoja Ljubljane, programski elementi urbanističnega načrta Medvod ter konkretno navedeno tekstualno in grafično gradivo. Določen je sistem urbanističnega načrtovanja, ki je obsegal tri ravni prostorskih dokumentov:

- z urbanističnimi in zazidalnimi načrti se urejata ureditveno območje Ljubljane in Medvod ter ureditveno območje krajinskega parka Polhograjski dolomiti;
- za določena območja oz. naselja v občinah Ljubljana Bežigrad, Ljubljana Moste-Polje, Ljubljana Šiška, Ljubljana Vič-Rudnik, ki so naštetja v odloku in niso zajeta v prvi alineji, je predpisana izdelava zazidalnega načrta (občina Ljubljana Center je bila vsa v območju GUP);
- vsa druga naselja oz. območja se urejajo z urbanističnimi redi, ki jih sprejmejo občine.

Za območja, za katera ni predvidena izdelava zazidalnega načrta, se lokacijsko dovoljenje izdaja na podlagi urbanističnega programa, urbanističnega načrta ali urbanističnega reda. Lokacijska in gradbena dovoljenja so izdajale občine.

Štiri ljubljanske občine, omenjene v drugi alineji, so sprejele in objavile urbanistične rede aprila in maja 1974, veljali pa so za vsa območja oz. naselja, ki niso bila navedena v prvi in drugi alineji (Ljubljana Bežigrad, Ur. l. SRS, št. 20/74; Ljublja-

na Moste-Polje, Ur. l. SRS, št. 16/74; Ljubljana Šiška, Ur. l. SRS, št. 17/74; Ljubljana Vič-Rudnik, Ur. l. SRS, št. 18/74). V njih so določeni zazidljive površine in pogoji graditve. V določenih primerih oz. za posamezna območja je bila predpisana izdelava skupinske lokacijske dokumentacije. Z urbanističnimi redi (kot tudi pozneje s prostorskimi ureditvenimi pogoji) je bilo mogoče sorazmerno učinkovito varovati prostor, problem pa je bila pogosto njihova posplošena vsebina brez upoštevanja specifičnosti naselij in njihovih potreb z vidika prenove in širitve.

Celovit pregled urbanistične dokumentacije Ljubljane tega obdobja mora vključevati urbanistični program za celotno območje, urbanistični načrt (GUP), sprejete zazidalne načrte in urbanistične rede štirih ljubljanskih občin. Pri obravnavah in tudi na razstavah se praviloma parcialno omenja GUP in eventualno še kakšen zazidalni načrt središča mesta.

## 6 Izvajanje prostorskih projektov

Zakonsko ureditev graditve objektov sta urejali zvezna in republiška zakonodaja, ki sta se večkrat spreminjali. Pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč sta urejala republiški zakon in predpis mesta Ljubljane. Zakonsko predvideni sistem financiranja na tem področju ni bil uveljavljen. Območje Ljubljane je bilo razdeljeno na pet občin, ki so imele več pravic kot mesto, pozneje so bile ustanovljene še (5 + 1) stanovanjske in komunalne skupnosti. Spremembe oz. reorganizacije so bile pogoste tudi glede pristojnosti in organizacije služb na področju družbenega načrtovanja, urbanizma in urejanja stavbnih zemljišč. Kljub tem, precej neugodnim okoliščinam, je potekalo sorazmerno učinkovito in vsaj okvirno usklajeno prostorsko načrtovanje razvoja mesta in koordinirana izvedba projektov. V določenem obdobju je bila poleg blokovne stanovanjske gradnje dana še ponudba za stavbna zemljišča na Viču, temeljne plošče in hiše v Dravljah in Kosezah, tržno in združeno gradnjo v Murglah, tretjo fazo vrstnih hiš v Novem Polju itd. To ne bi bilo mogoče brez dobrega in učinkovitega strokovnega dela pri pripravi in sprejemanju prostorskih aktov, pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč ter projektiranju in graditvi objektov. Ključno je bilo organiziranje projektovnih skupin z odgovornim vodjem in fleksibilnim timom, v katerem so bili v začetni fazi predvsem urbanisti in projektanti objektov (gradbenih podjetij in posameznih investorjev), predstavniki podjetij za urejanje stavbnih zemljišč in stanovanjskega podjetja. Pri gradnji Štepanjskega naselja in soseske Fužine je pomembno strokovno vlogo opravil Gradbeni center Slovenije.

Delovanje celotnega sistema je bilo močno podprto s poslovno politiko Ljubljanske banke, ki je s srednjeročnimi in kratkoročnimi krediti omogočila pridobivanje in pripravo stavbnih zemljišč ter gradnjo stanovanjskih objektov za trg. S tem se je

povečala ponudba stanovanj, ki je bila vedno premajhna. Banka je razvila tudi stanovanjsko varčevanje, tako da se je povečevalo število stanovanj v lasti občanov. Po letu 1981 je število lastniških stanovanj v velikih stanovanjskih soseskah presegllo 50 %. Kot velik razvojni korak omenjam tudi kredit LB podjetju Soseska, s katerim je to leta 1971 od zveznega sekretariata za ljudsko obrambo odkupilo več kot 100 hektarjev vojaškega letališča med Mostami in Poljem (takratno območje MP-3). S tem je bilo onemogočeno drobljenje lastništva in dana podlaga za organizacijo največje industrijsko poslovne cone.

V prostorske akte je bila vključena tudi osnovna ekonomska vsebina – v vseh fazah izdelave zazidalnega načrta so bile pripravljene variantne rešitve s prikazanimi urbanističnimi parametri. Sestavni deli zazidalnih načrtov so bila ekonomsko-tehnična poročila. V zazidalnih načrtih za velike stanovanjske soseske se je 40–50 % stroškov njihove izdelave nanašalo na infrastrukturo. Ta vsebina je bila nato še natančneje obdelana v lokacijskih dokumentacijah. Sočasno z izdelavo ZN sta potekala pridobivanje in priprava stavbnega zemljišča. Že v začetni fazi je bilo treba zagotoviti večje število nadomestnih stanovanj in drugih nadomestnih objektov, nadomestna stavbna in kmetijska zemljišča, včasih je bilo treba preseliti celotne kmetije. Specifični problemi pa so nastali, kadar se je projekt dotikal železnice, elektrogospodarstva, JLA ali državnih cest, s tem da so se najtežje reševali problemi, povezani z železnico. S pravnega in finančnega vidika, pogosto pa tudi s časovnega, sta bila pridobivanje in priprava stavbnega zemljišča najzahtevnejši fazi izvedbe projekta.

Opremljanje stavbnih zemljišč z individualnimi in kolektivnimi komunalnimi napravami je potekalo sočasno z drugo gradnjo, končano pa je bilo z zelenicami, hortikulturo itd. po dokončanju visoke gradnje. V Ljubljani je v prilogi 1 k družbenem planu mesta za obdobje 1986–90 (Ur. l. SRS, št. 11/86) prikazana struktura povprečnih stroškov na tem področju: pridobivanje zemljišča 8 %, priprava zemljišča 35 %, opremljanje zemljišča (individualne kom. naprave – sekundar) 27 %, opremljanje zemljišča (kolektivne kom. naprave – sekundar) 30 %. V praksi je prihajalo do večjih odstopanj od povprečja, ker so bili na posameznih območjih zelo različni objekti, ki jih je bilo treba odstraniti oz. nadomestiti, obstajale pa so tudi različne stopnje opremljanja zemljišča.

Izračuni stroškov pridobivanja in urejanja (tj. priprave in opremljanja) stavbnega zemljišča so morali biti popolni in natančni, potrjevale pa so jih občinske skupščine. Dejansko je šlo za specifične investicijske programe, v katerih so bili predvideni vse aktivnosti in vsi stroški na eni strani ter viri sredstev na drugi. Jasno je moralo biti, kaj bo investitor plačal v komunalnem prispevku in kakšen urbanistični standard mu je zagotovljen. Po sprejetju zakona o stavbnih zemljiščih leta 1984 sta bila izdana

še zelo podrobno navodilo o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (Ur. l. SRS, št. 33/85) in pravilnik o evidenci stavbnih zemljišč (Ur. l. SRS, št. 11/88), za katerega je bila leta 2003 uporaba podaljšana (do sprejetja novih izvršilnih predpisov) tudi z ZUreP-1.

Kljub taki ureditvi je v praksi prihajalo do precejšnjih težav. V začetnih fazah so gradbena podjetja sama urejala posamezna območja, po njihovem odhodu zunanja ureditev včasih ni bila dokončana, pogosto je ostala tudi polno zasedena gradbiščna baraka. V trnovski soseski je bilo težko ugotoviti, kateri stari objekti so vključeni v stroške priprave oz. cene stanovanj, in bi morali biti odstranjeni, kar ni bil osamljen primer. Na območju soseske Fužine (in sosednje obrtne cone) je bilo med staro Zaloško cesto in železnico obsežno območje, ki ga je z barakami in hangarji zasedala JLA. Stroški odkupa in zagotovitev nadomestnih objektov so bili sorazmerno veliki ter so bili s sklepom skupščine občine preneseni na poslovno industrijsko cono MP 3 (nekdanje letališče), ker bi stanovanjsko gradnjo z njimi preveč obremenili.

Kronološki pogled na izvedbo urbanističnih projektov ni predmet članka, vendar bi omenil tri stanovanjske soseske. ŠS-6 Ljubljana – Šiška, LUZ, 1964–68, urbanizem Janez Vovk, d. i. a., in Aleš Šarec, d. i. a., ker je s 3.700 stanovanji prva velika stanovanjska soseska v Ljubljani. Druga je stanovanjska soseska BS-6 (za Bežigradom), LUZ, 1963–64, urbanizem Janez Berdajs, d. i. a., ker je prva soseska z ločenim prometom za pešce in motorni promet. Tretja je stanovanjska soseska MS 4/5 Fužine, LUZ, urbanizem Boris Novak, d. i. a., Stanko Štor, d. i. a., Darja Horvic, d. i. a., ki je največja, zadnja in najbolj obrekovana. Načrtovana je bila na 68,4 ha bruto oz. 62,5 ha neto površine s 4.700 stanovanji in 15.200 prebivalci. Po popisu Statističnega urada RS leta 1991 je na tem območju 4.518 stanovanj z 12.086 prebivalci, v zasebni lasti pa je bilo takrat 52 % stanovanj. Soseska ima med primerljivimi območji v Ljubljani najnižjo gostoto stanovanj, visok urbanistični standard z najvišjim deležem zelenih, rekreacijskih in športnih površin. Trditve, da so Fužine soseska z najvišjo gostoto prebivalcev v Sloveniji, so napačne in brez vsake podlage. Prav tako je napačna in pravzaprav nesmiselna trditev, da je bilo 70 % stanovanj v lasti države, ki jih je dajala v neprofitni najem. Takega sistema ni bilo ne v teoriji ne v praksi in ne na Fužinah (več v članku *Resnične Fužine*, Urbani izziv – posebna izdaja, 2015).

## 7 Strokovne ocene in kritike obravnavanega obdobja

### 7.1 Aktualni problemi stanovanjske gradnje

Decembra 1983 je izšel Arhitektov bilten št. 68/69 z naslovom Aktualni problemi razvoja stanovanjske gradnje v Sloveniji.

Omeniti želim tri avtorje. V članku *Družbena organizacija stanovanjske gradnje* Marjan Bežan kritično ocenjuje gradnjo za trg in na primeru Draveljske soseske logiko različnih racionalizacij oz. poenostavljanj, ki so pripeljala do samo enega razpona sten, arhitektura objektov pa je bila marginalizirana in rezultat je samo siromašnejše bivanjsko okolje.

Viktor Pust v članku *Tipologija bivanja* (osnovne vrednote in oblikovanje humanosti) predstavi analitični pregled razvoja bivanja pri nas in v svetu s konkretnimi prikazi različnih projektov. Med drugim tudi ugotavlja, da »za nadaljnji razvoj naselij postaja vse pomembnejša povezanost bivalnih, rekreacijskih in ustvarjalnih funkcij (aktivnosti) v okviru bivanja, kar je bistveno za vrnitev 'življenja' oziroma za aktivnejše življenje v naselju ter za razvoj identitete posameznikov in skupin«. Posebej obravnava še aktualne probleme tipologije stanovanjske gradnje.

Vladimir Brezar v članku *Arhitektura množične stanovanjske gradnje v luči gradbenih tehnologij* najprej obravnava shemo štirih polj, ki se pollašajo stanovanja kot kompleksnega pojava. To so polja funkcije, tehnologije, sociologije in semantike. Po opredelitvi vsebine vseh polj so s tega vidika obravnavane tehnologije gradnje. V zvezi s tem je navedeno: »Namesto omejitve na ozko področje stroke (arhitekture) je pri tem treba jemati problem tehnološke prevlade v stanovanjski arhitekturi kot objektivno zgodovinsko dejstvo in ugotoviti njegove posledice.« Pri novih tehnologijah gradnje stanovanjskih objektov skupni problem ni toliko v tehnologiji kot v razpetini. V zvezi z velikimi razpetinami (do 6 m) je navedeno: »Tako velika razpetina omogoča 'dobre' tlorise, torej funkcionalno dopadljive. Svoboda, ki jo teh 6 metrov obljublja, pa je navidezna in namenjena le arhitektu; tlorisi teh stanovanj so namreč tako dokončni, da jim ni mogoče nič dodati in nič odvzeti ter skoraj nič ni mogoče premakniti.« Navedena je tudi ugotovitev, da »primerjava različnih objektov v Sloveniji, ki so grajeni v sistemu prostorskih opažev – tu gre predvsem za velike stanovanjske soseske –, govori o celi paleti različnih tipov objektov, različnih gabaritov, arhitektur in priča o tem, da so tipologija objektov, način zazidave, arhitektonsko oblikovanje, izbor streh, oken, ograj in materialov pomembnejši od samega načina izvedbe«.

### 7.2 Stališča Ljubljanskega urbanističnega zavoda

LUZ (takrat Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, TOZD Urbanizem) je marca 1980 objavil krajši tipkopis Aktualna vprašanja ljubljanskega urbanizma. To je bila reakcija na delovno gradivo, ki je bilo objavljeno na mestni ravni za posvet o urbanizmu v Ljubljani. Na podobnih posvetih se je večina kritike usmerila na LUZ oz. njegovega direktorja, ki je bil dežurni

krivec za številne urbanistične probleme mesta (dolgoletni direktor je bil Vido Vavken, d. i. a.). Na občinski ravni so bili odnosi praviloma dobri, ker je vsaka občina imela na LUZ svojega »občinskega urbanista«.

V gradivu so bili omenjeni nekateri problemi v zvezi z neprijetno organizirano urbanistično dejavnostjo v mestu, šibkim planiranjem investicij in zapoznelim naročanjem urbanistične dokumentacije. Poseben poudarek je dan potrebi po medobčinskem sodelovanju in sodelovanju v regionalnih okvirih, kot bistven problem pa je poudarjeno urejanje mesta Ljubljane kot celote. GUP že deset let (po letu 1971) ni obnoven, čeprav bi moralo biti to storjeno vsakih pet let. Mesto ne skrbi za izdelavo kompleksnejših sektorskih projektov. V strukturi naročil za izdelavo urbanistične dokumentacije je mesto pri LUZ udeleženo le z 3,9 % vseh sredstev. Nesprejemljivo je stalno neselektivno in neobjektivno kritiziranje vsega urbanizma, navedeni pa so nekateri negativni in sporni pojavi. Sporna je strukturiranost mesta s socialnega in ekonomskega vidika, lokacije nekaterih objektov so napačne in izsiljene. Premajhen je poudarek celovitosti mesta in regije, premajhno upoštevanje ekoloških aspektov urbanizma, dobrega bivalnega okolja, prostih, zelenih in športnih površin. Premajhen je poudarek na nekaterih vrstah prometa, predvsem javnega mestnega prometa, pešprometa in kolesarskega prometa. Omenjajo se zanemarjanje celovite podobe mesta, neselektivnost in neinventivnost ljubljanske arhitekture in zanemarjanje kulturnih vidikov urbanizma.

Negativno je ocenjeno gradivo, pripravljeno za projekt Ljubljana 2000. Predlaga se, naj se najprej kritično analizira dosedanji razvoj in ocenijo tudi prihodnji problemi, predvidi se mogoč in zelen razvoj, postavijo se cilji dolgoročnega razvoja in variante urbanističnih zasnov, ki jim sledi operacionalizacija. Predlagani so projekti, ki bi jih morali pripraviti za Ljubljano in širši prostor. Prikazan je dosedanji razvoj LUZ (ki je imel takrat 130 zaposlenih s širokim spektrom strokovne izobrazbe) ter opravljeno študijsko in načrtovalsko delo v dvajsetih letih. LUZ je letno izdelal tudi okoli 2.400 lokacijskih dokumentacij ter 1.300 pisnih in grafičnih lokacijskih informacij. Posebno intenzivno je bilo tudi vsakodnevno sodelovanje z občani, ki jim je bil LUZ vedno na voljo za ustne informacije.

## 8 Urejanje prostora v samostojni državi

Prva zakona o urejanju prostora in graditvi objektov v samostojni državi sta bila zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) in zakon o graditvi objektov (ZGO-1), oba objavljena v Ur. l. RS, št. 110/02, veljati pa sta začela 1. januarja 2003. Pred tem je bil sicer sprejet zakon o planiranju in urejanju prostora v

prehodnem obdobju (Ur. l. RS, št. 48/90). Z njim je bil rešen samo postopek sprejemanja prostorskih aktov, kot je določal takratni zakon o urejanju naselij. Priprava nove zakonodaje se je zelo zavlekla, čeprav je že prejšnja ureditev nudila dobro podlago za pripravo nove (zakon o urejanju prostora, zakon o urejanju naselij in zakon o stavbnih zemljiščih, vsi objavljeni v Ur. l. SRS, št. 18/84). Ukrepalo je celo ustavno sodišče in zakonodajo na tem področju razveljavilo (odločba z dne 14. 2. 2002) z enoletnim odložnim rokom.

### 8.1 Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1)

Zakon je obravnaval obsežno vsebino, in sicer temeljne določbe, pristojnosti na področju urejanja prostora, prostorskega načrtovanja, prostorskih ukrepov in opremljanja zemljišč za gradnjo, sistem zbirk prostorskih podatkov s poročilom o stanju na področju prostorskega razvoja, opravljanja dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja ter nadzor in kazenske določbe. Določena je vsebina termina »aktivna zemljiška politika«, po katerem naj bi država podpirala občine pri pridobivanju zemljišč in drugih nepremičnin, ki so potrebne za razvoj naselij. V 184. členu je določeno, da je začetek izvajanja aktivne zemljiške politike vezan na dopolnitev splošnih aktov Stanovanjskega sklada RS.

Prostorski akti so razdeljeni na strateške in izvedbene. Strateški so strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), prostorski red Slovenije (PRS), regionalna zasnova prostorskega razvoja (RZPR) in strategija prostorskega razvoja občine (SPRO). Izvedbeni akti pa so državni in občinski lokacijski načrti (DLN, OLN) in prostorski red občine (PRO).

SPRS določa cilje prostorskega razvoja države, zasnovo poselitve, infrastrukture in krajine in določa ukrepe za njeno izvajanje. PRS je zbirka temeljnih pravil za urejanje prostora na državni, regionalni in občinski ravni, v določenih primerih pa je tudi konkretna pravna podlaga za umeščanje objektov v prostor. Z RZPR se država in občine dogovorijo o uskladitvi prostorskih ureditev. Minister za prostor imenuje programski svet, ki koordinira pripravo. Izdela se program priprave RZPR, ki ga na predlog programskega sveta potrdijo občinski sveti in sprejme minister za prostor. Po javni razgrnitvi dopolnjen predlog potrdi vlada na predlog ministra za prostor po prehodnem mnenju programskega sveta. Potrjen predlog pošlje vlada v sprejetje občinam udeleženkam.

SPRO določa zasnovo urejanja prostora in razvoja dejavnosti v prostoru. Pomembnejši sestavini sta urbanistična in krajinska zasnova. PRO je temeljni izvedbeni občinski prostorski akt in določa namensko rabo prostora za celotno območje občine. Poleg tega je tudi podlaga za pripravo OLN in določa pravila za urejanja prostora na območjih, za katera niso sprejeti OLN.

Pred objavo odloka o SPRS oz. PRO je treba prostorski akt poslati v potrditev ministru za prostor.

Zakon je omogočal sklenitev urbanistične pogodbe, s katero je investitor načrtovane ureditve sprejel tudi obveznost za zgraditev objektov v javno korist oz. zagotovil opremljenost stavbnega zemljišča. V obsežnem poglavju o prostorskih ukrepih sta določena tudi postopek razlastitve in komasacija. Določen je sistem zbirk prostorskih podatkov in obveznost, da vlada vsaka štiri leta državnemu zboru predstavi poročilo o stanju na področju urejanja prostora. V prehodnih določbah je tudi člen, da se do izdaje novih izvršilnih predpisov uporablja še 11 starih pravilnikov oz. navodil v zvezi z evidencami in vsebino določenih dokumentov.

## 8.2 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Na podlagi zakona, sprejetega pravilnika in programa priprave je izdelan ključni krovni dokument strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki jo je državni zbor sprejel z odlokom 18. junija 2004 in velja od 20. julija 2004 (Ur. l. RS, 76/04), vlada pa je sprejela tudi drugi krovni dokument, tj. uredbo o prostorskem redu Slovenije (PRS; Ur. l. RS, št. 122/04), ki velja od 13. novembra 2004. Oba dokumenta imata obsežno vsebino; SPRS obsega 80 strani v Uradnem listu RS, PRS pa ima 103 člene.

Poznejši zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07) je določil, da bo SPRS zamenjana z državnim strateškim prostorskim načrtom, vendar je še vedno veljala do uveljavitve novega akta. Ta prostorski akt ni bil nikoli pripravljen (zaslediti ga ni bilo mogoče niti v programih dela vlade in ministrstva) in SPRS tako velja že 14 let. V končnem delu strategije so določene konkretne naloge in aktivnosti nosilcev urejanja ter drugih subjektov, pristojnih za njeno izvajanje. Navedeno je 30 nosilcev urejanja prostora (pozneje se je to število zmanjšalo) za različna področja in njihove konkretne naloge. Med njimi je tudi področje aktivne zemljiške politike in stanovanjske gradnje, oblikovanje kriterijev za uveljavljanje prostorskih ukrepov, razvoj finančnih spodbud za nakup in opremljanje stavbnih zemljišč za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje in drugih javnih interesov, predlaganje ukrepov za izboljšanje nepremičninskih evidenc itd. Posebej so določene tudi naloge nosilca urejanja prostora za področje strukturne politike in skladnega regionalnega razvoja.

SPRS določa tudi načine ugotavljanja skladnosti razvojnih dokumentov s prostorsko strategijo. Po njeni uveljavitvi MOP ves čas spremlja razvojne dokumente posameznih območij in dejavnosti ter v okviru svojih pristojnosti opozarja na njihova morebitna neskladja in predlaga njihovo usklajitev. Za

zagotavljanje skladnosti razvojnih dokumentov skrbi vlada v postopku medresorskega usklajevanja.

Določeno je tudi, da izvajanje prostorske strategije spremlja MOP, ki vsaka štiri leta po njeni uveljavitvi pripravi poročilo o stanju na področju urejanja prostora. Poročilo temelji na obveznih minimalnih enotnih kazalnikih, ki so podlaga za analizo stanja in trendov prostorskega razvoja in za analizo izvajanja strategije.

Predstaviti želim nekaj ugotovitev, ki so navedene v dveh študijah. Prva je Analiza izvajanja v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije predvidenih programov in ukrepov, Sklepno poročilo, marec 2014 (izvajalec Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, podizvajalec Acer Novo mesto d. o. o.). Ugotovljeno je, da po sprejetju SPRS ni potekalo sprotno in sistematično spremljanje izvajanja in njenih učinkov v prostoru. Ukrepi se z redkimi izjemami izvajajo srednje dobro ali slabo. Očitno je predvsem pomanjkanje programov na področju urbane prenovitve in zemljiške politike. Kot neuspešno pri izvajanju svojih nalog je bilo ocenjeno (tedanje) ministrstvo za infrastrukturo in prostor, ki je delno uspešno le na področjih informiranja, promocije prostorskega načrtovanja in sodelovanja javnosti, neuspešno pa pri spremljanju stanja na področju urejanja prostora. Te naloge ne opravlja niti država niti občine. Delo ministrstva je pri izvedbi te naloge ocenjeno z najnižjo oceno.

Kritične ocene izvajanja SPRS so ponovljene tudi v študiji SPRS, Poročilo o prostorskem razvoju, september 2016, MOP (izvajalci Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje, Katedra za geoinformatiko in katastre nepremičnin, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo in Acer Novo mesto d. o. o.). Posebej se obravnava neuspešno izvajanje ukrepov na področju zemljiške politike in stanovanjske graditve. Oblikovanje programa ukrepov za spodbujanje delovanja trga zemljišč in večjo ponudbo opremljenih zemljišč ni uspešno. Oblikovanje kriterijev za uveljavljanje prostorskih ukrepov se ne izvaja, ukrepi, zapisani v ZUreP-1, pa so neustrezni. Manjkajo finančne spodbude za nakup in opremljanje stavbnih zemljišč za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje in druge javne interese.

V zvezi z razlogi oz. sistemskimi ovirami so omenjeni pomanjkanje koordinacije, spremembe področne zakonodaje, pomanjkanje finančnih sredstev, odsotnost regionalne ravni, odsotnost različnih instrumentov, pomanjkljive evidence in nejasne ali zastarele opredelitve v SPRS. V sklepnih ugotovitvah je navedeno, da bo morala nova strategija doseči izboljšavo treh kritičnih področij:

- usklajevanje med interesi v prostoru,



- zemljiška politika in urbana prenova,
- spremljanje izvajanja in stanja v prostoru.

Po uveljavitvi ZUreP-2 je SPRS ostala v veljavi in se šteje za strategijo, ki jo predpisuje ta zakon.

### 8.3 Prostorski red Slovenije

PRS v uvodu določa splošna pravila prostorskega načrtovanja (strokovne podlage, členitev prostora), načrtovanje prostorskih sistemov (načrtovanje poselitve, načrtovanje gospodarske infrastrukture, načrtovanje v krajini). V poglavju načrtovanje in graditev objektov so obravnavani tudi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo ter velikosti in oblike gradbenih parcel. Temu sledi poglavje o načrtovanju zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. 100. člen se nanaša na opremljanje zemljišč za gradnjo in določa, da se v postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah presoja smotrnost načrtovane prostorske ureditve tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo in v zvezi s tem navaja potrebne podlage. Ta vsebina je sorazmerno skromna in poplošena, saj je že ob sprejetju programa priprave PRS (Ur. l. RS, št. 60/04) najavljeno, da bo to poglavje vključevalo »zahteve in usmeritve glede priprave in opremljanja zemljišč ter priključevanje objektov na javno gospodarsko infrastrukturo«. V celoti manjka tudi konkretna pravna podlaga za umeščanje določenih objektov v prostor.

Po uveljavitvi ZUreP-2 je PRS ostal v veljavi, ni pa obravnavan kot prostorski akt.

### 8.4 Aktivna zemljiška politika

Aktivnosti na področju zemljiške politike so prvi konkretni ukrepi izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev. Po moji oceni je bila pravna ureditev tega področja ves čas pomanjkljiva, velikokrat tudi škodljiva, kar pretežno velja tudi za ureditev v novem zakonu. Če želi javni sektor odkupiti večji del zemljišč, ki so namenjena za razvoj naselja, mora to storiti v začetni fazi načrtovanja, preden postanejo zemljišča stavbna in opremljena, ker je to povezano s ceno zemljišč. Med osnovnimi cilji zemljiške politike mora biti tudi zajemanje zemljiške rente. Ukrepi zemljiške politike in nakup zemljišč morajo potekati sočasno s prostorskim načrtovanjem. Fazi pridobitve zemljišča (in drugih nepremičnin) ne sledi faza opremljanja stavbnega zemljišča z lokalno komunalno infrastrukturo, temveč faza priprave stavbnega zemljišča. To ni upoštevano niti v prvem niti v sedanjem zakonu o urejanju prostora. Faza vključuje različne raziskave (od geoloških do arheoloških) in priprave različnih načrtov, odstranjevanje objektov in druge infrastrukture, zagotovitev nadomestnih objektov in zemljišč, sanacijo terena

(ker gre za manj vredna zemljišča so pogosto potrebne obsežne izravnave terena) ter pogosto tudi rekonstrukcije in prestavitve državnih cest. Če se predvidena ureditev dotika tudi železnice, daljnovodov in primarnih plinovodov, so na vidiku velike težave in stroški. V preteklih letih sem sodeloval pri izvedbi več projektov, pri katerih so ti stroški nekajkrat preseglji stroške komunalnega opremljanja, poseben problem pa je bil vedno povezan s časom izvedbe. Ko se je v enem primeru predstavnik tujega investitorja pozanimal o možnosti gradnje in izvedel, da bo za izvedbo te faze potrebno 36 mesecev (kar je bila optimistična ocena), je rekel, da ostaja samo dilema, ali še počaka na kavo ali pa se takoj poslovi.

Občina ali javni sklad, ki želi biti investitor gradnje ali pa ponudnik opremljenega stavbnega zemljišča, se mora soočiti s temi nalogami in jih tudi izvesti. Predpogoj za izvedbo osnovnih aktivnosti zemljiške politike pa so zagotovljena potrebna finančna sredstva. Tu ne gre samo za bilančno oceno stroškov in virov sredstev s plačili investitorjev, temveč praviloma za večletno obdobje, v katerem so potrebna vlaganja pred sklenitvijo pogodb z investitorji in pred pritokom komunalnega prispevka. V vsakem primeru mora ponudnik stavbnega zemljišča pri tem prevzeti tudi naložbena tveganja.

### 8.5 Program opremljanja zemljišč za gradnjo

Vlada je izdala uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur. l. RS, št. 117/04), ki je začela veljati 20. julija 2005. Določeno je, da program opremljanja vsebuje prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, investicije v gradnjo komunalne infrastrukture in podlage za odmero komunalnega prispevka. Program temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja ter mora biti skladen s prostorskimi akti in načrtom razvojnih programov občinskih proračunov. Posebej je navedeno, da ga občina sprejme ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Pojem komunalne infrastrukture ni določen z navedbo objektov, naprav in javnih površin, ki so predvideni v prostorskem aktu, temveč se omenjajo objekti, omrežja in javne površine za izvajanje lokalnih gospodarskih služb. Programu morata biti priložena seznama upoštevanih dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorskih aktov ter upoštevanih projektov in investicijskih dokumentacij. Določeno je, da mora pristojni občinski organ ob poročanju o izvajanju občinskega proračuna, to je dvakrat letno in ob sprejemanju načrta razvojnih programov občinskega proračuna, proučiti izvajanje programa opremljanja in o tem poročati občinskemu svetu. Podatke iz programa opremljanja mora občina poslati ministrstvu, pristojnemu za vodenje zbirke pravnih režimov, s čimer naj bi bila zagotovljena transparentnost sistemov programov opremljanja in nadzor nad

njimi. Po mojem prepričanju spada ta predpis med vsebinsko najbolj neprimerno, nejasno in birokratsko podzakonsko ureditev, ki je bila pozneje nekoliko popravljena, razširilo pa se je ponavljanje »čudežnih razvojnih besed«.

Navedena uredba je veljala do objave uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07). S tem je odpravljen vsaj del prejšnje nesmiselne vsebine, ki je vključevala najrazličnejše strategije ter proračunske dokumente in predpisane obravnave. Program opremljanja zdaj določa komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, kar izhaja iz prostorskega akta in drugih razvojnih aktov občine. Vsebina programa opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine in ne obratno. Določeno je, da morajo biti roki za gradnjo opredeljeni vsaj za štiri leta, in sicer za pridobitev lastninske pravice, izdelavo dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, gradnjo, zaključek te in pridobitev uporabnega dovoljenja. To je v številnih primerih nerealno, ker je vsaj del programa opremljanja odprt kot tržna ponudba stavbnih zemljišč investitorjem visoke gradnje in so roki izvedbe odvisni od njih.

Dodatne nejasnosti vnaša še pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/08). Opis stroškov ni naveden v tehniškem jeziku, ki se uporablja pri projektiranju, temveč bolj spominja na opomnik za predavanje. Jasno bi moralo biti, da je kabelska kanalizacija za elektroenergetsko (in tudi telekomunikacijsko) omrežje sestavni del javne ceste v lasti občine in se daje v najem, ne pa v last sistemskemu operaterju.

## 9 Razgradnja sistema urejanja prostora

Prvi sistemsko celovit zakon in prvi v samostojni državi ni dobil priložnosti resnega preizkusa in uveljavitve v praksi. Po treh letih od sprejetja sta se naslednja vlada in MOP odločila za dezintegracijo sistema in v ločenem zakonu drugače uredila področja prostorskega načrtovanja, opremljanja stavbnih zemljišč in prostorskega informacijskega sistema. Potrebnost sistemskih sprememb je temeljila na pavšalnih ocenah problemov, ki so izhajali iz neuskkljenosti postopkov priprave in sprejemanja prostorskih aktov glede na predpise o varstvu okolja. Drugi temeljni razlogi naj bi bili vsebine prostorskih aktov, nejasna razmerja med njimi ter pravno nedorečeni postopki njihove priprave in sprejemanja. Določeni so roki sprejetja novih prostorskih aktov na ravni države in občin, ki so bili v celoti nerealni in v praksi niso bili uresničeni.

Več strokovnih institucij je v posebni izjavi opozorilo na neprimernost razgraditve sistema in potrebo, da se z manjšimi

posegi odpravijo pomanjkljivosti zakonodaje, ki so se pokazale v praksi. Dane so številne pripombe, v parlamentarni proceduri sprejemanja zakona pa je bilo dano skoraj toliko amandmajev, kot je bilo členov zakona. Tudi zakonodajna pravna služba državnega zbora je ugotovila, da niti iz gradiva niti iz obrazložitve ni jasno, zakaj se je predlagatelj odločil za pristop, da bo materija, ki je bila doslej v ZUreP-1, postala predmet več zakonov, kar je prej pomanjkljivost kot prednost itd. V obravnavah je bilo dano malo konkretnih pojasnil, za probleme, ki nastajajo v praksi, pa skoraj ni bilo strokovno utemeljenih odgovorov. To me močno spominja na parlamentarno proceduro sprejemanja ZUreP-2. Pri tem mislim predvsem na obravnavo ZUreP-2 na odboru za infrastrukturo, okolje in prostor 3. oktobra 2017, ko je bilo neuspešno dano veliko opozoril in predlogov v zvezi s prostorskimi problemi, infrastrukturo in zemljiško politiko.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Ur. l. RS, št. 33/07) je začel veljati 28. aprila 2007. Določil je nove prostorske akte na državni, medobčinski in občinski ravni. Na državni ravni sta državni strateški prostorski načrt (DSPN) in državni prostorski načrt (DPN), na medobčinski regionalni prostorski načrt (RPN), občinska akta pa sta občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

DSPN sprejme na predlog vlade državni zbor in v sistemu prostorskih aktov nadomesti SPRS, ki velja do njegovega sprejetja. Po sprejetju DSPN vlada z uredbo določi načrt izvajanja z DPN po območjih, ki so praviloma območja razvojnih regij. V 91. členu je določeno, da MOP pripravi DSPN najpozneje v šestih mesecih po uveljavitvi zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov. Po mojem uvidu v objavljene dokumente izdelava DSPN ni bila nikoli niti vključena v letne programe dela vlade in MOP in tako ni bil pokazan niti resen namen za izvedbo te strateške zakonske naloge.

V zakonu je tudi poglavje Medobčinski prostorski akti, v nadaljevanju pa se v vseh členih govori o regionalnem prostorskem načrtu (RPN). Dejansko je to neobvezen medobčinski prostorski akt, ki ga sprejmejo vse udeležene občine. Priprava regionalnih zasnov prostorskega razvoja je ustavljena in vzpostavitev regionalnega prostorskega načrtovanja je prekinjena. Temeljni prostorski akt občine je OPN, pokriva celotno območje občine in je vsebinsko enovit, lahko pa občina ločeno sprejme strateški in izvedbeni del. Te prostorske akte bi morale občine sprejeti najpozneje v 24 mesecih po uveljavitvi pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPN... (Ur. l. RS, št. 99/07 z dne 30. 10. 2007). V zakonskem roku izdelani OPN so bili prej izjema kot pravilo. Občina lahko sprejme tudi občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) kot najpodrobnejši izvedbeni prostorski akt. OPN (s spremembo glede strateškega dela) in OPPN sta vključena kot prostorska akta tudi v ZUreP-2.

Dodatno razgradnjo sistema prostorskega načrtovanja je prinesla izločitev državne ravni z zakonom o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur. l. RS, št. 80/10). To po mojem prepričanju ni povzročilo posebnega pretresa na drugih področjih, je pa država zase izboljšala pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar pa se vsaj nekaj let v praksi ni uveljavilo.

## 10 Pomembnejše novosti v ZUreP-2

Nova ureditev je zelo kompleksna, ker se ponovno krovno ureja področje urejanja prostora. V gradivu, ki ga je vlada 26. maja 2017 s predlogom zakona poslala v državni zbor, so navedene te pogloblitve rešitve:

- nabor državnih pravil urejanja prostora in državni prostorski red,
- novi udeleženci pri urejanju prostora (Komisija za prostorski razvoj vlade RS, Prostorski svet MOP),
- obvezne strokovne podlage pri urejanju prostora (urbaništica in krajsinska zasnova ter elaborat ekonomike,
- vpeljava regionalnega prostorskega plana,
- nov prožen in učinkovit postopek državnega prostorskega načrtovanja,
- nadgradnja sistema občinskega prostorskega načrtovanja,
- prenova zemljiške politike,
- gradbene parcele stavb,
- spremljanje stanja prostora in prostorski informacijski sistem.

V uvodu je že navedeno več vsebin, ki se nanašajo na postopek priprave in vsebino novega zakona. Posebej pa želim obravnavati kot ključno novo prostorsko rešitev regionalno prostorsko planiranje, ki se ponovno uvaja, in prenavo zemljiške politike, ki je po moji oceni dolgoletni najšibkejši del zakonske ureditve in prakse pri urejanju prostora.

### 10.1 Regionalni prostorski plan

Regionalno prostorsko planiranje se navezuje na razvojne regije po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-2, Ur. l. RS, št. 20/11). S tem zakonom se določa način medsebojnega usklajevanja države in občin pri načrtovanju regionalne politike in izvajanju nalog regionalnega razvoja. Ustanovljeno je 12 razvojnih regij, ki pa niso konstituirane, zato na regionalni ravni ni pravnih oseb s pravico odločanja. Splošne razvojne naloge opravlja regionalna razvojna agencija. Razvojne odločitve sprejemata razvojni svet regije in svet regije. V praksi to pomeni, da bodo morale 12 regionalnih prostorskih planov soglasno sprejeti vse vključene občine, v končni fazi pa mora za vse RPP soglašati 212 občin.

V 49. členu ZUreP-2 je določeno, da regionalni prostorski plan (RPP) temelji na strategiji in akcijskem programu za njeno izvajanje. Namen in vsebina RPP je določena v 70. členu, ki poleg že omenjenih osnov navaja še druge razvojne akte države in razvojne cilje EU. Določena so področja, na katerih se je treba uskladiti, posebej so omenjene zasnove prostorskih ureditev državnega pomena in zasnove lokalnega pomena, ki jih je treba obvezno uskladiti, če posegajo ali vplivajo na več občin. V zvezi s tem ima 11 mestnih občin pridržek, da lahko same v prostorskih planih določijo prednostna območja za gospodarski razvoj in večja nakupovalna središča.

V 72. členu je določeno, da pripravljavca RPP izbere MOP v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, državni proračun pa zagotovi 60 % potrebnih sredstev.

Ključna vsebina je določena v 73. členu (priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana). Člen ima šest odstavkov, v zvezi s pripravo RPP sta pomembna predvsem prvi in drugi: »(1) Priprava regionalnega prostorskega plana se začne, ko se država in vse občine v razvojni regiji po posvetovanjih z javnostjo dogovorijo in uskladijo o njegovi okvirni vsebini, postopku priprave in načinu sodelovanja z udeleženci pri urejanju prostora (izhodišča za pripravo) in s sosednjimi razvojnimi regijami. Izhodišča za pripravo se javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo, pristojno za okolje, odloči o morebitni izvedbi celovite presoje vplivov na okolje. (2) Osnutek regionalnega prostorskega plana se pripravi na strokovnih podlagah, ki jih zagotovijo tudi nosilci urejanja prostora za svoje področje pristojnosti tako, da omogočajo predstavitev razvojnih in varstvenih interesov za razvojno regijo in sosednja območja. Ob pripravi osnutka se pripravi tudi okoljsko poročilo, če je to potrebno.«

V prehodnih in končnih določbah je v poglavju 3 obravnavano sprejetje regionalnih prostorskih planov (274.–277. člen). Določeno je, da se RPP za posamezno razvojno regijo sprejme najpozneje do 1. januarja 2023. Če ni sprejet do tega roka, ga pripravi ministrstvo in sprejme vlada kot akcijski program za izvajanje strategije. Tako sprejeti akcijski program ima pravno naravo RPP.

Postopek priprave in sprejetja RPP je ohlapen, brez odgovornih upravnih in strokovnih nosilcev na državni ravni, brez potrebnih strokovnih podlag in strokovne pomoči ter brez odgovornosti za koordinacijo medregijskega usklajevanja. Menim, da splošna obveznost, ki je določena v drugem odstavku 40. člena ne zadošča: »Ministrstvo zagotavlja strokovno pomoč pri pripravi prostorskih aktov na vseh stopnjah njihove priprave tako, da na prošnjo njihovega pripravljavca izda oceno in usmeritve glede vsebin iz prejšnjega odstavka.« Nadomestno

ukrepanje države je predstavljeno v daljno prihodnost in takrat naj bi MOP sam pripravil RPP. Obstaja velika verjetnost, da po predpisanem scenariju ne bo prišlo do sprejetja RPP, odprto pa je vprašanje, kaj se bo dogajalo po 1. januarju 2023. Prav tako ni upoštevano, da se izteka programsko obdobje za izvajanje regionalne politike (2014–2020) in da bi bilo treba takoj vzpostaviti tesnejše sodelovanje zaradi priprave novih regionalnih razvojnih programov. Menim, da je bil celo prvi pristop k izdelavi regionalnih prostorskih planov pred petdesetimi leti primernejši od sedanjega, saj sta bila najodgovornejša nosilca sekretariat za urbanizem in strokovni zavod, takratni najvišji organ (republiška skupščina) pa je sprejel več usmeritvenih dokumentov.

Na portalu MOP je dostopna študija Model povezovanja prostorskega in razvojnega načrtovanja, Končno poročilo, marec 2018 (nosilci SAZU – Znanstveno raziskovalni center; Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, ACER Novo mesto d. o. o. in Inštitut za ekonomska raziskovanja). Obravnavana sta regionalno prostorsko planiranje in regionalna politika v Sloveniji. V zvezi z ZUreP-2 in ZSRR-2 so analitično in podrobno prikazani ključni deležniki prostorskega in razvojnega načrtovanja na regionalni ravni ter njihove naloge v zvezi z RPP in regionalnim razvojnim programom (RRP). V zvezi s tem je navedeno: »Za povezanost obeh področij bi morala v prvi vrsti skrbeti Vlada RS in sicer z jasnim, medsebojno usklajenim in povezanim zakonodajnim okvirom, jasnimi strateškimi dokumenti ter zlasti z zagotavljanjem kakovostnega načrtovanja sektorskih politik, ki bi imele cilje določene tudi na regionalni ravni.« Na koncu je dano 12 priporočil, ki se nanašajo na usklajevanje zakonov in podzakonskih aktov na obeh področjih, potrebo po strateških izhodiščih regije kot pomembne podlage za pripravo RPP in RRP, zagotovitev učinkovitega medsektorskega sodelovanja itd. Za pripravljavca RPP naj bi se določile regionalne razvojne agencije (ki se bodo morale kadrovske in finančno okrepiti), vsi RPP pa naj se pripravijo sočasno.

Končno poročilo je bilo objavljeno po sprejetju zakona, vendar predvidevam, da so bili osnovne ugotovitve in priporočila znani že prej. Po moji oceni priporočila, ki so dana v študiji, v glavnem niso upoštevana. Vlada in MOP bi morala v vsakem primeru prevzeti odgovornost, da se v državi prvič vzpostavi regionalna raven prostorskega planiranja in da proces sočasno poteka po skupnem programu.

## 10.2 Prenova zemljiške politike

V ZUreP-1 so navedeni pretežno administrativni instrumenti, v ZUreP-2 pa je določen širši nabor instrumentov za vodenje zemljiške politike. Ukrepi zemljiške politike so določeni v še-

stih poglavjih. V prvem (razvoj stavbnih zemljišč) so določeni razvojne stopnje, opremljanje stavbnih zemljišč in komasacija. Drugo poglavje obravnava varovanje zemljišč, tretje poglavje pa preskrbo in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih. Določeno je, da občina pripravi načrt preskrbe z zemljišči s kratkoročnim, srednjeročnim in dolgoročnim delom ter da za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih pripravi devet strokovnih podlag (analiza stanja, demografski razvoj, gospodarski razvoj, razvoj občinske prometne in druge infrastrukture, potrebe po stanovanjih vseh vrst itd.). Poglavje vključuje tudi predkupno pravico občine in države ter razlastitev in omejitev lastniške pravice. Četrto poglavje določa finančna sredstva zemljiške politike (komunalni prispevek in takso na neizkoriščena stavbna zemljišča). V petem poglavju sta obravnavani prenova in urejenost prostora, v šestem pa raba javnih površin in grajeno javno dobro.

Načrt preskrbe z zemljišči naj bi količinsko in časovno usklajevo zagotavljal preskrbo zemljišč za prostorski razvoj za obdobja do dveh let, od dveh do petih let in od petih do petnajstih let. Ne dvomim v dobre namene predlagatelja, toda v praksi se tak pristop hitro spremeni v obsežno administriranje in sporočanje lastnikom (oziroma prekupčevalcem) zemljišč o nameranih odkupih, kar vpliva na dvig cen. Če želi javni sektor priskrbeti zemljišča za širitev naselja (za npr. stanovanjsko gradnjo ali zeleni gospodarski razvoj), mora ta pridobiti v začetni fazi načrtovanja po ceni kmetijskih in gozdnih zemljišč ali po še sprejemljivem kompromisu z lastniki zemljišč. Ob obravnavi zakona na pristojnem odboru je prikazan problem, ko je dosežen sporazum z vsemi lastniki, le en posameznik tega ne sprejema, ima tako imenovano »zlato parcelo« in lahko vse poljubno izsiljuje. Problem ni vzbudil posebne pozornosti.

V sistemu tudi ni predvidene nobene finančne stimulacije, komunalni prispevek vključuje samo del stroškov (opremljanje), ni jasno, kako se pokrivajo stroški priprave zemljišča, taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča pa še ne bo kmalu pomembnejši vir. Na taki podlagi finančna perspektiva ni obetavna. Nova ureditev bo lahko uspešno izvajana samo v največjih in finančno močnih občinah, pa še te bodo obremenjene z dodatnim administriranjem. Po moji oceni velik del nove vsebine tudi ne spada v zakon, temveč v državni prostorski red, in sicer v sklop priporočil za izvajanje zemljiške politike.

Odrpota so tudi strateška vprašanja zemljiške politike in prodaje nepremičnin na državni ravni. Obstajajo območja in objekti, ki ne bi smeli biti predmet prodaje, temveč se njihova uporaba ureja za določeno dobo s stavno pravico ali z dajanjem koncesije, vendar je tudi pri tem sporno odobranje najdaljše dobe. V zvezi s tem sem želel pridobiti informacije glede letališča Jože Pučnik, Brnik, toda te so se precej razlikovale. Menim,

da bi moralo biti to področje urejeno v SPRS, ki jo sprejema državni zbor.

## 11 Urejanje prostora v praksi

V uvodu je že omenjena potreba po kritični analizi primerov urejanja prostora v praksi, ki naj bi pokazala, kaj so problemi, ki izhajajo iz neustrezne zakonske in podzakonske ureditve, kaj so problemi, ki so povezani z delovanjem državne in občinske uprave, ter kaj so realni problemi investitorjev javnega in zasebnega sektorja. Naloga ni preprosta, ker imamo opravka z zelo heterogenim spektrom prostorskih aktov, izdelanih na različnih pravnih podlagah, ki so veljale od leta 1984. Kljub temu bi morale biti opravljene analize različnih postopkov in vsebin posameznih prostorskih aktov, v tem okviru še posebej preverba javnih površin in javne infrastrukture ter zemljiške problematike. Potreben bi bil tudi pregled vsebin programov opremljanja, vključno z elektroenergetskim (in telekomunikacijskim) omrežjem, izračuna komunalnega prispevka, vsebine pogodb, ki so sklenjene z investitorji, in vprašanja, povezana z izvedbo prostorskih projektov. S teh vidikov sem pred leti analiziral vsebino zazidalnega načrta za potniški center Ljubljana, za katerega trdim, da ima velike pomanjkljivosti glede opredelitve javnih programov. V programu opremljanja so vsi stroški rekonstrukcije obodnih cest preneseni na investitorje tega območja, poleg tega se zahteva še plačilo v gotovini. Podoben pristop sem opazil tudi pri drugih občinah – investitor mora zgraditi vso infrastrukturo, ki služi večinoma širšemu območju, poleg tega pa se zahteva še plačilo v gotovini.

V praksi se kaže, da je končni efekt pogostega spreminjanja zakonodaje zaradi skrajševanja rokov in učinkovitejših postopkov ravno obraten. Metod Di Batista v članku *Avtocestni sistem v Republiki Sloveniji – zgodba o uspehu* (Urbani izziv – posebna izdaja, 2016) navaja roke priprave in sprejetja prostorskih aktov. V prvem obdobju sta bili potrebni dve leti, v obdobju 1994–2002 povprečno tri leta in 5 mesecev, v obdobju 2003–2009 povprečno 6 let in 6 mesecev, danes pa se že bližamo 10 letom in več. Popolnoma se strinjam z njegovo kritiko politične in medijske stigmatizacije programa AC, da se gradi predrago in prepočasi. Te trditve je stroka ovrgla in z ustreznimi primerjavami dokazala, da je bila gradnja med najcenejšimi. Klub temu želim omeniti problematiko z zvezi z gradnjo predora Šentvid, ki se še danes enostransko omenja samo z očitki gradbenim izvajalcem.

Računsko sodišče RS je v revizijskem poročilu Pravilnost postopkov pri gradnji predora Šentvid marca 2009 ugotovilo, da se je zaradi sprememb projekta med gradnjo, ki je zahteval tudi spremembo lokacijskega načrta, prvotno načrtovana predračunska vrednost v višini 131.489.000.000 evrov povečala na 295.141.000.000 evrov. V zvezi s tem je:

- Ministrstvu za promet izreklo negativno mnenje, ker je ugotovilo, da investicijska dokumentacija ni bila izdelana v skladu s predpisi, zato so bili podcenjeni investicijski stroški, metodološko sporen pa je bil tudi izračun družbeno-ekonomske upravičenosti polnega priključka itd.
- Ministrstvu za okolje in prostor izreklo negativno mnenje, ker je ugotovilo, da izdano gradbeno dovoljenje ni bilo v skladu z lokacijskim načrtom itd.
- DARS izreklo negativno mnenje, ker je kršil predpise o javnem naročanju itd.

Nepravilnosti pri gradnji predora Šentvid so primarno vezane na delo ministrstev (tudi vlade, ki sprejema lokacijski načrt) in DARS kot investitorja, ne pa na gradbene izvajalce, kar se je uveljavilo v javnosti. Sporno je spreminjanje prostorskega akta v času izvajanja projekta, vprašljiva pa je tudi optimalnost spremenjene prostorske rešitve.

Ob obravnavi ZUreP-2 je navedeno, da bo zdaj trasa avtoceste obravnavana kot koridor, kar naj bi omogočalo umeščanje različne infrastrukture in objektov. V zvezi s tem imam kar nekaj negativnih izkušenj in želim omeniti dva primera. Na območju avtoceste, ki je bila že dalj časa v uporabi, je bilo treba postaviti bazno postajo mobilne telefonije. Zemljiškoknjžno stanje ni bilo urejeno, ker je bil vpisan še vedno nekdanji lastnik. MOP je pogojeval izdajo gradbenega dovoljenja s sklenitvijo služnostne pogodbe z njim. Ta je bil k sreči še živ in investitor ga je prosil, da je za manjši znesek podpisal pogodbo. Takrat sem se pozanimal, kako je z izdajo gradbenih dovoljenj za bencinske servise, in ti postopki so bili precej nejasni in nepregledni.

Drugi primer se nanaša na inšpekcijski ukrep odstranitve objektov na počivališču Povodje na avtocesti Ljubljana–Kranj leta 2013. Zgodba je obsežna, dolgotrajna in še ni končana, zato se bom omejil samo na vprašanje o prostorski aktih. Investitor je z DARS sklenil pogodbo o postavitvi začasnih objektov, vendar sta pristojna upravna enota in MOP ugotovila, da objekti glede na gabarite, namen in rok trajanja nisočasni, zato je bilo treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Veljavni prostorski akt tako gradnjo omogoča. Ker investitor kljub sklenjeni pogodbi več kot deset let od DARS ni mogel pridobiti pravice za gradnjo (potreboval bi jo tudi začasne objekte) in na tej podlagi gradbenega dovoljenja, je po odstranitvi objektov tožil državo in DARS.

Državno odvetništvo je glede prostorskih aktov navedlo, da gradnja do leta 2005 ni bila mogoča, ker je bilo to območje zunaj avtocestnega območja, po letu 2005 pa je bilo s spremembo občinskega plana in PUP to območje razširjeno in zajeto v avtocestno območje, toda uvrščeno v morfološko enoto 7 F, kar pomeni, da je namenjeno za komunalne dejavnosti. V zvezi s tem je naveden tudi konkreten člen občinskega PUP,

ki določa, kaj je dopustno. V prvi alineji tega člena se dovoljuje gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez, prodajnih servisov, bencinskih črpalk in podobno. Druga alineja dopušča gradnjo pokopaliških in sakralnih objektov itd., tretja pa postavitve začasnih in pomožnih objektov. Na priloženi grafični prilogi ima trasa avtoceste oznako 7 F, kar po trditvah državnega odvetništva pomeni, da se na njej lahko gradijo različni komunalni, energetski, sakralni objekti in pokopališča, na počivališčih pa so za potrebe turizma in gostinstva dovoljeni le začasni in pomožni objekti. Preverba spremembe občinskega plana in PUP je pokazala, da so v celoti nepravilne tudi trditve, da je bilo počivališče pred letom 2005 zunaj avtocestnega območja, ker se v spremembah občinskega plana in PUP leta 2005 to območje niti ne omenja, trditve o dovoljenih posegih pa so absurdne. Odvetništvo je kljub nasprotnim dokumentom, v katerih je tekstualno in grafično jasno prikazana prostorska ureditev, ki dovoljuje gradnjo, brez pojasnil ostalo pri svojih trditvah. Pravni zastopnik DARS pa je za isto območje trdil, »da niti lastnik ne bi pridobil gradbenega dovoljenja, ker glede na državne prostorske akte ni bila dovoljena gradnja na obravnavanih zemljiščih«. Ti državni prostorski akti niso bili nikoli konkretno navedeni.

Primer sem navedel, ker se pokaže, da že na sistemski ravni ni pravega pristopa. Gradnja in obratovanje počivališč ob avtocestah mora biti del enotnega sistema, ki se ureja na državni ravni in ne z občinsko regulativo, ki se ob tem še napačno in zavajajoče razlaga. Stališča državnega odvetništva in pravnega zastopnika DARS so kontradiktorna in se izključujejo, namembnost, ki se ob tem omenja, ni smiselna, vendar to sodišča ni motilo. Poleg jasne prostorske (koridorske) ureditve bi morali za vse investitorje veljati enaki pogoji za pridobitev pravice do gradnje in ne nazadnje bi moral DARS tako kot drugi investitorji urediti zemljiškopravno stanje. V ZUreP-1 je PRS obravnavan kot prostorski akt in z njim naj bi reševali podobne probleme na državni ravni, način reševanja te problematike v ZUreP-2 pa (vsaj meni) ni popolnoma jasen.

Računsko sodišče je tudi v različnih revizijskih poročilih obravnavalo postopke sprejemanja prostorskih aktov občin, gospodarjenje z nezazidanimi stavbnimi zemljišči na ravni države, z različnih vidikov analiziralo stanje v posamezni občini, obravnavalo je prenos zgrajene infrastrukture v last izvajalca gospodarske javne službe itd. Iz teh poročil je mogoče ugotoviti, kateri problemi izhajajo iz normativne ureditve in do kakšnih problemov prihaja v praksi, kadar se na državni in občinski ravni ne spoštujejo pravni akti. Na številnih področjih bi bilo treba le dosledno izvajati veljavna pravila in ne spreminjati pravne ureditve, pokazalo pa se je tudi, kje so spremembe nujne.

V dostopnih gradivih MOP takih analiz ni. Tako kompleksen sistem, kot sta urejanje prostora in graditev objektov, se ne bi smel na novo preurejati brez ugotovitev, koliko delo v praksi odstopa od zakonskih in podzakonskih določil. Očitno pa bi take analize oziroma revizije morale opraviti zunanje institucije, državni in občinski organi pa bi morali pripraviti potrebne informacije in dokumente, ki bi omogočali vpogled v realno stanje in realne probleme. Nekaj upanja na tem področju vzbuja ustanovitev prostorskega sveta, ki je po zakonu pri svojem delu samostojen in neodvisen ter ima pomembno strokovno vlogo. Zaželeno bi bilo, da bi se na svet lahko neposredno obračale tudi nevladne organizacije, ki so omenjene v 58. členu. Upam, da bo začel delovati čim prej ter se bo že na prvih sejah soočil z vsebino in odprtimi vprašanji glede zamud pri pripravi podzakonskih predpisov, pristopa k pripravi RPP ter problemov izvajanja in posodobitve 14 let starih SPRS in PRS. Pričakujem, da ne bo težišče dela takoj preneseno na priljubljene »razvojne« teme, npr. na pripravo vizij prostorskega razvoja.

## 12 Sklepni razmislek

V zadnjih 14 letih smo dobili tri sistemsko pravne ureditve področja urejanja prostora in graditve, vmes pa je bilo še veliko zakonskih in podzakonskih sprememb. Za urejeno pravno državo je to bistveno preveč in tako se ne sme nadaljevati. Tudi zadnja ureditev ima številne pomanjkljivosti, vendar je treba vztrajati pri njeni uveljavitvi (morda z manjšimi popravki) in postopnim dograjevanjem. Pri tem pa se kot stalnica pojavlja ključni problem, da matično ministrstvo ne izvaja svojih sistemskih nalog. V SPRS so konkretno navedene, vendar o tem ni bilo nikoli nobenih poročil, se pa iz drugih virov vidi, da se ne izvajajo. Poleg tega sta SPRS in PRS zastarela in nepopolna, glede njenih sprememb in dopolnitev pa ni informacij. V ZPNačrt je bil določen rok za izdelavo državnega strateškega prostorskega načrta, naloga pa se je ignorirala in ni bila uvrščena niti v program dela. Tudi zdaj se bistveno zamuja pri pripravi podzakonskih predpisov. MOP in vlada sta odgovorna za uveljavitev nove pravne ureditve, treba je spremljati in podpirati njeno izvajanje, nato pa na podlagi praktičnih izkušenj predlagati spremembe in dopolnitve. Sočasno s tem bi moral biti predstavljen tudi večletni program analiz in študij v zvezi z SPRS, PRS, RPP, zemljiško politiko itd.

Drugo področje, ki ga želim omeniti, je področje strokovnega dela oz. gre za prevzemanje odgovornosti s strani stroke. Ob prebiranju že omenjenega magnetograma seje pristojnega odbora se mi je zazdelo, da obstaja, rečeno s parafrazo, »sled sence suma« tihega dogovora med uradno stroko in predlagateljem zakona. Za prvo je bil zanimiv predvsem ZAID, drugi

pa si je želel čim bolj proste roke pri sprejemanju zakona. Na to me navaja razprava, v kateri so nekateri poslanci opozarjali na številne aktualne probleme, strokovnih odgovorov in strokovne pomoči pa niso dobili. Kljub temu upam, da se motim in da bodo strokovne institucije aktivno sodelovale pri izvajanju »trojčka«.

Pomembna je vsebina 46. člena, ki določa, da razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela ministrstva izvajata Urbanistični inštitut RS in Geodetski inštitut Slovenije. Predvidevam, da ima MOP v smislu razvojnega načrtovanja večletni program nalog in raziskav za številna področja, ki so aktualna, in da se na teh področjih vzpostavlja dolgoročno sodelovanje. Večina naj bi se to nanašalo na regionalno prostorsko planiranje, lahko pa bi bila vključena tudi posodobitev urbanističnega terminološkega slovarja, ki ga je izdal inštitut, kolikor mi je znano, brez podpore MOP.

Trdnejšo podlago bi morale imeti tudi področje izvajanja strokovnega dela. Strokovne institucije naj bi ob poznavanju problematike na različnih področjih s predlogi nastopale avtonomno ter predlagale izvedbo določenih analiz in študij, o presoji njihove ustreznosti pa naj bi odločal prostorski svet. Tu se mi zdi pomembno povezovanje teorije in izkušenj iz prakse, poleg tega pa je potrebno stalno kritično spremljanje realnega dogajanja, vključno z izvajanjem nalog, ki jih ima MOP. Z vidika prakse naj bi stroka analizirala tudi problem vse hujše birokratizacije urejanja prostora in graditve na zakonski in predvsem podzakonski ravni, ker državna uprava sama tega nikoli ne opazi.

.....  
 Jože Kavčič  
 Pod lipami 64, 1000 Ljubljana  
 E-pošta: doming@siol.net

## Viri in literatura

Aktualna vprašanja ljubljanskega urbanizma, LUZ (takrat Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, TOZD Urbanizem), marec 1980, tipkopis.

Arhitektov bilten, št. 68/69, december 1983, Aktualni problemi razvoja stanovanjske gradnje v Sloveniji.

Dekleva, Jože, Urejanje prostora na občinski ravni, Pregled in komentar normativne ureditve prostorskega planiranja skozi čas ter instrumenti prostorske regulacije v svetu (Uradni list RS, 2011).

Di Batista, Metod, Avtocestni sistem v Republiki Sloveniji – zgodba o uspehu, Urbani izziv, posebna izdaja, 2016.

Mavrič, Tim, Zgodovinski pregled razvoja urbanističnih ustanov in zakonodaje v Sloveniji med letoma 1945 in 1990, Urbani izziv, posebna izdaja, 2017.

Ministrstvo za okolje in prostor, spletni portal:

- Ocena stanja, cilji in namen zakonov ter povzetek ključnih rešitev, november 2015;
- Poročilo o prostorskem Razvoju Slovenije, september 2016;
- Predlog ZUreP-2 z dne 26. 5. 2017, poslan v Državni zbor RS;
- Analiza izvajanja v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije predvidenih programov in ukrepov, Sklepno poročilo marec 2014;
- Model povezovanja prostorskega in razvojnega načrtovanja, Končno poročilo, marec 2018.

Naprudnik, Milan, Odgovor na intervju s prof. dr. Janezom Marušičem, objavljen v Delovi prilogi Znanost v četrtek, 12. aprila 2012, Geodetski vestnik, letnik 56 (2012), št. 2.

Računsko sodišče RS, revizijsko poročilo Pravilnost postopkov pri gradnji predora Šentvid, marec 2009.

Urejanje prostora, graditev objektov. Uvodna pojasnila: Niko Vladimirov, Alenka Kumer, Mojca Štritof-Brus, Uradni list, april 2003.

Anka GNIDOVEC

## Neurejena zemljiškoknjižna stanja

Urejena nepremičnina danes pomeni, da je urejena z geodetskega, upravnega in lastninskega vidika. Z geodetskega vidika ima urejena nepremičnina jasno določene meje, izračunano površino in je vpisana v ustrezen kataster. Z upravnega vidika se urejenost izkazuje v smislu veljavnih dovoljenj, kot je skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem. Lastnino pa izkazuje zemljiška knjiga, in če so podatki iz zemljiške knjige usklajeni z dejanskim stanjem v naravi, lahko govorimo o lastninsko urejeni nepremičnini. Članek, ki je povzet po magistrskem delu, obravnava lastninsko neurejene nepremičnine, pri čemer je poudarek na etažni lastnini. Etažna lastnina se je v Sloveniji začela razvijati v času družbene lastnine, ko zemljiškoknjižna zakonodaja še

ni bila dovršena. Levji delež lastniško neurejenih etažnih lastnin namreč izvira iz tega obdobja. Zaradi lastninsko, torej zemljiškoknjižno neurejenih nepremičnin so nastale težave pri drugih postopkih. Ali zaradi nevpisane nepremičnine (nevpisane etažne lastnine) ali zaradi napačnih podatkov o lastninski pravici v zemljiški knjigi. Med pogostejše postopke spadajo izvršilni, stečajni in zapuščinski postopek.

**Ključne besede:** nepremičnina, zemljiška knjiga, etažna lastnina, družbena lastnina

### 1 Uvod

Kar nekaj je razlogov, zaradi katerih zemljiška knjiga za nekatere nepremičnine ne izkazuje pravih podatkov o lastništvu niti o drugih pravicah. Na nepremičnini je na primer vknjižena služnost, ki se že leta ne uporablja več, vendar pa je, ker nihče ni predlagal izbrisa, še vedno vknjižena. Podoben primer je zaznamba hipoteke, zastavne pravice na nepremičnini. Terjatev, ki je bila zavarovana s hipoteko, je že zdavnaj poplačana, dolžnik pa ni predlagal predloga za izbris hipoteke. Del krivde prav gotovo nosijo pasivni lastniki nepremičnin, ker pa gre večinoma za laike, ki ne poznajo sistema zemljiške knjige, lahko drugi del krivde pripišemo tudi uradnim osebam, ki so svoje stranke premalo poučile o nadaljnjih postopkih. Treba je poudariti, da je v Sloveniji v zadnjih tridesetih letih prišlo do velikih premikov in z njimi do drugačnega pristopa, načina ravnanja z osebnim premoženjem oziroma lastnino posameznika. Od skupne države in skupne (družbene) lastnine do prevrednotenja pojma lastninske pravice iz »pravice uporabe« v brezpogojno pravico, po kateri ima lastnik brezpogojno oblast nad stvarjo.

Moj namen je predstaviti problematiko neurejenih nepremičnin. Nove nepremičnine so praviloma lastniško urejene, imajo »čisto« zemljiškoknjižno stanje, vzpostavljeno etažno lastnino in so vpisane v kataster stavb. Težava se pojavlja pri starejših nepremičninah, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003, tj. pred uporabo Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13 - SPZ). Pri teh še vedno najdemo nevpisana

stanovanja, tj. nevzpostavljeno etažno lastnino, skupno lastnino, stanovanja, katerih zemljiškoknjižni lastniki so investitorji ali graditelji stanovanj, ki ne poslujejo več, česar pa lastniki včasih niti ne vedo in za kar izvejo šele njihovi potomci ali pravni nasledniki. Težava se pojavi tudi pri izvršbi z nepremičnino, ko upnik ne more vpisati zastavne pravice v zemljiški knjigi, saj nepremičnina v zemljiški knjigi ne obstaja. S podobno težavo se sooči tudi banka oziroma njen kreditoremalec, ko želi zastaviti lastno nepremičnino za sklenitev hipotekarnega kredita, izkaže pa se, da njegova nepremičnina po stanju zemljiške knjige pripada drugi osebi ali sploh ni vpisana v zemljiško knjigo. Prav tako obstajajo primeri sklenitve kupoprodajne pogodbe z nepremičninami, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, in tudi primeri, v katerih prodajalec sploh ni lastnik nepremičnine. Največ pa je primerov, v katerih je bila pogodba o prenosu (npr. prodajna, menjalna, darilna pogodba) nepremičnine sklenjena, kupnina plačana, kupec je nepremičnino vzel v posest, le predloga za vpis v zemljiško knjigo ni predlagala nobena od pogodbenih strank in tako pravno ni nikoli prišlo do prenosa lastninske pravice. Od tod pa tako rekoč izvirajo vsi opisani problemi. Prenosi lastništva pogosto zemljiškoknjižno niso bili zaznamovani. Da posestnik tako pridobljene nepremičnine ni zemljiškoknjižni lastnik, pa se velikokrat žal izkaže šele v zapuščinskih postopkih.

V nadaljevanju bom predstavila najpogostejše položaje, v katerih se znajdejo (domnevni) lastniki nepremičnin, ko želijo



tako nepremičnino »uporabiti« v pravnem prometu. Število nevpisane etažne lastnine je v Sloveniji še vedno precejšnje, čeprav brez vpisa ni mogoče pridobiti lastninske pravice na pravnoposlovni način v smislu stvarnega prava. V članku so zajeti tudi odgovori na postavljene hipoteze iz magistrskega dela in ugotovitve v zvezi s temi.

## 2 Predstavitev problema

Od razglasitve samostojnosti leta 1991 je slovenska vlada v svoji zunanji politiki poudarjala, da je vključitev v Evropsko unija (EU) njena prednostna naloga. Slovenija je morala predhodno izpolniti določene pogoje, ki jih EU postavlja vsem državam, ki si želijo vstopiti v povezavo. To je narekovalo sprejetje oziroma spremembe številnih zakonov in določil ter vzpostavitev ustreznih institucij. Med osnovne naloge je tako spadala tudi privatizacija zemljišč (zasebna lastnina) in vzpostavitev učinkovitega trga nepremičnin. V Sloveniji so spremembe zakonodaje spremljale institucionalne spremembe na področju zemljiške administracije, posodobitev tehnične infrastrukture in uvajanje tržnega vrednotenja nepremičnin. V preteklem desetletju je bil trg nepremičnin v Sloveniji zaznamovan s številnimi zakonskimi spremembami ter novo zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja, gradnje objektov, evidentiranja in registracije nepremičnin ipd. (Drobne idr., 2009).

Po osamosvojitvi Slovenije se je prej nastala družbena lastnina začela odpravljati. O prehodu in preoblikovanju družbene lastnine v zasebno last je bil 11. julija 1997 sprejet Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. l. RS, št. 44/97 in 59/01 – ZLN DL), ki je bil temeljni predpis na tem področju. Prvotno je ZLN DL predvideval, da se večina vpisov v zemljiški knjigi opravi na predlog lastnika. Ker se je izkazalo, da usklajevanje zemljiškknjižnega stanja na tak način poteka zelo počasi, je bil zakon čez štiri leta noveliran in je predvidel vpis zasebne lastnine po uradni dolžnosti (avtomatično). Treba je omeniti, da ZLN DL ni upošteval, ali je bila pravica uporabe nepremičnine v družbeni lastnini pridobljena odplačno ali neodplačno. Z avtomatično pretvorbo lastnine po ZLN DL pa so nastale številne težave zaradi materialnopravno nepravilno izvedenih lastninjenj zemljišč.

Danes, več kot 27 let po osamosvojitvi Slovenije in s tem prenehanja družbene lastnine in 21 let od sprejetja ZLN DL, ostaja še nekaj zemljiškknjižno neurejenih nepremičnin. Če govorimo o etažni lastnini je glede na celotno analizo zakonodaje in druge strokovne literature, ki je bila uporabljena v magistrskem delu, nedvomno največji krivec za nastali položaj ZLN DL iz leta 1997. Zakon je bil nedovršen in ni upošteval načina pridobitve t. i. pravice uporabe na posamezni nepremičnini, zato se je pogosto zgodilo, da se je lastninska pravica vknjižila na nepravilno osebo.

Danes je problem slovenskih nepremičnin na eni strani nevpisovanost etažnih lastnin in pripadajočih funkcionalnih zemljišč, pri katerih je v zemljiški knjigi kot lastnik vknjižena npr. občina, v kateri je nepremičnina, v zemljiškem katastru pa je ta občina zavedena kot »začasni upravljalec« ali je kot lastnik vknjižen investitor ali graditelj stavbe. Na drugi strani je problem urejanja lastništva tudi pri zemljiških parcelah, saj lastniki oziroma posestniki nepremičnine niso pravno uredili lastninske pravice. Zavest slovenskega naroda na področju lastninjenja se je v zadnjih desetletjih močno spremenila. Mlajše generacije se zavedajo pomena urejenih razmerij v zemljiški knjigi in tudi na drugih področjih, zato poskrbijo, da je njihova lastnina formalnopravno urejena. Starejše generacije se tega počasi učijo. Velika sprememba je tudi pri pridobivanju informacij in pri postopkih, ki se nanašajo na ureditev nepremičnin. Verjetno so se v tem času spremenili tudi odnos ljudi, zaupanje, poštenost in druge moralne vrednote. Lahko bi rekli, da je več dejavnikov povzročilo trenutno stanje – sprememba sistema, (pre)hitro sprejemanje nove zakonodaje in tudi pasivnost ljudi pri pravnem urejanju svojega premoženja.

## 3 Temeljne nepremičninske evidence

Ureditev področja evidentiranja nepremičnin je kar najbolj odvisna od zgodovine nastanka tovrstnega sistema v posamezni državi. Danes sta v 53 % evropskih držav zemljiška knjiga in zemljiški kataster organizacijsko v pristojnosti ene institucije (enovit sistem evidentiranja), v 47 % evropskih držav pa je registracija nepremičnin razdeljena med dve instituciji (dualni sistem evidentiranja nepremičnin), tako kot je v tem trenutku urejeno v Sloveniji. Dualni sistem evidentiranja, pri katerem sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster v pristojnosti dveh ločenih organizacij, imajo poleg Slovenije še Portugalska, Španija, Bolgarija, Švica, Nemčija, Avstrija, Danska, Luksemburg, Malta, Poljska, Estonija, Latvija in Finska. V tradicionalnih katastrskih državah so se sistemi zemljiške administracije praviloma razvijali več desetletij, celo stoletij in za različne namene. Slovenska ureditev izhaja iz avstrijskega pravnega sistema, ki je temelj urejanja nepremičninskih evidenc in v katerem so ključne nepremičninske evidence tudi nastale, ko je bilo območje RS zgodovinsko del avstrijske države (MZIP, 2012).

Hrvaški sistem enako temelji na dveh registrih: katastru in zemljiški knjigi. Katastrske evidence vodijo regionalni uradi državne geodetske uprave, tj. uradi za kataster. (hr. *Ured za katastar*), zemljiška knjiga pa je v pristojnosti zemljiškknjižnih oddelkov občinskih sodišč (hr. *gruntovnice ili zemljišnici*). Po vstopu Hrvaške v EU intenzivno poteka projekt Urejena zemljišča (hr. *Uređena zemlja*), katerega namen je posodobiti nepremičninske evidence (internet 1).

Popolnoma drugačen sistem ima Nizozemska, ki ima v enotni evidenci zemljiško knjigo in zemljiški kataster. Vsa zemljišča, stvarne pravice, podatki o planski rabi zemljišč, gospodarski infrastrukturi itd. se vodijo v enotnem sistemu, imenovanem Kadaster, ki je pod okriljem agencije za nizozemski kataster in zemljiško knjigo (ang. *The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency*). Agencija deluje na 15 lokacijah. Poleg registracije nepremičnine se v Kadastru registrirajo topografije, ladje in letala (internet 2 in 3).

Tudi Švedska ima od leta 2008 enovit sistem vodenja, ki ga pod okriljem ministrstva za podjetništvo in inovacije (ang. *Ministry of Enterprise and Innovation*) vodi Lantmäteriet – državna geodetska uprava, ki je razdeljena na tri oddelke: oddelek katastrskih storitev, ki je odgovoren za urejanje mej, služnosti, nujnih poti ipd., oddelek za registracijo zemljišč, ki odloča o hipotekah, najemnih pravicah, davkih in drugih datjavah, tretji oddelek pa zbira in hrani geodetske in lastniške podatke in je pristojen za izdajanje informacij javnosti (internet 4). Poslanstvo švedske državne geodetske uprave je upravljanje švedskega katastrskega sistema, spodbujanje racionalne razdelitve zemljišč ter odgovornost za učinkovito zagotavljanje osnovnih geografskih in zemljiških informacij. Po podatkih EULIS<sup>[1]</sup> ima Švedska popolno registracijo oziroma ima vse nepremičnine registrirane v ustreznih evidencah (internet 5). Švedska gotovo spada med države z najsodobnejšimi in najbolj urejenimi nepremičninskimi sistemi.

V Sloveniji imamo tri glavne nepremičninske evidence: zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiško knjigo. Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah, ki se povezujeta z zemljiško knjigo (Zakon o evidentiranju nepremičnin, Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAI in 7/18 – ZEN, prvi in drugi odstavek 4. člena). Vodi in vzdržuje ju Geodetska uprava RS (GURS). V okviru te je vzpostavljen tudi portal Prostor, ki je vstopna točka do informacij, storitev in aplikacij v povezavi z geodetskimi podatki in podatki o nepremičninah. Zemljiško knjigo, nepremičninsko evidenco pravnega stanja nepremičnin, pa vodi Vrhovno sodišče RS oziroma okrajna sodišča. Do podatkov lahko dostopamo prek portala e-Sodstvo, s podporjalom e-ZK pa je omogočeno elektronsko vlaganje predlogov. Z elektronsko zemljiško knjigo, ki je nastala na podlagi novele ZZK-1C (Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS, št. 58/03, 37/08–ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18–ZIZ-L – ZZK-1) 1. maja 2011, se zdaj izvršuje načelo javnosti v polni meri, saj je vpogled v zemljiško knjigo javno dostopen na medmrežju in brezplačen.

Podatki v zemljiškem katastru in katastru stavb so vzdrževani na predlog oz. zahtevo lastnika. Treba je naročiti izdelavo ustreznega geodetskega elaborata za evidentiranje zemljišča

oz. stavbe, na podlagi tega pa se pri GURS vložijo zahtevek za evidentiranje podatkov. Z vpisom v kataster stavb GURS določi identifikacijsko oznako nepremičnine, ki je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke parcele oz. številke stavbe in dela stavbe. O vpisanih spremembah GURS obvesti lastnike in zemljiškooknjižno sodišče.

## 4 Nevpisana etažna lastnina in ZVEtL

1. januarja 2003 je začel veljati SPZ, ki je sistematično uredil etažno lastnino in je temeljni zakon na tem področju. Zdaj je etažna lastnina v našem pravnem redu zasnovana kot posebna lastninska pravica na posameznem delu zgradbe, v kombinaciji s solastninsko pravico na skupnih delih. Da bi etažna lastnina lahko nastala, mora imeti pravno značilnost samostojne lastninske pravice, ki jo pridobi z vpisom v zemljiško knjigo. Zaradi številnih sprememb formulacij etažne lastnine, ki so jo opredeljevala prejšnja pravna pravila, pa lahko upravičeno rečemo, da je v določenem obdobju etažna lastnina vseeno nastala brez vpisa v zemljiško knjigo (Plavšak, 2016). Tudi sodna praksa je zagovarjala mnenje, da je pred uveljavitvijo SPZ etažna lastnina lahko nastala in obstajala, čeprav razmerje ni bilo urejeno in zemljiškooknjižno evidentirano, kot zdaj zahteva SPZ.

V skladu s pravno teorijo se v praksi pojavljajo tri oblike t. i. dejanske etažne lastnine:

1. izvenknjižna (zunajknjižna) etažna lastnina,
2. navidezna solastnina,
3. nedokončana etažna lastnina<sup>[2]</sup>.

Pri izvenknjižni etažni lastnini niso evidentirani niti stavba niti njeni posamezni deli. Nedokončna etažna lastnina je posledica pretekle zakonodaje, ki pred SPZ ni določala vpisa etažne lastnine kot predpostavke za njen nastanek. Pri navidezni solastnini pa je stavba dejansko in pravno razdeljena na posamezne dele, v zemljiški knjigi pa je vpisana kot solastniški delež. Tej teoriji je sledil tudi Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/08 in 59/11 – ZVEtL) ter pozneje spremenjeni Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Ur. l. RS, št. 34/17 – ZVEtL-1).

Izkazalo se je, da je kljub veljavni zakonodaji za ureditev zemljiškooknjižnega stanja etažne lastnine še vedno veliko različnih ovir, predvsem pri stavbah, zgrajenih pred letom 2003, torej pred uveljavitvijo SPZ. Pomembno je, da predlagatelj ve, da mora biti etažna lastnina predhodno nastavljena v katastru stavb. Vpis etažne lastnine se lahko izvede le, če je stavba evidentirana v katastru stavb. Po splošni ureditvi SPZ se etažna lastnina lahko vzpostavi samo na podlagi predloga lastnika ali sporazuma med lastniki. Pridobitelj posameznega

dela stavbe, ki (še) ni zemljiškknjižni lastnik (je pa mogoče posestnik), postopka vzpostavitve ne more začeti. Torej, če je lastnik nevzpostavljene etažne lastnine neaktiven, se etažna lastnina ne more vzpostaviti in kupec posameznega dela se v zemljiško knjigo ne more vpisati kot etažni lastnik. Ta pravna pomanjkljivost je prinašala zelo neugodne posledice. Kupec namreč kljub pridobitvi posameznega dela (stanovanja) ni mogel urediti zemljiškknjižnega stanja. Ker etažna lastnina v zemljiški knjigi kljub odsvojitvi posameznega dela še vedno ni bila vzpostavljena, je pomenilo, da je celotna nepremičnina še vedno lahko predmet razpolaganj zemljiškknjižnega lastnika (prodajalca). Glavni razlog za sprejetje ZVEtL je bila neusklajenost zemljiškknjižnega stanja z dejanskim stanjem, saj so se številne pravice ustanjavljale in prenašale brez vpisa v zemljiško knjigo. ZVEtL-1 je interventni zakon, namenjen številu neurejenih primerov, nastalih v preteklosti. Ureja pravila za dva nepravdna postopka:

1. postopek za vzpostavitev etažne lastnine na stavbah, na katerih je etažna lastnina nastala pred 1. januarjem 2003;
2. postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbam, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003 (1. člen ZVEtL-1).

Po ZVEtL lahko lastniki t. i. dejanske etažne lastnine svoje nepremično premoženje tudi ustrezno evidentirajo, brez nepotrebnih pregovarjanj z drugimi etažnimi lastniki v stavbi. Če jih je prej oviral najmanj en sosed, je z ZVEtL ta ovira presežena, saj oseba lahko tudi sama uredi vse potrebno, da vzpostavi in vknjiži svojo etažno lastnino. Drugače je pri postopku ugotovitve pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je nedvomno zahtevnejši postopek. Običajno gre za sosesko z večjim številom večstanovanjskih objektov. Posamezen etažni lastnik ne more sam začeti postopka, ampak ga lahko samo skupaj z vsemi etažnimi lastniki večstanovanjskih stavb. Če gre za sosesko, ta zemljišča verjetno mejijo med sabo, zato je smiselno, da etažni lastniki sosednjih stavb skupno vložijo predlog. Seveda lahko že pri tem nastane problem zaradi nestrinjanja, čeprav ni pravega razloga, zaradi katerega se etažni lastnik ne bi strinjal z vpisom skupne lastnine »v korist vsakokratnega etažnega lastnika«. Ko je doseženo soglasje, je treba zbrati podpisana soglasja vseh etažnih lastnikov in nato vložiti predlog. Dejstvo je, da se vedno, ko je v postopku udeleženih več oseb, reševanje zadeve podaljša. Pa vendar časa reševanja tovrstnih predlogov ne moremo šteti za slabo stran ZVEtL. Gre za kompleksno reševanje in za končni rezultat čim pravičnejše razporeditve zemljišč. Vsaka stavba bo po končanem postopku z zemljiščem lahko ravnala v soglasju vseh etažnih lastnikov ene stavbe in ne več z vsemi etažnimi lastniki iz soseske. Če bodo želeli urediti otroško igrišče ali parkirišče ob stavbi, bodo to po razdelitvi pripadajočega zemljišča lažje storili, saj imajo prebivalci iste stavbe običajno bolj podobne potrebe in želje, zato se hitreje doseže dogovor.

## 5 Ureditev zemljiškknjižnega stanja

Trenutna zakonodaja lastnikom nepremičnin omogoča dovolj dobre možnosti, da uredijo svoje nepremičnine in vpišejo lastništva. Pri tem jim lahko pomaga kar nekaj strokovnjakov, kot so notarji, odvetniki ali katerakoli družba, ki se ukvarja z urejanjem nepremičnin. Postopki so lahko tudi dolgotrajni, zahtevajo nekaj denarja in časa, predvsem pa sta pomembna volja in interes.

Temeljni zakon, ki ureja stvarne pravice na nepremičninah, je SPZ. Sledi mu Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17 – SZ-1) kot poseben predpis za področje etažne lastnine, ki še podrobneje opredeljuje lastninskopravna razmerja v etažni in skupni lastnini. Če etažne lastnine ni mogoče lastniško vpisati po omenjenih zakonih, se lastništvo lahko ureja v postopku vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL-1. Etažni lastniki lahko po tem zakonu lastniško uredijo tudi pripadajoče zemljišče k stavbi. Odvisno je tudi od tega, kako je bila nepremičnina pridobljena in v čigavi lasti je trenutno po podatkih zemljiške knjige. Če je bila etažna lastnina pridobljena v času družbene lastnine, ima lastnik dobre možnosti, da z enim od zgoraj navedenih postopkov uredi lastninsko pravico in predlaga vknjižbo v zemljiško knjigo. Torej s postopkom po ZVEtL ali tožbo na priposestvanje lastninske pravice, ki ga ureja SPZ. Predvidevam, da bo institut priposestvanja v prihodnosti ukinjen, saj se danes po trenutni zakonodaji na tem področju (SPZ, ZZK-1) vpisi v zemljiško knjigo na podlagi pravnih poslov redno opravljajo in v prihodnje niti ne bo prišlo do izvenknjižnega prenosa nepremičnin. V primeru insolventnega zemljiškknjižnega lastnika ima upravičena oseba možnost prijaviti izločitveno pravico in prek stečajnega postopka priti do svoje nepremičnine. Če gre za nacionalizirano nepremičnino, lahko upravičenec pri pristojnem organu, ki ga za posamezne vrste nepremičnin določa denacionalizacijska zakonodaja, vložiti predlog za denacionalizacijski postopek.

Zakonodaja je poskrbela tudi za rešitev, ko oseba ne razpolaga z listinami za vpis v zemljiško knjigo. Po ZZK-1 vknjižba brez formalno popolne listine ni mogoča. Popolna listina mora vsebovati (najmanj) popolno zemljiškknjižno dovolilo z notarsko overjenim podpisom odsvojitelja in originalni žig FURS, ki potrjuje plačilo davka na promet z nepremičninami. Če pogodba ni predmet davčne odmere, jo mora FURS kljub temu žigosati oz. označiti, da obstajajo zakonski razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka (npr. pri darilni pogodbi). Pred overitvijo podpisa se morajo pogodbi o prodaji nepremičnine priložiti še Potrdilo o namenski rabi zemljišča (če gre

za zemljiško parcelo), ki ga izda krajevno pristojna občina, in še nekatere druge priloge, če posamezen zakon to zahteva za določene nepremičnine. Taka zahteva je praviloma razvidna iz Potrdila o namenski rabi zemljišča. Npr. predkupna pravica občine, nepremičnina, na kateri stoji kulturni spomenik, nepremičnina, ki leži na območju, pomembnem za obrambo države, na kmetijskem zemljišču in podobno. Če oseba ne razpolaga z ustrežno listino, ji ZZK-1 omogoča postopka, s katerima lahko pride do željene listine. Najprej lahko listino pridobi prek izvensodnega instituta posadne listine, če ima na drugi strani osebo (pogodbeno stranko), ki se strinja s pridobitvijo lastninske pravice na tak način in soglaša ter izjavi, da se vknjižba lastninske pravice izvede po predhodno sklenjeni pogodbi, ki se je npr. uničila. Če take osebe ni, je drugi način sodni postopek vzpostavitve zemljiškknjižne listine.

Z novelo ZZK-1C je bil leta 2011 uveden tudi pouk o vložitvi zemljiškknjižnega predloga, po katerem notar pri overitvi pogodbe pouči stranko, da bo nemudoma vložil zemljiškknjižni predlog na podlagi te pogodbe oz. zemljiškknjižnega dovolila, razen če stranka temu izrecno nasprotuje. Poučitev in morebitno nestrinjanje z vložitvijo predloga mora po tej noveli notar zapisati na listino, na kateri overja podpis (38.a člen ZZK-1). Iz tega lahko povzamemo, da notar oz. v notarski pisarni zaposleni sodelavec stranko opozori na pomen vknjižbe v zemljiško knjigo in s tem tudi pravne pridobitve lastninske pravice in da je stranka v primeru nestrinjanja sama odgovorna, da poskrbi za vknjižbo. Ta poučitev je pomembna, saj so pri njej neuke stranke dodatno opozorjene, da morajo postopke prodaje/nakupa skrbno izpeljati do formalnega konca. Če od povprečne stranke v preteklosti ni bilo mogoče pričakovati zavedi o pomenu vpisa v zemljiško knjigo, se od stranke danes to pričakuje in tako zanjo tudi ni opravičila, da ni poskrbela, da se njeno pridobljeno premoženje ni zavedlo v temeljni nepremičninski evidenci, tj. zemljiški knjigi.

## 6 Postopki z nepremičninami z neurejenim zemljiškknjižnim stanjem

Dokler vse nepremičnine ne bodo urejene v vseh nepremičninskih evidencah in dokler ne bodo prikazovale dejanskega stanja v naravi, se bodo v sodnih, upravnih in drugih postopkih pojavljale težave pri tem, kako ravnati, kadar nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo. Pri tem ni mogoče prezreti dejstva, da se zemljiška knjiga povezuje s katastrom stavb in zemljiškim katastrom in da nekatere nepremičnine niso vpisane v zemljiško knjigo tudi zaradi predpogoja, da se morajo najprej vpisati v en ali drug kataster, ki ga v upravnem postopku vodi GURS. Postopek urejanja podatkov o nepremičnini v katerikoli nepremičninski evidenci se na začetku vedno začne na predlog

predlagatelja. Določeni vmesni postopki so avtomatizirani in potekajo po uradni dolžnosti, na začetku pa je ta odločitev na strani lastnika oziroma upravičenega predlagatelja, kot ga določa posamezen zakon. Dokler predlagatelj ne naredi prvega koraka, je stanje nepremičnine izključno v rokah posameznika. V praksi se največkrat izkaže, da začne posameznik stanje urejati, ko potrebuje zanesljivo pravno informacijo o pravicah in pravnih dejstvih svoje nepremičnine.

Neurejene nepremičnine so praviloma tiste, ki so se lastnile po enem od zakonov ali predpisov o lastninjenju in privatizaciji družbene lastnine. Ker se je sproti izkazovala potreba po natančnejši ureditvi in drugačnem pristopu pri urejanju nepremičninskih evidenc, je Slovenija od osamosvojitve naprej sprejela kar nekaj zakonov, ki naj bi pripomogli k ureditvi. Glavni namen vsakega sprejetega predpisa je bil, da se stanje vseh nepremičnin čim prej uredi. Seveda ni šlo tako zlahka. Ključen problem je verjetno v tem, da je ozadje pridobitve lastninske pravice skoraj za vsako nepremičnino unikatno, tako da je zakonodajalec s samo enim zakonom težko zajel vse mogoče okoliščine. Tako preprosta ureditev ni mogoča. Zato ima danes zainteresirani posameznik kar nekaj zakonskih možnosti, da z ustreznim postopkom da predlog za pravno in upravno ureditev nepremičnine. Drugi vzrok neurejenosti so najverjetneje vse vrste pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Ali gre za prenos lastnine iz zemljiškknjižnega lastnika na novega pridobitelja, ki prenosa nista vknjižila, ali za prenos s posestnika nepremičnine na novega pridobitelja, ki prav tako nista poskrbela za vknjižbo. V obeh primerih zemljiškknjižno stanje ne izkazuje dejanskega stanja.

V nadaljevanju je predstavljenih nekaj najpogostejših postopkov, ko se soočimo z zemljiškknjižno neurejenimi nepremičninami.

### 6.1 Izvršba z nevpisano nepremičnino

Izvršba je pravno sredstvo, ki upnikom omogoča prisilno izterjavo terjatev, ki jih imajo proti dolžnikom. Če ima dolžnik v lasti nepremično, lahko upnik pristojnemu sodišču kot sredstvo izvršbe predlaga tudi izvršbo na nepremično. Upnik mora v predlogu jasno identificirati nepremičnino, za katero predlaga izvršbo, nato pa sodišče po uradni dolžnosti preveri lastništvo. Praviloma se ta podatek preveri v zemljiški knjigi. Za nepremičnine, ki niso vpisane, pa je treba te identificirati na drug opisen način, da se lahko opravi izvršba (Zakon o izvršbi in zavarovanju, Ur. l. RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18 – ZIZ, 211. člen). Ko v izvršilnem postopku pride do prodaje nepremičnine, lahko pride do zapleta, saj ne moremo z gotovostjo izkazati, da je

dolžnik dejansko lastnik nevpisane nepremičnine, hkrati pa ne poznamo drugih morebitnih upnikov. In ne nazadnje lahko oseba, ki verjetno izkaže, da ima na nepremičnini lastninsko pravico, vloži t. i. ugovor tretjega, v tem primeru dobrovernega lastnika (64. člen ZIZ). Ali obratno: dolžnik je nevpisano in zastavljeno nepremičnino prodal naprej dobrovernemu kupcu, ki potem svojo pravico uveljavlja v ugovoru tretjega. Dokazovanje lastninske pravice je v teh primerih težje in manj zanesljivo kot vpogled v zemljiško knjigo. Tudi če zemljiška knjiga ne izkazuje dejanskega stanja, pridobitelj varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. V primeru nevpisane nepremičnine pa se zanesemo le na odločitev sodišča, ki še posebej skrbno preveri lastništvo in še prej identifikacijo nepremičnine. Po določbah ZIZ je upnikom sicer omogočeno, da izvršbo razširijo tudi na dolžnikovo nevpisano nepremičnino. Težje pa bo upniku doseči poplačilo terjatve iz tega sredstva izvršbe. Zainteresirani kupec bi tako nepremičnino v primerjavi z zemljiškoknjižno urejeno nepremično (verjetno) kupil zaradi ugodne cene. Vsaka neuspešna javna dražba lahko precej zniža ceno nepremičnini, dejstvo, da nepremičnina ni vknjižena v zemljiško knjigo, pa gotovo povzroči še večji padec cene. Kupec bi tako nepremičnino gotovo kupil pod tržno ceno, s tem pa bi nase prevzel tveganje, da se v prihodnosti mogoče pojavi še kakšen nevpisan lastnik.

## 6.2 Neurejene nepremičnine v stečajnem postopku

V času gospodarske krize, ko je gradbeništvo zabredlo v globoko krizo in so posamezna podjetja postala insolventna, se je problem neurejenih nepremičnin še povečal. Predvsem so postala problem stanovanja oz. etažna lastnina in njihovi deli. Kot že omenjeno, problem izvira še iz časa družbene lastnine. V času gradnje večstanovanjskih stavb se je lastninska pravica zemljišč običajno prenesla na izvajalce (gradbena podjetja) ali celo na investitorje. Nekateri so za svoja stanovanja (posamezne dele) uredili lastništvo in v zemljiško knjigo uspeli vpisati lastninsko pravico za stanovanje, na podlagi katere so potem po privatizacijskih zakonih postali zemljiškoknjižni lastniki. Pri drugih stanovanjih je lastništvo ostalo vpisano na gradbena podjetja. Enako velja za garaže in druge dele stanovanj. Brez posredovanja zainteresiranih posestnikov stanovanj (in garaž) se stanje v zemljiški knjigi seveda ni spremenilo. Določen delež oseb pri nakupu zaradi različnih vzrokov še vedno ne poskrbi za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar je bilo v času gospodarske krize še posebej tvegano početje. Tudi mediji so v tistem obdobju pogosto opominjali ljudi, naj le preverijo lastništvo svojih nepremičnin in naj, če je lastnik podjetje, ki je v stečajnem postopku, čim prej oddajo vlogo za izločitev iz stečajne mase, kar velja za kupce z urejeno ali neurejeno etažno lastnino. Ko se zoper (gradbeno) podjetje uvede stečajni

postopek ali stečaj, imenovani stečajni upravitelj po pravilih Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US in 63/16–ZD-C – ZFPPIPP) izoblikuje stečajno maso. Iz stečajne mase se po pravilih in vrstnem redu, kot ga določa ZFPPIPP, poplačajo upniki stečajnega dolžnika. Stečajna masa je premoženje stečajnega dolžnika, ki se v stečajnem postopku vnovči za kritje stroškov postopka in za plačilo terjatev upnika (224. člen ZFPPIPP). V premoženje stečajnega dolžnika torej spadajo tudi vse nepremičnine, za katere ima stečajni dolžnik po podatkih zemljiške knjige vpisano lastninsko pravico. Sklep o začetku stečajnega postopka se javno objavi in velja neizpodbojna domneva, da je stranka postopka ali druga zainteresirana oseba seznanjena z vsebino sklepa. Ko se zainteresirana oseba (posestnik nevpisanega stanovanja) seznanja s stečajem gradbenega podjetja, ki ima na »njegovem« stanovanju vpisano lastninsko pravico, ima možnost, da svojo (posestniško) pravico uveljavlja s prijavo izločitvene pravice v stečajnem postopku. Rok za prijavo izločitvene pravice je enak roku za prijavo drugih terjatev v stečajnem postopku, tj. tri mesece po objavi oklica o začetku stečaja (drugi odstavek 59. člena ZFPPIPP). Zahtevek je mogoče uveljavljati tudi po izteku trimesečnega roka. Z zamudo roka oseba (izločitveni upnik) ne izgubi izločitvene pravice. Če stečajni upravitelj pred prijavo pravice nepremičnino že proda, upnik izločitveno pravico izgubi, lahko pa zahteva, da se mu plača denarni znesek, dosežen s prodajo nepremičnine, zmanjšan za stroške v zvezi s prodajo. Izločitveni upnik izgubi tudi pravico do uveljavljanja odškodnine. Če upnik izločitvene pravice ne prijavi do objave načrta prve splošne razdelitve, hkrati izgubi izločitveno pravico in pravico do plačila kupnine v primeru predhodne prodaje nepremičnine (četrti do sedmi odstavek 299. člena ZFPPIPP). Področni zakon hkrati določa posebne pogoje za preizkus izločitvene pravice, s katero se ugotavlja upravičenost zahtevka oz. obstoj izločitvene pravice (299.a člen ZFPPIPP). Če je upnikova izločitvena pravica prerekana (ni priznana), je treba v enem mesecu od objave sklepa o preizkusu terjatev vložiti tožbo na ugotovitev obstoja prerekanе izločitvene pravice v skladu z določbami 300. člena ZFPPIPP. Če je bila izločitvena pravica prerekana že v predhodnih seznamih terjatev, lahko upniki svoj položaj zaščitijo le z lastninsko tožbo, torej tožbo, na podlagi katere uveljavljajo ugotovitev lastninske pravice na nepremičnini – priposestvanje. Prav tako, če upnik vloži nepopolno prijavo za izločitveno pravico in je ne dopolni ali to stori prepozno, mu za uveljavitev ugotovitve lastninske pravice na nepremičnini preostane samo še vložitev lastninske tožbe. Če se po končanem stečajnem postopku najde novo premoženje stečajnega dolžnika, se na predlog upravičenega upnika lahko začne t. i. stečajni postopek nad pozneje najdenim premoženjem (380. člen ZFPPIPP).

Primerov, v katerih kupci stanovanj postopkov ne izpeljejo do konca, in zapletov, povezanih z njimi, v Sloveniji ni malo, zato zemljiška knjiga pogosto ne izkazuje resničnega lastništva nepremičnine. Kupci podpišejo pogodbo, plačajo kupnino prodajalcu, davek na promet z nepremičninami in gredo k notarju, vendar ne poskrbijo za zadnji korak, torej za vknjižbo v zemljiško knjigo. Dejstvo je, da ima oseba, ki do začetka stečaja ni uredila vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi, dodatno delo. Prijaviti mora izločitveno pravico oziroma formalno obvestiti stečajnega upravitelja, da je lastnica določene nepremičnine, za katero zemljiškoknjižno stanje kaže, da je v lasti gradbenega podjetja oz. njenega pravnega predhodnika. S pravočasno prijavo izločitvene pravice doseže, da stečajni upravitelj nepremičnine ne bo prodal. Naknadno dokazovanje, pridobitev ustreznih listin, sestavljanje t. i. verige pogodb in končno urejanje lastništva niso le iskanje pravice, ampak tudi strošek, ki ga mora lastnik dodatno poravnati poleg cene za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

### 6.3 Izkazovanje lastninske pravice v primeru pokojnega, neznanega ali nedoločenega lastnika nepremičnine

Opis problema: Pogodba se sklene tako, da se kupec ne more vpisati v zemljiško knjigo, ker prodajalec sploh ni lastnik nepremičnine in je pravi zemljiškoknjižni lastnik pokojnik, po katerem teče zapuščinski postopek, prodajalec pa naj bi imel pravico vpisa po pravnomočnem sklepu o dedovanju. Lahko se še bolj zaplete, če se v zapuščinski postopek vključi dodatna oseba, upravičeni dedič, ki vloži dediščinsko tožbo, kar postopek spet podaljša. Ali tretja možnost, ko je zemljiškoknjižni lastnik oseba, ki nima znanega bivališča, kar je vsekakor težava, saj ni jasno, kako tako osebo najti in kako varovati njene pravice. In podoben primer, ko je zemljiškoknjižni lastnik pokojnik, njegovi dediči pa niso znani ali predvidljivi, zato se zapuščinski postopek uvede z zamikom. Na drugi strani pa ostaja kupec, ki čaka na usodo nepremičnine in se še vedno ne more vpisati kot lastnik, zaradi česar ne more razpolagati z nepremično, čeprav je ceno zanjo že zdavnaj poravnal.

V primeru neznanega dedičev sodišče z oklicem pozove tiste, ki mislijo, da imajo pravico do dediščine. Če se v letu dni od objave oklica na sodišču ne zglobo noben dedič, se zapuščina razglasi za lastnino RS in izroči pristojnemu organu RS. Dedič, ki se zglobo po izteku leta dni, ima pravico zahtevati, da se mu izroči zapuščina oziroma pripadajoči delež (Ur. l. SRS, št. 15/76, 23/78, Ur. l. RS, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16 – ZD, 130. člen). Ta pravica pa lahko zastara nasproti poštenemu posestniku v letu dni, odkar je dedič izvedel za svojo pravico in za posestnika stvari zapuščine,

najpozneje pa v desetih letih, pri čemer se za zakonitega dediča šteje deset let od zapustnikove smrti, za oporočnega dediča pa deset let od razglasitve oporoče. Nasproti nepoštenemu posestniku zastara ta pravica v dvajsetih letih (141. člen ZD).

Če so dediči neznan ali če je neznano njihovo prebivališče, sodišče določi začasnega skrbnika zapuščine, ki je upravičen, da v imenu dedičev toži ali je tožen, da izterjuje terjatve in izplačuje dolgove in da zastopa dediče. O določitvi začasnega skrbnika sodišče obvesti pristojni center za socialno delo, ki lahko določi drugega skrbnika (131. člen ZD). V primeru neznanega lastnika nepremičnine se izjemoma uporablja institut skrbnika za poseben primer, ki je urejen v 211. členu Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Ur. l. RS, št. 69/04 – uradno prečiščeno besedilo, 101/07 – odl. US, 90/11 – odl. US, 84/12 – odl. US, 82/15 – odl. US in 15/17 – DZ – ZZZDR).

Izkazovanje lastninske pravice po pokojniku ni preprosto in je lahko zelo dolgotrajno. Če so dediči neznan ali nepredvidljivi, se zapuščinski postopek še dodatno zavleče. Do izdaje pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki razglasi dediče in njihove dedne deleže in s tem dokončno razdeli vse premoženje pokojnika, izkazovanje pravice tretjega na podlagi kateregakoli pravnega posla ni mogoče. Najprej mora med dediči priti do soglasja oziroma dednega dogovora o razdelitvi zapuščine, sodišče nato izda sklep in po uradni dolžnosti vpiše lastninsko pravico na nepremičnini v skladu s sklepom. Šele nato lahko teoretično pride do prenosa nepremičnine z dediča na drugega lastnika.

## 7 Sklep

Zemljiškoknjižno pravo je pri nas pomemben del pravnega sistema. Promet z nepremičninami pa je pomemben del družbene dejavnosti in tudi gospodarstva. Za običajnega državljana je nepremičnina večinoma življenjskega pomena, saj mu pomeni dom, občutek varnosti in samostojnosti. Nakup nepremičnine je poseben življenjski dogodek, sploh če gre za nakup hiše ali stanovanja, v katerem bo kupec živel. Danes se večji del nakupov nepremičnin opravi s pomočjo hipotekarnega kredita, saj je skoraj nemogoče, da kupec, ki si šele ustvarja samostojno življenje in kariero, privarčuje dovolj sredstev za nakup nepremičnine. Ker gre za edinstven dogodek, se danes povprečni kupec pred nakupom dobro pouči in posvetuje z nepremičninskimi strokovnjaki. Hkrati lahko kupcu pomaga tudi prodajalec, banka kot kreditodajalec in končno notar kot neodvisen zastopnik obeh pogodbenih strank, torej prodajalca in kupca. Notar svetuje in strokovno pomaga strankam, da sklenejo pogodbo, ki varuje interese vseh pogodbenikov. Vsi udeleženci, s kupcem na čelu, po vseh opravljenih formalnostih najprej

skrbno preverijo, ali je v zemljiški knjigi vpisana plomba in ali je vknjižena lastninska pravica v skladu z zemljiškknjižnim dovolilom. Zemljiškknjižno sodišče o izvedbi vpisa lastninske pravice izda sklep, ki ga pošlje novemu lastniku.

Čeprav danes vse zveni zelo logično, se je zavest ljudi glede zemljiškknjižnega urejanja nepremičnin v zadnjih desetletjih zelo spremenila. V času družbene lastnine ni nihče toliko skrbel za svoje nepremično premoženje, ki navsezadnje niti ni bilo lastniško, ampak samo družbeno, od vseh in hkrati od nikogar. Zato se s stanjem v zemljiški knjigi nihče ni prav posebej ukvarjal, niti zakonodaja. Po osamosvojitvi Slovenije je bilo treba na hitro spremeniti mišljenje, saj se je prej družbeno premoženje na podlagi različnih privatizacijskih zakonov pretvorilo v lastniško (zasebno) premoženje. Zakonodaja se je hitro spreminjala, miselnost ljudi pa bistveno počasneje. Ljudje verjetno niso preverjali stanja v zemljiški knjigi in so predvidevali, da je stanovanje, v katerem živijo, že nekako urejeno v zemljiški knjigi, saj so zanj plačali in v njem živijo že več let. Določen odstotek ljudi še danes živi v prepričanju, da je stanovanje v njihovi lasti, čeprav zemljiška knjiga tega ne izkazuje. Če ne prej, se resnica o dejanskem lastništvu in stanju izkaže, ko se nepremičnina ponovno znajde na nepremičninskem trgu.

Sčasoma se bodo zemljiškknjižno uredile vse nepremičnine, saj drugače niti ne more biti, ker vsi področni zakoni težijo k popolnim nepremičninskim evidencam in z različnimi možnostmi stranke usmerjajo k ustreznim postopkom, s katerimi se bo nepremičnina uskladila z dejanskim stanjem. Zakonodajalec je pripravil ustrezno zakonsko podlago in vzpostavil nepremičninske registre, prek katerih lahko hitro in brezplačno pridemo do zanesljivih informacij. Zdaj so na vrsti stranke. Zemljiškknjižna stanja se ne dajo urejati po uradni dolžnosti, saj so ozadja neurejenih nepremičnin zelo pestra ter jih je treba samostojno in skrbno obravnavati. Država bi verjetno lahko še pogosteje spodbujala ureditev lastninskih razmerij v zemljiški knjigi, npr. prek upravnikov večstanovanjskih stavb, mogoče tudi s kakšno finančno ugodnostjo, ki gotovo ni zanemarljiv dejavnik pri odločanju za »projekt« urejanja zemljiškknjižnega stanja.

.....  
Anka Gnidovec, mag. prav. in manag. neprem.  
magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za  
pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: anka.gnidovec@gmail.com

## Opombe

[1] European Land Information Service (EULIS). EULIS zagotavlja profesionalnim in registriranim uporabnikom neposreden dostop do uradnih zemljiških knjig v Evropi.

[2] Sodba VSL, opr. št. II Cpg 897/2015, 24. 7. 2015.

## Viri in literatura

Drobne, S., Grilj, T., in Lisec, A. (2009). Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. *Geodetski vestnik*, št. 53/2009, str. 543–560.

Internet 1: Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra – Uređena zemlja. Dostopno na: <http://www.uredjenazemlja.hr/> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 2: The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency – Kadaster. Dostopno na: <https://www.kadaster.com/> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 3: Cadastral Template. Nizozemska. Dostopno na: <http://cadastraltemplate.org/netherlands.php> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 4: Lantmäteriet. Švedska. Dostopno na: URL: <https://www.lantmateriet.se/en/About-Lantmateriet/About-us/organisation> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 5: European Land Information Service – EULIS. Švedska. Dostopno na: <http://eulis.eu/service/countries-profile/sweden/> (sneto 1. 7. 2018).

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor – MZIP (2012). Predlog Zakona o nepremičninskih evidencah. Dostopno na: <http://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=3037> (sneto 1. 7. 2018).

Plavšak, N. (2016). Nedokončana etažna lastnina. V: *Sodobno stvarno pravo*. Izbrana poglavja. Ljubljana: Planet GV d. o. o., Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Tax-Fin-Lex d. o. o., str. 149–219.

Velkaverh, J. (2012). Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah na izviren način in vpis v zemljiško knjigo. *Odvetniška šola* 20. 4. 2012. Dostopno na: <http://www.odvzb.si/upload/Odvetnik/2012/Joza%20Velkaverh%20Pridobitev%20lastninske%20pravice%20na%20nepremic%20Dninah%20na%20izviren%20na%C4%8Din%20in%20vpis%20v%20zemlji%C5%A1ko%20knjigo.doc>.

Zakon o dedovanju. Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78 ter Uradni list Republike Slovenije, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list Republike Slovenije, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US.

Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US in 63/16 – ZD-C.

Zakon o izvršbi in zavarovanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 3/07, 93/07, 37/08 – ZST1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl.US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US.

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Uradni list Republike Slovenije, št. 44/97, 59/01.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 34/17.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Uradni list Republike Slovenije, št. 45/08 in 59/11.

Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list Republike Slovenije, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO.

Vid BOGOVIČ  
Tatjana CAPUDER VIDMAR

## Reurbanizacija območij ob vzhodnem kraku ljubljanske železniške proge

V članku je predstavljeno magistrsko delo *Reurbanizacija degradiranih industrijskih območij ob vzhodnem kraku ljubljanske železniške proge*, ki je nastalo ob koncu magistrskega študijskega programa druge stopnje Krajinska arhitektura pod mentorstvom doc. dr. Tatjane Capuder Vidmar. Delo se osredinja na manjša robna degradirana območja na stikih in robovih stanovanjskih predelov Zelene jame, Vodmata in Most. Namen je opozoriti na neizkoriščen potencial območij, ki bi ob ustrezni programski in prostorski prenovi lahko tvorila kakovosten prostor v zaledju stanovanjskih predelov. Večji poudarek je namenjen železnici, ki je danes močna mentalna in fizična prostorska ovira, vendar bi ob vsebinski prenovi v mestni železnici območju dala nove

kakovosti in razlog za uspešnejšo reurbanizacijo. Idejna urbanistična zasnova temelji na vzpostavljanju novih povezav, ki izboljšujejo prehodnost, vzpostavljanju novih jeder družbenih dejavnosti, ki vsebinsko prenovijo območje, in vzpostavljanju novega odprtega javnega prostora, ki tvori zeleno linijsko potezo ob koridorju železnice in se navezuje na obstoječi zeleni sistem mesta.

**Ključne besede:** urbanistična zasnova, reurbanizacija, degradirana območja, zeleni sistem, železnica

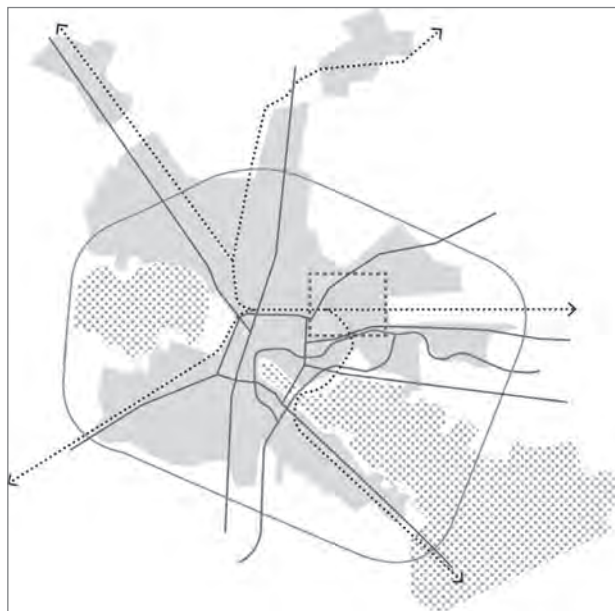
### 1 Uvod

Predstavljeno sta območje in problematika prostora severovzhodne Ljubljane ob vzhodnem kraku ljubljanske železnice med Šmartinsko, Zaloško in Kajuhovo cesto (slika 1).

Leta 1849 so južno železnico načrtovali tako, da je obšla takratno urbano območje mesta, vendar močno zaznamovala nadaljnji mestni razvoj. V času splošne industrializacije mest je železnica omogočila in določala umestitev tovarniških kompleksov, hkrati pa se je z deagrarizacijo zaledja vse več ljudi preseljevalo v mesta. Nekoč delavski stanovanjski predeli in industrijske cone še danes najbolj zaznamujejo fizično podobo obravnavanega mestnega predela. Kljub ekonomski preobrazbi gospodarskega in družbenega sistema po letu 1990 se prostor nekaterih območij ni veliko spremenil in danes so tam sive cone mesta.

Leta 2008 je bila na mednarodnem natečaju že izbrana celovita urbanistična rešitev partnerstva Šmartinska, ki bi območju dala popolnoma novo identiteto. Kljub interesom za prenovu je bil obsežen urbanističen projekt kot celota ustavljen.

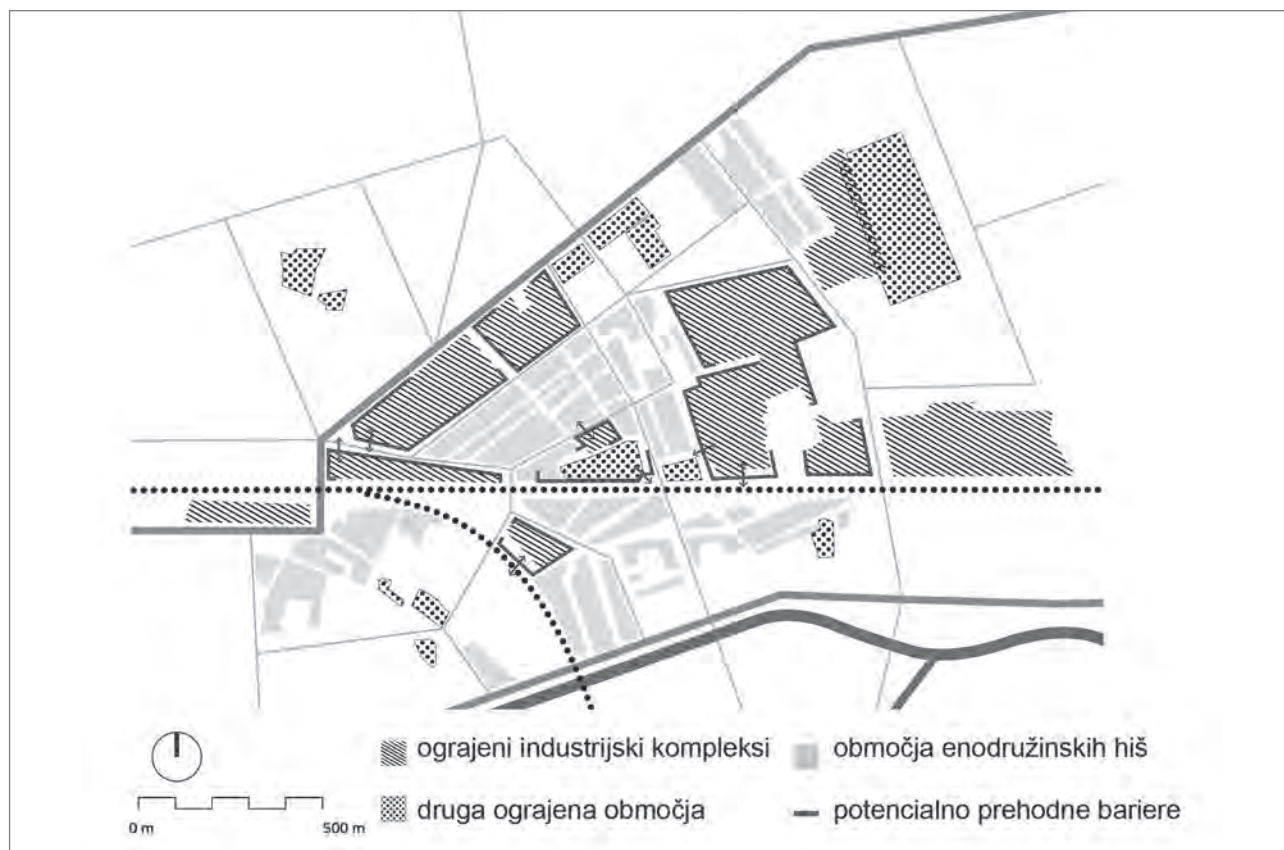
Problematicni so percepcijska zaprtost, mentalna oddaljenost in introvertiranost območja. Pri tem se naloga osredinja na štiri manjša robna degradirana območja na stikih, ki danes še



Slika 1: Območje (ilustracija: Vid Bogovič)

nimajo določenega načrta prenovu. Predvidevamo lahko, da bi se ob revitalizaciji manjših zalednih območij vzpostavile boljše povezave, izboljšala bi se prehodnost in mentalna podoba, ki bi vplivala na mestne predele in jih boljše povezala v širši mestni





Slika 2: Ograjena in degradirana območja (ilustracija: Vid Bogovič)

kontekst. Naloga pri tem poudari tudi neizkoriščen potencial železniške proge, ki trenutno pomeni prostorski problem, vendar bi ob ustreznih spremembah lahko postala osrednja prednost mobilnosti in prostorske prenovе.

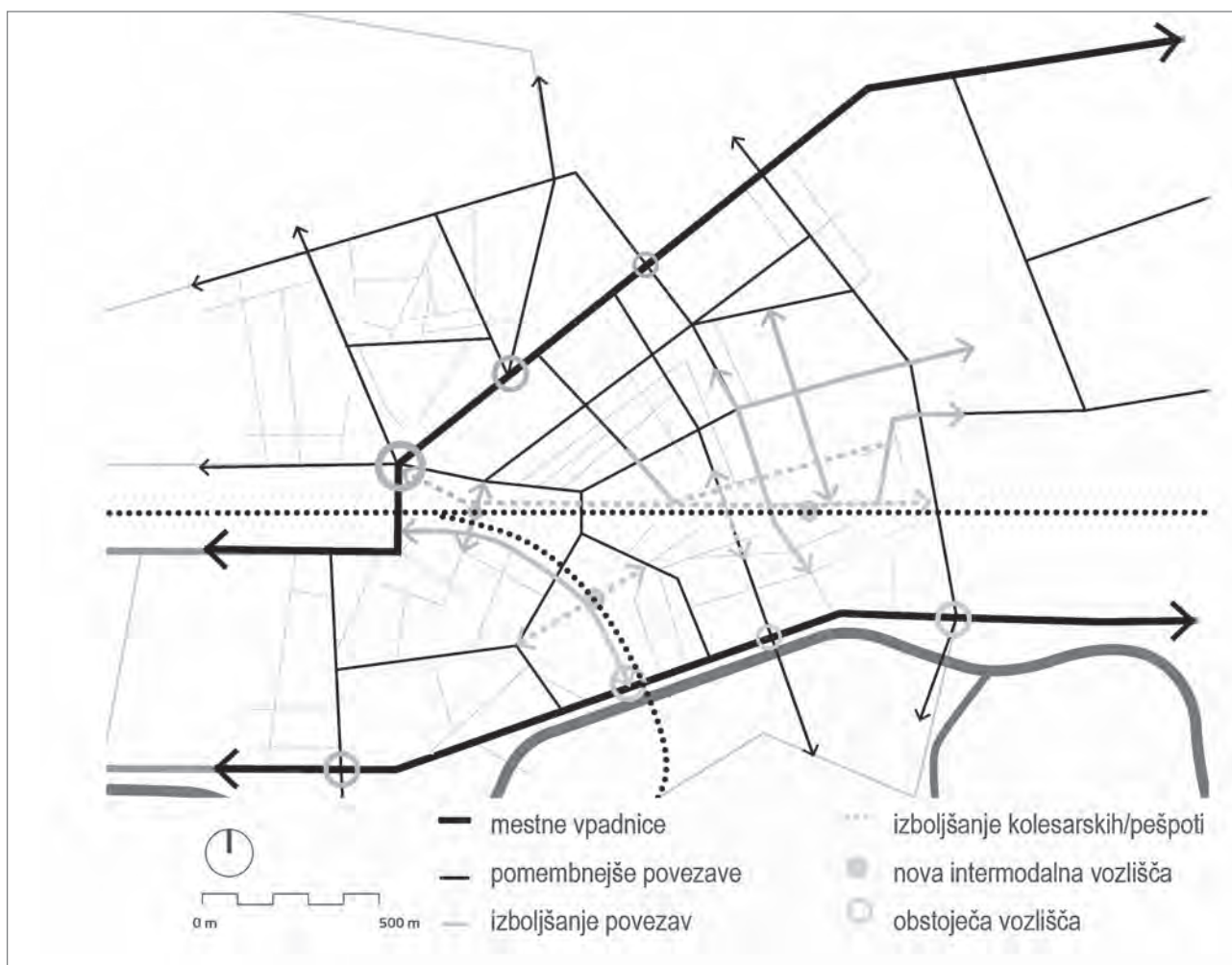
## 2 Prostor

Časovna razplastitev razvoja severovzhodne Ljubljane jasno kaže značilnosti (ne)načrtovanega urbanega razvoja v Ljubljani. Predvsem je mogoče opaziti neobstoje celostnih, širše zastavljenih razvojnih načrtov, ki bi predvideli optimalen razvoj, novogradnja pa bi jim sledila.

Srednjeveška Ljubljana je svoj prostor strateško našla ob reki pod Grajskim hribom. Iz starega mestnega jedra, ki se je počasi širilo predvsem proti severu in vzhodu, so poti vodile do okoliških vasi Vodmat, Selo in Moste. Stara vaška jedra, ki so nastala že v 14. stoletju, so se linearno nizala pod ježo takrat še okljukaste Ljubljanice (Krajevni ..., 1995). Od tod so poti vodile proti vzhodu in severovzhodu do Savskih vasi (Tomačevo, Jarše, Šmartno, Sneberje). Osnovne prostorske smeri, ki jih je pozneje pretrgala železnica, še danes ostajajo vidne na mestnem tlorisu.

Širše obravnavano območje je nekakšna sestavljanika stanovanjskih predelov in manjših introvertiranih, ponekod popolnoma ograjenih območij. Zaradi pomanjkanja interesa za preobrazbo stavbnega fonda in revitalizacijo okolice, predvsem v obdobju terciarizacije, se fizična podoba teh območij kljub spremembi oz. opuščanju rabe ni veliko spremenila. Nekateri predeli so v neustreznem stanju glede na trenutno rabo, nekatera območja pa so popolnoma opuščena. Površine, ki sicer ležijo v strnjem urbanem mestu z velikim razvojnim potencialom in so obdane s stanovanjskimi ali že revitaliziranimi predeli, ostajajo razvrednotene. Taka območja tudi v širšem prostorskem kontekstu zmanjšujejo prehodnost, berljivost mestnega prostora in slabšajo mentalno podobo.

Obravnavana območja idejnih zasnov zaznamuje prostorska utesnjenost med stanovanjskimi predeli in železnico. Železnica je tudi glavni vzrok za neprimerno rabo, opuščanje rabe oziroma prostorsko neurejenost območij. V sedanji obliki je železnica največja mestna bariera, ki otežuje možnosti za revitalizacijo in potencialno boljšo izrabo območij. Dotrajanost in zastarelost železniške infrastrukture in neustrežno urejen tovorni promet, ki ne spada v sodoben mestni prostor, orišejo obsežnost in večplastnost težav železnic. Drugi vidik železnice je neizkoriščen potencial, saj obstoječi železni-



Slika 3: Izboljšava povezav (ilustracija: Vid Bogovič)

ški koridorji v Ljubljani ponujajo priložnost za preobrazbo železnice v mestno železnico. Ta bi bila pomembno sredstvo javnega potniškega prometa, hkrati pa bi omogočala navezavo na regionalno železniško mrežo, ki bi lahko v povezavi z drugimi sredstvi javnega prometa postala nosilka JPP na območjih goste poselitve. V nalogi načrtovana rešitev kot eno od izhodišč upošteva vzpostavitev mestne železnice s potencialom navedenih vsebinskih rešitev in predvideva večjo konkurenčnost železnice kot sredstva JPP. Prav tako je namen predlagane zasnove reševanje problema širšega prostorskega konteksta za izboljšanje učinkovitosti in izrabe železnice in oblikovanje širšega prostora tako, da spodbuja večjo uporabo železnice za JPP.

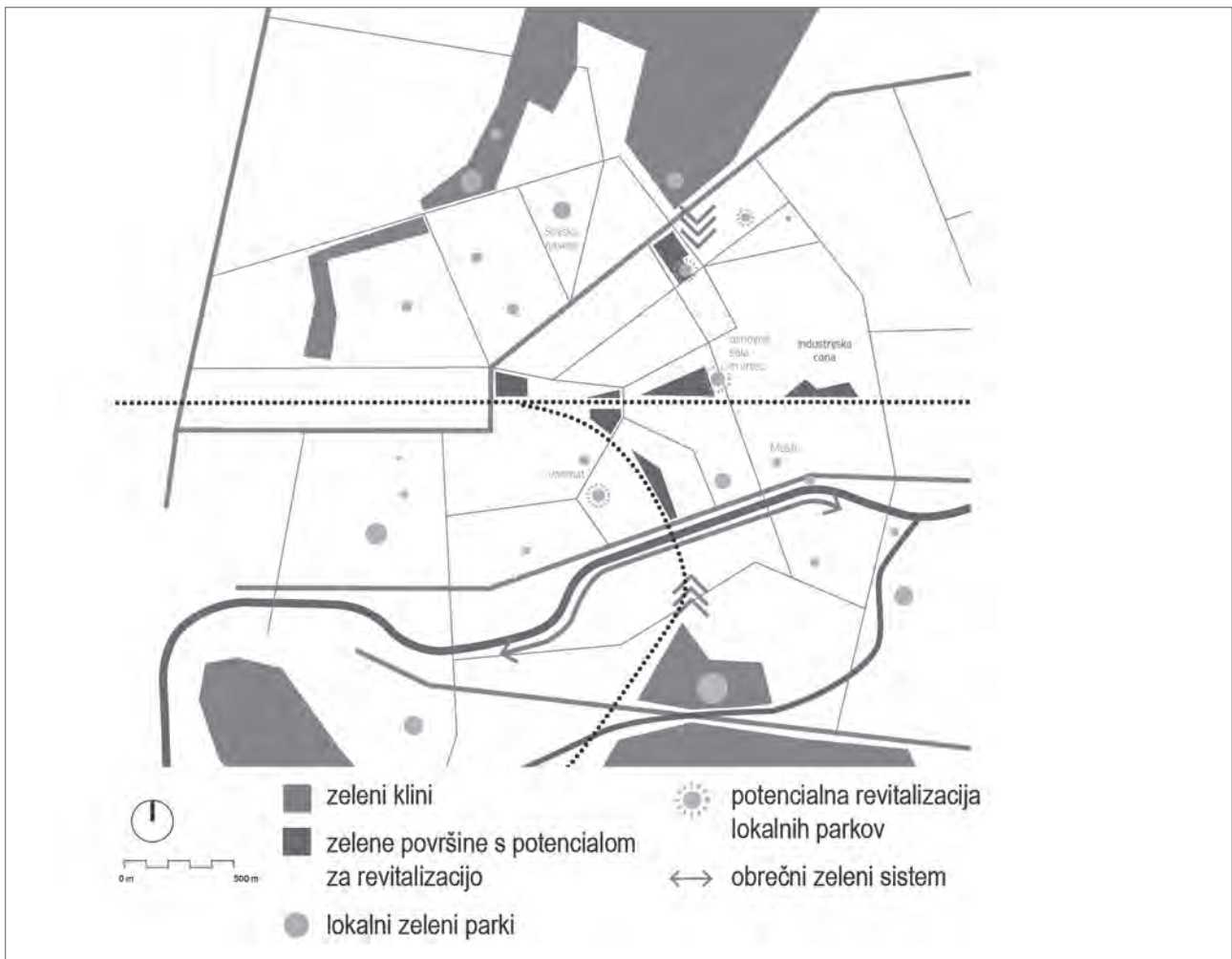
### 3 Analiza širšega prostora in koncept rešitve

Idejna zasnova izraža razmislek o predhodnem razvoju, trenutnem stanju, neuresničenih in prihodnjih načrtih, prepoznavanju problematike in potencialov območja na večjem in manj-

šem merilu ter o nekaterih teoretičnih izhodiščih načrtovanja danes in primerih dobrih praks drugje. Osnovno izhodišče pri načrtovanju idejne zasnove tvorijo predvsem štiri ravni analiz in ugotovitev, ki povzemajo in ovrednotijo ugotovljene probleme in potencialne glede na posamezne prostorske kakovosti.

1. Močni robovi in ograde industrijskih in gospodarskih con onemogočajo prehodnost in berljivost. So fizična in funkcionalna ovira tudi za sosednja stanovanjska območja in slabo vplivajo na razvoj širšega mestnega predela. Zaradi opuščene rabe so nekatera primerna za popolno prenovo (opuščeno odlagališče ob Vodmatu), na nekaterih pa se program lahko delno ohrani, vendar se območje prostorsko prenovi oziroma bolje poveže v širši prostor (npr. industrijska cona v Zeleni jami). Pretekla raba, prostorske značilnosti in obstoječi elementi se lahko pri tem uporabijo pri prenovi in vzpostavitvi novih programov (slika 2).

2. Iz analiz je ugotovljena šibkost povezav predvsem zaradi železniškega koridorja. Smiselna je izboljšava povezav skozi sive



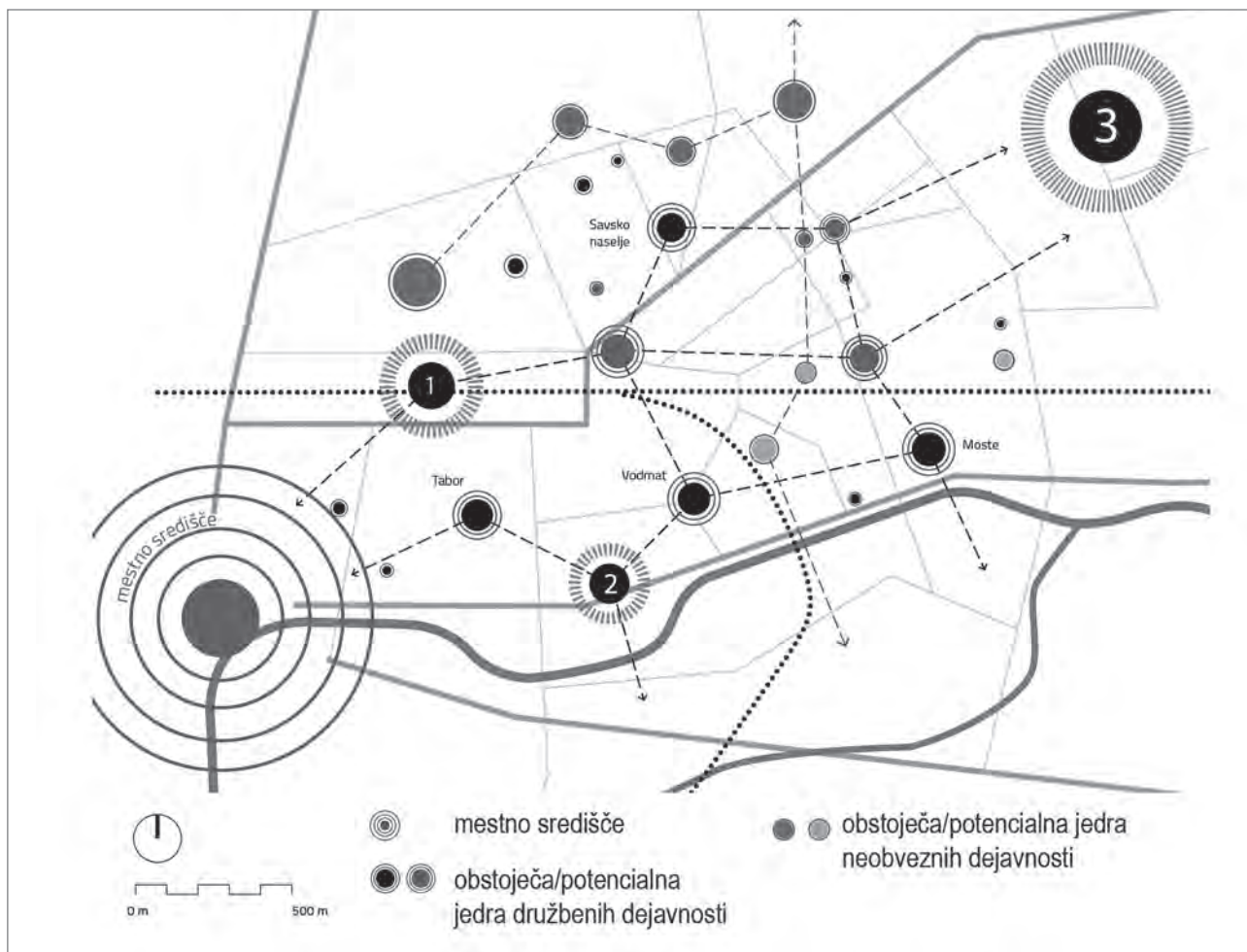
Slika 4: Dopolnitev zelenega sistema (ilustracija: Vid Bogovič)

cone – nove povezave, ki bi povezale zaradi železnice ločene predele in nova oziroma prenovljena železniška postajališča, ki bi omogočala nove mestne in regijske povezave in ustvarila nova vozlišča JPP (slika 3).

3. Eno pomembnejših izhodišč idejne zasnove sta tudi vzpostavitev in dopolnitev zelenega mestnega sistema (slika 4). Sistemsko obravnavo mestne krajine in pomembna teoretična izhodišča pri snovanju zelenega sistema je razvil Dušan Ogrin s sodelavci v nalogi Zasnova zelenega sistema Ljubljane (Ogrin in sod., 1999). Ob vzpostavitvi glavnih programskih jeder, radialnih in krožnih povezav je v kontekstu moje naloge treba omeniti predvsem smiselnost zasnove linearne poteze ob železniških progah, ki sledi žarkasti shemi mesta in bi delovala sanacijsko ter omogočala ekološki koridor in parkovno-rekreativne površine prebivalcem predelov v zaledju. Prav tako je kot ena od povezav sever-jug omenjena povezava med Golovcem in parkom Kodeljevo ob železniški progi, čez Zeleno jamo do Žal in proti Savski krajini.

4. V navezavi na nova vozlišča se izoblikujejo nova jedra družbenih dejavnosti ob predelu Kolinske in v Zeleni jami. S tem se okrepi mreža manjših lokalnih jeder mestnih predelov (slika 5). Nove povezave, raba prostora in program omogočajo vozlišča družbenih interakcij in nova jedra neobveznih dejavnosti v navezavi predvsem na odprte zelene površine (parkovna ureditev ob šoli in vrtcu, park urbanih športov).

Iz glavnih izhodišč je bila oblikovana idejna zamisel širšega prostora (slika 6), ki za revitalizacijo opredeli štiri manjša degradirana območja in jih umesti v širši kontekst. Tem območjem je skupna utesnjenost med stanovanjskimi predeli in železnico, kar pomeni možnost navezave in enotnega načrtovalskega načela urejanja železniškega koridorja. Prav tako so območjem skupni trenutna degradiranost, programska nedorečenost, velik potencial za revitalizacijo zaradi stika s stanovanjskimi predeli in dejstvo, da zanje trenutno ni predvidenih podrobnih prostorskih rešitev.



Slika 5: Jedra dejavnosti (ilustracija: Vid Bogovič)

Z revitalizacijo štirih območji, ki so podrobneje obravnavana v nadaljevanju, stanovanjski predeli pridobijo kakovostnejši prostor na robnih in stičnih območjih, vzpostavi se nov program in izboljšajo povezave. Predviden je razvoj mestne železnice na obstoječih tirih z regijskimi povezavami. Hkrati idejna zamisel širšega prostora upošteva ureditve novih stanovanjskih predelov Kolinske in Zelene jame ob Šmartinski cesti in predvideva nadaljnjo mestno prenavo na drugih območjih.

#### 4 Idejna urbanistična zasnova

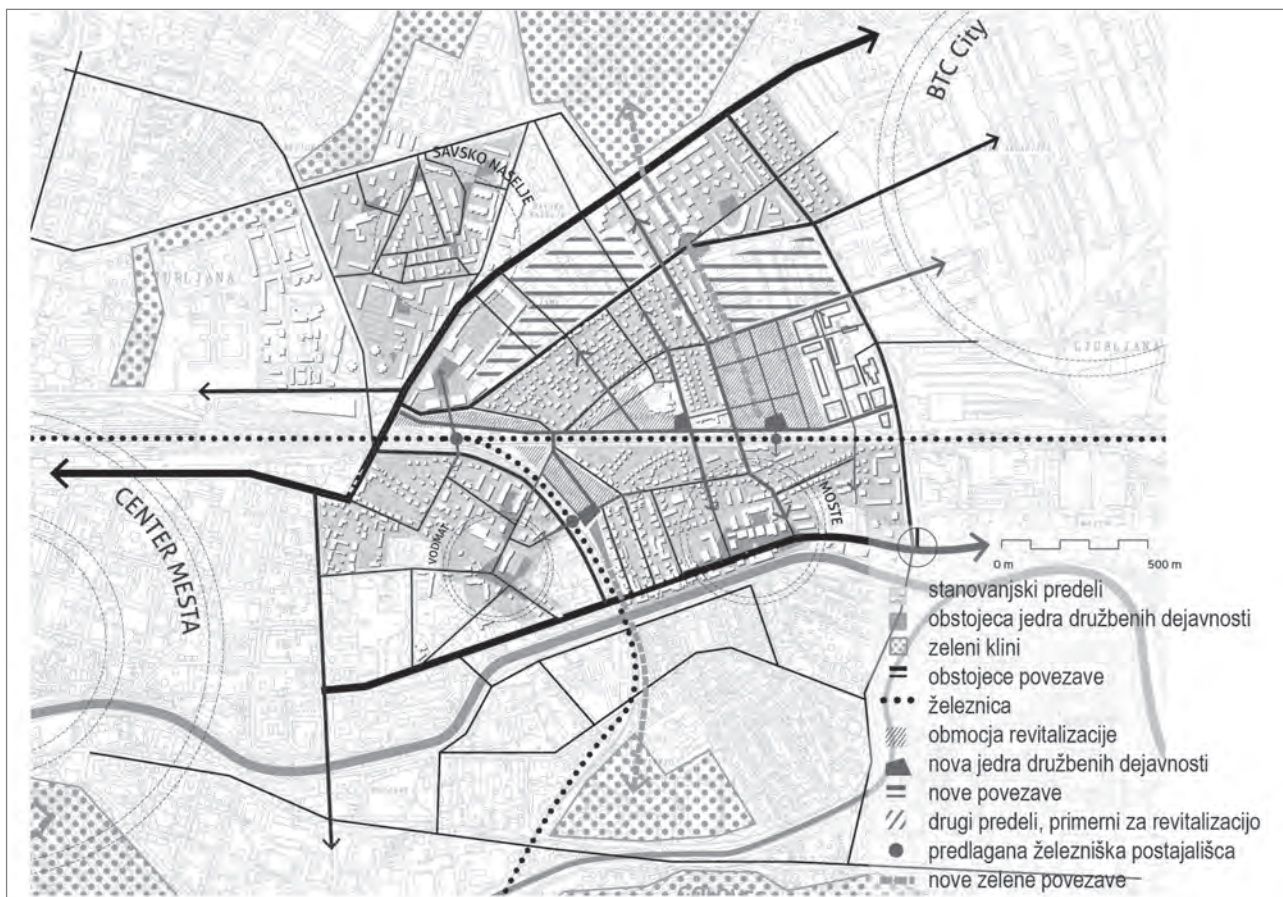
Načrtovano idejno urbanistično zasnovo (slika 7) je mogoče razdeliti na štiri manjša območja, ki jih je kljub raznolikosti prostorskega konteksta in raznovrstnemu novemu programu mogoče obravnavati kot celoto.

Idejna zasnova poskuša vzpostaviti strukturno in programsko navezavo na stanovanjske predele in zmanjšati negativen vpliv železnice. Naloga sicer ne načrtuje tehničnih sprememb poteka železniške proge, zato ta še vedno ostaja prostorska bariera.

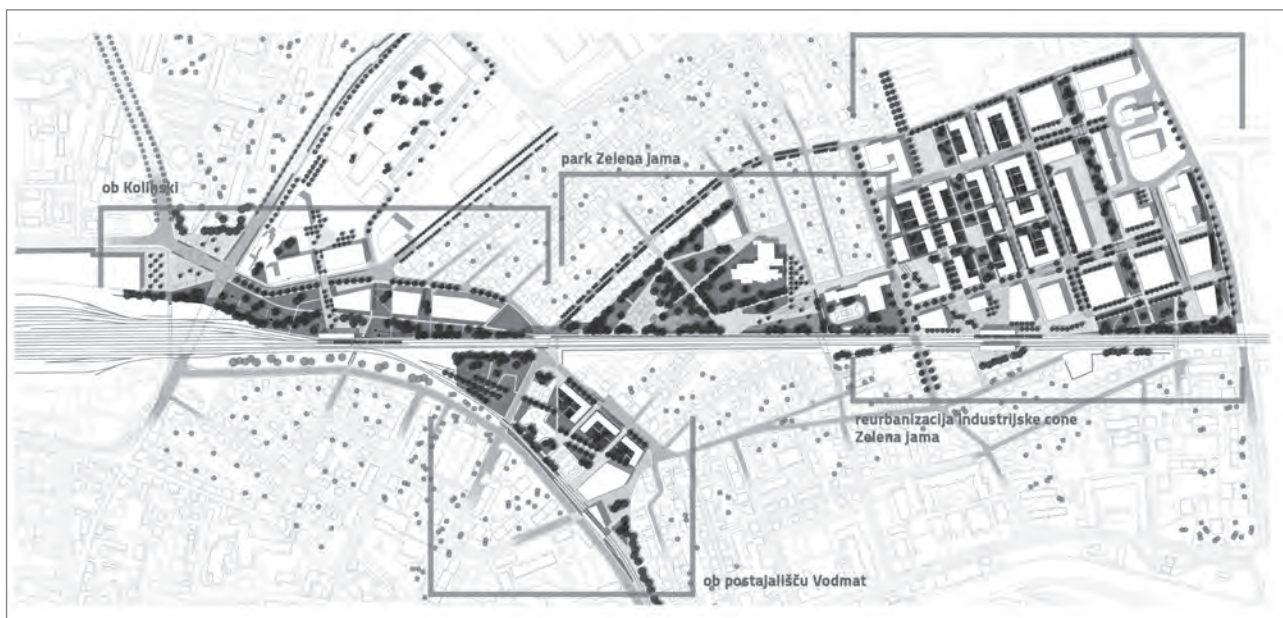
Vendar pa je v nalogi predvidena vsebinska prenova železnice v mestno železnico, kar spodbudi nove rabe, hkrati pa idejna zasnova vzpostavi nove povezave preko železniške proge in podnjo, s čimer se prav tako zmanjšuje negativen vpliv.

Zasnova predvideva prenavo postajališča Vodmat ter novi postajališči Kolinska in Zelena jama/Moste. Postajališče v Mostah je sicer nekoliko vzhodneje že predvideno v prostorskih načrtih občine, postajališče Kolinska pa je smiselno zaradi načrtovanja novih stanovanjskih predelov (OPPN Kolinska: Ljubljanski ..., 2015) in ob izhodišču, da mestna železnica postane ključen člen JPP.

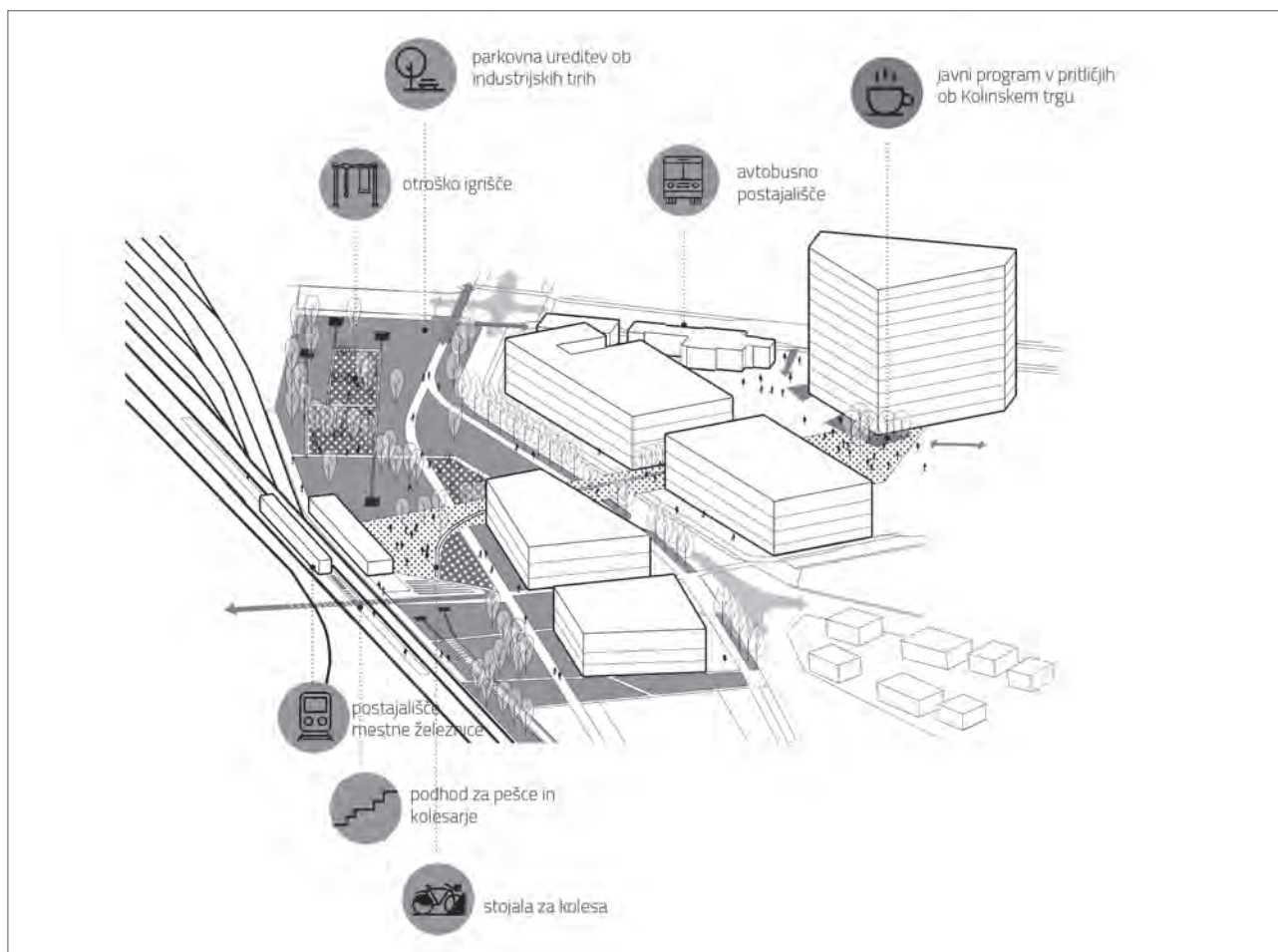
Širša idejna zasnova (slika 7) pri vseh območjih sledi enotnemu načelu vzpostavitve manjših urbanih jeter mešane rabe ob postajališčih mestne železnice, ki se programsko navezujejo na rabo pripadajočih predelov. Prav tako železniški koridor vpliva tudi na enotno načelo razmestitve novih rab. Neposredno ob koridorju železnice so načrtovane zelene površine, ki tako rahlo blažijo bližino železnice in ne potrebujejo neposrednega



Slika 6: Shema idejne zamisli širšega prostora (ilustracija: Vid Bogovič)



Slika 7: Idejna urbanistična zasnova (ilustracija: Vid Bogovič)



Slika 8: Programska shema predela ob postajališču Kolinska – aksonometrični prikaz (ilustracija: Vid Bogovič)

dostopa s cestnih povezav. Zelene površine tako členijo prostor in ustvarjajo preglednejšo mentalno podobo, linearno povezujejo območje in omogočajo rekreacijo, oddih, otroško igro ...

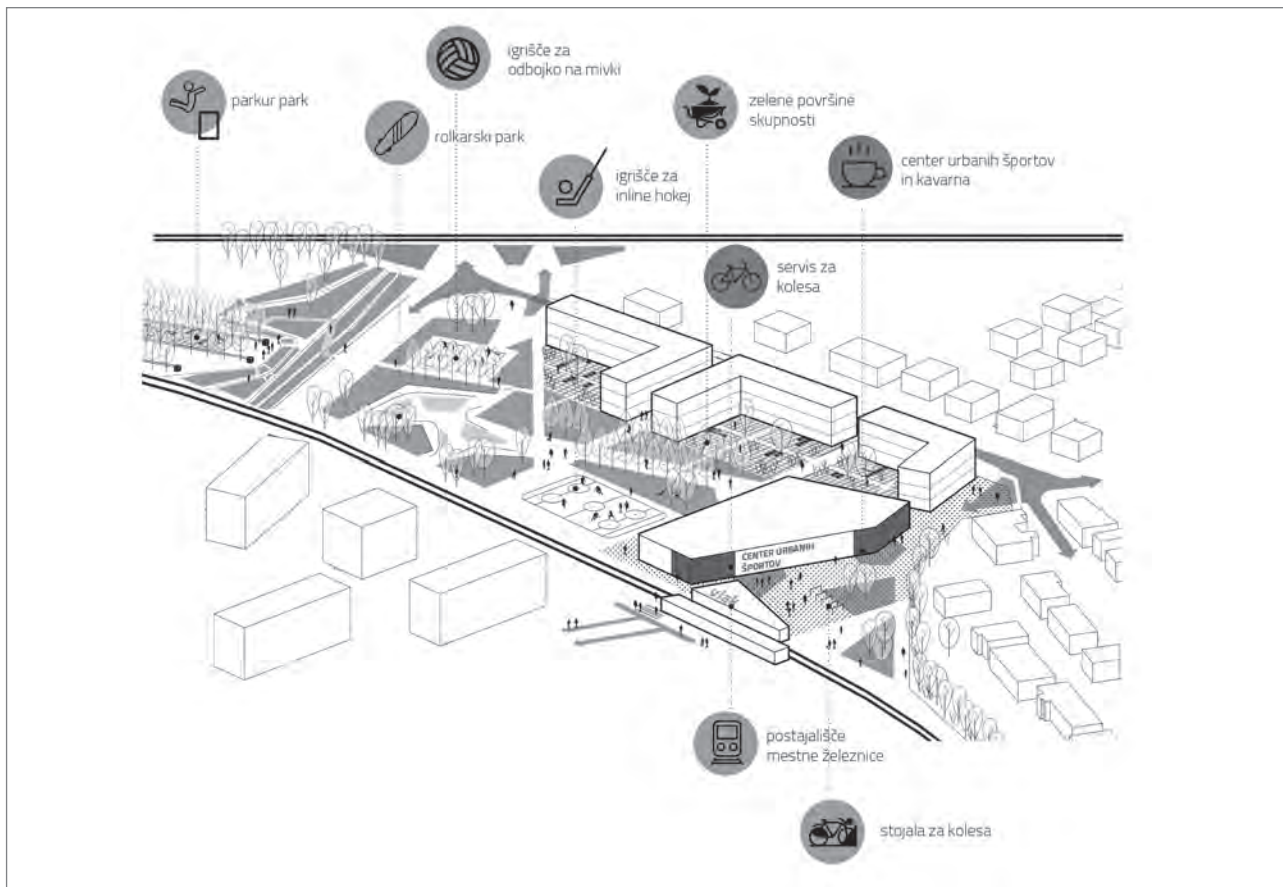
Pasovi zelenih površin ob železnici so zaledje grajenih stavbnih volumnov in drugih javnih odprtih prostorov med njimi. V idejni zasnovi načrtovani stavbni volumni strukturno in vsebinsko podpirajo nova jedra in vzpostavljajo novo rabo v navezavi na obstoječe predele ter so umeščeni ob cestne povezave. Izhodišče pri umeščanju in tipologiji novih zgradb je med drugim tudi namenska raba v prostorskem načrtu mesta (Odllok o občinskem ..., 2010).

#### 4.1 Podrobnejši opis zasnove po območjih

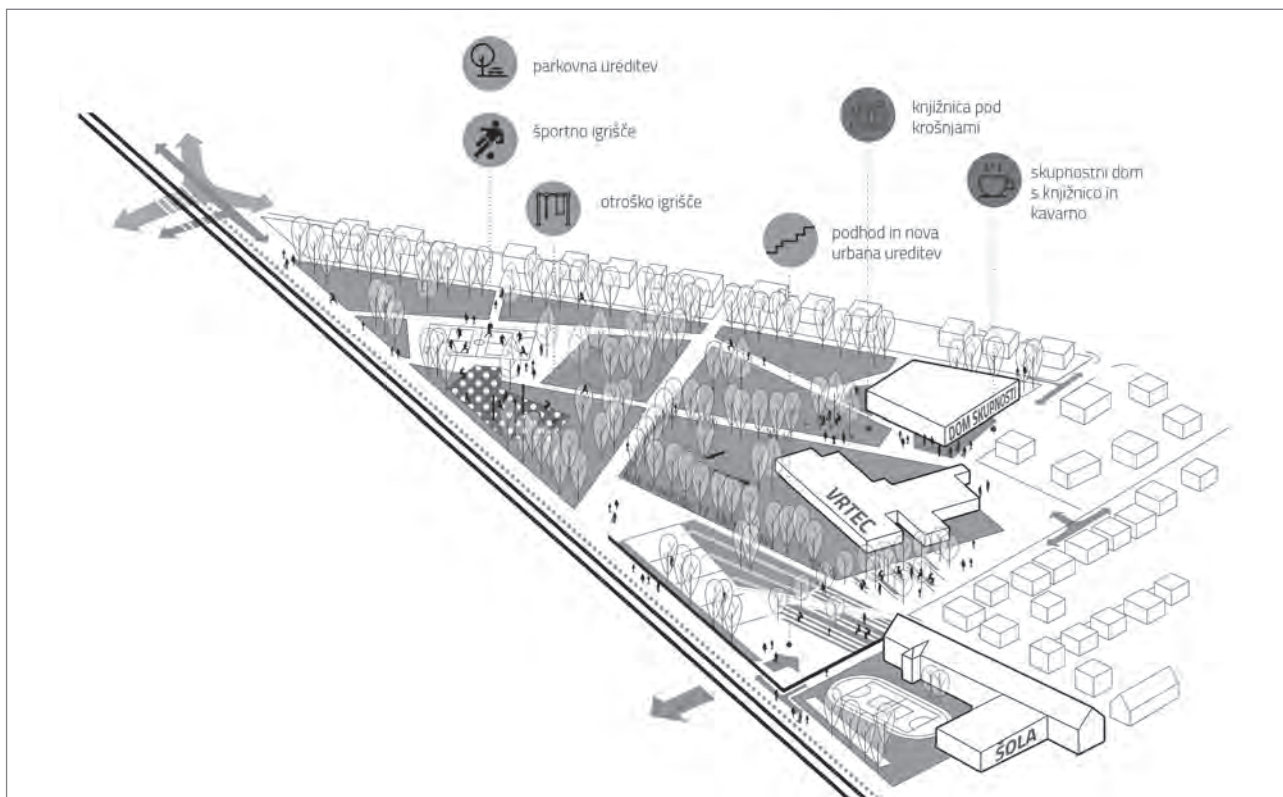
Ob tovarni Kolinska je v rešitvi upoštevana zazidalna situacija OPPN Šmartinska–Kolinska (Ljubljanski ..., 2015). Naloga se z revitalizacijo območja med železniško progo in ulico Ob zeleni jami ter rekonstrukcijo križišča in podvoza navezuje na predlagano zazidalno situacijo OPPN. Novo železniško postajališče je načrtovano v osi novega trga Kolinske in se tako

direktno navezuje na novi predel, hkrati pa je vzpostavljena nova povezava s podhodom proti Vodmatu. Ob postajališču se v smeri vzhod–zahod razteza park, ob obstoječih industrijskih tirih, med železniško progo in novimi stavbami poslovnih dejavnosti. Med parkovno ureditvijo in novimi stavbami poteka povezovalna pot, namenjena kolesarjem in pešcem. Ohranjenе tirne naprave se uporabijo pri načrtovanju novih ureditev (slika 8).

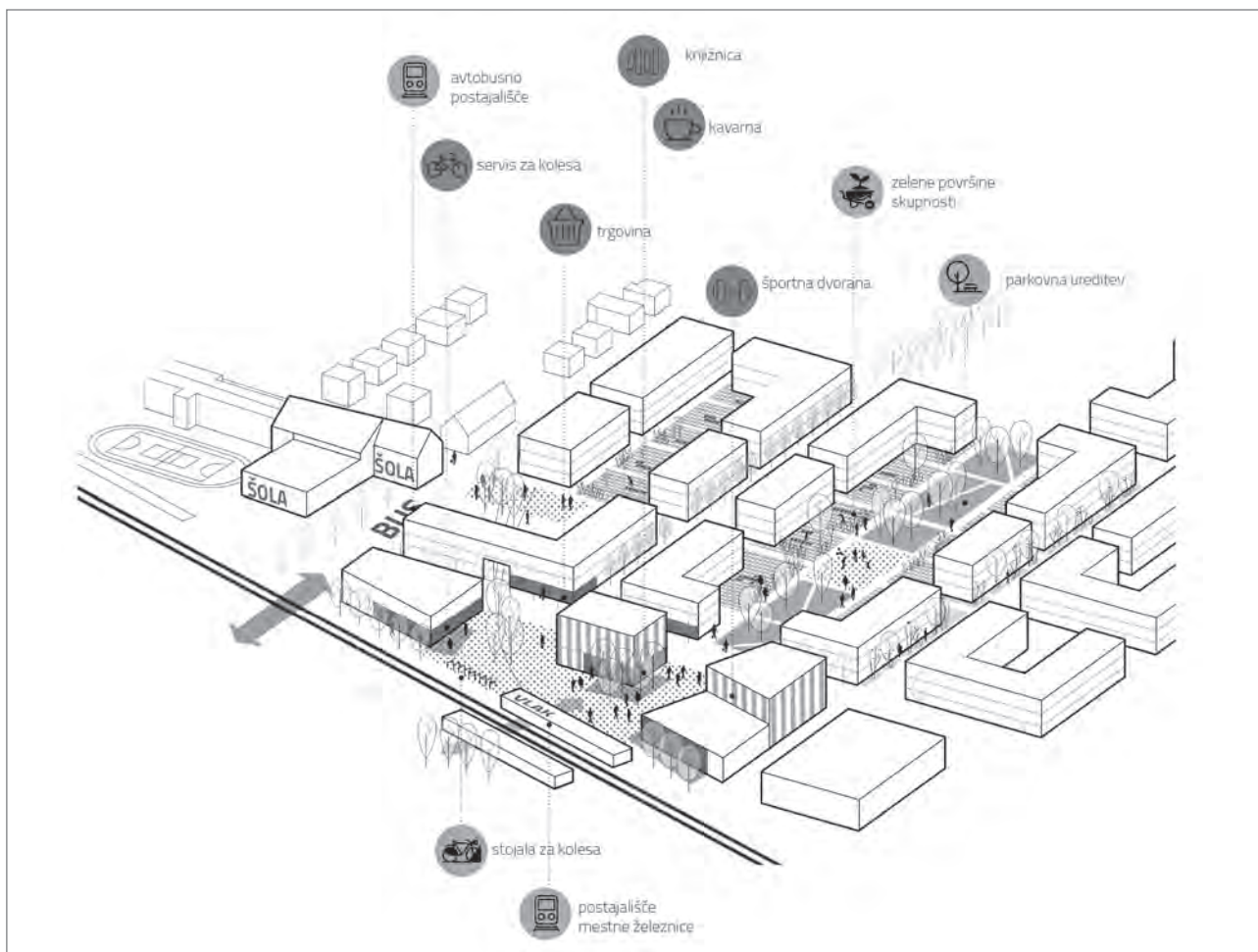
Območje med Vodmatom in Mostami se skoraj popolnoma prenovi v navezavi na že obstoječo železniško postajališče Vodmat. Postajališče se bolje poveže s stanovanjskimi predeli, načrtovane in izboljšane so povezave za pešce in kolesarje s podhodom in povezava ob železnici proti Zaloški cesti. Ob železniški progi je načrtovan park urbanih športov, ki ga Ljubljana še nima, hkrati pa z umestitvijo ob postajališču JPP omogoča preprost dostop uporabnikom z vsega mesta in tudi iz regije. Objekt urbanih športov se vsebinsko navezuje na zunanja igrišča in se konča s parkovno ureditvijo na drugi strani Potrčeve ulice. Vzhodno so načrtovani trije nizki večstanovanjski bloki z dostopom z Ulice pod ježami. Na drugi strani so načrtovane poljavne zelene površine, namenjene skupnosti prebivalcev,



Slika 9: Programska shema predela ob postajališču Vodmat – aksonometrični prikaz (ilustracija: Vid Bogovič)



Slika 10: Programska shema parka ob Zeleni jami – aksonometrični prikaz (ilustracija: Vid Bogovič)



Slika 11: Programska shema predela pri postajališču Zelena jama – aksonometrični prikaz (ilustracija: Vid Bogovič)

hkrati pa so vzpostavljene povezave proti Zeleni jami, parkovni ureditvi, Mostam in postajališču (slika 9).

Območje v zaledju Zelene jame ob Osnovni šoli Vide Pregarc in Vrtcu Zelena jama se smiselno prenove v zaokroženo krajinsko-arhitekturno ureditev. Trenutno zeleno, vendar ograjeno in vsebinsko nedorečeno območje se bolje vpne v stanovanjski predel enodružinskih hiš in vsebinsko naveže na obstoječ izobraževalni program. Podhod pod železnico ima velik pomen za šolski okoliš Most in Zelene jame in smiselno povezuje oba predela. Predlagana je nova ureditev, ki se bolje naveže na okolico ter hkrati ustvarja kakovostnejši zunanji odprt prostor šole in vrtca. Strukturno park opredeljujejo podaljški ulic in poti iz Zelene jame in os proti novemu stanovanjskemu predelu vzhodno, ki se iztečejo v park z manjšim športnim in otroškim igriščem. V severnem delu je načrtovan nov objekt skupnostnega doma predela Zelena jama z zunanjo ureditvijo in navezavo na park (slika 10).

Območje industrijske cone Zelena jama se delno popolnoma preobrazi v stanovanjski predel, deloma pa se ohranijo obsto-

ječe dejavnosti. Novo postajališče mestne železnice omogoči hitre in pogoste povezave z vsem mestom, ustvarita se manjše intermodalno vozlišče in lokalno jedro mešanih dejavnosti. Načrtovan je nov železniški prehod, ki poveže do zdaj ločena dela Pokopališke ulice in podhod v sklopu postajališča, kar omogoča nove cestne povezave sever–jug in boljši dostop do postajališča prebivalcem Most. Ob postajališču manjši trg mešane rabe formirajo stavbe, ki vključujejo dejavnosti trgovine, gostinskega lokala, kolesarski servis in poslovne prostore manjših podjetji. Ob tem sta načrtovani tudi manjša športna dvorana in knjižnica, ki sta na tem območju predvideni tudi po prostorskem načrtu. Ulica vzhodno ob policijski postaji tudi z drevoredom poudarja potencialno povezavo novega urbanega jedra in novonastajajočega stanovanjskega predela ob Šmartinski cesti. Ulično mrežo formirajo tri- ali štirinadstropni stanovanjski bloki. Introvertiran poljavni zeleni prostor v notranjosti blokov je namenjen skupnostnim vrtovom oziroma drugim dejavnostim prebivalcev, medtem ko javni odprti zeleni prostor ponazarjata dve parkovni potezi – sever–jug, ki povezuje jedro ob železnici s širšim območjem severno, in vzhod–zahod, ki stanovanjski predel navezuje na park Zelena



jama preko trga ob avtobusnem postajališču ter mimo osnovne šole in vrtca.

Zahodni del ob Kajuhovi cesti ostaja gospodarska cona. Ta del območja se je že preobrazil, industrijske dejavnosti v preteklosti so zamenjale večinoma servisne ter tudi osrednje in izobraževalne dejavnosti, prav tako območje že danes večinoma ni ograjeno. Predvidena je popolna sanacija nekaterih objektov oziroma izgradnja novih, načrtovane so nove povezave skozi območje in revitalizacija odprtega prostora (slika 11).

## 5 Sklep

Z naraščanjem urbanizacije in nenadzorovanim širjenjem mest ter urbanizacijo podeželja se prostorsko načrtovanje spopada z novimi izzivi. V prostorskem načrtu mesta (Odlok o občinskem ..., 2010) se za načrtovanje poselitve kot ključen omenja razvoj mesta v okviru obstoječih urbanih površin. Revitalizacija zapostavljenih predelov v mestih velja za trajnostni način urbanizacije ter je učinkovita rešitev za umeščanje programov in bivalnih okolij, ki jih družba trenutno potrebuje. Naloga se v izhodišču ukvarja s prepoznavanjem zapostavljenih mestnih prostorov, na katerih trenutna raba ne izkorišča mogočega potenciala.

Zaradi pomanjkanja oziroma neupoštevanja celovitih urbanističnih načrtov se je gradnja stihijsko ozirala na preteklo parcelacijo, s čimer so nekatera manjša območja ostala obrobna in manj uporabna. To je že eden od razlogov slabše prostorske kakovosti nekaterih obravnavanih območij. Prihod industrije in gradnja novih stanovanjskih predelov sta prostor pozidala po tedanjih družbenih potrebah. Po selitvi, opuščanju industrije in terciarizaciji se je razvoj območij različno odzval na spremembe. Nekatera območja so uspešno revitalizirali, druga fizično niso spremenila in tam so danes sive cone mesta, ki so postale fizična in funkcionalna ovira tudi za okoliške predele. To je drugi razlog za slabo prostorsko kakovost obravnavanih območij.

Naloga predstavi problematiko zastarelih industrijskih območij in vlogo železnice v mestu, s čimer obravnava dva v današnjem času zelo aktualna problema pri reurbanizaciji sodobnih mest. V mestih, kot je Ljubljana, se kažeta želja in nuja po reševanju omenjene problematike. Iz idejnih zasnov je mogoče ugotoviti, da je v mestu še veliko območij, ki bi jih lahko ob revitalizaciji veliko bolje izkoristili, s tem pa močno dvignili bivanjsko kakovost. Čeprav so nekateri mestni predeli percipcijsko oddaljeni, slabo dostopni, prostorsko na videz utesnjeni in majhni, pomenijo za mesto, kot je Ljubljana, velik neizkoriščen potencial.

.....  
Vid Bogovič, mag. inž. kraj. arh.  
Gornji Lenart 13, 8250 Brežice, Slovenija  
E-pošta: vidbogovic1992@gmail.com

Doc. dr. Tatjana Capuder Vidmar  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo  
Jamnikarjeva 101, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: tatjana.capudervidmar@bf.uni-lj.si

## Viri in literatura

Bogovič, V. (2018): Reurbanizacija degradiranih industrijskih območij ob vzhodnem kraku ljubljanske železniške proge. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo.

Krajevni leksikon Slovenije (1995): Orožen Adamič, M., Perko, D., Klادنik, D. Ljubljana, DZS: 638 str.

Ljubljanski urbanistični zavod (2015): OPPN Kolinska. LUZ d. d. <http://www.luz.si/projekti/oppn-kolinska> (10. 6. 2017).

Ogrin, D., Marušič, J., Kučan, A., Simoneti, M., Kopač, M., Doležal, M. (1994): Zeleni sistem Ljubljane: zasnova. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo: 97 str.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana. Strašeski del (2010): Ur. l. RS, št. 78/10.

Andraž MICULINIČ  
Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK  
Gašper MRAK

# Prostorska ureditev obalnega pasu med Koprom in Izolo na osnovi analize potreb lokalnega prebivalstva

V prispevku predstavljamo idejno zasnovo prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo, ki smo jo zasnovali na osnovi statističnih, geografskih in drugih raziskav posameznih pojavov v prostoru. V nalogi smo podrobno proučili dejansko stanje prostora in potrebe lokalnega prebivalstva. Izsledki raziskav so bili temelj za odločanje o načrtovanju posega v prostor. V članku je predstavljeno obstoječe stanje prostora na območju načrtovane ureditve, dosedanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja na obravnavanem območju, metodologija dela, stanje na področju pomorskega

prostorskega načrtovanja v Sloveniji, pomen sodelovanja javnosti v procesu prostorskega načrtovanja, idejna zasnova prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo ter smernice in predlogi za morebitno nadaljnje prostorsko načrtovanje na tem območju.

**Ključne besede:** Obala, Koper, Izola, idejna zasnova, analiza potreb, lokalno prebivalstvo, prostorsko načrtovanje, participacija javnosti

## 1 Uvod

Prostorska ureditev obale med Koprom in Izolo je tema, o kateri se razpravlja že veliko časa, aktualizirala pa se je predvsem v zadnjih nekaj letih, saj je bil leta 2015 odprt predor Markovec, s tem pa izpolnjen pogoj za zaprtje obalne ceste med Koprom in Izolo za ves motorni promet. Tako smo pridobili približno od 4 do 6 kilometrov obalnega pasu, ki ima velik razvojni potencial na več področjih (npr. turizem, prosti čas in rekreacija, kultura ...). Glede na dokaj močno urbanizacijo Slovenskega primorja in kratko obalno linijo, ki jo premore Slovenija, je jasno, da je treba območje urejati sonaravno in ga v čim bolj nameniti javnemu dobru.

Obalno območje med Koprom in Izolo ima že od nekdaj izrazito povezovalno funkcijo, tako med Koprom in Izolo kot tudi širše. Po njem je med letoma 1902 in 1935 potekal odsek trase ozkotirne železnice – Parenzane (Porečanke), ki je povezovala Trst s Porečem (internet 1). Pozneje je bila med Koprom in

Izolo vzpostavljena glavna cesta drugega reda, ki so jo leta 2017 zaprli za ves motorni promet. Po oceni Občine Izola (Šuligoj, 2017) se je po zaprtju obalne ceste motorni promet na tem območju zmanjšal za približno 80 %.

Do zdaj je bilo na temo prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo izvedenih že več delavnic, natečajev in projektov. Leta 1990 je bil izveden javni urbanistični natečaj za ureditev obalne ceste med Koprom in Izolo, leta 1992 načrtovalska delavnica na temo urejanja prostora v Slovenski Istri (Balaban idr., 1998), leta 1993 načrtovalska delavnica Prostorska ureditev obalnega območja in priporočila za usmerjanje prostorskega razvoja ter urejanje prostora obalnega območja ter leta 2001 mednarodna urbanistična delavnica Obala med Koprom in Izolo – ureditev rekreacijskih in kopalniških površin. V zadnjih letih (po odprtju predora Markovec) smo bili priča številnim vizijam prostorske ureditve obale med Koprom

in Izolo (Jelen, 2014). Nekateri rezultati takih projektov pa so žal velikokrat preveč velikopotezni in predimenzionirani ter zelo težko uresničljivi. To nas je vodilo k oblikovanju bolj realnega cilja, izdelati eno ali več variant idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo, ki bi bile sprejemljive s prostorskega in finančnega vidika ter uresničljive v krajšem časovnem roku<sup>[1]</sup>.

Rdeča nit predstavljenega projekta pa je zgodnje vključevanje javnosti v proces prostorskega načrtovanja z upoštevanjem načel Aarhuške konvencije (Mirković, 2002; Pličanič, 2002). Na konkretnem primeru smo pokazali, da lahko s pomočjo sodobnih informacijskih komunikacijskih tehnologij (IKT) hitro in preprosto pridobimo informacije s strani javnosti, ki jih lahko upoštevamo pri nadaljnjem načrtovanju.

## 2 Metoda dela in podatki

Za izdelavo variantnih predlogov idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo smo oblikovali proces, ki obsega sedem delovnih korakov:

1. pregled teoretičnih in normativnih izhodišč,
2. določitev območja obravnave,
3. prostorska in statistična analiza obstoječega stanja obravnavanega območja,
4. izdelava variantnih predlogov idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu,
5. analiza potreb lokalnega prebivalstva na obravnavanem območju,
6. izdelava idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo – poprava in dopolnitev predloga idejne zasnove,
7. opis predlogov in smernic za nadaljnje načrtovanje na obravnavanem območju.

Pri pregledu teoretičnih in normativnih izhodišč (korak 1) smo se najprej naslanjali na uradne dokumente ter lokalne, regionalne in državne prostorske akte (Zakon o prostorskem načrtovanju<sup>[2]</sup> (2007), v nadaljevanju: ZPNačrt; Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (2010), v nadaljevanju: ZUPUDPP; Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS, 2004; MOP, 2017), Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske (2004; 2006a; 2006b), Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu (Gabrijelčič idr., 2005a; 2005b; 2006)). Vir informacij so bili tudi drugi domači in tuji akti, projekti, strategije ter znanstvena in zaključna dela, ki se tematsko nanašajo na obravnavano območje (Program pomorskega prostorskega načrtovanja (Unesco – Medvladna oceanografska komisija, 2017), Razvojni projekt Koper 2020 (Balaban idr., 1999) idr.).

Vsak poseg v prostor ima tudi določen vpliv na okolico, zato smo se v okviru določitve območja obravnave (korak 2) odločili, da ne bomo obravnavali le ureditvenega območja, temveč tudi njegovo neposredno (Slovensko primorje) in širšo okolico (od italijanskega Tržiča na severu do hrvaškega Novigrada na jugu). Raziskave, ki smo jih izvedli v nalogi, se tako nanašajo ali na ožje ureditveno območje obalnega pasu ali na vplivno območje ureditve.

V nalogi smo izvedli različne prostorske in statistične analize obstoječega stanja (korak 3), kot so analiza poselitve, analiza dejanske rabe prostora, analiza zelenih površin, morfološka analiza, vizualna analiza, analiza omejitev v prostoru, prometna analiza, analiza namenske rabe prostora in analiza opremljenosti prostora. V sklopu statističnih raziskav (vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije, v nadaljevanju: SURS) smo izvedli še analizo demografije in migracij, turizma (nočitve, kapacitete). Podatke, ki smo jih uporabili pri prostorskih in statističnih raziskavah, smo pridobili pri različnih službah, pristojnih za zajem, zbiranje, vodenje, analizo in distribucijo digitalnih (prostorskih) statističnih podatkov v Republiki Sloveniji, kot so Register naravnih vrednot (ARSO, 2016a), ekološko pomembna območja (ARSO, 2016b), Natura2000 (ARSO, 2016c), Register nepremičnine kulturne dediščine (Ministrstvo za kulturo, 2016), izbrani podatki in kazalniki Statističnega urada Republike Slovenije ipd.

Na osnovi anketnega vprašalnika (korak 5), ki smo ga zasnovali za potrebe tega projekta ter v katerega smo vključili kartografske prikaze in trirazsežnostne grafične prikaze predloga idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo, smo preverili, koliko se prebivalci obalnih občin strinjajo s predlaganimi variantnimi predlogi idejnih zasnov prostorskih ureditev posameznih delov obalnega pasu med Koprom in Izolo (korak 4), ter na osnovi njihovih komentarjev in predlogov oblikovali končni predlog ureditve (korak 6) ter smernice in predloge za nadaljnji prostorski razvoj obravnavanega območja (korak 7). Anketni vprašalnik je obsegal 28 vprašanj. Med njimi je bilo nekaj interaktivnih in v njih so lahko deležniki v interaktivno karto geolocirali umestitve posameznih vsebin. Anketa je bila aktivna 15 dni, in sicer od vključno 21. marca 2017 do vključno 4. aprila 2017. V njej je sodelovalo 251 deležnikov, od teh jih je anketo v celoti izpolnilo 185. Na podlagi zbranih podatkov (oblakov točk) smo izdelali grafične prikaze z označenimi značilnimi lokacijami interesa.

### 2.1 Pomorsko prostorsko načrtovanje

V projektu smo se soočili tudi z zahtevo po načrtovanju v morju, zato smo kar najbolj upoštevali smernice in napotke

institucij, ki se po svetu in doma ciljno ukvarjajo z načrtovanjem morskoga prostora. Pri načrtovanju na obravnavanem območju smo si prizadevali, da bi bil poseg v akvatorij čim manjši in čim manj invaziven.

Prostorsko načrtovanje zajema širok spekter dejavnosti. Opredeljuje ga Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007)<sup>[2]</sup>, ki se v glavnem nanaša na prostorsko načrtovanje na kopnem. Prostorsko načrtovanje na morju pa je v Sloveniji in tujini razmeroma nov pojem, ki v temeljnih prostorskih aktih (še) ni podrobneje opredeljen. Slovenija v zakonodaji in prostorskonacrtovalskem okviru še nima vključenega procesa pomorskega prostorskega načrtovanja. Podrobno ga opisuje Unescov program pomorskega prostorskega načrtovanja (internet 2). Glede na direktivo Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (direktiva 2014/89/EU) mora vsaka država članica Evropske unije vzpostaviti okvir za pomorsko prostorsko načrtovanje, pripraviti in sprejeti pomorski prostorski načrt in izvajati protokol integriranega upravljanja obalnih območij Sredozemlja. Zato so se v zadnjih letih tudi v Sloveniji začele razvijati strokovne podlage za prostorsko načrtovanje na morju. Leta 2016 je Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (v nadaljevanju: ARRS) razpisala ciljni raziskovalni program Oblikovanje procesa pomorskega prostorskega načrtovanja (ARRS, 2016; internet 4).

Projekt Razvoj procesa in postopkov priprave integralnega pomorskega prostorskega načrtovanja (Goličnik Marušič idr., 2018) je bil dokončan marca 2018. Projekt prinaša dobre osnove za začetek usmerjenega raziskovanja na področju pomorskega prostorskega načrtovanja in odpira nove možnosti za nadaljnji razvoj te tematike v praksi.

## 2.2 Participacija javnosti v procesu prostorskega načrtovanja

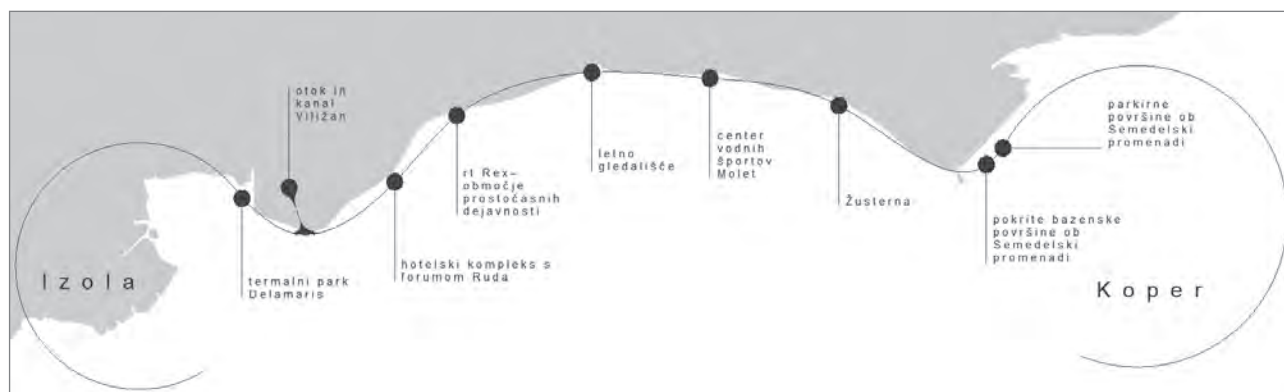
V Evropski uniji je bil prvi dokument, ki ureja vprašanje sodelovanja javnosti v okoljskih zadevah, Aarhuška konvencija (1998), na podlagi katere je tudi Slovenija sprejela zakone (ZPNačrt, 2007; ZUPUDPP, 2010). Aarhuška konvencija je prvi pravno zavezujoči mednarodni dokument, ki je v celoti namenjen spodbujanju razvoja participativne demokracije in ga je Slovenija 15. junija 1998 podpisala v Aarhusu na Danskem skupaj s še 35 državami in Evropsko skupnostjo (Mirković, 2002). Aarhuška konvencija predpisuje in določa participacijo javnosti pri odločanju o posegih v prostor na treh osnovnih ravneh, in sicer kot sodelovanje javnosti pri sprejemanju odločitev o dovoljenjih za konkretne posege v okolje (ang. *decision-making*), pri sprejemanju načrtov, programov in politik v zvezi z okoljem (ang. *policy-making*) in pri pripravi podzakonskih

predpisov (ang. *law-making*), pri čemer mora pristojni organ na vseh treh ravneh prizadeto javnost ustrezno, pravočasno in učinkovito obvestiti ter ji predložiti karakteristične informacije o nameranih posegih, okoljskih programih, politikah, in predpisih, zagotoviti primerno dolga časovna obdobja za posamezne faze v postopkih sprejemanja odločitev javnosti in zagotoviti participacijo javnosti dovolj zgodaj, ko so odprte še vse možnosti. Prav tako mora pristojni organ javne oblasti prizadeti javnosti omogočiti predložitev vseh ustreznih pripomb, informacij, analiz in mnenj, upoštevati rezultate javne participacije in javnost nemudoma obvestiti o sprejeti odločitvi, vključno z razlogi in utemeljitvami (Pličanič, 2002).

Večina držav ima sistem prostorskega načrtovanja urejen na treh ravneh, in sicer na državni, regionalni in lokalni. V Avstriji in Nemčiji ima lokalna skupnost še vedno manjše možnosti participacije kot v vzhodnoevropskih in severnoevropskih državah, ki so svoj sistem prostorskega načrtovanja dobro posodobile. Lokalne oblasti na Madžarskem, Finskem, Slovaškem, Češkem in v Estoniji so tako deležne večine pristojnosti v procesu prostorskega načrtovanja, prav tako imajo v vseh fazah vzorno urejeno participacijo javnosti v procesu prostorskega načrtovanja (Baloh, 2013). V Sloveniji imamo v osnovi sistem prostorskega načrtovanja razdeljen le na državno in lokalno raven<sup>[3]</sup>, medtem ko imajo nekatere države vpeljan sistem na treh ravneh. Za zapolnitev vrzeli med državo in lokalnimi skupnostmi je pomembna decentralizacija v okviru regionalne teritorialne razdelitve države. Sistem se je v Sloveniji v zadnjih letih sicer precej spreminjal, vseeno pa je področje sodelovanja javnosti v prostorskem načrtovanju problematično (Simonec, 2014). Problem se kaže že v zakonodaji, saj ta ponuja dva različna postopka participacije javnosti. Postopki za lokalno raven (OPN, OPPN), ki jih določa Zakon o prostorskem načrtovanju (5., 50. in 60. člen ZPNačrt, 2007), predvidevajo vključevanje javnosti šele v fazi dopolnilnega osnutka (javna razprava in razgrnitev), medtem ko lahko na državni ravni javnost sodeluje že pri pripravi predloga (ZUPUDPP, 2010). Za lokalno raven je zakonodaja zastavljena slabše. Slovenija tako še vedno ne dosega standardov, ki so bili zastavljeni v okviru Aarhuške konvencije (1998). Največja pomanjkljivost je pomanjkanje informiranja javnosti in pridobivanja podatkov z njene strani, predvsem v začetni fazi procesa prostorskega načrtovanja.

V okviru projekta smo preizkušali predvsem način sodelovanja javnosti v začetni fazi prostorskega načrtovanja, pri čemer smo javnosti s pomočjo spletne ankete predstavili mogoče ureditve posameznih delov obalnega pasu med Koprom in Izolo, vendar lej kot izhodišče za nadaljnji proces načrtovanja.

S predlaganimi prostorskimi ureditvami se je strinjala večina anketirancev. Zato pri upoštevanju javnega mnenja predlaga-



Slika 1: Prikaz razporeditve načrtovanih dejavnosti na območju med Koprom in Izolo

Preglednica 1: Idejna zasnova glavnih dejavnosti na območju EUP

Območje EUP	Predvidena pretežna dejavnost na območju posamezne EUP
Delamaris (EUP-4)	turistična in gostinska dejavnost – termalni park
otok Viližan (EUP-2)	turistična in gostinska dejavnost – avtokamp
kanal Viližan (EUP-5)	turistična in gostinska dejavnost
Jadranka (EUP-3)	turistična in gostinska dejavnost
Ruda (EUP-1, EUP-6)	turistična in gostinska dejavnost – hotelški kompleks s forumom
rt Viližan (EUP-15)	rekreativna dejavnost – promenada s plažo
rt Rex (EUP-7)	turistična, gostinska in pristočasna dejavnost – plaža, območje pristočasnih dejavnosti
Amfiteater (EUP-8)	kulturna dejavnost - letno gledališče
Molet (EUP-9)	športna in rekreativna dejavnost – center vodnih športov
Žusterna (EUP-10)	športna, rekreativna, kulturna, turistična in gostinska dejavnost
mandrač in območje ob delu Semečelske promenade (EUP-11, EUP-12)	športna in rekreativna dejavnost – pokrite bazenske površine
EUP-13, EUP-14	rekreativna dejavnost – promenada s plažo

nih rešitev ni bilo treba bistveno prilagajati oziroma spreminjati. Kot smo omenili že v metodološkem poglavju, smo rezultate analiz interaktivnih vprašanj v nadaljevanju upoštevali kot smernice, ki smo jih navedli v sklepu.

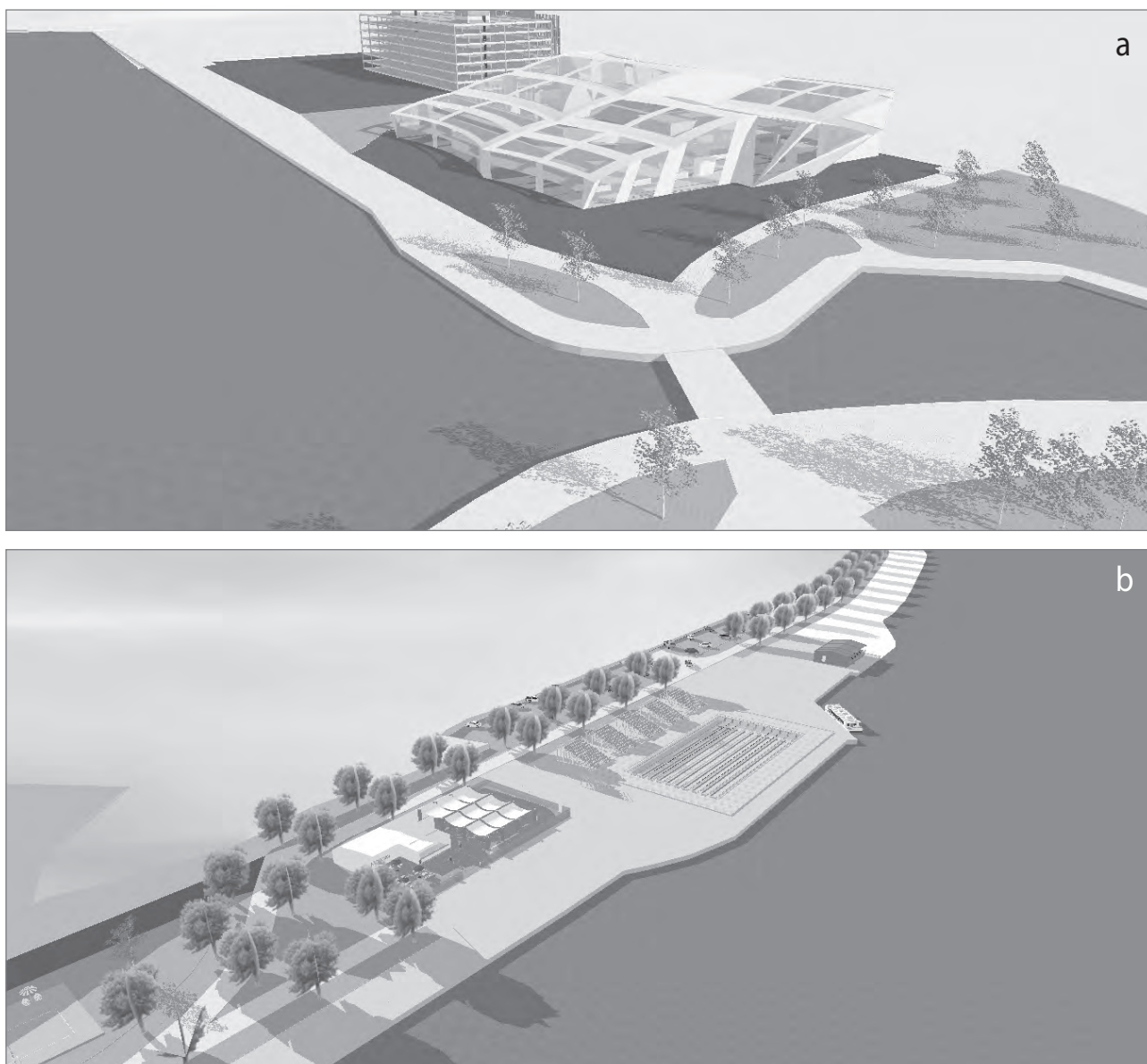
### 3 Idejna zasnova prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo

S predlagano idejno zasnovo prostorske ureditve obalnega pasu med Koprom in Izolo smo želeli kar najbolj izpolniti prostorske, ekološke, ekonomsko-socialne, kulturne in bivanjske potrebe za prebivalce in obiskovalce na ožjem in širšem obravnavanem območju. Zasnova je trajnostno naravnana in postavlja v ospredje čim večjo kakovost bivanja. Njen namen je predvsem spodbuditi nadaljnjo javno razpravo o ureditvi obravnavanega obalnega pasu in se čim bolj približati tem ciljem:

- slediti potrebam lokalnega prebivalstva;
- oblikovati realno zasnovo, ki jo bo mogoče uresničiti v realnem času;

- predvideti realizacijo predlaganih rešitev po fazah;
- izkoristiti naravne danosti na ožjem in širšem obravnavanem območju;
- ohraniti kopensko in morsko floro in favno;
- ohraniti kulturne, zgodovinske in arheološke znamenitosti;
- nadgraditi identiteto in kakovost območja;
- območje urediti celovito ob upoštevanju načela trajnostnega prostorskega načrtovanja s posebnim poudarkom na trajnostni mobilnosti.

Slika 1 prikazuje razmestitev posameznih dejavnosti (preglednica 1) vzdolž obalnega pasu med Koprom in Izolo. Ideja temelji na sistemu dejavnosti, ki jih z ene in druge strani »napajata«  
mesti Koper in Izola. Stremimo k temu, da so dejavnosti vzdolž celotnega območja čim enakomerneje zastopane in da imajo vsi deli območja približno enako pomembno vlogo. Tako celotno območje, ki zaradi svojevrstne karakteristike zahteva preudaren načrtovalski pristop, zaokrožimo v homogeno celoto.



Slika 2: (a) Semedelska promenada in mandrač, (b) Promenada skozi Žusterno

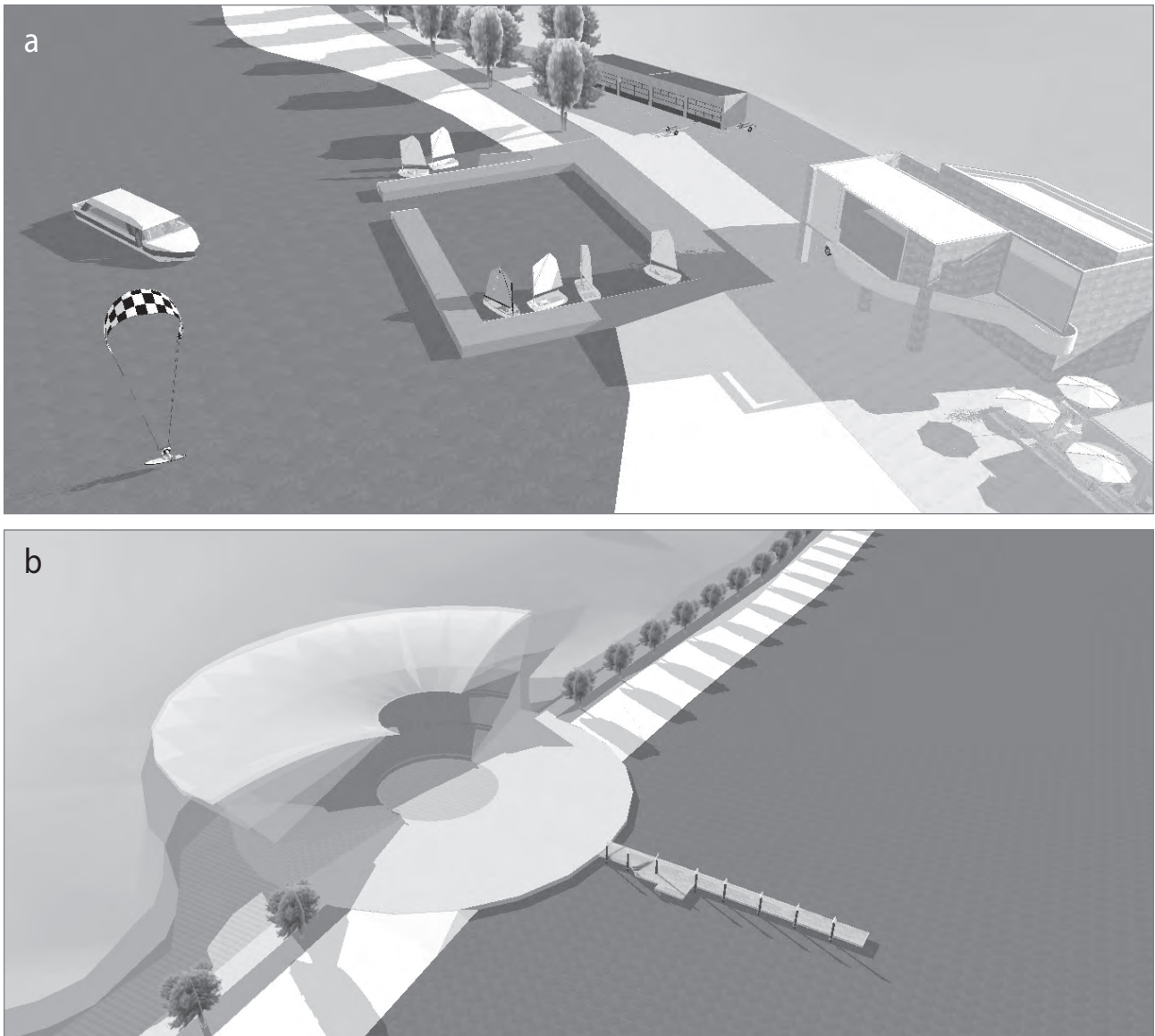
Območje ureditve smo smiselno razdelili na 15 enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP; preglednica 1). Pri tem smo upoštevali, da je posamezna EUP zaključena celota ter da lahko obstaja in deluje neodvisno od drugih. Prav tako smo si prizadevali, da lahko čim več posameznih EUP nastopa kot posamezna faza izgradnje in da so lahko z vidika financiranja kar najbolj avtonomne.

Obravnavali smo tudi možnost izgradnje otoka Viližan, ki bi s celino tvoril kanal Viližan z dvosmernim vodnim prometnim režimom. Z ureditvijo kanala bi vzpostavili novo središče dogajanja, otok pa bi v slabih vremenskih pogojih imel vlogo valobrana in tako nudil zavetje privezanim vodnim plovilom. Ideja je nastala na osnovi beograjske znamenitosti – splavov na reki Savi in Donavi, ki so vse leto eno največjih središč doga-

janja v mestu in njegovi okolici. Rezultati izvedene ankete so pokazali neopredeljenost anketirancev v odnosu do izgradnje umetnega otoka in vzpostavitve kanala, ki bi ga tvoril s celino, zato ideje o izgradnji umetnega otoka ob obali med Koprom in Izolo nismo zavrgli, temveč smo jo obravnavali kot mogočo prostorsko ureditev. To pomeni, da je idejna zasnova umetnega otoka še vedno lahko uresničljiva, če bi dobila podporo politične, strokovne in širše javnosti.

### 3.1 Zelene površine

Idejna zasnova ohranja obstoječe in dodaja nove zelene površine (slika 2). V obalnem pasu med Izolo in Koprom smo ohranili obstoječi drevored pinij. Zasnovali smo dodatno linijsko zasaditev, drevored, ki poteka po obalni strani vzdolž celotne



Slika 3: (a) Center vodnih športov »Molet«, (b) Letno gledališče (amfiteater)

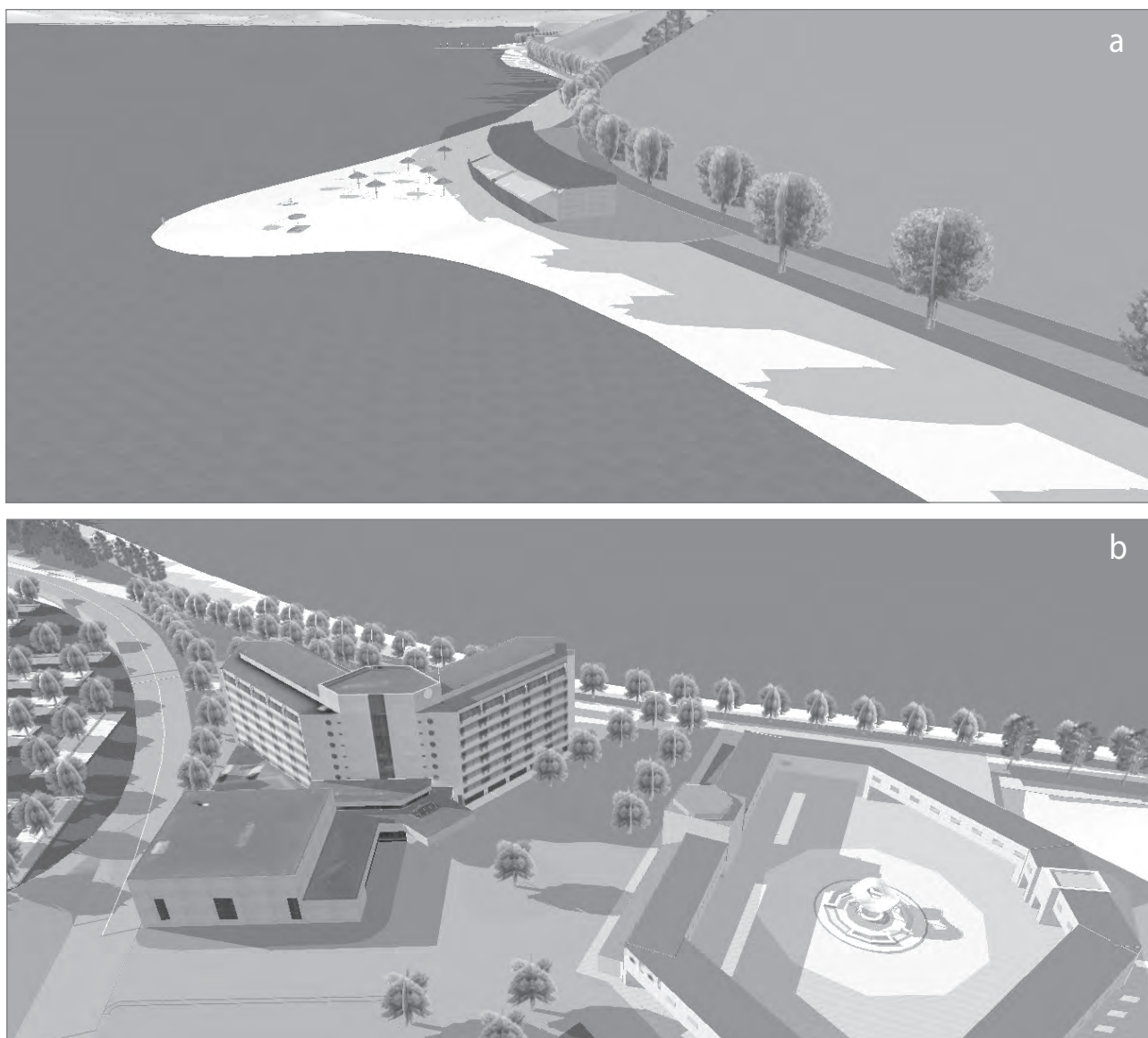
obale med Koprom in Izolo. Drevoreda na strani pod klifom nismo predvideli, saj je to območje že zaradi klifa v senčni legi. Tako smo drevored na obeh straneh promenade predvideli le na območju med Žusterno in mandračem ter na delu promenade pri Rudi. Na otoku Viližan smo zasnovali gozdne površine avtohtonih dreves, na severu in vzhodu pa travnate površine. Pri posegu v naravno grapo (prostor za prostočasne dejavnosti) ob rtu Rex (EUP-7; slika 4) je treba ohraniti čim več obstoječih dreves, odstraniti bolna in jih nadomestiti z zdravimi. Kar najbolj je treba ohraniti rastle pod klifi vzdolž celotne obalne promenade. Med posameznimi tlakovanimi površinami se ohranjajo ali na novo uredijo zelene površine.

### 3.2 Promet

Vzdolž trase obstoječe obalne ceste smo zasnovali sprehajališče in kolesarsko pot. Na tem območju bo promet dovoljen le za

turistični potniški promet (turistični vlakec), oskrbo gostinskih in turističnih objektov in intervencijske službe. Za obratovanje obalnega območja bo na voljo najmanj 7 servisnih (obstojećih) poti, ki jih bo treba sanirati v sklopu ureditve. Predvideli smo pomorsko potniško linijo, ki bi povezovala Koper z Izolo in vmesne postaje Žusterna (Molet; slika 3), rt Rex (slika 4), rt Viližan, otok Viližan (slika 5) in Delamaris (EUP-4; slika 5). Poleg omenjene linije se lahko vzpostavi tudi mednarodna potniška linija, ki bi povezovala večje kraje Slovenskega primorja s Trstom, Umagom in Novigradom.

Območje urejanja smo na obstoječo prometno mrežo navezali na koprski strani ob izlivu Badaševica (mandrač) in na izolski strani na Rudi. V Kopru smo za obiskovalce ureditvenega območja namenili nove parkirne površine ob Smedelski promenadi (EUP-12; slika 2). Podobno smo na izolski strani obiskovalcem namenili nove parkirne površine v osrčju sedan-

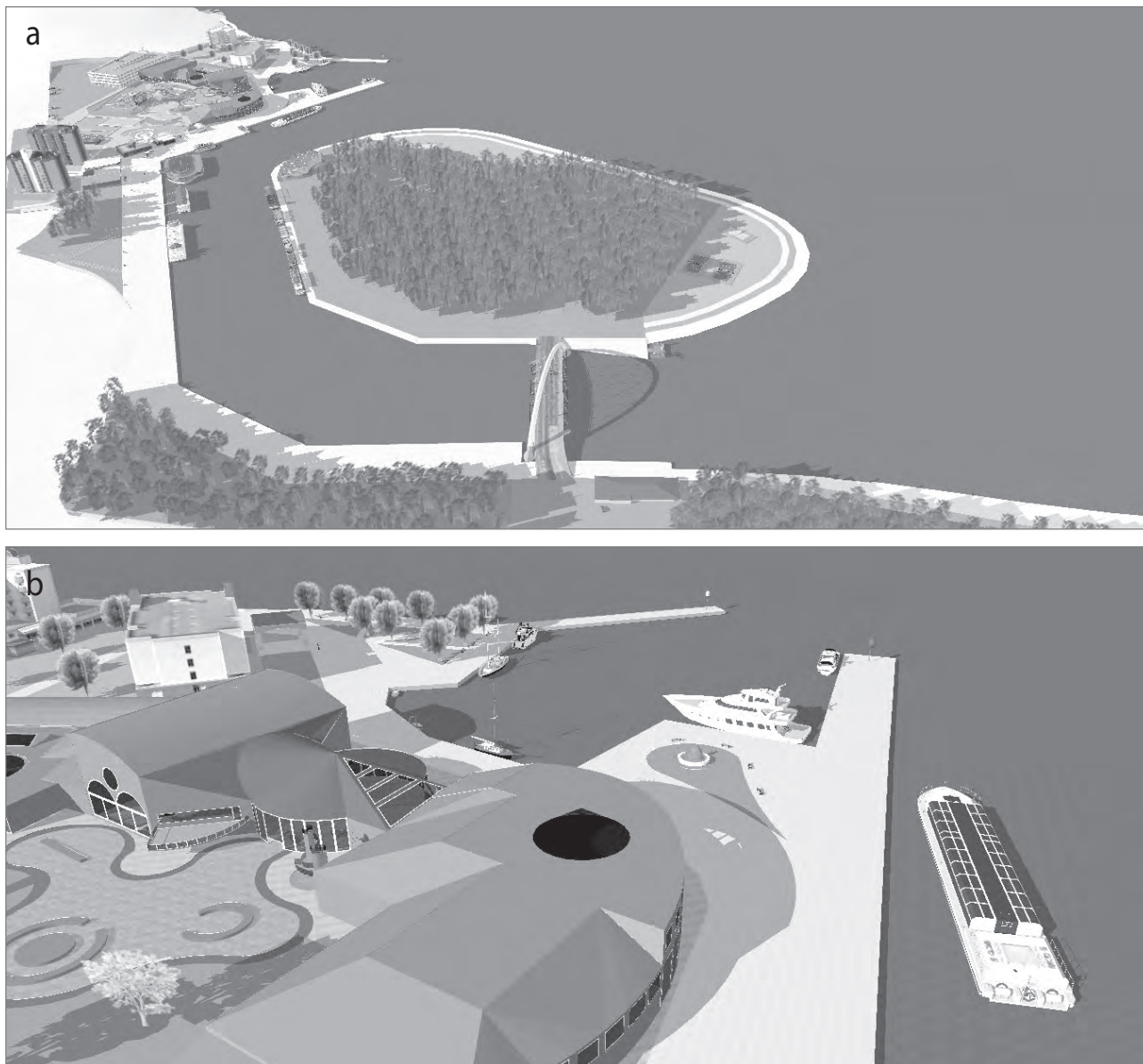


Slika 4: (a) Plaža »na Rexu«, (b) Hotelski kompleks »Ruda« s forumom in parkirišči

jega priključka obalne ceste na izolsko obvoznico in v sklopu hotelskega kompleksa Ruda (EUP-1, EUP-6; slika 3). Zasnovali smo še tri nove površine za parkiranje (parkirišča, parkirne hiše), in sicer eno v sklopu termalnega parka Delamaris (EUP-4; slika 5), manjšo ob načrtovanem amfiteatru (EUP-8; slika 3) in eno ob Semedelski promenadi (EUP-12; slika 2), ki bi služila tudi ob dogodkih v načrtovanem sosednjem bazenskem kompleksu. Obiskovalci območja ureditve bodo tako v kombinaciji z lokalnim kopenskim in vodnim potniškim prometom uporabljali sistem P + R (parkiraj in se pelji). Otok je s celino povezan z (dvižnim) premostitvenim objektom. Na otoku smo zasnovali sprehajalno in kolesarsko pot istih gabaritov in karakteristik kot na celini. V sredinskem delu otoka smo za potrebe avtokampa predvideli makadamske poti (EUP-2, EUP-3, EUP-5; slika 5).

Zaradi zaprtja obalne ceste za ves motorni promet bo treba obstoječo prometno mrežo, predvsem v obalnem delu Slovenskega primorja, celovito prenoviti, posodobiti oziroma prilagoditi povečanemu obsegu prometa. Ena izmed rešitev za zmanjševanje lokalnega prometa na tem območju je doktrina trajnostne mobilnosti. Gre za širši pojem načrtovanja prometne ureditve, ki vključuje ozaveščanje javnosti o alternativni javnega prevoza. Na območju umirjenega prometa (promenade) smo kot glavni sredstvi javnega prevoza predvideli električni turistični vlakec (možnost oživitve imena Parenzana) ali električni minibus in vodni avtobus (po zgledu beneškega vaporetta), ki bi glavne točke na promenadi povezovala s starima mestnima jedroma Kopra in Izole. Ker gre za izrazito longitudinalno območje, pri katerem je osrednji del težje dostopen in neprimeren za parkiranje večjega števila vozil, je treba poskrbeti, da so vse dejavnosti v sredinskem delu enako dostopne kot tiste na obeh krajiščih.





Slika 5: (a) Otok in kanal Viližan, (b) Termalni park »Delamaris«

#### 4 Predlogi in smernice za nadaljnje prostorsko urejanje na obravnavanem območju

V okviru nadaljnjih raziskav dejanskega stanja prostora predlagamo, da se izvede podrobnejša analiza prometa na celotnem območju Slovenskega primorja. Upoštevajoč rezultate izvedene ankete predlagamo, naj se pri umeščanju objektov v obalni pas med Koprrom in Izolo poudarjajo predvsem te vrste objektov (razvrščeni glede na potrebe, ki so jih izrazili anketiranci):

1. objekti za šport in rekreacijo,
2. gostinski objekti,
3. kulturni objekti.

V izvedeni anketi je lokalno prebivalstvo izrazilo precejšnjo nenaklonjenost novi gradnji na obravnavanem območju, zato je treba prednostno obravnavati možnost uporabe začasnih (montažnih) ali celo mobilnih objektov, ki bi jih v primeru neuporabe (zunaj turistične sezone) lahko umaknili. V primeru gradnje je treba načrtovati uporabo lokalnih materialov z upoštevanjem arhitekturnih značilnosti obravnavanega območja. Potrebe po novih trgovskih objektih skorajda ni. Če bi se ti umeščali v prostor, jih je primerno vključiti v aglomeraciji Kopra ali Izole. Na območju Delamarisa je treba izkoristiti potencial z vidika možnosti črpanja in koriščenja termalne vode (termalno zdravišče ipd.).

Anketiranci so zelo jasno izrazili potrebo po ohranjanju narave. Na področju narave je treba poudariti ohranjanje značilnih

klifov nad obalo, drevored pinij in rastišče pozejdonke. Slovensko primorje je bogato s kulturno dediščino, kar daje območju značaj in s tem dodano vrednost. Zato je na obravnavanem območju za zagotavljanje celostnega ohranjanja kulturne dediščine v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKD-1) treba upoštevati usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki veljajo za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji, registrirana arheološka najdišča, varstvena območja dediščine in arheološke ostaline (MIZKŠ, 2013; ZVKD-1, 2008). S primernim načinom sinteze je treba integrirati izročilo objektov kulturne dediščine v prostorsko ureditev in zgodbo celotnega območja urejanja, saj je treba glede na usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine kulturno dediščino obravnavati kot dejavnik kakovosti prostora ter kot vir blaginje in priložnosti za razvoj. Kulturna dediščina s svojo raznovrstnostjo in kakovostjo je pomemben socialni, ekonomski, vzgojni in identifikacijski potencial, ki mora biti izkoriščen za dosego prostorsko uravnoteženega razvoja (MIZKŠ, 2013). Predlagamo, naj se promenada na posameznih točkah, ki so zanimive z vidika kulturne dediščine, opremi z informativnimi panoji (tematska pot), ki bi obiskovalcem nudili osnovne informacije o posameznem kulturnem objektu oziroma območju.

Predlagamo tudi, naj se v sklopu nadaljnjih dejavnosti izvede (mednarodni) javni natečaj za izdelavo idejne zasnove prostorske ureditve na obravnavanem območju z upoštevanjem načel Aarhuške konvencije (1998) in pogoja, da so rešitve okoljsko, prostorsko in finančno sprejemljive ter izvedljive v zglednem času. S tovrstnim pristopom se lahko izognemo nerealnemu predlogu urejanja prostora, hkrati pa pridobimo dobro podlago za izdelavo (med)občinskega podrobnega prostorskega načrta. Velik korak naprej se je zgodil 15. januarja letos, ko sta mestna občina Koper in občina Izola podpisali dogovor o pripravi regionalnega prostorskega načrta »Priobalni pas Koper–Izola« (internet 4), v Uradnem listu Republike Slovenije pa je od 4. aprila letos tudi že objavljen Sklep o začetku postopka priprave regionalnega prostorskega načrta za priobalni pas Koper–Izola (Ur. l. RS, št. 27/18).

## 5 Sklep

Vprašanje, ki se nam je zastavljalo še pred izdelavo predloga idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koperom in Izolo, je bilo, kakšna je dejanska potreba po umetnem otoku v akvatoriju med Koperom in Izolo. Na osnovi izvedene ankete smo ugotovili, da bi bilo treba pri morebitnem nadaljnjem prostorskem načrtovanju na obravnavanem območju podrobno in obsežneje proučiti javno mnenje s pomočjo zgodnjega vključevanja javnosti v proces prostorskega načrtovanja obravnavanega območja.

Kot smo že zapisali, je bil namen izdelave idejne zasnove prostorske ureditve obalnega pasu med Koperom in Izolo spodbuditi nadaljnje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v smeri čim zgodnejšega vključevanja javnosti v proces prostorskega načrtovanja. Slovenija ima majhen košček obale, ki ga mora izkoristiti v smislu naravnih dobrin in kakovosti življenja lokalnih prebivalcev in obiskovalcev Slovenskega primorja ter tudi v ekonomskem smislu. Na območju obalnega dela Slovenskega primorja se že zdaj pojavljajo številni interesi in konflikti med njimi, ki so posledica težnje širjenja in uvažanja novih dejavnosti ter s tem gradnje novih objektov na tem delu slovenske obale. Prizadevati si je treba za ohranitev in oplemenitenje naravne in kulturne dediščine ter dobrin, ki jih tamkajšnje prebivalstvo že zdaj uživa.

.....  
Andraž Miculinič, mag. prost. načrt., dipl. inž. geod.  
E-pošta: andraz.miculinic@gmail.com

Doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra  
za prostorsko planiranje, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: alma.zavodnik-lamovsek@fgg.uni-lj.si

Dr. Gašper Mrak, univ. dipl. inž. arh.  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra  
za prostorsko planiranje, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: gasper.mrak@fgg.uni-lj.si

## Opombe

[1] V tem prispevku predstavljena idejna zasnova prostorske ureditve obalnega pasu med Koperom in Izolo je nastala v magistrskem delu Andraža Miculiniča v okviru magistrskega študijskega programa druge stopnje Prostorsko načrtovanje na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani.

[2] V začetku novembra 2017 je bil sprejet nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/17), ki pa je začel veljati 1. junija 2018, zato ga v nalogi vsebinsko še nismo upoštevali.

[3] ZUreP-2 zdaj uvaja tudi regionalne prostorske plane kot vmesno raven načrtovanja.

## Viri in literatura

Aarhuška konvencija (1998). Aarhus, Evropska unija.

Agencija Republike Slovenije za okolje (2016a): *Register naravnih vrednot*. Ljubljana (sneto 8. 6. 2018).

Agencija Republike Slovenije za okolje (2016b): *Ekološko pomembna območja*. Ljubljana (sneto 8. 6. 2018).

Agencija Republike Slovenije za okolje (2016c): *Natura2000*. Ljubljana (sneto 8. 6. 2018).

Balaban, J., Bizajl, T., Bratož, D., Ogrin, D., Požeš, M., Žitko, S. (1999): *Razvojni projekt Koper 2020: Povzetki razvojnih študij*. 2. izdaja. Koper, Mestna občina Koper.

Baloh, T. (2013): *Primerjalno-pravni pregled sistema prostorskega načrtovanja glede sodelovanja javnosti*. Ljubljana, PIC – Pravno-informacijski

- center nevladnih organizacij. Dostopno na: <http://mrezaprostor.si/wp-content/uploads/2013/05/Primerjalno-pravni-pregled-sodelovanja-javnosti-pri-OPN.pdf> (sneto 24. 7. 2017).
- Direktiva 2014/89/EU o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje. Dostopno na: <https://publications.europa.eu/sl/publication-detail/-/publication/ab147bca-2e82-11e4-8c3c-01aa75ed71a1/language-sl> (sneto 7. 5. 2018).
- Gabrijelčič, P., Steinman, F., Gazvoda, D., Plazar Mlakar, M., Mlakar, A., Hudnik, Š., idr. (2005a): *Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu: Končno poročilo*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.
- Gabrijelčič, P., Steinman, F., Gazvoda, D., Plazar Mlakar, M., Mlakar, A., Hudnik, Š., idr. (2005b): *Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu: Priloga končnega poročila*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.
- Gabrijelčič, P., Steinman, F., Gazvoda, D., Plazar Mlakar, M., Mlakar, A., Hudnik, Š., idr. (2006): *Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu: Dopolnjen povzetek končnega poročila*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.
- Goličnik Marušič, B., Gulič, A., Radovan, D., Kovačič, B., Bizjak, I. (2018): *Razvoj procesa in postopkov priprave integralnega pomorskega prostorskega načrtovanja*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Oznaka projekta: V5-1653. Dostopno na: [http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski\\_razvoj/CRP\\_pomorski\\_prostorski\\_nacrt.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski_razvoj/CRP_pomorski_prostorski_nacrt.pdf) (sneto 7. 5. 2018).
- Internet 1: <http://www.parenzana.info/zgodovina.html> (sneto 8. 6. 2017).
- Internet 2: *Marine spatial planning good practices*. <http://msp.ioc-unesco.org/msp-good-practices/> (sneto 18. 6. 2017).
- Internet 3: *Razvoj procesa in postopkov priprave integralnega pomorskega prostorskega načrtovanja*. Dostopno na: <http://crppn.uirs.si/> (sneto 18. 6. 2017).
- Internet 4: Regionalni prostorski načrt je nov korak k ureditvi zelene oaze med Koprom in Izolo. Dostopno na: <https://www.ekoper.si/featured/regionalni-prostorski-nacrt-je-nov-korak-k-ureditvi-zelene-oaze-med-koprom-izolo/> (sneto 7. 5. 2018).
- Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (2016): *Ciljni raziskovalni programi – razpisi in pozivi*. Ljubljana. Dostopno na: <https://www.arrs.gov.si/sl/progproj/crp/razpisi/16/razp-crp-16.asp> (sneto 18. 6. 2017).
- Jelen, M. (2014): *Dotik morja – od futurističnih idej do konkretnih prostorskih rešitev*. Koper, eKoper. Dostopno na: <http://www.ekoper.si/novice/dotik-morja-od-futuristicnih-idej-do-konkretnih-prostorskih-resitev-2/> (sneto 8. 6. 2017).
- Miculinič, A. (2018): *Prostorska ureditev obalnega pasu med Koprom in Izolo na osnovi analize potreb lokalnega prebivalstva*: magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. Dostopno na: <https://repozitorij.uni-lj.si/lzpisGradiva.php?lang=sl-v&id=100911> (sneto 23. 5. 2018).
- Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport (2013): *Splošne smernice za načrtovanje državnih prostorskih načrtov za področje varstva nepremične kulturne dediščine*. Ljubljana. Dostopno na: [http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat\\_za\\_kulturno\\_dediscino/Nepremicna\\_dediscina/Prostor/splosne\\_smernice\\_DPN\\_MIZKS.pdf](http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat_za_kulturno_dediscino/Nepremicna_dediscina/Prostor/splosne_smernice_DPN_MIZKS.pdf) (sneto 7. 5. 2018).
- Ministrstvo za kulturo (2016): *Register nepremičnine kulturne dediščine*. Ljubljana. (sneto 7. 6. 2016).
- Ministrstvo za okolje in prostor (2017): *Prenova Strategije prostorskega razvoja Slovenije*. Ljubljana. Dostopno na: [http://www.mop.gov.si/si/delovna\\_podrocja/prostorski\\_razvoj\\_na\\_nacionalni\\_ravni/prenova\\_strategije\\_prostorskega\\_razvoja\\_slovenije/](http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/prostorski_razvoj_na_nacionalni_ravni/prenova_strategije_prostorskega_razvoja_slovenije/) (sneto 18. 6. 2017).
- Mirkovič, M. (2002): *Zgodovina nastanka Aarhuške konvencije. Aarhuška konvencija v Sloveniji*: Strokovna priporočila za implementacijo Konvencije o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah. Ljubljana, Regionalni center za okolje za srednjo in vzhodno Evropo.
- Nacionalni centri za obalno oceanografijo (2014): *Biogeografski okvir odločanja kot podpora prostorskemu načrtovanju v morju*. Silver Spring. Dostopno na: <https://coastalscience.noaa.gov/news/innovative-management-approach-aids-marine-spatial-planning/> (sneto 18. 6. 2017).
- Pličanič, S. (2002): *Sodelovanje javnosti pri sprejemanju odločitev javne oblasti, povezanih z okoljem. Aarhuška konvencija v Sloveniji: Strokovna priporočila za implementacijo Konvencije o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah*. Ljubljana, Regionalni center za okolje za srednjo in vzhodno Evropo.
- Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske (2004): *Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske, poročilo 1. faze*. Novo mesto, Acer Novo mesto d. o. o.
- Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske (2006a): *Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske, zaključno poročilo 2. faze*. Novo mesto, Acer Novo mesto d. o. o.
- Regionalna zasnova prostorskega razvoja južne Primorske (2006b): *Zasnova prostorskega razvoja južne Primorske in program ukrepov za njeno izvajanje, končno poročilo*. Novo mesto, Acer Novo mesto d. o. o.
- Simoneti, M. (2014): *Sodelovanje javnosti v urejanju prostora se splača!*. Ljubljana, Inštitut za politike prostora. Dostopno na: <http://ipop.si/2014/04/06/sodelovanje-javnosti-v-urejanju-prostora-se-splaca/> (sneto 11. 10. 2017).
- Sklep o začetku postopka priprave regionalnega prostorskega načrta za priobalni pas Koper–Izola. Uradni list Republike Slovenije, št. 27/18. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2015): *Prebivalstvo – izbrani kazalniki, naselja, Slovenija, letno*. Ljubljana. Dostopno na: [http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C5004S&ti=&path=.../Database/Dem\\_soc/05\\_prebivalstvo/10\\_stevilo\\_preb/25\\_05C50\\_prebivalstvo\\_na-selja/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C5004S&ti=&path=.../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/25_05C50_prebivalstvo_na-selja/&lang=2) (sneto 29. 7. 2015).
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004): Uradni list Republike Slovenije, št. 76/04. Ljubljana.
- Šuligoj, B. (2015): *Na obalni cesti 80 odstotkov manj prometa*. Ljubljana. Dostopno na: <http://www.delo.si/novice/slovenija/na-obalni-cesti-80-odstotkov-manj-prometa.html> (sneto 9. 1. 2016).
- Unesco – Medvladna oceanografska komisija (2017): *Program pomorskega prostorskega načrtovanja*. Pariz. Dostopno na: <http://msp.ioc-unesco.org/msp-good-practices/> (sneto 18. 6. 2017).
- Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 33/07. Ljubljana.
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Uradni list Republike Slovenije, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12. Ljubljana.
- Zakon o varstvu kulturne dediščine. Uradni list Republike Slovenije, št. 16/08. Ljubljana.

Davor GRABAR  
Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK

## Degradirana območja kot potencial za razvoj alternativnih kulturnih dejavnosti

V članku smo povezali dve aktualni temi – degradirana območja in alternativno kulturo. Najprej smo opredelili pojem in tipologijo degradiranih območij, nato predstavili prenovu in njeno problematiko. Pri drugi tematiki smo opredelili pojem alternativne kulture in samoniklega prizorišča, predstavili povezavo samoniklih prizorišč z degradiranimi območji ter poudarili pomen kulture in kulturne infrastrukture pri revitalizaciji mest. Nato smo na podlagi modela prenovе degradiranega območja in analize primerov samoniklih prizorišč v Sloveniji izdelali teoretičen model prenovе za umeščanje vsebin alternativne kulture na degradiranem območju. V sklopu izdelave mo-

dela smo popisali potencialna degradirana območja za vzpostavitev samoniklega prizorišča na Ptuj in jih predstavili v obliki kataloga. Vsa zajeta degradirana območja smo s pomočjo izbranih kriterijev vrednotili, izbrali najprimernejšo lokacijo in izdelali strateški načrt prenovе degradiranega območja z vzpostavitvijo samoniklega prizorišča na primeru stare usnjarne Koteks.<sup>[1]</sup>

**Ključne besede:** degradirana območja, prenova, alternativna kultura, samonikla prizorišča

### 1 Uvod

Problematika degradiranih območij in njihova prenova sta vse bolj v ospredju pri vprašanjih razvoja mest v Evropi in tudi v Sloveniji. Na mednarodni ravni je bilo izpeljanih že veliko takih projektov, saj so se v najnaprednejših državah s tem problemom začeli ukvarjati že v 80. letih 20. stoletja (Grimski in Ferber, 2001), ko so se zaradi prestrukturiranja gospodarstva začela opuščati območja tradicionalne industrije. Zelo zgodaj so zaznali potencial teh območij za prenovu in razvoj novih dejavnosti.

V Sloveniji je Koželj na to temo že leta 1998 izdal publikacijo *Degradirana urbana območja*, leta 2004 pa je bilo v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije v sklopu zasnove poselitve ter trajnostnega in notranjega razvoja naselij veliko pozornosti posvečene tudi »prenovi, obnovi, reurbanizaciji, rekonstrukciji in sanaciji degradiranih območij« (SPRS, 2004). Leta 2007 so bila degradirana območja omenjena v Zakonu o prostorskem načrtovanju, kjer so bila tudi natančno opredeljena. Leta 2017 je bil sprejet nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), ki razveljavlja tri stare zakone (ZPNačrt, ZUreP-1, ZUPUDPP) in njihovo vsebino združuje v novem krovnem zakonu, v katerem se zakonodaja oddaljuje od izraza degradirano območje in ga nadomesti z besedno zvezo razvrednotena območja.

Prenovo degradiranih območij smo povezali s kulturnimi dejavnostmi in njihovim prostorom v urbanih središčih. Kulturo najdemo na vsakem koraku, saj tudi opredeljuje podobo mesta, tako zgodovinsko kot sedanjo. Njena prisotnost je zato zelo pomembna za razvoj urbanega prostora in njegove identifikacije. V primeru pomanjkanja kulturnih dejavnosti lahko pride do zapuščanja mestnih središč. Raznovrstne kulturne dejavnosti so namreč poleg turizma ena od vodilnih dejavnosti, ki privablja ljudi ter ohranja živo in razgibano mestno središče (Alexe, 2011).

Pri prenovi smo se posebej osredotočili na umeščanje vsebin alternativne kulture, ki se je v razvitejših evropskih državah začela pojavljati že v 70. letih 20. stoletja. Tam je to zdaj že ustaljena praksa, ki se ureja tudi na administrativni ravni. V Sloveniji pa je to dokaj mlad pojav – katerega začetki segajo v leto 1993, ko je bila zasedena nekdanja vojašnica na Metelkovi –, zato še nima širše podpore v javnosti, čeprav imamo to področje zelo dobro razvito (Muršič, 2012). Prav tako je Muršič (2012) s svojimi raziskavami ponudil dober vpogled v obstoj in delovanje t. i. samoniklih prizorišč.

## 1.1 Namen in cilji

Namen članka je predstaviti potencial za obnovo in usmerjanje prednostnega razvoja na degradiranem območju, drugi namen pa je oblikovati model načrtovanja kulturnih dejavnosti na degradiranih območjih, saj lahko tako prispevamo tudi k oživiljanju premalo izkoriščenih predelov mesta.

Na podlagi problemskih izhodišč smo si zastavili te cilje:

- predstaviti pomen degradiranih območij, alternativne kulture in samoniklih prizorišč, njihova povezava in skupen potencial pri urejanju prostora;
- identificirati degradirana območja, ki imajo potencial za razvoj dejavnosti alternativne kulture;
- oblikovati model prenove degradiranih območij za alternativno kulturo;
- izdelati predlog uporabe modela za izbrano lokacijo.

Članek bo tako usmerjen na dve področji – na predstavitev degradiranih območij in njihov potencial za razvoj kulturnih dejavnosti ter na načrtovanje kulturnih dejavnosti v prostoru s pomočjo primerov dobre prakse v Sloveniji in tujini. Predstavljeni so problemi, s katerimi so se srečevali pri takih ureditvah, poudarjeno pa je tudi prilagajanje vsebin lokalnemu okolju.

## 2 Opredelitev degradiranih območij in njihove prenove

Zaznavanje degradacije je odvisno od tega, koliko jo prepoznamo in ali se do pojava tudi kritično opredelimo. Tudi razlike v preferencah, kaj je ali kakšno naj bo kakovostno okolje, so še prevelike. Kljub naraščanju in širjenju pojava degradiranih območij ga ljudje niso pripravljene videti v njegovi dejanski razsežnosti. Predvsem zato, ker se na račun izboljšanja razmer v prostoru ljudje ne želijo odpovedati trenutnemu stanju in sprejetju novih razmer, čeprav so spremembe lahko pozitivne (Koželj, 1998).

V literaturi lahko najdemo veliko različnih definicij degradiranih območij, vendar pa je zaradi interdisciplinarne obravnave in prisotnosti deležnikov iz različnih strok pri prenovi teh območij pomembno, da je pri tako široki tematiki vzpostavljena univerzalna definicija. Ta naj bi bila oblikovana tako, da je razumljiva, transparentna in sprejemljiva za vse prisotne ter bo vsesplošno sprejeta. Če želimo pridobiti interes za prenovu in financiranje prenove degradiranih območij, potem se mora natančno določiti razsežnost problema. Taka definicija bo omogočala lažje razumevanje ter primerjavo med različnimi lokalnimi skupnostmi in regijami pri prepoznavi in uporabi degradiranih območij ter zagotavljanju jasnosti pri razvojnih potencialih posameznih območij (Alker s sod., 2000).

Na podlagi analize definicij iz različnih držav, projektov in avtorjev smo za model prilagodili definiranje degradiranih območij tako, da smo vključili vsa primerna območja z delno oz. popolnoma zapuščenimi objekti, kjer bi se lahko vzpostavilo samoniklo prizorišče. Torej če povzamemo ugotovitve analize definicij, lahko degradirano območje opredelimo kot:

- območje, ki je pod vplivom prejšnje rabe zemljišč;
- območje, za katero je značilno zmanjšanje tehničnih, prostorsko oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in/ali ekoloških razmer do stanja (delne) neuporabnosti;
- območje, na katerem so delno ali popolnoma zapuščeni objekti oz. premalo izkoriščena območja;
- začasen, prehodni pojav pri preobrazbi urbanega sistema, kjer se degradacija lahko oceni kot neizkoriščen razvojni potencial;
- območje, ki potrebuje posege za ponovno rabo zemljišča ali objekta ter lahko združi in poveže prejšnjo rabo z novo revitalizacijsko rabo.

Za model smo popisali degradirana območja s potencialom za vzpostavitev samoniklega prizorišča in s tem postopno prenovu tega. Pri tem smo upoštevali ta merila (Koželj, 1998), s katerimi je mogoče prepoznati primerno lokacijo: (a) funkcionalna merila, s katerimi se bo ocenjevala primernost namenske rabe; (b) fizična merila (za oceno gradbenega stanja stavb in ureditev območja) ter (c) urbanistična merila, s katerimi smo vrednotili ustreznost načrtovanja in uporabe. Na podlagi teh meril smo popisana območja razvrstili po posameznih tipih funkcionalnih degradiranih območij po Lampič s sod. (2017).

V Evropski uniji so države članice poleg ekonomskih pogojev na skupnem trgu in sektorskega sodelovanja spodbudile strukturne spremembe v gospodarstvu in ekonomsko modernizacijo mest. Vse to je po letu 1970 med drugim pripeljalo do zapuščenja vse več industrijskih kompleksov. Kot odgovor na tedanje okoliščine se je prostorsko načrtovanje začelo osredinjati na probleme degradiranih območij, pri čemer so se uporabljali različni instrumenti: direktive, analize in priporočila pri vzpostavljanju politik, raziskave, pilotni projekti oz. usposabljanja ter finančna podpora v obliki nepovratnih sredstev in nadomestil (Ferber, Grimski, 2002).

Veliko držav je prepoznalo degradirana območja kot kompleksen problem, ki ne vključuje samo ekonomskega, okoljskega, urbanega in socialnega področja. Pri prenovi je vključeno vse več deležnikov, ki imajo svoj pogled in potrebe. Poleg tega so prepoznani in vključeni številni znanstveni in praktični elementi, vendar se je treba zavedati, da je pri prenovi degradiranih območij nujno treba vzpostaviti multidisciplinaren pristop, ki med drugim vsebuje široko paleto različnih strok, kot so ekologija, gradbeništvo, prostorsko in urbano načrtovanje, in-

formatika, pravo, sociologija, ekonomija ter politična uprava in ureditev (Ferber, Grimski, 2002).

Pri razumevanju prenove degradiranih območij se moramo najprej lotiti pojasnjevanja pojma prenove na splošno ter do-  
jemanje tega v sklopu prostorske tematike in s tem degradira-  
nih območij. Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ, 2015)  
določa besedi prenoviti dva pomena:

1. narediti, da kaj dotrajanega, poškodovanega postane tako kot novo;
2. narediti, da se kaj po lastnostih, značilnostih razlikuje od prejšnjega, slabšega.

Ob pogledu na 2. člen ZUreP-1 (2002) vidimo da je ta definiral prenovo kot »sklop načrtovalskih in drugih ukrepov za gospodarsko, socialno in kulturno prenovitev degradiranih poselitvenih in drugih območij«. Inštitut za politike prostora (IPOP, 2015) je še podrobneje opisal ta izraz, kjer je že v osnovi predvidena lokacija. Tako je definiral urbano prenovo in urbano regeneracijo, ki sta podobna pojma in se pogosto uporabljata celo kot sinonima. Vendar se navadno pod pojmom urbana prenova razume predvsem prenova, ki temelji na fizični prenovi, vključuje lahko obsežnejše rušitve in novogradnje, pogosto tudi novo infrastrukturo na območju. Po drugi strani je pri urbani regeneraciji poudarek na izboljšanju socialnih, ekonomskih in bivalnih razmer na območju ter prav tako vključuje fizično prenovo obstoječega stavbnega fonda in javnega prostora.

### 3 Vloga alternativne kulture in samoniklih prizorišč pri revitalizaciji območij

Kultura je zelo pomembna pri oblikovanju vrednot, saj spodbuja ustvarjalnost, domišljijo, prilagodljivost in sodelovanje, medtem ko razvoj nacionalne kulturne identitete krepi socialno kohezijo in prispeva k ustvarjanju družbenega soglasja. Pri tem so kulturne ustanove ključ pri določanju privlačnosti mesta, živahna in raznolika kulturna ponudba pa je pomemben lokacijski dejavnik, ki zagotavlja pogoje za spodbudo tako individualne kot tudi kreativne industrije. Poleg tega so lokalni ponos, identiteta in podoba mesta pomembni dejavniki za zagotavljanje kakovostne lokalne kulturne scene (Bibič, 2005; Alexe, 2011).

Kulturo lahko delimo na dva dela, in sicer na dominantno kulturo, ki je glavni kulturni tok in je pomembno orodje trenutne prevladujoče ideologije, in alternativno kulturo, ki jo razumemo kot kolektivno akcijo udejanjanja subkultur, ki se za svoje delovanje ne zapira v meje, postavljene s strani družbenih sistemov, in tako pomeni opozicijo dominantni kulturi

ter nastaja pod okriljem ene subkulture ali več teh (Šulc, 2015; Križaj, Žagar, 2009).

Alternativna kultura poudarja pomen verodostojnosti, izvirnosti, radikalnosti, kritičnosti, samosvojesti in ofenzivnosti. Prav tako spodbuja prosto ustvarjanje, zunaj normativnih okvirov širše družbe, pri čemer je glavni cilj prenašanje idej, čustev in upor proti mainstreamu sodelujočih, ne pa zaslužek, številčnost in manipulacija, kot je značilno za komercialno kulturo. Pri alternativni kulturi govorimo o kulturnih praksah, ki izhajajo iz določenega družbeno marginalnega položaja in se nanašajo na marginalne družbene skupine, ki zagovarjajo drugačno pozicijo od dominantne (Šulc, 2015).

Prav tako alternativna kultura za delovanje in avtonomnost potrebuje ustrezne prostore, kjer lahko izraža in posreduje svoj upor množični kulturi in družbi. Ti prostori nastanejo, funkcionirajo in se predstavljajo drugače kot preostali prostori kulturnih in socialnih dejavnosti (Šulc, 2015). Take prostore Muršič (2012) imenuje samonikla prizorišča in navede eno obsežnejših opredelitev tega pojma, pri čemer poudari »spontano ustanovitev brez nadzora državnih institucij, s pristopom od spodaj navzgor, pri čemer se posamezniki samoorganizirajo in jim je skupno uporništvu, samostojnost in kritičen pogled na družbo«. Ti se združujejo v subkulture, ki so sprva neformalne skupine, v katerih se z željo po spremembi začne ustvarjati drugačna skupnost s svojimi vrednotami, načinom delovanja in organiziranja. Z izoblikovanjem idej in želje po spremembi pa se pojavi potreba po fizičnem prostoru, v katerem bi te subkulture lahko svobodno ustvarjale.

Šulc (2015) tako poudarja, da so samonikla prizorišča pomembna središča generiranja subkultur in vrednot, so kot protiutež potrošništvu modernih družb in njihovi množični kulturi, so generator konstruktivne kritike obstoječega sistema in zagotavljajo pluralnost idej, kar je nujno za družbeni napredek. Prav tako so alternativna kultura in njene subkulture, ki nastajajo na takih prizoriščih, središča raznovrstnim alternativnim, neprofitnim mladinskim dejavnostim. Te omogočajo avtonomno udejstvovanje posameznikov, ki ne želijo biti pasivni potrošniki mainstreamovske kulture, kar še dodatno potrjuje potrebo in legitimnost podpore samoniklim prizoriščem. Z delovanjem v takih prizoriščih se spodbujajo vrednote, kot so pravičnejši odnosi, nesebičnost, strpnost, solidarnost itd., na katere se je v potrošništvu in množični kulturi pozabilo, zato pomenijo alternativo »zunanjemu svetu«.

Samonikla prizorišča in alternativno kulturo velikokrat povežemo s pojmom skvot, ki ga razumemo kot vselitev stanovalcev v zapuščene stavbe in na degradirana območja, na katerih nimajo lastninske pravice in so tam nezakonito naseljeni. Kosi (2009) natančno opredeli ta pojem, »ki v nasprotju z

nevtralnim pojmom zasedba opisuje (samo)razumevanje zasedanja zapuščenega prostora: gre za širok spekter političnih, socioloških, ekoloških, medijskih idej in vsebin ... ki legitimirajo nelegalnost ‚zasedbe‘ kot dejanje aktivnega državljanstva in politične participacije, civilne nepokorščine, aktivizma, urejanja degradiranih urbanih prostorov, avtonomnega delovanja in življenja, recikliranja ipd.; za vse je značilno, da je skvot ideja in praksa alternativne družbenosti napram obstoječi družbeni urejenosti in konformnosti«. Ti stanovalci z bivanjem na zapuščenih območjih običajno oblikujejo poseben način življenja s skupnimi prostori druženja in preživljanja časa, namenjenega kulturi. Prav tako veliko centrov alternativne kulture deluje na podoben način v zapuščenih industrijskih ali vojaških objektih in z osrednjimi prostori druženja, v katerih nimajo potrebnih dovoljenj za obratovanje, zato sta ta pojma med seboj velikokrat povezana.

Taka ilegalna zasedba ima največkrat veliko pozitivnih učinkov. Zasedeni prostori so pogosto v slabem stanju, saj so bili zapuščeni že dalj časa in ni nihče gospodaril z njimi. Posamezniki jih zasedejo, na lastno pobudo in stroške očistijo, preuredijo in opremijo ter vanje vložijo veliko prostovoljnega dela. Tako preurejanje prostorov je tudi cenovno ugodnejša in ekološko prijaznejša rešitev od novogradenj, ki hkrati spodbuja kreativnost, razvoj številnih panog in ustvarja nova središča dogajanja (Šulc, 2015).

## 4 Model prenove izbranega degradiranega območja z razvojem alternativnih kulturnih dejavnosti

V nadaljevanju je predstavljen teoretični model razvoja samoniklega prizorišča s prenovo degradiranega območja, na kate-

rem je to prizorišče. Model temelji na podlagi metodologije prenove degradiranega območja, ki jo je predstavila Retina (2012), ter je preoblikovan, razširjen in prirejen na podlagi teoretičnih ugotovitev alternativne kulture in analize primerov iz tujine in Slovenije. Model je sestavljen iz štirih stopenj in vmesnih korakov na posamezni stopnji, kar prikazuje preglednica 1.

### 4.1 Priprave na organizacijo

Organizacija mladih v neformalno skupino, ki bodo s skupnimi interesi in med druženjem poskušali ustvarjati vsebine, ki bodo pritegnile druge, podobno razmišljujoče ljudi na dogodke/druženje. Oblikovanje delovne ekipe, ki bo prevzela delo in organizacijo in bo vodila dogodke po najboljših močeh. Delovno ekipo morajo sestavljati posamezniki, ki so pripravljeni s trudom in brez motivacije za denarna izplačila organizirati in sodelovati pri različnih dogodkih. Prav tako je treba izbrati vsaj enega koordinatorja, ki bo imel dober pregled nad delom. Koordinator nima večjih pristojnosti kot preostali člani, ampak več dela, saj mora spremljati ves proces oblikovanja prizorišča, mora biti seznanjen z vsemi stvarmi, ki se dogajajo, mora biti komunikativen ter se pripravljen pogovarjati in pogajati z drugimi organizacijami in nastopajočimi.

### 4.2 Začetna faza

Pri *izbiri lokacije* si moramo najprej ogledati vsa potencialna degradirana območja, ki bi lahko bila primerna za vzpostavitev samoniklega prizorišča na izbranem območju, in jih popisati. Pomagamo si lahko s spletnim registrom FDO, ki so ga naredili Lampič s sod. (2016) in je dostopen na spletu. Po popisu smo oblikovali katalog degradiranih območij z njihovimi značilnostmi (preglednica 2) in karto z njihovo natančno lokacijo.

**Preglednica 1:** Štiristopenjski model prenove degradiranega območja za razvoj alternativnih kulturnih dejavnosti

STOPNJE	DEJAVNOSTI
I. Priprave na organizacijo	/
II. Začetna faza	– izbira lokacije,
	– informiranje o izbrani lokaciji,
	– vključevanje javnosti/deležnikov,
III. Strateško načrtovanje in odločanje	– potencialne nevarnosti v procesu nastajanja in delovanja samoniklega prizorišča.
	– organizacijski vidik – struktura upravljanja;
	– oblikovanje upravljaljskega modela,
	– oblikovanje scenarija,
IV. Podrobno načrtovanje in zasnova	– priprava končnega strateškega načrta.
	– struktura skupnega načrta prenove,
	– grajenje podobe, trženje in promocija.

Vir: Grabar, 2018

**Preglednica 2:** Primer izpisa iz kataloga degradiranih območij za Staro usnjarno Koteks

Značilnosti DO (obseg, trenutno stanje ...):	objekt je zapuščen zaradi dotrajanosti notranjih prostorov, pripadajoča zemljišča se uporabljajo kot parkirišče
Tip DO:	FDO storitvenih dejavnosti
Podtip DO:	FDO javnih storitev
Opuščenost:	pretežno opuščeno
Vzdrževanost:	ni vzdrževano
Površina DO:	1.889 m <sup>2</sup>
Dostop in urejenost dostopa:	asfaltiran dovoz s ceste
Obstoječa infrastruktura:	E, V, K, ZP, T
Lastništvo:	javno – MO Ptuj
Namenska raba (OPN):	druga območja centralnih dejavnosti (CD)

Opombe: E – električna energija, V – vodovod, K – kanalizacija, ZP – zemeljski plin, T – telekomunikacije.

Vir: Grabar, 2018

**Preglednica 3:** Vrednotenje kriterijev

Kriterij	0	1	2
Tip FDO:	FDO pridobivanja mineralnih snovi, FDO ind. in obrtnih dejavnosti s prisotnim onesnaženjem	preostali FDO	/
Opuščenost:	ni opuščeno, delno opuščeno	pretežno in popolnoma opuščeno	/
Vzdrževanost:	ni vzdrževano	slabo vzdrževano, vzdrževano	/
Dostop:	ni dostopno	je dostopno	/
Infrastruktura:	brez el. energije ali vodovoda ali kanalizacije	el. energija in vodovod in kanalizacija	zemeljski plin in/ali telekomunikacije
Lastništvo:	zasebno lastništvo	javno lastništvo	/
Namenska raba:	območja stanovanj	preostala območja	območja osrednje centralne dejavnosti (CU), območja proizvodnih dejavnosti
Okolica	brez okolice	prisotnost zunanjih površin	/

Vir: Grabar, 2018

**Preglednica 4:** Vrednotenje posameznih degradiranih območij

ID	Tip FDO	Opušč./vzdrž.	Dostop	Infr.	Last.	Namen. raba	Okolica	Σ
1. klavnica	1	1/0	1	2	1	1	1	8
2. Metalka	1	1/1	1	2	0	2	1	9
3. Don Caffè	1	1/1	1	2	0	2	0	8
4. TEH Center	1	1/1	1	2	0	1	1	8
5. market Žerak	1	1/1	1	2	0	1	1	8
6. konjušnica	1	1/0	1	0	1	1	1	6
7. večnadstr. objekt	1	1/1	1	1	1	1	1	8
8. Koteks	1	1/1	1	2	1	2	1	10
9. dr. Ljudevita Pivka	1	1/1	1	2	1	1	1	9

Vir: Grabar, 2018

Na podlagi analize obstoječih samoniklih prizorišč smo oblikovali kriterije (preglednica 3), s pomočjo katerih lahko vrednotimo primernost posameznih degradiranih območij za vzpostavitev samoniklega prizorišča. Ti kriteriji nam služijo v oporo pri odločanju, saj taka prizorišča v praksi nastanejo in

delujejo v drugačnih pogojih kot druge organizacije oziroma institucije.

Katalog vsebuje 9 lokacij z vsebovanimi podatki za lažje odločanje pri izbiri degradiranega območja za vzpostavitev sa-





**Slika 1:** (a) prikaz izbranega degradiranega območja, (b) prikaz največkrat prikazane vedute Ptuja z nekdanjo usnjarno Koteks (foto: Davor Grabar).

moniklega prizorišča. Na podlagi kriterijev, opredeljenih v preglednici 3, smo ovrednotili posamezna območja (preglednica 4) in s tem izbrali najprimernejšo lokacijo za vzpostavitev samoniklega prizorišča na podlagi seštevka vrednosti kriterijev, ki je prikazan v zadnjem stolpcu.

Na podlagi vrednotenja degradiranih območij po izbranih kriterijih smo izbrali najprimernejšo lokacijo, in sicer staro usnjarno Koteks (slika 1a), ki leži v starem mestnem jedru tik ob reki Dravi, pri čemer stavba pomembno sooblikuje veduto mesta Ptuj (slika 1b).

Nato je sledilo *informiranje o izbrani lokaciji* in razvoju prizorišča. Tukaj smo analizirali lokalne razvojne in strateške dokumente, v katerih je omenjena nekdanja usnjarna Koteks. Tako smo za Mestno občino Ptuj (v nadaljevanju: MOP) pregledali Program priprave občinskega lokacijskega načrta (2006), Vizijo in strategijo MOP 2015–2025 (2015), Lokalni program za kulturo MOP 2016–2019 (2016), Strategijo za mlade v MOP 2016–2020 (2016) in analizirali izbrane demografske kazalnike. Prav tako smo v podporo naredili karto vizualne analize in ožjega obravnavanega območja, na kateri smo grafično predstavili najpomembnejše značilnosti območja (varstveni režimi, dejanska raba, namenska raba itd.).

Pri  *vključevanju javnosti/deležnikov* je za samonikla prizorišča pomembno, da so čim bolj odprta navzven ter poskušajo sodelovati in predstaviti pozitivne učinke takega delovanja lokalnim prebivalcem. Prav tako je treba prepoznati potencialne deležnike na lokalni, državni in mednarodni ravni.

### 4.3 Strateško načrtovanje in odločanje

Dobro vzpostavljena *struktura upravljanja* bo vplivala na učinkovito, pravočasno in nemoteno izvedbo posameznih dejav-

nosti in skupnega projekta ter uspešno doseganje zastavljenih rezultatov. Tako je zaželen vzpostavitev organizacije oblike, ki bo izvajala prenovo in vodila prizorišče. Še vedno pa se je treba zavedati, da je v teh primerih struktura upravljanja delno le formalnost in opora za lažje delovanje, saj mora biti vsak član pripravljen prijeti za kakršnokoli delo, ki se razlikuje glede na situacijo, saj taka prizorišča temeljijo na prostovoljstvu, samoiniciativnosti in delu za skupno dobro brez finančne orientiranosti.

Po oblikovanju delovne skupine, izbiri koordinatorev in vzpostavitvi organizacijske oblike je treba postaviti smernice delovanja in s tem oblikovati *upravljaljski model*. Ta je pomemben, da se že v osnovi določi princip delovanja prizorišča ter se opredelijo poslanstvo in namen projekta, programska področja delovanja in način uporabe prostorov. Prav tako se določita model upravljanja nepremičnine in način izvajanja gospodarske dejavnosti.

V tem primeru *oblikovanja scenarija* gre za prenovo z že izbrano specifično dejavnostjo, zato tukaj ni treba izdelovati različnih variant scenarijev razvoja, saj je vsebina že opredeljena. Tukaj se poskušajo oblikovati cilji, strategija, deležniki, časovni okvir in stroški začetka revitalizacijskega procesa. Te elemente navede koordinator s pomočjo aktivnega sodelovanja deležnikov, pri čemer je treba upoštevati pravne, lastniške in okoljske omejitve. Prav tako je pri načrtovanju nove rabe treba imeti informacije o oceni stroškov priprave območja za začetek izvajanja kulturne dejavnosti in o razpoložljivih sredstvih za načrtovane posege.

Tako smo pri tem scenariju pri prenovi in razvoju dali poudarek na pripravljalnih delih na območju, kjer se bo poskušala z nujnimi posegi urediti dotrajana stavba, da bo primerna za delovanje samoniklega prizorišča. Ti posegi bodo vključevali dela, da se zagotovi varnost objekta za začetek delovanja pro-



Slika 2: Trinivjski model razvoja stare usnjarne Koteks (Vir: Grabar, 2018)

grama alternativne kulture in gostinske dejavnosti. Prav tako smo opredelili, da bo scenarij temeljil na razvojni strategiji, po kateri bo prenova potekala v skladu prilagajanja in nadgrajevanja že obstoječih urbanih elementov. Osnova prenove bo vzpostavitev nove rabe znotraj obstoječih grajenih struktur, ki bo temeljila na prilagajanju obstoječe rabe prostora z manjšimi posegi in ohranjanjem kakovostnih struktur, ki so že izoblikovane na tem območju. Vse to smo predstavili tudi grafično na karti Predlog ureditve.

Po zgledu Retine (2012) smo izdelali trinivjski strateški model razvoja (slika 2), na katerem smo predstavili strateške in funkcijske cilje prenove degradiranega območja ter pričakovane rezultate.

#### 4.4 Podrobno načrtovanje in zasnova območja

Skupni načrt prenove mora predvidevati strukturo upravljanja za izvajanje projekta, spremljanje kakovosti izvajanja, upravljanje tveganj in komunikacijske dejavnosti. Prav tako mora imeti povzetek glavnih značilnosti v dosedanjem načrtovanju prenove za doseg funkcijskih ciljev po posameznih področjih (priprava območja, arhitekturna zasnova, dostop do infrastrukture, upravljanje, ekonomski razvojni načrt itd.).

Čprav samonikla prizorišča s svojim programom najbolj privabijo mlade, obrobne socialne skupine in subkulture, je vseeno pri *grajenju podobe* zaželeno imeti zastavljeno strategijo promocije, ki zagotavlja primerno ozaveščenost ciljnih skupin, pozitivne učinke in pričakovane koristi delovanja prizorišča. Prav tako je treba opisati dejavnosti, ki bodo potekale z novo rabo degradiranega območja, in kakšne pozitivne učinke bo to prineslo v urbano okolje.

## 5 Sklep

V članku smo prikazali posplošen teoretični model prenove degradiranega območja z vzpostavitvijo samoniklega prizorišča, ki smo ga uporabili na izbranem primeru v mestu Ptuj. Z modelom smo želeli vzpostaviti vez: 1. med vzpostavitvijo in obratovanjem samoniklih prizorišč na degradiranih območjih, ki pogosto delujejo na meji nezakonitosti; 2. z administrativnimi postopki, ki so potrebni za ustanovitev in delovanje organizacij, in 3. prikazom mogočih deležnikov za sodelovanje. Tako smo oblikovali postopne dejavnosti od neformalnega druženja mladih do izbire primerne lokacije ter strateškega načrta za delovanje prizorišča in prenovo degradiranega območja. Zato menimo, da je model uporaben pripomoček za vse, ki že delujejo oziroma še bodo delovali na področju alternativne kulture, saj so v njem predstavljene smernice za izdelavo strokovne podlage strateškega dokumenta s pomočjo dolgoletnih izkušenj delujočih prizorišč.

.....  
Davor Grabar, mag. prost. načrt.  
Gregorčičev drevored 2, 2250 Ptuj  
E-pošta: Grabar.davor@gmail.com  
Telefon: 040 209 910

Doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra  
za prostorsko planiranje, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: alma.zavodnik-lamovsek@fgg.uni-lj.si

#### Opombe

[1] Članek je nastal na podlagi magistrskega dela z naslovom *Degradirana območja kot potencial za razvoj alternativnih kulturnih dejavnosti*, ki je dostopno na povezavi: <https://repositorij.uni-lj.si/lzpis/Gradiva.php?id=101431&lang=slv>.

## Viri in literatura

- Alexe, L. 2011. Culture and urban regeneration. The role of cultural investment for community development and organisation of urban space. V: Mazilu, M. (ur.), Alexandru Sofonea, L. (ur.). Recent research in tourism and economic development, Romunija, WSEAS Press: str. 386-390. Dostopno na: <http://www.wseas.us/e-library/conferences/2011/Drobeta/TED/TED-65.pdf> (pridobljeno 4. 5. 2016).
- Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N. 2000. Definition of Brownfield, *Journal of Environmental Planning and Management*, 43:1, str. 49-69, DOI: 10.1080/09640560010766.
- Bibič, B. 2005. Kulturna infrastruktura. V: Milohnič, A. (ur.). *Kultura d. o. o.: materialni pogoji kulturne produkcije*. Ljubljana, Mirovni inštitut: str. 87-117. Dostopno na: [http://www2.mirovni-institut.si/slo\\_html/publikacije/pdf/MI\\_ekonomika\\_kulture.pdf](http://www2.mirovni-institut.si/slo_html/publikacije/pdf/MI_ekonomika_kulture.pdf) (pridobljeno 18. 5. 2016).
- Ferber, U., Grimski, D. 2002. Brownfields and redevelopment of urban areas. Austrian federal environment agency, CLARINET: 147 str. Dostopno na: <http://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf> (pridobljeno 21. 12. 2015).
- Grabar, D. 2018. Degradirana območja kot potencial za razvoj alternativnih kulturnih dejavnosti. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 163 str.
- Grimski, D., Ferber, U. 2001. Urban Brownfields in Europe. *Land Contamination & Reclamation*. Vol. 9. Nr. 1: 143-148. Dostopno na: [https://www.researchgate.net/publication/228865814\\_Urban\\_brownfields\\_in\\_Europe](https://www.researchgate.net/publication/228865814_Urban_brownfields_in_Europe) (pridobljeno 25. 2. 2016).
- Inštitut za politike prostora (IPOP). 2015. Izrazje. Dostopno na: <http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/> (pridobljeno 21. 12. 2015).
- Kosi, G. 2009. Od skvotiranja do institucionalizacije. Maribor, Pekarna Magdalenske mreže. Revija dialogi, tematska številka o Pekarni. Dostopno na: <http://www.pekarna.org/web/index.php?page=kontekst&id=19> (pridobljeno 9. 6. 2016).
- Križaj, M., Žagar, K. 2009. Centri alternativne kulture. Ljubljana, državni zbor, raziskovalnodokumentacijski sektor: 21 str. Dostopno na: <http://tovarna.org/node/2856> (pridobljeno 19. 1. 2017).
- Koželj, J. 1998. Degradirana urbana območja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko načrtovanje: 252 str.
- Lampič, B., Cigale, D., Krevs, M., s sod. 2017. Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra. Končno poročilo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za Geografijo, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut: 258 str.
- Muršič, R. 2012. Na trdna tla: brezsrarni pregled samoniklih prizorišč in premislek nevladja mladinskega polja. Koper, Ustanova nevladnih mladinskega polja Pohorski bataljon: 239 str.
- RETINA. 2012. BRM Brownfield Revitalisation Methodology. Maribor, Faculty of Arts of the University of Maribor: 90 str. Dostopno na: [www.southeast-europe.net/document.cmt?id=457](http://www.southeast-europe.net/document.cmt?id=457) (pridobljeno 21. 12. 2015).
- Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ). 2015. Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU. Dostopno na: [http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj\\_testa&expression=prenoviti&hs=1](http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=prenoviti&hs=1) (pridobljeno 8. 4. 2016).
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). 2004. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo: 75 str.
- Šulc, A. 2015. Samonikla prizorišča: središča alternativne kulture. Diplomsko delo. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za varnostne vede: 49 str. Dostopno na: <https://dk.um.si/lzpisGradiva.php?id=54270> (pridobljeno 1. 12. 2016).
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). 2002. Uradni list RS, št. 110/02. Dostopno na: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1581> (pridobljeno 3. 3. 2016).

Katarina BARLIČ

# Stične točke kriterijev urbanizma in znamke mesta na primeru Avtonomnega kulturnega centra (AKC) Metelkova mesto

Članek obravnava stične točke urbanističnih kriterijev in znamke mesta. Temelji na povzetku dveh znanstvenih člankov, prvi obravnava znamčenje mest in identiteto mesta, drugi pa s pomočjo analize ugotavlja stične točke kriterijev urbanizma in znamčenja kot novo priložnost upravljanja mest. Obravnavana članka gledata na znamko mesta s širšega zornega kota, s pomočjo ankete in analize pa sem

želela ugotoviti, kako se kvalitativni urbanistični kriteriji in znamčenje izražajo na primeru AKC Metelkova mesto.<sup>[1]</sup>

**Ključne besede:** urbanistični kriteriji, znamčenje, znamka mesta, kvalitativni kriteriji urbanizma, AKC Metelkova

## 1 Uvod

Okolje, v katerem živimo, ponazarja koncept fizičnega okolja, ki ga Rus (1997) deli na naravno in oblikovano, živo in neživo naravo ter tehnično-tehnološko in informacijsko okolje, zadnjenavedeno lahko poimenujemo tudi virtualna realnost. Okolje se lahko deli tudi na mikrookolje, torej našo neposredno okolico, in makrookolje, širši prostor, v katerem živimo. Mesto je prostor, v katerem so nerazdružljivo povezani naravno okolje, družbena naselitev in materialni produkti (Turner, 1996, navedeno v Temeljotov Salaj in Zupančič, 2006). Človekov odnos do okolja lahko opišemo s procesoma asimilacije, ki pomeni prilagajanje nečesa sebi, in akomodacije, ki pomeni prilagajanja sebe okolju (Temeljotov Salaj in Zupančič, 2006). Natek idr. (2000) ugotavljajo, da ljudje dojemamo okolje kot enoto in da so pri tem aktivna vsa naša čutila. Na človekovo predstavo o okolju delujejo elementi, ki so stalni in blizu. Elementi so objekti, situacije in prostori. Fizično okolje je vedno zajeto v socialni sistem. Na doživljanje okolja in delovanje v njem vplivajo kulturni kontekst in pretekle izkušnje. Mesta, stavbe in prostori so oblikovani tako, da zajemajo čustva, simbolne in druge attribute.

Materialna simbolika bivalnega okolja se izraža v kvadraturi, razporedu, pohištvu, sosesčini in na splošno v celotnem mestu. Simbolna funkcija prostora se skozi čas spreminja, spreminjajo pa se tudi mesta (Temeljotov Salaj in Zupančič, 2006). Urbana mesta so vse večja, novi koncepti mest so povezani z družbenimi spremembami v smeri globalizacije, razvoja informacijske in

komunikacijske tehnologije, demokratizacije družbe, ekološke osveščenosti, energetske varčnosti in spremembe življenjskih stilov (Dimitrovska Andrews idr., 2011).

Na podlagi tega sem za študij primera izbrala AKC Metelkova mesto, in sicer sem primerjala stične točke kriterijev urbanizma in znamke mesta. Temo sem izbrala zato, ker mislim, da dobro povezuje elemente mesta, njegovo simboliko, hkrati pa se navezuje na dojemanje mestnih uporabnikov.

Urbanistični elementi mesta vplivajo na percepcijo mestnih uporabnikov in tudi obiskovalcev. Posamezniki se do določenih elementov težje opredelijo, še posebej s strokovnega vidika, za kar menim, da ne pomeni, da nimajo ustvarjenega mnenja o njih. Mislim, da imajo svoje mnenje o posameznih elementih, kar sem poskušala dokazati z rezultati ankete.

Znamčenje mesta, kriteriji urbanizma in identiteta mesta so ključne teme, ki jih obravnavajo Riza idr. (2012) in Pompe (2013). Široko zastavljena vsebina obravnavanih člankov je v nadaljevanju predstavljena na konkretnem primeru AKC Metelkova mesto (v nadaljevanju: Metelkova). Metelkova je ikona Ljubljane, soustvarja identiteto mesta. Ljubljana je z Metelkovo in dogajanjem tam zaznamovana, mesto se z njo promovira (internet 1). Metelkova je po vsej Sloveniji ter tudi po svetu znano središče kulturnega in umetniškega dogajanja. Znana je kot sproščen in navdihujoč družabni prostor (internet

2), kot kompleks pa je dovolj obsežna, da lahko govorimo o njej kot o urbanističnem elementu mesta.

Zanima me, koliko posamezen kvalitativni urbanistični kriterij mesta vpliva na percepcijo mladih na primeru Metelkove.

### 1.1 Teoretična izhodišča za raziskavo

Na dobro počutje in zadovoljstvo državljanov in obiskovalcev močno vpliva podoba mesta ali kraja, ki je močno odvisna od monumentalnih ali ikoničnih stavb. Članek Riza idr. (2012) z naslovom Znamčenje mesta in identiteta (*City branding and identity*) je namenjen razpravi o vplivu ikonične arhitekture z ustvarjanjem prepoznavnih podob o kakovosti življenja. Avtorji najprej na kratko predstavijo koncepte mestne identitete in blagovne znamke, pri čemer je poudarek na mestni podobi, ki je omejena s prispevkom ikoničnih zgradb. Nato se osredotočijo na to, koliko ikonične zgradbe, ki oblikujejo podobo mesta, vplivajo na kakovost življenja v njem. Danes sodobne družbe uporabljajo ikonične zgradbe, ki naj bi jih občudovali in razvijali njihov pomen v globaliziranem svetu. Ikonične stavbe so orodja za komunikacijo, so statusni simbol mesta in se uporabljajo za privabljanje obiskovalcev. Vizualno privlačne ikonične zgradbe izkazujejo pomembno vlogo pri promoviranju mesta in njegove podobe. Podoba mesta je sestavljena iz pogleda urbanih elementov, kot so monumentalne stavbe, javni prostori in druge posebnosti. Avtorji članka so izbrali prepoznavne ikonične zgradbe, npr. Plešoča hiša (*Dancing house*) v Pragi in muzej Guggenheim v Bilbau arhitekta Franka O'Gheryja, piramido Louvre v Parizu arhitekta Ieoha Ming Peija in nebotičnik Gherkin, 30 St Mary Axe, arhitekta Normana Fosterja. Razpravljajo o stavbah in poudarjajo njihov prispevek k fizičnemu značaju, upoštevajo prostorski značaj, kot je umestitev obravnavanih stavb v prostor, in vidni značaj stavbe glede na okoliške objekte ter obravnavajo merilo, razmerje do okoliških stavb, ritem in izbrane materiale. Iz konteksta izbranih primerov je razvidno, da ikonična arhitektura ali pozitivno ali negativno vpliva na podobo mest. Navedeni avtorji ugotavljajo, da Plešoča hiša v Pragi in Piramida v Louvru pozitivno vplivata na kakovost življenja, saj se dobro prilegata obstoječemu kontekstu, medtem ko muzej Guggenheim v Bilbau ponazarja nekonkurenčen pristop, ki zanemara obstoječi kontekst in zmanjšuje vrednost neposredne okolice. Podobno tudi nebotičnik 30 St Mary Axe v Londonu s svojo ponovljivo sliko ne obravnava obstoječega konteksta ali lokacije. Oba imata negativen vpliv na kakovost življenja, ker ne prispevata k podobi mesta. Riza idr. (2012) poudarjajo, da je ikonična arhitektura del sodobnega mesta ter njegove podobe in identitete. Zato je oblikovanje in vzdrževanje identitete stavbe treba zasnovati z upoštevanjem kontekstualne harmonije, zagovarjanjem in spoštovanjem značaja nekega kraja. Ikonična

arhitektura je lahko le primerno orodje za blagovno znamko mest, če stavba ni ponovljiva, ampak je kontekstno občutljiva. Ne smemo pozabiti, da so mesta edinstveni organizmi, ki imajo lastno identiteto ter so jih oblikovali in prizadeli ljudje, družbeni, naravni in umetni dejavniki ter tudi številni drugi učinki (Fasli, 2010, navedeno v Riza idr., 2012). Pri ocenjevanju vseh teh argumentov z vidika kakovosti življenja so Riza idr. (2012) ugotovili, da bi dobro počutje državljanov in obiskovalcev negativno vplivalo na anonimno identiteto in prepoznavnost mesta.

V članku Stične točke kriterijev urbanizma in znamčenja – nova priložnost upravljanja mest, ki sem ga obravnavala, je A. Pompe (2013) pokazal, da urbanizem s kvalitativnimi rešitvami sooblikuje znamko mesta in da se ti kvalitativni kriteriji skladajo s kvalitativnimi kriteriji tržne znamke. Opisani so kvalitativni kriteriji urbanizma, premoženje znamke, kvalitativni kriteriji močne znamke, nato so kriteriji med seboj primerjani. Kvalitativne kriterije urbanizma tvorijo kontekst, dostopnost, različnost, berljivost, prilagodljivost, vidna primernost in vidni interes. Premoženje znamke pa je opredeljeno kot strateški instrument, s pomočjo katerega se na primer podjetje, dejavnost ali gibanje pozicionira na trgu in ponuja koristi, ki se razlikujejo od drugih konkurenčnih ponudnikov. Pompe (2013) navaja, da imata urbanizem in znamčenje skupen sociološki vidik – stik s človekom – in trženjski vidik – gospodarjenje z mestom. Kvalitativne kriterije urbanizma postavlja v vlogo kvalitativnih kriterijev znamke in ugotavlja:

- Kontekst v urbanizmu je primerljiv s kontekstom znamke, skupna sta jima dolgoročna vloga in vpliv na oblikovanje identitete.
- Dostopnost v urbanizmu pomeni fizično dostopnost do objektov, v navezavi na znamko pa je v članku povzet skupni element, ki ga dostopnost prinaša uporabnikom z vidika časovne razpoložljivosti, finančne vrednosti in teritorialne bližine.
- Različnost v urbanizmu ustvarja unikatne elemente mesta in z njimi omogoča takojšnjo zapomnitev elementa.
- Berljivost prostora je povezana z njegovo fizično obliko in dejavnostmi, ki potekajo v njih v navezavi na fizično obliko znamke, ki se vpleta v uporabnikovo okolje in življenje.
- Prilagodljivost je v članku opisana kot stopnja, do katere odprte urbane strukture ugodijo potrebam uporabnikov mestnega prostora. Prilagodljivost je vrhina vsake znamke.
- Vidna primernost se nanaša in vpliva na nastanek urbanističnega elementa oziroma znamke na drugi strani, vpliva na prepoznavnost in zapomnitev.
- Pestrost je bistveni element prepoznavnosti in omogoča ustvarjanje zelene percepcije. V mestih je pestrost pogojena s percepcijo okolja in možnostjo orientacije, za znamko pa pestrost pomeni izstopanje iz povprečja.

Vidni interes nastane na podlagi vidnih vtisov in ga je mogoče povezati z vidno identiteto znamke, ki obljublja uporabniško izkušnjo.

S primerjavo kvalitativnih kriterijev urbanizma in znamke je Pompe (2013) ugotovil in potrdil tezo, da obstaja močna vsebinska povezanost med področjem urbanizma in znamkami mest.

Članek po mojem mnenju pozitivno vpliva na to, kako načrtovalci in tudi uporabniki prostora razumejo delovanje mest, njihovo upravljanje in komuniciranje v njih.

## 2 Metoda dela

Pri zbiranju informacij sem uporabila kvantitativno metodo, anketo sem pripravila s pomočjo spletne aplikacije Ika ter jo objavila na družbenih omrežjih Twitter in Facebook. Pridobljene informacije sem nato statistično obdelala. Anketna vprašanja se navezujejo na kvalitativne urbanistične kriterije, ki jih Pompe (2013) navaja v članku Stične točke kriterijev urbanizma in znamčenja – nova priložnost upravljanja mest. Avtor obravnava te kvalitativne urbanistične kriterije:

- Kontekst zajema zgodovinski razvoj, obstoječo podobo, vpliva na zaznavanje prostora, planski status, socialno in ekonomsko vlogo prostora (Dimitrovska Andrews, 2011, navedeno v Pompe, 2013).
- Dostopnost obravnava prehodnost lokacije.
- Različnost se navezuje na privlačnost za različne skupine ljudi.
- Berljivost se navezuje na hitro obvladovanje prostora in dojetje njegovega sistema.
- Prilagodljivost zajema dostopnost, osvetlitev, pretočno gibanje po prostoru in dojetje dogajanja v njem.
- Vidna primernost se navezuje na kompozicijo objektov in njihovih elementov.
- Pestrost/vidni interes se navezuje na arhitekturni izraz stavb.

Za študijo primera AKC Metelkova sem za vsak posamezen kriterij izbrala trditve, ki naj bi kar najbolj opisale, kako intenzivno so anketiranci opredeljeni do njih in s tem do posameznega kriterija oziroma elementa urbanizma in znamke. V anketnem vprašalniku sem anketirane vprašala tudi po osnovnih podatkih, kot so spol, starost, status in stopnja izobrazbe.

Predvidevala sem, da se bodo mladi pozitivno in intenzivno odzvali na reševanje. Obravnavala sem samo odgovore anketirancev, mlajših od 30 let, po pričakovanjih je anketo rešilo največ mladih, starih med 18 in 30 let. Pričakovala sem odgovore, v katerih naj bi se anketiranci do posameznih vprašanj opredelili

intenzivno na obeh skrajnih polih, torej na pozitivni strani s strinjanjem oziroma na negativni strani z nestrinjanjem. Rezultati so pokazali, da so mladi večinoma imeli podoben pogled na posamezna vprašanja. Pričakovala sem zelo malo nevtralnih odgovorov, kar so rezultati tudi potrdili.

## 3 Rezultati anketne raziskave in diskusija

### 3.1 Osnovni podatki

Anketo je rešilo 31 anketirancev, starih od 18 do 30 let. Med njimi je bilo nekoliko več žensk kot moških. Večina anketirancev je imela opravljeno srednješolsko in dodiplomsko izobrazbo. Glede na to, da sem analizirala samo ankete, ki so jih rešili mlajši od 30 let, sem med analiziranjem podatkov ugotovila, da drugi osnovni podatki niso pomembni oziroma niso vplivali na opredelitev anketirancev do percepcije ključnih kriterijev konteksta, dostopnosti, različnosti itn.

### 3.2 Kontekst

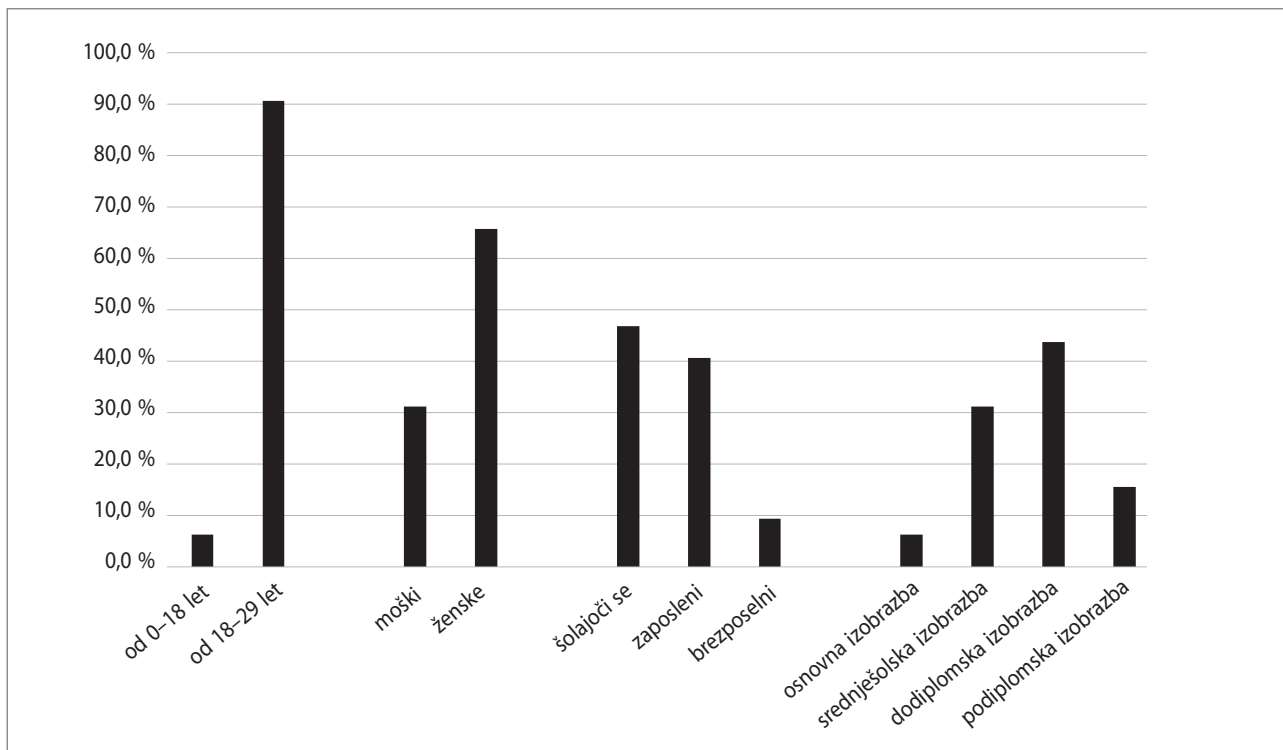
Kontekst zajema zgodovinski razvoj, obstoječo podobo, vpliva na zaznavanje prostora, planski status, socialno in ekonomsko vlogo prostora (Dimitrovska Andrews, 2011, navedeno v Pompe, 2013). Iz rezultatov ankete je razvidno, da so mladi do trditev, ki povzemajo kontekst, pozitivno opredeljeni, s trditvami se večina strinja oziroma zelo strinja. Iz odgovorov sklepam, da ima kontekst pomembno vlogo in vpliv na percepcijo mladih. Rezultati so podobni rezultatom, ki jih navaja Pompe (2013). Iz njih je razvidno, da ima kontekst dolgoročno vlogo in vpliv na oblikovanje identitete.

### 3.3 Dostopnost

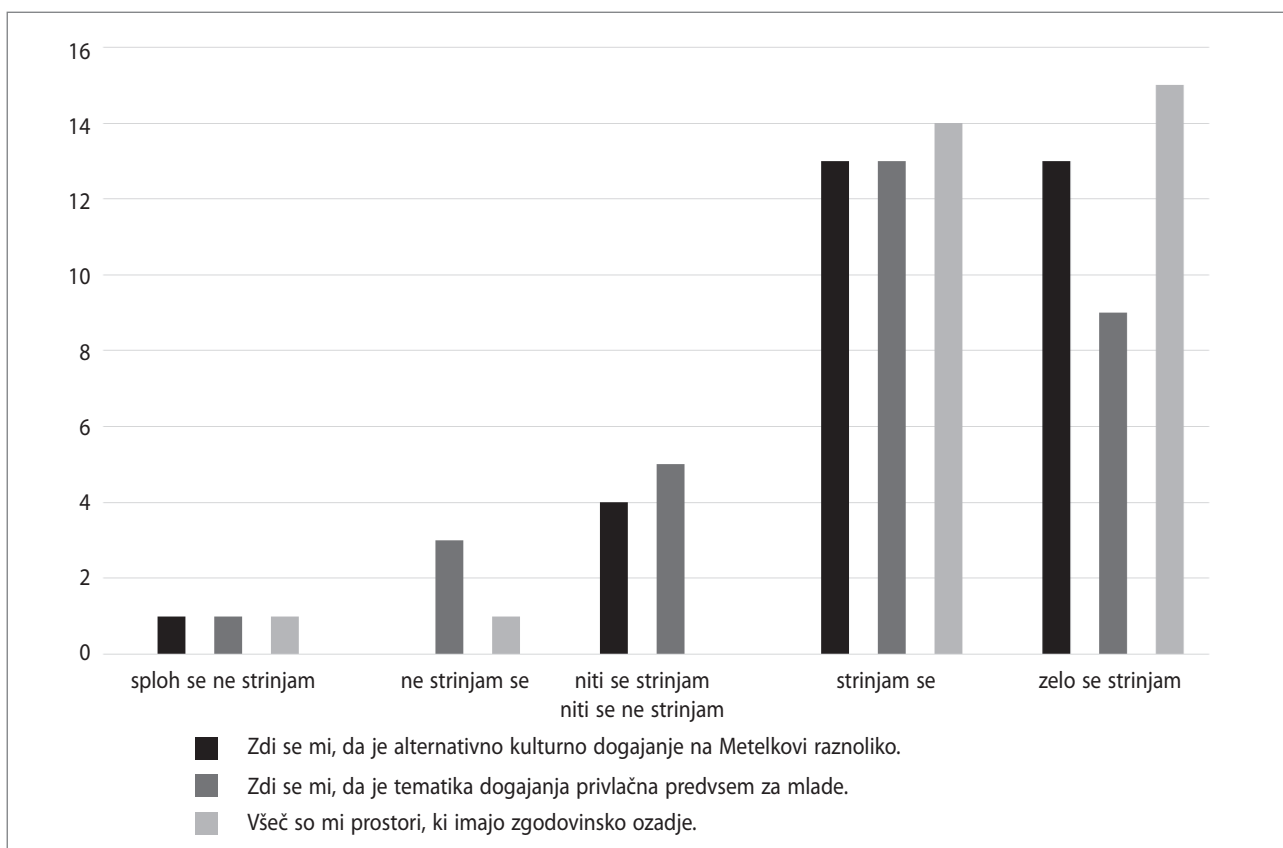
Dostopnost obravnava prehodnost lokacije, v urbanizmu pomeni fizično dostopnost do objektov, v navezavi na znamko pa je Pompe (2013) povzel skupni element, ki ga dostopnost pomeni uporabnikom z vidika časovne razpoložljivosti, finančne vrednosti in teritorialne bližine. Rezultati ankete so pokazali, da so mladi močno opredeljeni do dostopnosti Metelkove, strinjajo se, da fizično preprosto pridejo do prostora, se na Metelkovi ustavijo ali ne. Časovna razpoložljivost je v očeh mladih intenzivno pozitivna. Iz odgovorov sklepam, da je Metelkova dostopna z vidika urbanizma in tudi znamke.

### 3.4 Različnost

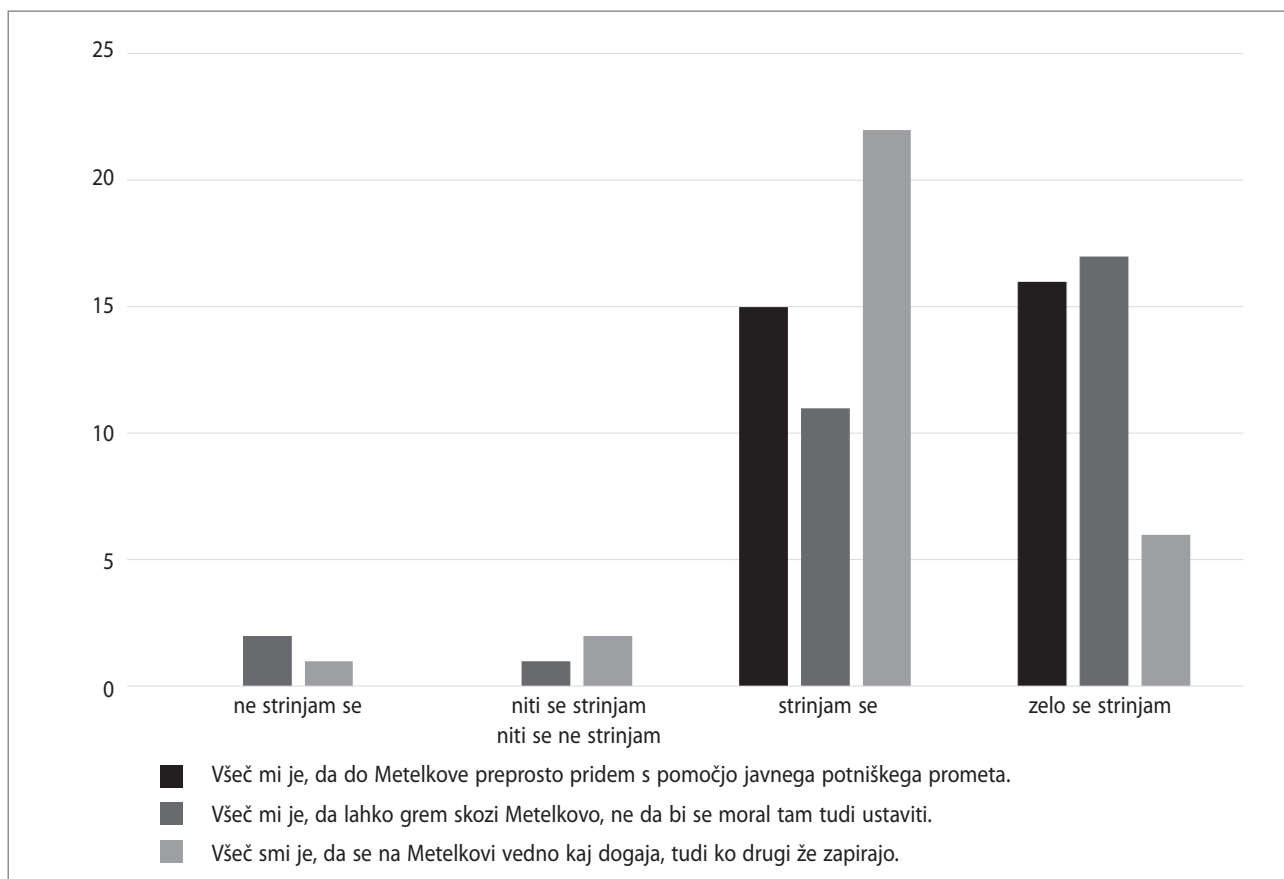
Različnost se navezuje na privlačnost za različne skupine ljudi (Pompe, 2013). V urbanizmu ustvarja unikatne elemente mesta in z njimi omogoča takojšnjo zapomnitev elementa, prav



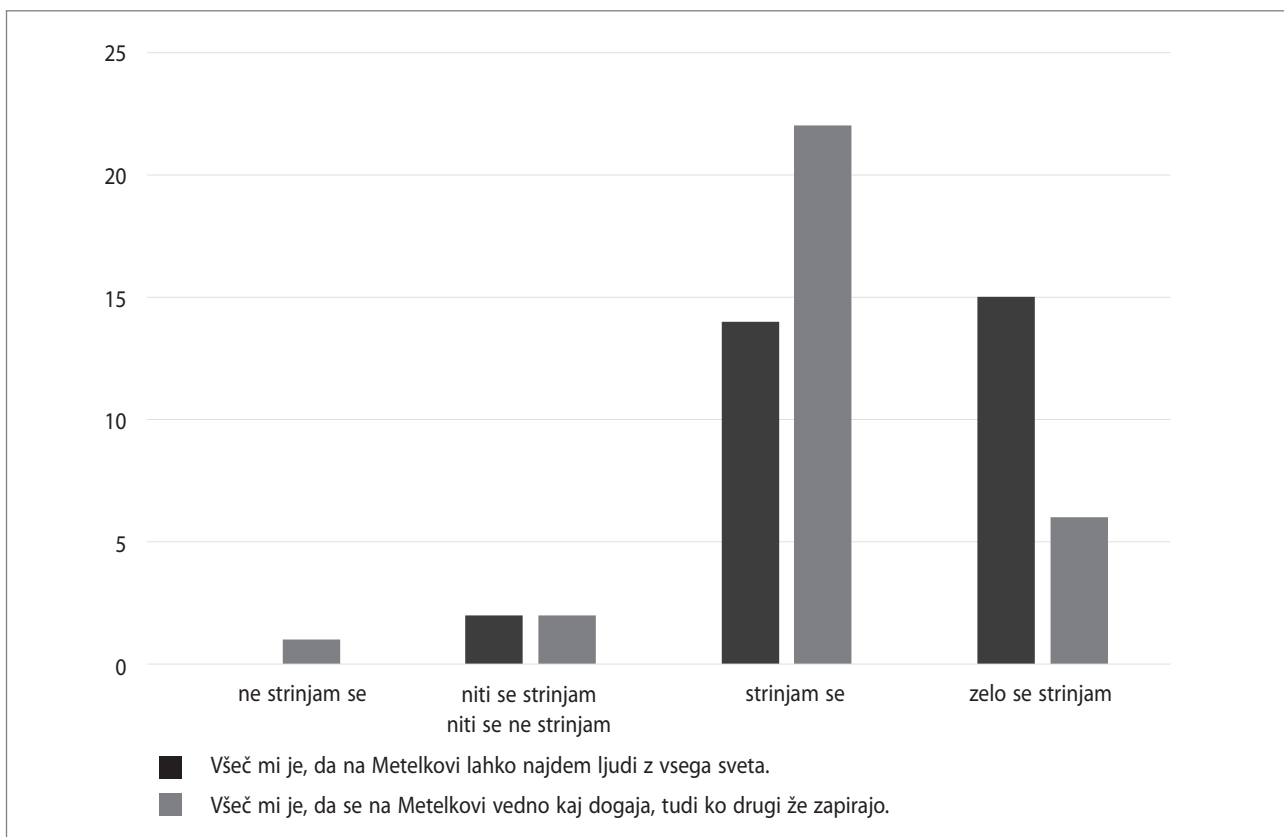
Slika 1: Osnovni podatki anketirancev (vir: Katarina Barlič)



Slika 2: Kontekst (vir: Katarina Barlič)

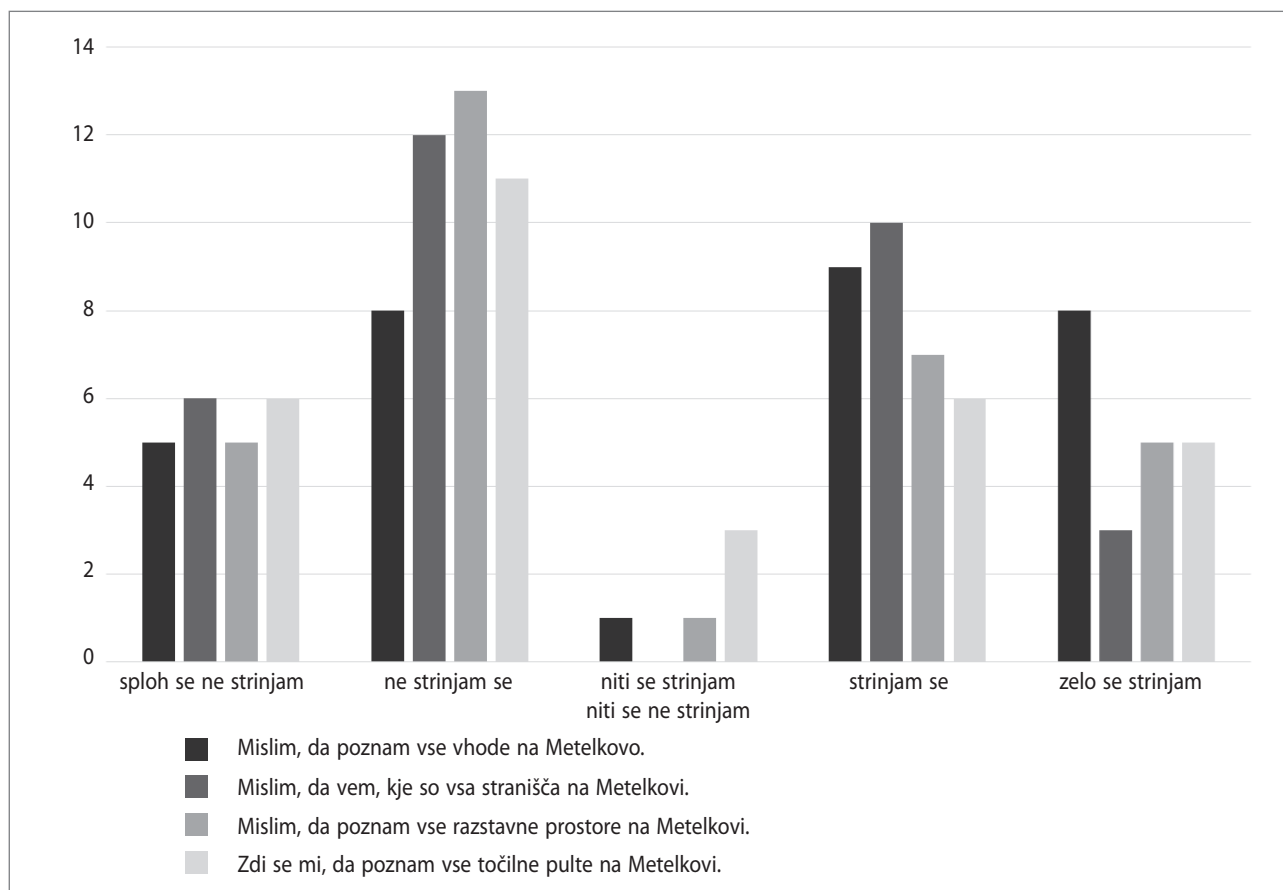


Slika 3: Dostopnost (vir: Katarina Barlič)



Slika 4: Različnost (vir: Katarina Barlič)





Slika 5: Berljivost (vir: Katarina Barlič)

tako unikatni elementi vplivajo na hitrejšo zapomnitev znamke (prav tam). Rezultati analize so pokazali, da so si anketiranci med seboj podobni, s trditvami se večinoma strinjajo. Metelkovo dojemajo kot privlačen prostor za različne skupine ljudi, hkrati pa je z vidika znamke toliko različna od drugih, da se spomnijo nanjo, kadar konkurenčni prostori ne delujejo več. Percepcija različnosti Metelkove je v očeh mladih intenzivna z vidika urbanizma in tudi z vidika znamke.

### 3.5 Berljivost

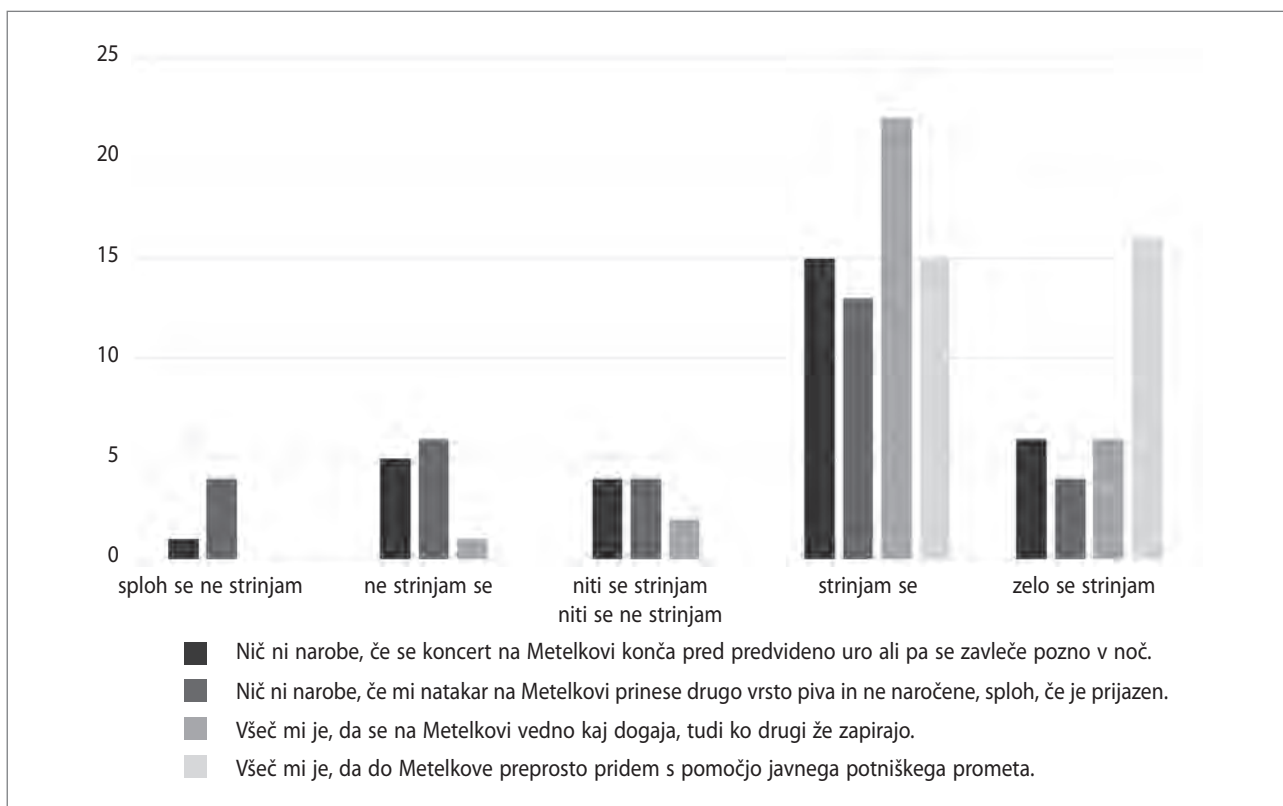
Pompe (2013) navaja, da se berljivost navezuje na hitro obvladovanje prostora in dojetje njegovega sistema. Povezana je z njegovo fizično obliko in dejavnostmi, ki potekajo v njem, navezuje pa se tudi na fizično obliko znamke, ki se vpleta v uporabnikovo okolje in življenje (prav tam). Rezultati ankete so pokazali, da so mnenja mladih o berljivosti Metelkove različna. Tisti, ki redkeje obiskujejo Metelkovo, niso prepričani o svojem obvladovanju prostora, tisti, ki na Metelkovo prihajajo večkrat, pa so bolj prepričani o obvladovanju tega. Iz odgovorov je razvidno, da 17 % anketirancev Metelkovo obišče večkrat na mesec, ti pa se s trditvami strinjajo oziroma zelo strinjajo.

### 3.6 Prilagodljivost

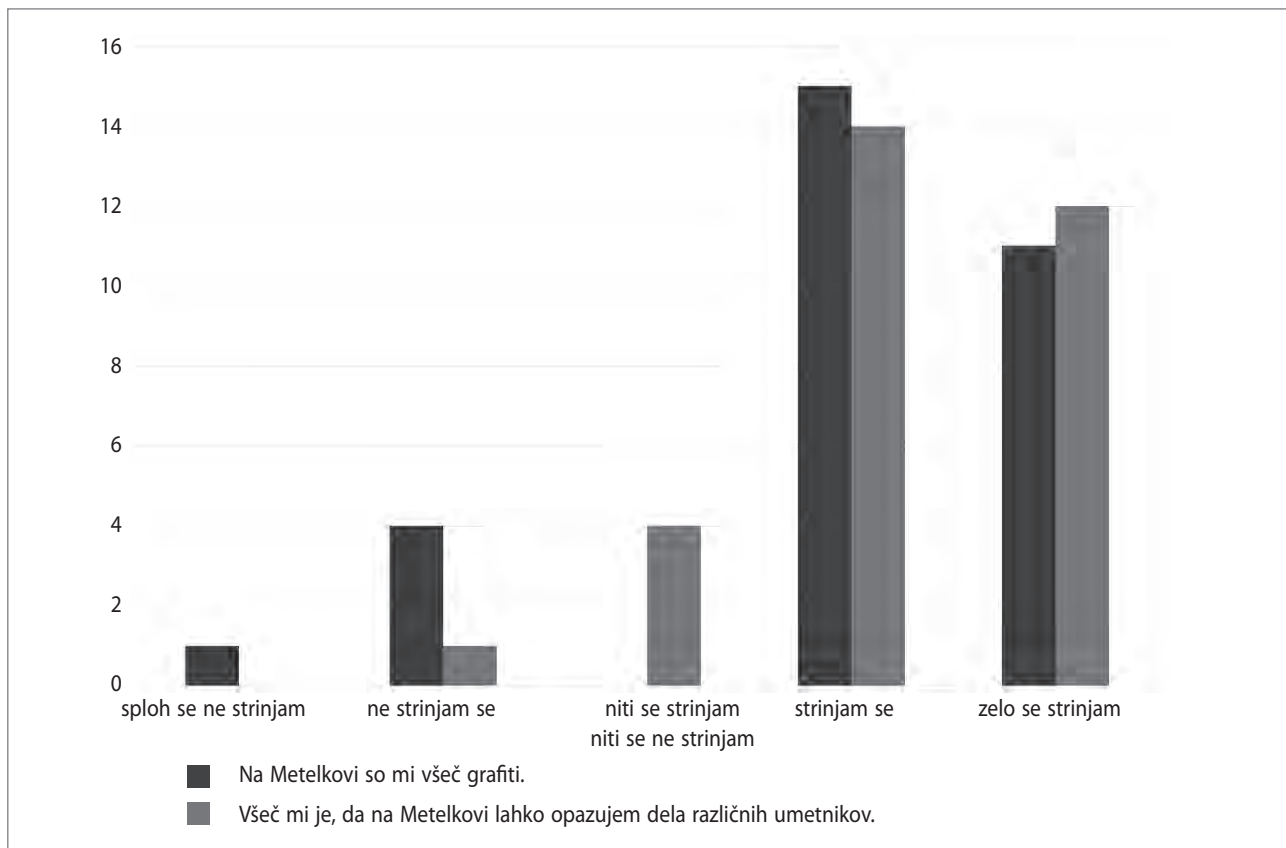
Prilagodljivost zajema dostopnost, osvetlitev, pretočno gibanje po prostoru in dojetje dogajanja v njem (Pompe, 2013). Avtor prilagodljivost opiše kot stopnjo, do katere odprte urbane strukture ugodijo potrebam uporabnikov mestnega prostora. Meni tudi, da je prilagodljivost vrлина vsake znamke. Anketirani se s trditvami, ki opisujejo prilagodljivost, strinjajo, iz česar sklepam, da Metelkovo dojemajo kot prilagodljivo z urbanističnega vidika in tudi z vidika znamke.

### 3.7 Vidna primernost

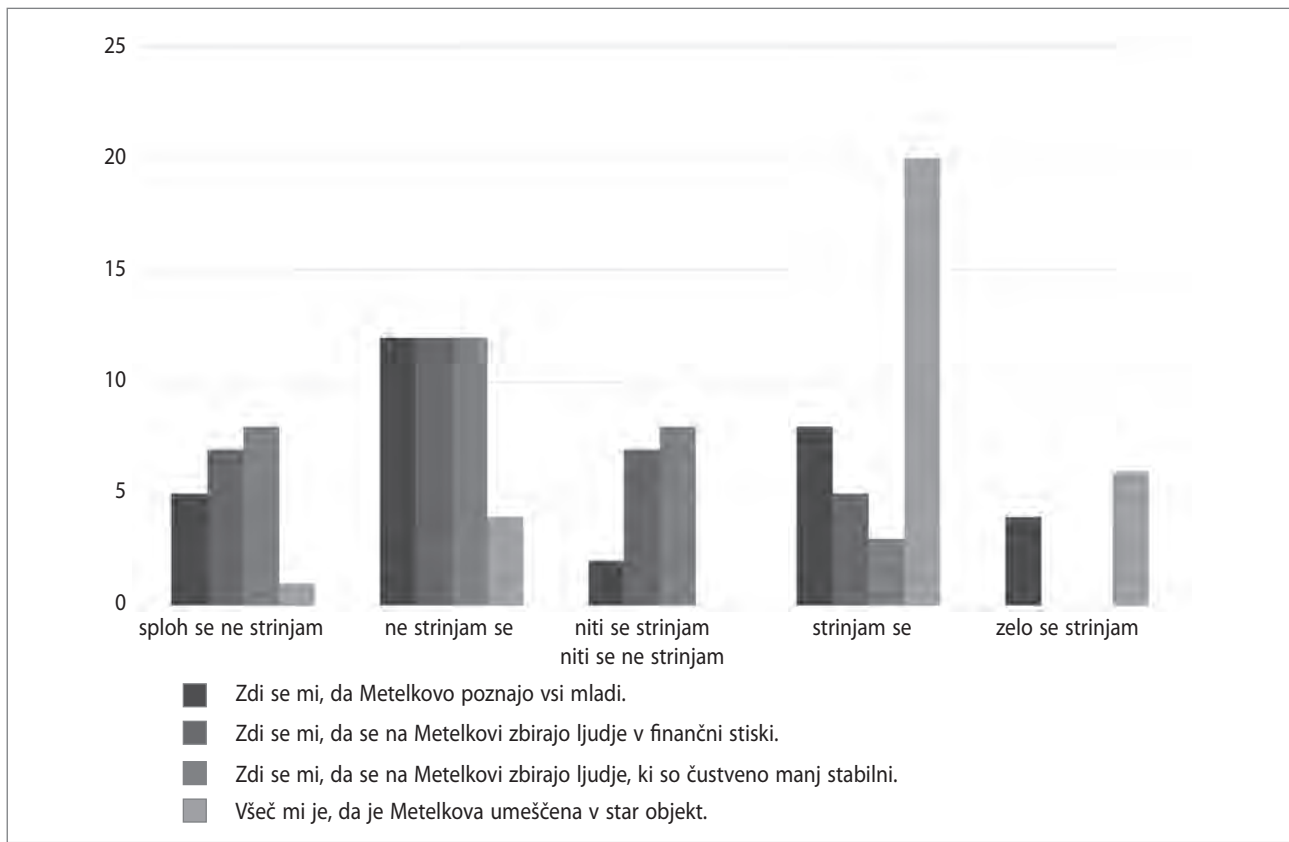
Vidna primernost se navezuje na kompozicijo objektov in njihovih elementov (Pompe, 2013). Nanaša se in vpliva na nastanek urbanističnega elementa oziroma znamke, hkrati pa je pomembna tudi za prepoznavnost in zapomnitev (prav tam). Rezultati ankete so pokazali, da se mladi večinoma strinjajo s trditvami, ki opisujejo vidno primernost, iz tega sklepam, da Metelkovo dojemajo kot vidno primerno. Izstopa le nekaj posameznikov, ki jim videz Metelkove ni všeč.



Slika 6: Prilagodljivost (vir: Katarina Barlič)



Slika 7: Vidna primernost (vir: Katarina Barlič)



Slika 8: Pestrost/vidni interes (vir: Katarina Barlič)

### 3.8 Pestrost/vidni interes

Pestrost/vidni interes se navezuje na arhitekturni izraz stavb (Pompe, 2013), je bistveni element prepoznavnosti in omogoča ustvarjanje zelene percepcije. V mestih je pestrost pogojena s percepcijo okolja in možnostjo orientacije, za znamko pa pomeni odstopanje od povprečja. Vidni interes nastane na podlagi vidnih vtisov in ga je mogoče povezati z vidno identiteto znamke, ki obljublja uporabniško izkušnjo (prav tam). Prve tri trditve, ki opisujejo pestrost in vidni interes, so nastavljene tako, da anketiranci potrdijo vidni interes z označevanjem nestrinjanja, zadnjo trditev pa s strinjanjem. Odgovori kažejo, da sicer prevladujeta pozitivna vidni interes in pestrost, vendar kar nekaj obiskovalcev Metelkove gleda nanjo tudi negativno.

## 4 Sklep

Ugotovila sem, da se kvalitativni urbanistični kriteriji med seboj povezujejo in dopolnjujejo. Posamične trditve iz ankete lahko veljajo za več obravnavanih elementov hkrati, kar nam pove, da posamičen kriterij označuje več elementov, ki so si med seboj podobni ali enaki. Vse kaže na povezovanje kriterijev in znamke tudi na obravnavanem primeru Metelkove. Rezultati so pokazali, da so se mladi intenzivno opredelili do posamičnih trditev in s tem potrdili, da imajo svoje mnenje.

Metelkovo dojemajo kot pozitiven urbanistični element Ljubljane, hkrati pa jim veliko pomeni kot znamka.

A. Pompe (2013) v članku Stične točke kriterijev urbanizma in znamčenja – nova priložnost upravljanja mest ugotavlja, da so kvalitativni kriteriji urbanizma in znamke med seboj povezani. Analiza je potrdila, da je elemente mogoče primerjati na konkretnem primeru, ki povezuje znamko mesta in urbanistični element. Metelkova se je v percepciji mladih izkazala kot pozitiven primer povezovanja obravnavanih kvalitativnih elementov urbanizma z znamko.

Za reprezentativen prikaz rezultatov bi bilo anketo bolje izvesti na večjem vzorcu anketirancev in tako pridobiti več odgovorov. Odprta je možnost, da se podobna analiza izvede tudi za druge znamke mesta v drugih mestih.

.....  
Katarina Barlič, dipl. inž. arh.  
podiplomska študentka Evropske pravne fakultete Nove univerze,  
Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: katarinabar@gmail.com

### Opombe

[1] Osnovo za članek sem pripravila v okviru študija Pravo in management nepremičnin pri predmetu Koncept nepremičnin, katerega nosilka je izr. prof. dr. Živa Kristl.

## Viri in literatura

Dimitrovska Andrews, K., Mihelič, B., in Stanič, I. (2001): *Razpoznavna struktura mesta: primer Ljubljane*. Urbani izziv 2, 12 str. 5–15. Dostopno na: <http://urbaniizziv.uirs.si/Portals/urbaniizziv/Clanki/2001/urbani-izziv-2001-12-02-001.pdf> (sneto 10. 8. 2018).

Internet 1: <https://www.visitljubljana.com/en/visitors/things-to-do/entertainment/article/lgbtq-ljubljana/> (sneto 10. 8. 2018).

Internet 2: <http://www.metelkovamesto.org/?mode=static&id=19> (sneto 10. 8. 2018).

Natek, K., Marušič, J., Polič, M., Kos, D., Klemenčič, M., Kučan, A., Ule, M., in Repovš, G. (2000) *Spoznalni zemljevid Slovenije: poročilo*. Ljubljana: Filozofska fakulteta.

Pompe, A. (2013): *Stične točke kriterijev urbanizma in znamčenja – nova priložnost upravljanja mest*. Urbani izziv, posebna izdaja str. 3–12.

Riza, M., Doratli, N., in Fasli, M. (2012): *City Branding and Identity*. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 35, str. 293–300.

Rus, Velko S. (1997): *Socialna psihologija: teorija, empirija, eksperiment, uporaba*. Ljubljana: Davean.

Temeljotov Salaj, A., in Zupančič, D. (2006): *Odnos do nepremičnin in nepremičninskega okolja*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Andreja TRAMPUŽ  
Kaliopa DIMITROVSKA ANDREWS

## Izjemnost Fabianijevih urbanističnih del

Urbanizem na prehodu iz 19. v 20. stoletje je umeščen v čas, v katerem sta se začela kapitalistična doba in industrializacija mest. Začel se je povečevati infrastrukturni razvoj in naraščati je začelo število mestnega prebivalstva, prenaseljenost mest pa je povzročala resne sanitarno-tehnične probleme, kar je pripeljalo do poskusov njihove preureditve v bolj funkcionalne in sodobne. Obenem se prav takrat pojavi sodobno urbanistično planiranje kot znanstvena disciplina. Prav v tem obdobju se je začelo tudi plodovito ustvarjanje mladega Maksa Fabianija, ki je trajalo vse do njegove pozne starosti. Članek

se osredotoči na potrditev hipotez, da sta bila Camillo Sitte in Otto Wagner Fabianijeva vzornika, da je bil Fabiani naprednejši od svojih sodobnikov, kolegov urbanistov, toda žal postavljen v njuno senco in da so Fabianijeva dela aktualna še danes.<sup>[1]</sup>

**Ključne besede:** Maks Fabiani, Camillo Sitte, Otto Wagner, urbanizem, Ljubljana, vasi na Primorskem

### 1 Uvod

Medtem ko so mesta zelo stara, je trend planirane urbanizacije relativno nov. Ljudje so namreč začeli živeti v mestih pred več kot pet tisoč leti, le v zadnjih dobrih stotih letih pa je bistveno večji del prebivalstva začel prebivati v mestih in urbaniziranih območjih. Koncepta razvoja mesta in urbanizacije sta še posebej dobro izražena v evropskih mestih, ki ne razkrivajo le raznovrstnih urbanih oblik, ampak so neposredno vplivala tudi na vzorce številnih velikih mest po vsem svetu (Rugg, 1972).

Za urbanizem med 19. in 20. stoletjem je bilo značilno izginjanje fizičnih meja mesta, spreminjanje gradbenega tkiva oziroma njegova estetizacija in ureditev podrejanja načelom higiene oziroma reševanja sanitarno-tehničnih problemov. Večjih novosti v zidavi pa so bila deležna »cvetoča«, »rastoča« oziroma »razvijajoča se« mesta, v katerih je prej prišlo do načrtnih posegov državne oblasti (Pirkovič Kocbek, 1983).

Preobrazbe mest so poskušali usmerjati z regulacijskimi načrti. V drugi polovici 19. stoletja so ti postali pomembna osnova urbanističnega načrtovanja. Za mesta na Slovenskem, ki so bila sorazmerno majhna in so se relativno počasi širila, so namreč zadoščali. V Ljubljani je prvi načrt za regulacijo nezazidanih mestnih okolišev leta 1861 izdelal gradbeni inšpektor Franz Pollak, leta 1869 pa je Kranjska stavbinska družba dala izdelati osnutek regulacijskega načrta za severni in vzhodni del mesta, vendar nobeden od njiju ni bil realiziran. Do leta 1876 je nastal le osnutek regulacijskega načrta arhitekta in mestnega inženirja

Adolfa Wagnerja za zahodni del mesta, ki so ga v glavnem uresničili do potresa leta 1895 (Sapač, 2015). Po velikem potresu so želeli mestu odpreti nove možnosti razvoja in ga modernizirati (Krečič, 2015). Izdelati je bilo treba celovit regulacijski načrt. Takratni ljubljanski župan Ivan Grasselli in občinski svet so se odločili izdelavo načrta zaupati Camillu Sitteju, dunajskemu urbanističnemu teoretiku in arhitektu. Regulacijski načrt pa je na svojo pobudo pripravil tudi Maks Fabiani (Sapač, 2015).

Maks Fabiani je bil tedaj naglo uveljavljajoči se strokovnjak, posebej za urbanizem, na dunajski visoki tehniški šoli, Slovenec s Krasa in svojčas dijak ljubljanske realke (Krečič, 2015). Med svojo profesuro se je seznanil z delom Camilla Sitteja, ki je pomembno vplival na urbano kulturo Srednje Evrope, pozneje pa je delal v ateljeju Otta Wagnerja (Mihelič, 2008). Wagner si je pridobil neminljive zasluge kot eden izmed velikih pionirjev moderne arhitekture (Mušič, 1968). Ob koncu prve svetovne vojne se je Fabiani z Dunaja vrnil domov na Kras in se posvetil povojni obnovi dežele. Izdeloval je regulacijske načrte za rekonstrukcijo krajev in vasi na precejšnjem delu Primorske in projektiral prenovu v vojni porušeni stavb (Čeligoj in Jazbec, 2006).

Ob pregledovanju literature na temo Fabianija in njegovih del smo dobili vtis, da sta nanj in na njegovo urbanistično planiranje pomembno vplivala Camillo Sitte in Otto Wagner ter da ju je Fabiani imel za svoja vzornika. Obenem se je pojavil tudi

občutek, da so Fabianijeva dela v njuni senci in senci tedanjih urbanistov.

Fabianijeva materialna zapuščina v slovenski prestolnici in na Primorskem je zelo pomembna. Zavedal se je, da je uspešno urejanje prostora mogoče le, če izhaja iz poznavanja in razumevanja obstoječega prostora, njegovih topografskih in podnebnih značilnosti, družbenega in kulturnega okolja ter če upošteva tehnične in gospodarske zmožnosti njegovih snovalcev in uporabnikov. Fabiani se je zavedal, da uspešnega načrtovanja brez poznavanja dediščine in »duha kraja« ni ter da prevzemanje tujih zgledov ne prispeva k lepoti in uspešnosti mesta (Zupan, 2016). Med pregledom gradiva in ogledom njegovih del na terenu se je oblikovala tudi misel, da je bil Fabiani naprednejši od takratnih urbanistov in da so njegova dela aktualna še danes.

## 2 Maks Fabiani in njegova urbanistična dela

Za razumevanje Fabianijevega življenja in glavnih dejstev v zvezi z njegovo kariero so posebej pomembne razmere in okolje, v katerih je odrasčal. Bil je izjemno navezan na domače okolje, kar potrjuje njegova življenjska pot. Jazbec navaja, da je Kras že od nekdaj meja med slovanskim in romanskim svetom, zaradi pripadnosti habsburški monarhiji pa je bil tu močno prisoten tudi nemški element. Fabianija so oblikovali trije jeziki in tri kulture. Izvor njegove družine je italijanski, kultura je bila avstrijska, okolje, v katerem je živel, pa je bilo slovensko podeželje (Jazbec, 2004).

Maks Fabiani je izobraževanje začel kar v domači hiši, kjer je obiskoval osnovno šolo. Šolanje je nadaljeval na realki v Ljubljani in tam leta 1883 maturiral (Jazbec, 2004). Ta izbira je bila za njegovo oblikovanje zelo pomembna, saj je med sedemletnim bivanjem v Ljubljani sklenil tesne vezi in poznanstva. Pozzetto piše, da naj bi se Fabianiju mesto tako vtisnilo v spomin, da je čez petnajst let brez dodatnega ogleda narisal regulacijski načrt, ki je po njegovem mnenju tudi eden izmed najdoslednejših in najpreglednejših načrtov za majhna evropska mesta ob koncu devetnajstega stoletja (Pozzetto, 1997). Po maturi je bil dve leti študent na eni izmed najprestižnejših evropskih šol, na dunajski tehnični visoki šoli. Tam je leta 1885 z odliko opravil prvi državni izpit, nato pa odšel na enoletno služenje vojaškega roka. Ko se je vrnil, je študij na isti šoli nadaljeval. Pred diplomo, med letoma 1889 in 1891, je pri profesorju Edlerju von Löweju na katedri za arhitekturo na politehniki v Gradcu prevzel vlogo asistenta. Najintenzivneje se je z urbanizmom ukvarjal prav v tem graškem obdobju (Jazbec, 2004). Tako je domneval tudi Wurzer, saj je menil, da je bila Fabianiju prav z akademsko službo v Gradcu ponujena prva priložnost,

da se je lahko intenzivneje ukvarjal z urbanizmom. Domneval je tudi, da je knjiga Camilla Sitteja *Umetnost graditve mest*, ki je prva takrat izšla, najverjetneje imela nanj velik vpliv (Wurzer v Pozzetto, 1997). Fabianijevi številni urbanistični načrti se lahko kronološko delijo na tri obdobja, in sicer prvo, ki traja do prve svetovne vojne, drugo, obdobje med obema vojnoma, in tretje, ki se navezuje na čas po drugi svetovni vojni. Delitev je le kronološka, ker se je Fabiani v različnih življenjskih obdobjih večkrat ukvarjal z istimi problemi, z nekaterimi kar vse življenje (Jazbec, 2004).

Februarja 1892 je na Dunaju diplomiral, po diplomi pa so se mu vrata v uspešno poklicno kariero na široko odprla. Arhitekt je med drugim prejel prestižno štipendijo Carlo Ghega, s pomočjo katere je lahko v letih 1892 in 1893 prepotoval kar nekaj dežel (Jazbec, 2004). Bil je v Italiji, Grčiji, Turčiji, Nemčiji, Švici, Belgiji, Franciji, Angliji itd. Trdil je, da mu je potovanje pomembno zaznamovalo življenje in da ga ne bi mogla nobena druga ponudba nadomestiti. Priznaval je, da je bilo to svobodno potovanje vir vsega njegovega znanja in kulture (Pozzetto, 1997). Po vrnitvi na Dunaj je začel sodelovati z Ottom Wagnerjem v njegovem ateljeju. To je bilo prav v času, ko je Wagner vodil velike regulacijske in urbanistične posege na Dunaju (Jazbec, 2004). Pozzetto navaja, da je Fabiani v zame-no za delovno prakso pri Wagnerju – najmodernejšemu med modernimi – ponudil pričevanje o svojih kulturnih izkušnjah. Neposredno poznavanje izvorov naj bi Fabianiju omogočilo priti do njihovega bistva, ki se je zliilo z zametki moderne-ga in opazovanjem hitrih družbenopolitičnih, gospodarskih in znanstvenih sprememb v učilnicah dunajske politehnike. Vendar je Fabiani kmalu izbral svojo pot, ki je bila v enaki razdalji od progresizma redkih in od konservativizma večine (Pozzetto, 1988).

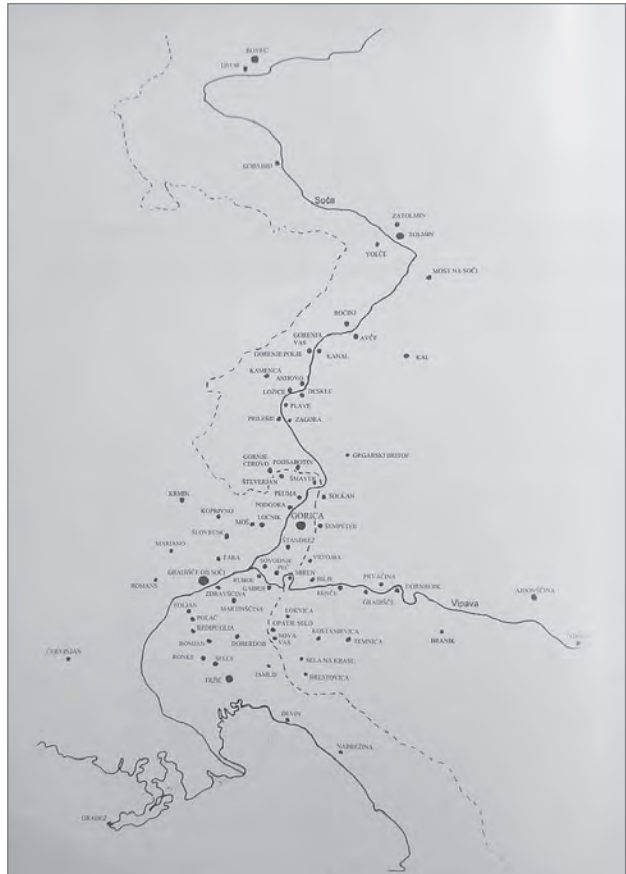
V obdobju do prve svetovne vojne se je Fabiani že zapisal kot pomemben urbanist svojega časa. Kot je bilo že omenjeno, se je z urbanizmom intenzivno ukvarjal že takrat, ko je dr. Löweju asistiral na politehniki v Gradcu, pomembno pa je bilo tudi sodelovanje z Wagnerjem med letoma 1894–1896. Njunjo so-delovanje je bilo v tem času zelo tesno, saj je med drugim takrat Wagnerju pomagal pri pisanju publikacije o moderni arhitek-turi. Fabiani pa je bil hkrati tudi občudovalec Sitteja, ki je zagovarjal popolnoma drugačna načela v urbanizmu kot Wag-ner, in je znal združiti oboje – Wagnerjevo napredno tehnično načelo in v kulturno tradicijo zagledane Sittejeve nauke. Po prehodu na samostojno pot je bilo njegovo prvo pomembno urbanistično delo Splošni regulacijski načrt za Ljubljano (slika 1), ki mu je sledilo tudi izčrpno poročilo (1895). Slovenski izvod poročila je bil prvo besedilo o urbanizmu, napisano v slovenskem jeziku. Ljubljanski župan Ivan Hribar mu je čez tri leta zaupal izdelavo načrta za gradnjo severnega dela Ljubljane, ampak načrt na koncu ni bil uresničen. Iz tega časa je tudi



Slika 1: Regulacijski načrt za Ljubljano (vir: Pozzetto, 1997)

njegov splošni regulacijski načrt za mesto Bielsko na Poljskem, ki ga je prav tako spremljalo izčrпно poročilo (Jazbec, 2004). Pozzetto piše, da sta poročila o načrtovanju Ljubljane in Bielskega po njegovem mnenju izjemno pomembni v zgodovini sodobnih urbanističnih teorij (v pomenu, ki ga je temu pojmu dal Otto Wagner). Pomembno se mu je zdelo poudariti tudi, da je Fabiani svoja teoretična načela pojasnil v dveh okvirnih načrtih za Ljubljano in izvedbenem načrtu za Bielsko. Čez četrto stoletja so ta načela uporabili tudi v Gorici in pri načrtovanju Posočja, dokler niso višje politično-upravne oblasti leta 1922 odločile, da bodo uporabili nov sistem za izdelavo in izvajanje regulacijskih načrtov. Poglobljene analize naj bi dokazovale, da se je s tem za dve desetletji neizprosno ustavilo ne samo Fabianijevo delo, temveč tudi samo prostorsko načrtovanje (Pozzetto, 1988).

Leta 1902 so Fabianiju podelili doktorat iz tehniških znanosti. To je bil prvi tak doktorat, ki so ga kadarkoli podelili kateremu od arhitektov. V istem letu je bil na visoki tehnični šoli brez predhodnega natečaja imenovan za izrednega profesorja *ad personam* (Jazbec, 2004). Pozzetto navaja, da so na univerzi menili, da je dobro in koristno dati Fabianiju stalno predavateljsko mesto in mu ponuditi široko pahljačo možnosti, ki ustrezajo njegovim sposobnostim, še posebej zato, ker so bile njegove sposobnosti le redko združene v samo eni osebi (Pozzetto, 1988). Svoje delo na univerzi na Dunaju je Fabiani zaznamoval z naprednimi pedagoškimi pristopi, saj je svojo vlogo profesorja videl v tem, da pomaga študentom najti lastni



Slika 2: Kraji, za katere je Fabiani pripravil regulacijske načrte (vir: Jazbec, 2008).

izraz (Jazbec, 2004). V letu 1917 je bil imenovan za rednega profesorja za arhitekturno kompozicijo na tehnični visoki šoli in za predstojnika katedre za arhitekturo, vendarle pa ga to ni zadržalo na Dunaju (Hrausky in Koželj, 2010). Vrnil se je domov, v Gorico in na Kras, kjer se je z vsemi svojimi močmi in znanjem posvetil reševanju povojne obnove dežele. Izdeloval je regulacijske načrte za rekonstrukcijo krajev in vasi na Goriškem in Krasu in projektiral prenovu v vojni porušeni stavb (Koželj, 2006). Zaposlil se je v uradu za regulacijo in prenovu poškodovanih občin. Urad naj bi nastal na Fabianijevo željo in iz njegove ljubezni do domače Goriške. Vabili so ga nazaj na Dunaj, da bi nadaljeval svojo profesuro, vendar se vabilu ni odzval, saj je hotel dokončati začete naloge v domačih krajih. Fabianija so zaradi različnih očitkov odpustili iz urada, vendar ga je nova italijanska oblast goriške province leta 1920 ponovno začasno zaposlila, in sicer zaradi zahtevnosti prenove in pomanjkanja strokovnjakov (Hrausky in Koželj, 2010). Do leta 1922 je bilo pod njegovim vodstvom na območju Posočja, Vipavske doline in Krasa izdelanih 92 regulacijskih načrtov, kar je edinstven dosežek v evropski urbanistični praksi (slika 2) (Čeligoj in Jazbec, 2006).

Fabianijevo urbanistično delovanje med vojnama je tako obsegalo predvsem obnovo v prvi svetovni vojni porušeni na-

selij od Bovca do morja. Med letoma 1917 in 1922 je naredil načrte za številne porušene ali delno porušene kraje, od Gorice do manjših vasi in zaselkov. Načrte je skrbno zasnoval in vanje vključil moderne predstave urejenosti prometa in druge infrastrukture. Želel je tudi nadaljevati in nadgraditi lokalne tradicije in identiteto naselij (Jazbec, 2004).

Fabiani je med letoma 1919 in 1925 opravljal še pedagoško delo kot profesor umetnostne zgodovine na liceju v Gorici. V tem času je sodeloval tudi pri obnovi in prezidavi številnih cerkev v Gorici in širši okolici, leta 1935 pa se je vrnil v svoj rodni kraj in za deset let postal župan Štanjela. Prebival je v Kobdilju, v vili Max. Na ta prostor so vezana tudi njegova najpomembnejša arhitekturno-urbanistična dela iz tridesetih let 20. stoletja. Leta 1922 je začel urejati vilo Ferrari s parkom, med letoma 1929 in 1938 je prenavljal štanjelski grad in ga preuredil v večnamenski sedež občine Štanjel, med letoma 1936 in 1938 pa je urejal obnovo in ureditev goriškega grajskega hriba (Jazbec, 2004).

Med drugo svetovno vojno je bil Štanjel močno razrušen, poškodovanih je bilo veliko hiš in cerkev z župniščem, grad pa je bil miniran. Obstreljena je bila tudi arhitektova vila v Kobdilju, zato se je preselil v Gorico. Med letoma 1945 in 1947 je zavezniška vojaška uprava začela prenovo porušenega Štanjela in Fabiani se je takoj pridružil z načrti za posamezne objekte, od zasebnih hiš do grajskega poslopja. Tako se je kljub visoki starosti tudi po drugi svetovni vojni loteval velikih ureditvenih vprašanj. Še vedno se je ukvarjal z mestom Gorica in zadnja načrta zanj pripravil v letih 1948 in 1950. Tudi pozneje je za posamezne dele mesta še predlagal svoje rešitve. Leta 1957 je sodeloval v natečaju za regulacijo Benetk, v katerem ni bil izbran, leta 1958 pa se je udeležil natečaja za ureditev Palerma in zmagal. O samem načrtu za Palermo sicer ni veliko znanega, prav tako je izgubljen njegov predlog za Benetke (Jazbec, 2004).

Fabiani je bil leta 1952 deležen posebne časti, saj mu je ob petdeseti obletnici doktorata iz tehničnih ved dunajska univerza dodelila zlati doktorat (Jazbec, 2004). Leta 1960 je zadnjič obiskal Ljubljano, ko so mu podelili nagrado za prispevek k urbanizmu in arhitekturi (Grk in Jazbec, 2015). Umrl je čez dve leti v Gorici, star sedemindvetdeset let (Jazbec, 2004).

Številna priznanja in nazivi, ki jih je prejel, pričajo o njegovem pomenu in mestu v družbi in strokovnih krogih. Med svojim dolgim in plodnim življenjem se je ukvarjal z veliko različnimi projekti. Načrtoval je različne palače s stanovanjsko ali drugo namembnostjo in polifunkcionalne centre, uredil velike razstave, se ukvarjal s prezidavo in zidavo cerkva, restavracijskimi in prenovitvenimi deli, izumi in različnimi spisi ter seveda urbanističnimi in regulacijskimi načrti. Jazbec navaja, da je Fabianjev prispevek k razvoju urbanizma na Slovenskem izjemen, saj

so bili njegovi načrti prvi poskusi modernega, bolj celostnega obravnavanja razvoja mest. Prav tako je bil kot pomemben urbanist manjših mest v evropskem merilu priznan že s podelitvijo doktorata. Njegovi načrti za obnovo Posočja, Krasa in Goriškega pa so pomembni tudi kot pionirski prispevek na področju regionalnega planiranja v Evropi, saj obravnavajo delovanje širšega geografskega področja kot enotnega organizma (Jazbec, 2004).

### 3 Camillo Sitte in Otto Wagner – Fabianijeva vzornika

Stebra dunajskega urbanizma svoje dobe sta prav gotovo bila Otto Wagner in Camillo Sitte. S svojimi zamislimi sta spretno povezovala zgodovino in modernost. Večina takratnih urbanistov je bila inženirjev, onadva pa sta bila arhitekta, ki sta mesto načrtovala v treh dimenzijah. Imela sta izrazit čut in interes za estetiko mesta, kar je izhajalo predvsem iz njune arhitekturne izobrazbe, vendar sta lepoto mesta razumela vsak po svoje. Sitteju je pomenila harmonijo, ki zapeljuje človekove čute, Wagnerju pa prav obratno. Zanj je bila lepota mesta v tem, da daje prostor oblikam modernega mesta ter da zagotavlja dobre razmere za življenje in delo, hkrati pa tudi, da ustreza funkcionalnim, higienskimi in eksistencialnim potrebam modernega človeka (Mihelič, 2008).

#### 3.1 Camillo Sitte

Camillo Sitte se je po končani gimnaziji vpisal na gradbeno šolo na dunajskem politehničnem inštitutu. Svoje tehniško znanje in umetniške sposobnosti pa je izpopolnjeval s praktičnim delom, vpisal pa se je tudi na študij arheologije in umetnostne zgodovine na dunajski univerzi (Wurzer, 1997). Po končanem univerzitetnem izobraževanju je znanje začel pridobivati na potovanjih. V tem obdobju je tudi poučeval umetnostno zgodovino na različnih zasebnih šolah (Collins in Crasemann Collins, 1965). Leta 1875 je na priporočilo Eitelbergerja prevzel vodstvo državne obrtne šole v Salzburgu, leta 1883 pa so ga poklicali na Dunaj, da bi tam ustanovil tako šolo kot v Salzburgu, kjer je ustanovo odlično razvil (Wurzer, 1997).

Poleg odgovornosti, ki jo je čutil do nove šole, se je začel ukvarjati s študijami in predavanji, prav tako je napisal veliko rokopisov in člankov. Izpod njegovih rok so začeli nastajati tudi eseji na temo gradnje mest. Neposredna spodbuda za proučevanje te teme in pisanje o njej naj bi bila takratna gradbena dejavnost na dunajskem Ringu. Leta 1889 je izdal knjigo *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen* (Umetnost graditve mest) (Collins in Crasemann Collins, 1965). Sitte je s svojo knjigo ponovno poudaril pomen oblikovanja mest po



umetniških načelih in se želel upreti značilnemu monotone-mu dvodimenzionalnemu cestnemu rastrskemu sistemu druge polovice 19. stoletja (Wurzer, 1997).

Sitte je bil pomemben predstavnik kulturalističnega gibanja ob koncu 19. stoletja. Ta kulturalistični ali konzervatorski model izvira iz kritik industrijskega mesta Johna Ruskina in Williama Morrisa. Pravi izvir modela sicer izhaja iz del o izgubljeni lepoti romantičnih piscev, na primer Victorja Hugoja in Julesa Micheleta. Prav tako so na Fabianija vplivale tudi zgodovinske in arheološke raziskave, ki so v 19. stoletju potekale v Egiptu, Grčiji in Turčiji. Značilnost kulturalističnega mesta je, da je ločeno od okoliške neobljudene narave in prostorsko omejeno, njegova velikost pa je skromna. Notranjščina mesta je estetsko oblikovana, v njej pa ni sledi o geometriji in prototipskih formah. Poudarjena je ideja o skupnosti in kolektivnem duhu, obenem pa nasprotovanje industrializaciji (Mihelič, 2008).

Sitte je na Dunaju veljal za enega najbolj spoštovanih urbanistov, njegova knjiga *Umetnost graditve mest* pa je veljala za nekakšno urbanistično biblijo. To je bil gotovo eden od povodov za to, da je bil izbran za pripravo regulacijskega načrta za Ljubljano (Mihelič, 2016a). Sittejevemu načrtu so občinski možje sicer priznavali veliko umetniško vrednost, ampak so mesto želeli urediti po svoje (Gaberščik, 1997).

### 3.2 Otto Wagner

Wagner je kot šestnajstleten začel študirati na politehniškem inštitutu na Dunaju in tam poslušal predavanja o gradbenih konstrukcijah, nato je v Berlinu poldrugo leto obiskoval kraljevo stavbarsko šolo. Berlinska skicirka mladega Wagnerja priča o tem, da ga je pritegnil Schinklov še vedno živi duh. Iz tega je namreč mogoče zaznati korenine, iz katerih se je izoblikoval zreli Wagner. V njegovih poznejših delih je kot pri Schinklu mogoče čutiti strumen, skoraj vojaški značaj. Pozneje se je na Dunaju vključil v študij na akademiji upodablajočih umetnosti. Tam je bil priča veliki prelomnici, saj sta na pot, ki jo je utrl genialni Gottfried Semper, stopila njegova učitelja van der Nüll in Siccardsburg. Duh Gottfrieda Semperja je obvladoval drugo polovico stoletja in na samosvoj način pritegnil tudi Wagnerja. Utrdil ga je namreč zlasti v konstruktivnih in tehniških problemih. Na njegova zgodnejša dela so vplivali predvsem historični slogi in intenzivne Semperjeve pobude, vendar globlji pogled razkrije Wagnerjev močni osebni izraz, in to kljub veljavni stilni usmeritvi. Ta močni osebni izraz se kaže zlasti v jasni tlorisni dispoziciji. Tlorisna struktura je bila zanj temeljna sestavina vsake arhitekture, prav tako je veliko pozornosti namenil oblikovni plati, in sicer s presenetljivim obvladovanjem detajlov. Mušič navaja, da naj bi bila po Wagnerju manj pomembna oblikovna artikulacija, ki je vezana na

čas, da je manj pomemben slog od kakovosti, ki jo razodeva delo v vsej svoji celovitosti (Mušič, 1968).

Za svoje velike uspehe je bil Wagner leta 1894 na dunajsko akademijo poklican za Hasenauerjevega naslednika (Mušič, 1968). V svojem nastopnem predavanju je napovedal prenovno arhitekturne šole. Pri prizadevanjih mu je pomagal tudi Maks Fabiani, ki je na Olbrichovo pobudo delal v Wagnerjevem ateljeju. Fabiani je prevzel Wagnerjeve ideje iz nastopnega govora na akademiji in jih povzel v uvodniku k prvi številki publikacije *Aus der Wagner Schule* (*Iz Wagnerjeve šole*). Publikacija je izhajala kot priloga k reviji *Der Architect*, odkar je Wagner prevzel vodstvo arhitekturne šole. V uvodniku je Fabiani oznanil nov pristop k študiju arhitekture, ki naj bi predvsem ustrezal zahtevam modernega življenja. Obenem naj bi razvijal nova znanja o gradbenih konstrukcijah, novih modernih materialih in tehnologijah. Svoj program nove arhitekture je Wagner predstavil leta 1895 v knjigi *Moderne Architektur* (*Moderna arhitektura*) (Mihelič, 2016b). Namenjena je bila učencem, vendar je na koncu postala evangelij novega gibanja. Bila je prevedena v različne jezike in dobila svetovni pomen (Mušič, 1968). V njej se je Wagner zavzel za prelom s preteklostjo in oblikovanje nove, »moderne« arhitekture. Menil je, da bo ta ustrezala novim potrebam in idealom sodobnega človeka (Mihelič, 2016b). Pozzetto navaja, da je Fabiani publikacijo označil za »stiliziran in programiran spis o arhitekturi«. Del knjige je Wagnerju pomagal napisati tudi Fabiani sam, kar je mogoče razbrati iz njegovega pisma Nacetu Šumiju (Pozzetto, 1997). V njem Fabiani namreč napiše: »Zanimalo bi Vas tudi, da sem osebno, po volji O. Wagnerja v njegovi Vili v Huetteldorfu – spisal bukvice o ‚Moderni Arhitekturi!‘ Delo je trajalo nekaj tednov: Wagner se je pomenkoval z menoj o vseh arhitekturnih vprašanjih; imel je brezpogojno zaupanje napram mojemu mnenju, meni je prepustil slog in potrebne izkušnje.« (Fabiani V: Fabiani in Šumi, 1991).

V Wagnerjevo publicistično delo se uvršča tudi študija *Die Grossstadt* (*Velemesto*) (Mušič, 1968), v kateri je razvijal progresistične ideje. Zagovorniki progresističnega modela so izhajali iz koncepta univerzalnega človeka z natančno določenimi potrebami. Med drugim so verjeli v prihodnost, znanost in tehniko ter v idejo napredka. Ta naj bi po njihovem mnenju rešila vse probleme mest. Tudi Wagner je verjel v univerzalnega človeka z univerzalnimi potrebami, ki so odločilne za obliko in organizacijo mesta. Trdil je, da bi moralo umetniško ustvarjanje izhajati iz potreb in značilnosti sodobnega časa, kar je izrazil z znanim geslom *Artis sola domina necessitas* (Samo potreba vlada umetnosti). To naj bi pomenilo, da univerzalnim potrebam ustrezajo univerzalna arhitekturna forma, anonimna arhitektura in uniformiranost na ravni mestnih okrožij in celo mesta kot celote (Mihelič, 2008).

Fabiani je med delom v Wagnerjevem ateljeju stopil na pot samostojnosti s svojim regulacijskim načrtom za Ljubljano (1895), prav tako se je udeležil tudi natečaja za zdravilišče v Opatiji (1896), v katerem je sledil vrednotam Wagnerjeve šole. Zmaga na natečaju ga je spodbudila, da je zapustil Wagnerjevo šolo in odprl svoj atelje. V svojih začetnih delih je uporabljal Wagnerjeve usmeritve k moderni arhitekturi in s tem poudarjeni funkcionalnosti, ponekod pa je njegova načela celo poskušal preseči (Hrausky in Koželj, 2010). Fabiani je bil sočasno tudi občudovalec Sitteja (Jazbec, 2004). Pri regulacijskem načrtu za Ljubljano naj bi najverjetneje nanj imela velik vpliv tudi Sittejeva knjiga *Umetnost graditve mest* (1889) (Wurzer V: Pozzetto, 1997). Z regulacijskim načrtom za Ljubljano je Fabiani dokazal, da je izvrstno poznal najsodobnejše urbanistične smernice na Dunaju, delo in zamisli Sitteja ter urbanistični program Wagnerja. Njegov načrt je nekakšna sinteza Sittejevih in Wagnerjevih urbanističnih zamisli (Mihelič, 2016a). V njegovih delih se srečujeta Wagnerjev progresizem in Sittejev konservativizem (Mihelič, 2008). Navedena dejstva potrjujejo prvo postavljeno hipotezo, da je Fabiani za svoja vzornika imel Camilla Sitteja in Otta Wagnerja.

#### 4 Fabiani – naprednejši od takratnih urbanistov

Fabianijev regulacijski načrt za Ljubljano kaže njegovo popolnoma novo razumevanje urbanizma kot dinamičnega procesa, ki obravnava mesto kot živ organizem, ki je sposoben nenehne spreminjanja in prilagajanja novim potrebam. Ker je na mesto gledal kot na živ organizem, ki se spreminja in raste, je menil, da zato nikoli ni mogoča njegova dokončana podoba. Takega popolnoma novega pristopa ni bilo mogoče najti ne pri Sitteju ne pri Wagnerju ne pri drugih urbanistih tedanjega časa, ki so mesta obravnavali kot monolitne umetnine, zasidrane v času in prostoru (Mihelič, 2016a). Fabiani je izbral svojo pot, ki je bila v enaki razdalji od progresizma redkih in konservativizma večine (Pozzetto, 1988). Znal je združiti Wagnerjevo napredno tehnično načelo in v kulturno tradicijo zagledane Sittejeve nauke (Jazbec, 2004).

Fabianijeva regulacija je veliko prijaznejša do arhitekturne in urbanistične dediščine Ljubljane kot Sittejeva (Pirkovič, 1998). Želel je uskladiti zgodovinsko-geografske konstante mesta z estetskimi merili svojega časa in hipotezami o razvojnih smernicah, medtem ko se je Sitte omejil na povečanje starega mesta (Pozzetto, 1989). Sitteja je presegel z idejama, da bi organizacijo razširjenega mestnega središča v jedru oprl na temeljni motiv srednjeveškega mesta in da bi za Bežigradom pogumno uvedel ulično mrežo z radialno položenimi ulicami in sekajočimi diagonalami (Krečič, 2015).

Fabiani je v moderni dobi prvi načrtovalec razširjenega ljubljanskega mesta, pri čemer se mesto oblikuje glede na celoto in so novosti nujno v skladu s starimi vrednotami. Opravil je analizo starega dela mesta, njegovo poznavanje temeljnih motivov stare Ljubljane pa je neprekosljiv zgled take analize, ki v dediščini vidi zares bistvene poteze. Dognanje svoje analize je uporabil za zasnovo novega dela mesta, in sicer s ponovitvijo in dopolnitvijo motiva. Predlog za tako dopolnitev je pri nas osamljeno dejanje in do takega organskega snovanja naj pozneje ne bi več prišli (Šumi, 1989).

Fabianijev regulacijski načrt za Ljubljano je eden najdoslednejših in najpreglednejših načrtov za majhna evropska mesta ob koncu 19. stoletja (Pozzetto, 1997). Grafičnemu prikazu je sledilo tudi Fabianijevo izčrpno poročilo, ki je bilo prvo besedilo o urbanizmu, napisano v slovenskem jeziku (Jazbec, 2004).

Fabianijev popotresni ljubljanski urbanizem in njegove stavbe so bili vsekakor oznanjevalci odločilnega preobrata v razvoju mesta. Poudarjeno so namreč vnašali mestno merilo in arhitekturno kakovost kot protiutež siceršnjemu suhemu akademizmu in slabemu okusu javnih stavb in najemniških hiš, v glavnem pozidanih po načrtih tujih arhitektov (Bernik, 2004).

Fabiani je za urbanistične načrte za Ljubljano in Bielsko leta 1902 prejel doktorat, kot je bilo že omenjeno. To je bil prvi doktorski naziv v Avstro-Ogrski, ki so ga podelili arhitektu (Hrausky in Koželj, 2010). Tudi to, da je bil istega leta na visoki tehnični šoli na Dunaju brez predhodnega natečaja imenovan za izrednega profesorja, govori o njegovih izjemnih strokovnih sposobnostih (Pozzetto, 1988).

Prav tako so pod njegovim vodstvom na Primorskem izdelali veliko regulacijskih načrtov za v vojni porušene ali poškodovane vasi in mesta, kar kaže na edinstven dosežek v evropski urbanistični praksi (Čeligoj in Jazbec, 2006). Načrti so pionirski prispevek na področju regionalnega planiranja v Evropi, saj obravnavajo delovanje širšega geografskega območja kot enotnega organizma. Fabiani je načrte s skrbnostjo zasnoval, vanje vključil moderne predstave urejenosti prometa in druge infrastrukture ter želel nadaljevati in dopolniti lokalne tradicije in tudi identiteto naselij (Jazbec, 2004). Zamišljal si je, da bi naselja obnovil, jim vrnil življenje, hkrati pa jih s tem procesom tudi posodobil in usposobil za izzive modernega življenja (Vuga, 2015). Prenavljal jih je z jasno vizijo razvoja celotne regije, kar je mogoče zaznati skozi hierarhijo cest in naselij (Jazbec, 2008). Tudi pri načrtovanju naselij si je Fabiani predstavljal njihov razvoj kot organizem, odprt stalnim spremembam, in ne kot nekaj dokončnega (Garzarolli in Miani, 1988). Ob rekonstruiranju starih naselij se je oprl na glavne motive kraja in z novo regulacijo poustvaril njegovo zgodovinsko dediščino (Čeligoj in Jazbec, 2006).

Fabiani je bil prepričan, da se mora lokalni arhitekturni značaj razvijati iz tradicije, iz za ta kraj najprimernejših konstrukcijskih in udomačenih navad (Čeligoj in Jazbec, 2006). Pri oblikovanju mestnih in vaških jeder je upošteval duha kraja in iz njega smiselno prevzel osnovne ideje, jih posodobil in kreativno nadgradil v popolnoma novo podobo (Jazbec, 2008). Zanj so bili arhitektura, urbanizem in prostorsko načrtovanje samo različne ravni iste zamisli. Menil je, da mora biti zasnova vsake arhitekture taka, da se ujema s prostorskim in mestnim okoljem. Prostorsko načrtovanje mora mesto vedno obravnavati kot celoto ter gledati nanj v njegovi regionalni in ozemeljski umeščenosti. Upoštevanje duha kraja je bilo zanj najpopolnejši izraz duše ljudstva in kraja, s skrbjo za njegovo nenehno ohranjanje vred. Najpomembneje zanj je bilo upoštevanje krajevnih značilnosti in konteksta, kar je dokazal z arhitekturnimi in urbanističnimi načrti za Ljubljano in druga naselja (npr. Gorica, Štanjel) ter vasi (npr. Opatje selo, Kostanjevica na Krasu, Gradišče ob Soči). Njegove arhitekture so s svojo obliko in materiali popolnoma vpete v krajevno okolje, se z njim stapljajo in so njegov neločljivi del (Mihelič, 2008). Ta dejstva tudi potrjujejo drugo hipotezo, da je bil Fabiani naprednejši od tedanjih ustvarjalcev oziroma urbanistov.

## 5 Fabianijeva dela so aktualna še zdaj, avtor pa je bil v senci tedanjih urbanistov

V tretji hipotezi je bil izražen sklep, da so Fabianijeva dela aktualna še zdaj. Hipoteza se lahko potrdi, saj je Fabiani pri načrtovanju mest in vasi mislil tudi na njihov prihodnji razvoj. Večina Fabianijevih načrtov je aktualnih še danes in ustrezajo potrebam današnjega časa (Jazbec, 2008).

Nekateri njegovi urbanistični predlogi so bili v Ljubljani realizirani več kot pol stoletja pozneje, na primer preboj Karlovške ceste skozi Rožno ulico, brv čez Ljubljano v podaljšku Šubičeve ulice in diagonalna zveza od Ajdovščine proti frančiškanski cerkvi (Mihelič, 2014). Fabianijeva Ljubljana se še vedno oblikuje, kar najbolje kaže na to, »kako je Fabiani znal prebrati razvojni genski kod mesta ter ga prenesti v načrtovane zamisli, da so še danes žive« (Koželj, 2015). Ljubljana je ključno mesto Fabianijevih urbanističnih in arhitekturnih vizij, saj ni v nobenem evropskem mestu tako celostno in zgodaj, še pred prvo svetovno vojno, zasnoval, utemeljil in v praksi dokazal svojih sinteznih urbanističnih izhodišč kot v Ljubljani. Njo je zaznamoval za več kot sto let po tem, ko sam ni več posegal v mesto. Še danes mesto vzdržuje in dopolnjuje njegovo ulično mrežo ter kolikor mogoče prenavlja njegove arhitekturne spomenike. Fabiani je bil in ostal ključni urbanist središča Ljubljane, saj se kljub razvoju in spremembam vedno

znova upošteva njegovi urbanistični predlogi, izdelani pred letom 1900 (Zupan, 2016).

Tudi Fabianijeva dela o povojni obnovi vasi in mest na Primorskem so še danes sveža in aktualna. Njegove uresničene ideje so dokaz, da so bila njegova predvidevanja o razvoju večinoma pravilna, kar pa se je pogosto pokazalo šele čez desetletja. V Fabianijevem monumentalnem delu lahko še danes občudujemo njegovo vizionarstvo in širino ter sočasno reševanje drobnih tehničnih podrobnosti in oblikovnih pomanjkljivosti. Obenem njegova dela v regiji še vedno čakajo na primerno ovrednotenje in splošno prepoznavnost. Urbanistična in arhitekturna prenova celotne regije namreč pušča še veliko nejasnosti, predvsem zaradi nedostopnosti nekaterih gradiv in tudi takratne politične situacije, ki velikokrat ni dovoljevala, da bi se Fabiani podpisoval kot avtor svojih projektov (Jazbec, 2008). Prav tako nehvaležno pa je dejstvo, da je veliko strokovnjakov ob čaščenju genialnega Plečnika pogosto zanemarjalo raziskave o Fabianijevem opusu v Ljubljani, saj arhitekturnih podvigov Jožeta Plečnika in dosedanjega sodobnega mesta ne bi bilo brez Fabianijevih temeljev (Zupan, 2016). Tudi v Plečnikovih rešitvah se da prepoznati Fabianijev popotresni ljubljanski urbanizem (Bernik, 2004). Ta dejstva potrjujejo še četrto hipotezo, da je Fabiani pogosto bil v senci tedanjih urbanistov.

## 6 Sklep

Postavljene hipoteze – da sta bila Camillo Sitte in Otto Wagner Fabianijeva vzornika, da je bil Fabiani naprednejši od svojih sodobnikov, kolegov urbanistov, toda žal živel v njihovi senci, in da so Fabianijeva dela aktualna še danes – so bile potrjene in ovrednotene že v osrednjem delu prispevka. Vsekakor pa je pomembno poudariti, da so bile Fabianijeve imenitne urbanistične stvaritve velikokrat premalo spoštovane, pogosto pa je bilo tudi krivično zamolčano njihovo avtorstvo. Članek tako ponuja kratek pregled Fabianijevih urbanističnih mojstrov in prikazuje, kako kakovostno je bilo dejansko njegovo delo, vendar tudi premalo cenjeno in ne nazadnje tudi premalo znano širši množici. Obenem pa je navdušujoče dejstvo, da je večina njegovih del še danes, več kot po sto letih, še vedno aktualna.

.....  
Andreja Trampuž, mag. prav. in manag. nepr.  
magistranta Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za  
pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: andreja.trampuz@gmail.com

Prof. dr. Kaliopa Dimitrovska Andrews  
Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in mana-  
gement nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: kaliopa.dimitrovska@gmail.com

## Opombe

<sup>[1]</sup> Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela z naslovom Urbanizem na prelomu 19. v 20. stoletje: Fabianijeve urbanistične zamisli v okviru programa Pravo in management nepremičnin pod mentorstvom prof. dr. Kaliope Dimitrovske Andrews.

## Viri in literatura

- Bernik, S. (2004). Slovene architecture of the twentieth century, Slovenska arhitektura dvajsetega stoletja. Ljubljana: Mestna galerija.
- Collins, G. R., in Crasemann Collins, R. (1965). Camillo Sitte and the birth of modern city planning. London: Phaidon press.
- Čeligoj, A., in Jazbec, T. (2006). Maks Fabiani: vodnik po arhitekturi v Sloveniji in Italiji. Štanjel: Ustanova Maks Fabiani.
- Fabiani, M., in Šumi, N. (1991). Pismo Maksa Fabianija iz leta 1955. Zbornik za umetnostno zgodovino, št. 27. Str. 121–122.
- Gaberščik, B. (1997). Načrt Camilla Sitteja za Ljubljano. V: Sitte, C. (1997). Umetnost graditve mest. Ljubljana: Habitat. Str. 1–13.
- Garzarolli, M., in Miani, L. (1988). Regulacijski načrti za manjša mesta, trge in vasi v porečju Soče 1917–1922. V: Maks Fabiani: nove meje v arhitekturi: razstava, Trst, junij–september 1988/ur. Marko Pozzetto. Benetke: Cataloghi Marsilio. Str. 51–77.
- Grk, A., in Jazbec, T. (2015). Fabianijeva Ljubljana. Dostopno na: <http://www.mao.si/upload/file/fabianijeva%20ljubljan.pdf> (13. 8. 2018).
- Hrausky, A., in Koželj, J. (2010). Maks Fabiani: Dunaj, Ljubljana, Trst. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- Jazbec, T. (2004). Arhitekt in urbanist Maks Fabiani iz Kobdila. Kras, št. 67, str. 22–25.
- Jazbec, T. (2008). Maks Fabiani in urbanizem: obnovitveni projekti na Goriškem, v Posočju in na Krasu 1917–1922. V: Arhitekturna zgodovina/ur. Renata Novak Klemenčič, Martina Malešič, Matej Klemenčič. Ljubljana: Znanstvena založba Filozofske fakultete: Zavod za gradbeništvo Slovenije. Str. 139–147.
- Koželj, J. (2006). Predgovor. V: Maks Fabiani: vodnik po arhitekturi v Sloveniji in Italiji/ur. Janez Koželj. Štanjel: Ustanova Maks Fabiani. Str. 4.
- Koželj, J. (2015). Uvodni nagovor profesorja Janeza Koželja, podžupana Mestne občine Ljubljana in predavatelja na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani. V: 26. Sedlarjevo srečanje Vizije prostorskega razvoja – urejanje voda/ur. Boštjan Kerbler. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Str. 8–9.
- Krečič, P. (2015). Maks Fabiani, Jože Plečnik in slovenska moderna. Razpotja: revija humanistov Goriške, let. 6, št. 21, str. 38–42.
- Mihelič, B. (2014). Fabianijeva Ljubljana. V: Nova umetnost – vizije in resničnost/Art Nouveau in Progress/Art nouveau en projet/ur. Breda Mihelič. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Str. 41–43.
- Mihelič, B. (2008). Maks Fabiani in dunajski urbanizem na prelomu 19. stoletja. Urbani izziv, let. 19, št. 1, str. 5–10.
- Mihelič, B. (2016a). Maks Fabiani in rojstvo moderne narodne prestolnice. V: Fabianijeva Ljubljana: portret mesta = Fabiani's Ljubljana: portrait of a city. Ljubljana: Mestna občina. Str. 32–63.
- Mihelič, B. (2016b). Namesto uvoda. V: Fabianijeva Ljubljana: portret mesta = Fabiani's Ljubljana: portrait of a city. Ljubljana: Mestna občina. Str. 4–9.
- Mušič, M. (1968). Veliki arhitekti III. Maribor: Obzorja.
- Pirkovič, J. (1998). Morfologija mesta in ljubljanski urbanizem. Zbornik za umetnostno zgodovino. Nova vrsta, let. 34, str. 243–257.
- Pirkovič Kocbek, J. (1983). Kaj je urbanizem 19. stoletja na Slovenskem? Kronika: časopis za slovensko krajevno zgodovino, let. 31, št. 1, str. 27–45.
- Pozzetto, M. (1997). Maks Fabiani: Vizije prostora. Kranj: L.I.B.R.A.
- Pozzetto, M. (1989). Ob Fabianijevem načrtu za osnovo in preosnovo severnega dela Ljubljane – 1899. V: Regulacija deželnega stolnega mesta Ljubljane. Ljubljana: Arhitekturni muzej. Str. 41–45.
- Pozzetto, M. (1988). Uvod. V: O kulturi mesta: spisi 1895–1960/ur. Marko Pozzetto. Trst: Založništvo Tržaškega tiska. Str. 9–15.
- Rugg, S. Dean (1972). Spatial foundations of urbanism. Dubuque, Iowa: W. C. Brown Co.
- Sapač, I. (2015). Urbanizem v 19. stoletju na Slovenskem. V: Arhitektura 19. stoletja na Slovenskem/Igor Sapač, Franci Lazarini. Ljubljana: Muzej za arhitekturo in oblikovanje: Fakulteta za arhitekturo. Str. 75–89.
- Šumi, N. (1989). Vzorčni pomen Fabianijevega načrta za Ljubljano. V: Regulacija deželnega stolnega mesta Ljubljane. Ljubljana: Arhitekturni muzej. Str. 46–50.
- Vuga, T. (2015). Fabiani in Solkan. Razpotja: revija humanistov Goriške, let. 6, št. 21, str. 27–30.
- Wurzer, R. (1997). Življenje, delo in mesto Camilla Sitteja. V: Sitte, C. (1997). Umetnost graditve mest. Ljubljana: Habitat. Str. 1–8.
- Zupan, G. (2016). Fabianijeva dediščina – stanje in pogled naprej. V: Fabianijeva Ljubljana: portret mesta = Fabiani's Ljubljana: portrait of a city. Ljubljana: Mestna občina. Str. 64–75.

Jasminka KOVAČIČ

# Revitalizacija propadajoče pristave Šrajbarskega turna

Obnova kulturne dediščine je v zadnjih desetletjih vse pomembnejša zaradi potenciala za ekonomski razvoj, ugodnega vpliva na socialno in kulturno življenje, identiteto naroda ter zaradi nenadomestljive zgodovinske vrednosti in boljše izrabe prostora. Ustrezno obnovljene kulturnozgodovinske stavbe imajo večjo tržno vrednost in višajo vrednost okolici, opuščene pa povzročajo stroške in neugodne socialne posledice. V članku obravnavamo propadajočo spodnjo pristavo gradu Šrajbarski turn, njeno vrednost za lokalno skupnost in njen potencial za revitalizacijo. Lastnike kulturne dediščine pri obnovah omejujejo kulturnovarstveni predpisi, premajhne javne spodbude in prenizka lastna sredstva, zato prevladuje prepričanje, da se obnavljanje »ne splača«. Ključne omejitve v zvezi z obnovami dediščine so zapisane v zakonu o varstvu kulturne dediščine, prostorskih aktih in odlokih. Javnih usmeritev in razpisov za sofinanciranje obnov je

veliko, sredstva so majhna in težko dosegljiva lastnikom, ki so fizične osebe. Obstajajo številne dobre prakse obnov, vendar so odvisne od različnih dejavnikov in okolja. Vplivne dejavnike je težko prepoznati, zato jih ni mogoče preprosto preslikati drugam. Primerne prakse, ki se lahko uporabijo pri revitalizaciji pristave, so: sodelovanje z občino v zvezi z zagotavljanjem prostorov za različne dejavnosti, obnova s prostovoljnimi delom in uporaba za poslovne prostore ter obnova za stanovanja s strani stanovanjskih zadrug oziroma kooperativ.

**Ključne besede:** stavbna dediščina, spodnja pristava Šrajbarskega turna, omejitve pri obnovi, sofinanciranje obnove dediščine, dobre prakse revitalizacije dediščine

## 1 Uvod

K raziskovanju nas je spodbudilo dejstvo, da kulturno zaščitena spodnja pristava Šrajbarskega turna (slika 1) propada, povzroča škodo in kvari videz okolice, ter to, da se to z ignoranco dopušča. Zdi se, da je danes kulturna zavest našega naroda na višjem nivoju kot kadarkoli v zgodovini, vendar se iz konkretnega primera o tem žal ne da sklepati. Tudi drugod številne kulturnozgodovinske stavbe še vedno prepuščamo propadu. Ne cenimo dovolj njihovega vpliva na oblikovanje skupne identitete, njihovega ideološkega pomena in nenazadnje tudi čustvenega pomena. Jasno pa je postalo, da kulturni spomenik samo s svojo pojavnostjo v okolju ne bo dosegel svojega namena. Bolj je treba upoštevati ekonomski in socialni vidik, zlasti kot priložnost za nove podjetniške ideje, ustvarjanje novih delovnih mest in nenazadnje tudi kot možnost pridobivanja potrebnih sredstev za vzdrževanje. Dediščino je treba sprejeti kot razvojni potencial z visoko dodano vrednostjo. Zaradi svojega kulturnega značaja so lahko te stavbe ekonomsko privlačnejše, dejstvo pa je, da tržni mehanizmi v primeru dediščine niso vedno učinkoviti. Razvojni potenciali so premalo prepoznani, zato je tu ključna vloga lokalnih skupnosti in države. Tržne neučinkovitosti naj bi se korigirale z ustreznimi spodbujevalnimi ukrepi in finančnimi sredstvi. Zadnjih je za te potrebe vedno premalo

(Golob, 2014). Večinoma se pri prenovah osredotočimo na velike investicijske projekte, medtem ko se lastnike stavbne dediščine v mestnih, primestnih in vaških naseljih zapostavlja. Temu pripomorejo tudi interesi in moč večjih investorjev in gradbincev. Dodatna težava je še skupno lastništvo in dejstvo, da so nepremičnine morda podedovali ali so jim bile podarjene, zato jih manj cenijo. Lastniki in lokalne skupnosti v zaščiteneh stavbah ne vidijo potencialov za dopolnilne dejavnosti, ki bi prinašale dodano vrednost (Bahar Muršič, 2014).

V raziskavi smo poudarili nekatere rešitve, ki bi bile primerne v konkretnem primeru propadajoče pristave. Pri tem smo se osredotočili na vprašanje, kako lahko z obnovo dosežemo pozitivne ekonomske, okoljske, socialne in kulturne učinke za okolico in s tem vrednost nepremičnine oplemenitimo.

## 2 Kulturna dediščina in sodobni izzivi

Povečuje se zavedanje, da je ohranjanje kulturnega kapitala nujno in da celostno vpliva na razvoj. Kulturnega kapitala namreč ni mogoče nadomestiti, saj se razvija in raste skozi daljše obdobje. Povezuje preteklost in prihodnost in nudi



Slika 1: Spodnja pristava Šrajbarskega turna z jugovzhoda (foto: avtorica, 2018)

priložnost za učenje iz preteklih praks. Zato močne družbe negujejo tradicijo in cenijo stavbe, nastale pred 20. stoletjem. Te so kvalitetnejše kot stavbe, zgrajene na industrijski način, ki ga danes zaradi rasti dobičkov spodbuja gradbena industrija. Zgrajene so premišljeno in ekološko, iz lokalnih materialov, na podlagi jasnih principov obratovanja, in običajno zahtevajo manj vzdrževalnih del. Posledica zanemarjanja tega področja ohranjanja je bil neuravnotežen prostorski razvoj, kar je privedlo tudi do naravnih katastrof (Hassler in Kohler, 2014). Zato so v drugi polovici 20. stoletja oblikovali številna mednarodna načela in priporočila. Ta poudarjajo, da je dediščino treba povezati s podjetništvom, saj jo to oživlja in ustvarja sredstva za ohranjanje. Številni avtorji navajajo, da je treba upoštevati načela trajnostnega razvoja in sodelovati z vsemi zainteresiranimi skupinami, tudi s prebivalci.

Velik potencial je v kulturnem turizmu, saj je ta ena najhitreje rastočih gospodarskih panog, ki omogoča nove zaposlitve in razvoj lokalnih skupnosti, torej ekonomski in socialni razvoj (Stokin, 2014). Kulturni turizem bo po ocenah svetovnih organizacij Unesco<sup>[1]</sup> in UNWTO<sup>[2]</sup> do leta 2020 doživel bistveno večjo stopnjo rasti kot druge veje turizma. Stopnja njegove rasti je ocenjena na 15 %, povprečna rast panoge pa na 4 % (Vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo – izkušnje JV Slovenije, 2015). Sestavni del tega je primerna interpretacija dediščine. Danes namreč strateško vlogo dediščine vrednotimo drugače kot v preteklosti. Ni več statična, temveč mora dopuščati svobodnejše izražanje lokalnega in tradicije, bila naj bi medij za izražanje družbene identitete. Zato mora biti dostopnejša ljudem in podjetniška priložnost je prav v tem, kako jo približati ljudem in kako povečati interes ljudi zanjo (Golob, 2014).

Dobro ohranjena dediščina vpliva tudi na ceno nepremičnin. Iz nizozemske raziskave izhaja, da so zaščitene stavbe bistveno dražje in imajo pozitiven vpliv na vrednost drugih stavb v oddaljenosti 50 m. Taka stavba v zaščitenem območju je za 47 % dražja kot primerljiva stavba brez kulturne vrednosti v običajnem okolju. Vsaka zaščitena stavba za 0,24 oziroma 0,28 %<sup>[3]</sup> zviša vrednost drugim v neposredni bližini. Še večji vpliv na ceno ima lokacija znotraj zaščitenega območja. Tam so stavbe dražje za od 23,4 do 27,9 % (Lazarak et al., 2013). Študija v Filadelfiji pa je dokazala tudi negativni učinek pri zapuščenih stavbah. Vrednosti stavb znotraj območja 150 čevljev (približno 45 m) od zapuščene stavbe močno padejo, vpliv pa se z razdaljo postopoma zmanjšuje (Eastern Pennsylvania Organizing Project and Temple University Center for Public Policy, 2001, v: Shane, 2012). Iz druge ameriške raziskave sledi, da je opuščanje stavb posledica slabih družbenih ukrepov in politike. Posledice so večji stroški oblasti, kriminal, izgube vrednosti nepremičnin, nezdravo okolje, slabše zdravje prebivalcev, odseljevanje itd. (Shane, 2012).

Številne dobre prakse dokazujejo, da je z obnovo mogoče vplivati na kvalitetnejše življenje v okolici kulturno zaščiteneh nepremičnin. Nekatere raziskave celo navajajo, da se ljudje v tradicionalnih okoljih počutijo bolje in tam porabijo več denarja (Bahar Muršič, 2014). Zgled je dobra lokalna štajerska politika, ki se je izrazila v tem, da so kakovostno nadgradili tradicionalno kmečko arhitekturo z upoštevanjem sodobnih potreb. Manjše skupine strokovnjakov so sodelovale z oblastmi in prebivalci pri izdaji gradbenih dovoljenj, izobraževali so v šolah in obrtnike in objavljali promocijske članke. Tako so pospeševali tudi ekonomski razvoj, saj so povečali interes za



Slika 2: Panoramska slika pristave z dvorišča na severu (foto: avtorica, 2018)<sup>[4]</sup>

obrtniška dela in v zanimivejše okolje privabili turiste. Hkrati so ekološko zavedanje spodbujali tudi z uporabo lokalnih materialov (Hofmann, Holler in Kulmer, 2014).

### 3 Pristava Šrajbarskega turna – zgodovina in karakteristike

V tem članku bi radi prikazali konkreten primer možnosti revitalizacije za pristavo Šrajbarskega turna, ki je zaščiten stavbna dediščina, vpisana v register nepremične kulturne dediščine pod številko EŠD: 28822. V preteklosti je bila del posestva gradu Šrajbarski turn, ki ima bogato zgodovino, danes pa, podobno kot pristava, žalostno propada. Pristava je opisana kot baročno poslopje in jo je leta 1789 dal zgraditi Rihard Jožef Auersperg. Pri gradnji so uporabili večino lepših rimskih kamnov iz Neviodunuma (Müllner, 1996). V začetku prejšnjega stoletja jo je odkupil oskrbnik Stoviček, zdaj pa je po zapletenih postopkih nacionalizacije, denacionalizacije in dedovanja končno v lasti 19 dedičev. V osnovi je obsegala južni in severni del, ker pa je leta 1955 zadnjenavedeni delno pogorel, je danes kulturno zaščiten samo južni del, ki je bil namenjen stanovanjski in gospodarski rabi. Leta 1960 je pristavo prevzela zadruga, vanjo naselila družine svojih delavcev in prostore preuredila za bivanje sezonskih delavcev. S tem so bile uničene nekatere kulturne karakteristike, ki so danes zaščitene z zakonom o varstvu kulturne dediščine.

Pristava (slika 2) leži na lepi lokaciji, blizu središča mesta in hkrati v naravi, na gričku, obkrožena s sadovnjaki. Parcela podnjo omogoča lepe zasaditve in ureditev vrtov, na njej je tudi vodnjak. Stavba je lepo osvetljena in na vse strani nudi lepe razglede, v okolici so urejene sprehajalne poti. Je 100 m oddaljena od lokalne ceste in ima dovolj prostora za parkirišča. Propadajoči ostanki severnega dela pristave omogočajo nadomestno gradnjo brez večjih omejitev. Cestne in druge infrastrukturne povezave so dovolj dobre oziroma se lahko nadgradijo brez večjih stroškov. Stavba je blizu osnovne in srednje

šole, zdravstvenega doma, dializnega centra, trgovskih centrov, avtobusne postaje in različnih gostinskih lokalov. Druge javne institucije, kot so občina, upravna enota, sodišče, javni zavodi, knjižnica in policija, so oddaljene 2 km. Tloris stavbe znaša približno 625 m<sup>2</sup>. Osrednji stanovanjski del je v dveh nadstropjih in stavba ni podkletena. Stropi v pritličju so podprti z oboki, zato so ti prostori lepi, prostorni in posebni. Primerni bi bili lahko za različne dejavnosti.

### 4 Javni interes za obnovo pristave Šrajbarskega turna?

Lastniki so številni, starejši, večinoma ne živijo v bližini, nimajo finančnih sredstev in interesa za obnovo, zato pristavo prodajajo. V Občinskem prostorskem načrtu Občine Krško (OPN) smo pogledali, kako pomembna je pristava za Občino Krško. Po analizi lahko upravičeno sklepamo, da je objekt pomemben in zanimiv, med drugim zaradi njegove povezave s Šrajbarskim turnom, ker v občini upada število enot kulturne dediščine in bi bil ta objekt primeren za večnamenski dom, saj na tem območju ni dovolj prostorov za kulturne in podobne dejavnosti.

Objekt je lahko zanimiv tudi z vidika usmeritev Strategije razvoja Slovenije 2014–2020. V njej je med drugim navedeno, da bi gospodarstvo lahko krepili s podporo podjetništvu, mikropodjetjem in malim podjetjem ter mreženju med njimi in s pomočjo inovativnim startup podjetjem. Usmeritve podpirajo ustanavljanje večgeneracijskih centrov, medgeneracijske prenose znanj prek različnih izobraževanj, zaželeni pa so tudi ukrepi za zgodnejše osamosvajanje mladih. Poudarjeno je še zdravo življenjsko okolje in krepitev vlaganj v trajnostni turizem na podeželju – z izkoriščanjem kulturnih potencialov. Vsi ti cilji bi se lahko implementirali z ustrezno obnovo pristave tako, da bi se v njej uredili prostori za medgeneracijsko druženje, sobe za mlade, ki se želijo osamosvojiti, pisarne in »coworking« prostori za mlade podjetnike ali turistične nastanitve.

#### 4.1 Omejitve – zakon, prostorski akti in smernice ZVKD<sup>[5]</sup>

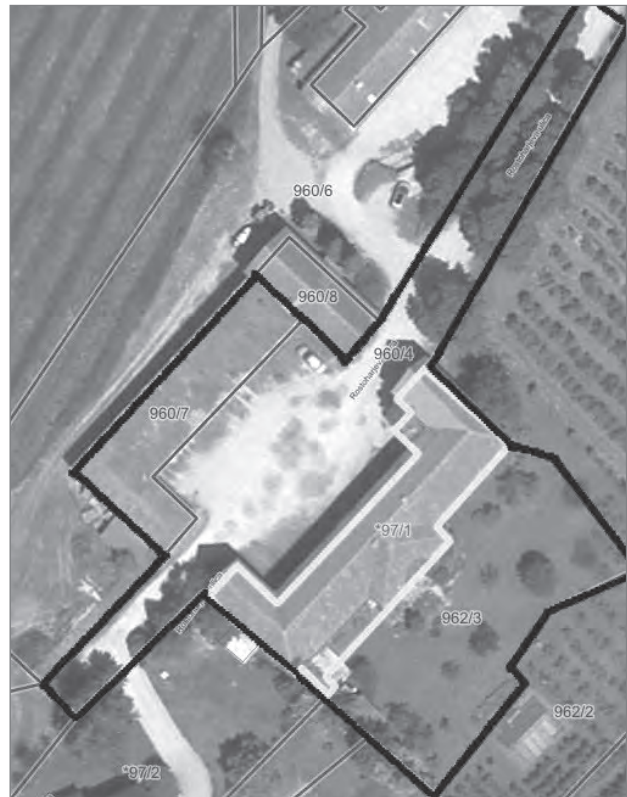
Za pristavo (stavbna dediščina) in njeno vplivno območje (slika 3) veljajo poleg zakona še določbe OPN Občine Krško. Treba je upoštevati, da:

- se ohranjajo tlorisna in višinska zasnova, gradivo in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanosti, funkcionalna zasnova notranosti in pripadajočega zunanega prostora, sestavine in pritikline, stavbno pohištvo;
- se ohranjajo komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute, celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami;
- ni dovoljeno spreminjanje, ki bi prizadelo varovane vrednote, prepoznavne značilnosti in materialno substanco (dozidava, nadzidava, rekonstrukcija);
- ni dopustna odstranitev stavbe in praviloma tudi ne njenih delov;
- je stavbo treba med gradnjo varovati in da preko nje ne smejo potekati gradbiščne poti ali obvozi, da vanjo ne sme biti premaknjena potrebna komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, da se ne sme izkoriščati za deponije odvečnih materialov;
- na območju neposredno južno pod pristavo ni dovoljeno graditi novih objektov, ki bi vplivali na dominantnost dediščine, oziroma če se taki posegi izvajajo, morajo biti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine.

O podrobnejših omejitvah smo se posvetovali s strokovnjaki ZVKD, ki mora pred posegom izdati kulturnovarstvene pogoje in soglasje. Ti bi pri pripravi pogojev:

- upoštevali, da se varujejo prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj vplivnega območja (kostanji v drevedu);
- zaradi boljše izrabe stavbe dovolili nekatere prilagoditve, ki so dopustne za stavbe iz podobnega časovnega obdobje v starem mestnem jedru (npr. odprtine na strehah);
- dopustili manjše prilagoditve, ki upoštevajo željo investitorja glede dejavnosti v stavbi in okolici (npr. prilagoditve stopnišč zaradi požarnih predpisov, dvigala);
- upoštevali odnose med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (npr. da je s pristave omogočen razgled na grad Šrajbarski turn).

Tudi s celovito energetske sanacije stavbe od zgornjih pogojev ne bi bistveno odstopali, zato v tem primeru velja, da kadar izvedba določenega ukrepa ni dopustna (npr. izolacija fasade) ali se izvede le delno, se ukrep šteje kot izveden in se energetska prenova upošteva za celovito energetske prenova, kar je pomembno za pridobivanje javnih sredstev na razpisih.



Slika 3: Obravnavano območje pristave je obkroženo z belo, pristava je označena s črno<sup>[6]</sup> (vir: PISO (pridobljeno 7. 7. 2017)).

#### 4.2 Omejitve – finančna sredstva in možnosti javnega sofinanciranja

Omenili smo že, da lastniki nimajo finančnih sredstev, in hkrati ugotovili, da za obnovo obstaja javni interes. Zato smo v raziskavi želeli poiskati dostopne javne vire za sofinanciranje obnove, kar bi lahko bilo v pomoč potencialnemu investitorju. Proučili smo 12 razpisov (preglednica 1): 4 razpise Občine Krško, 1 državni razpis Ministrstva za kulturo RS in 7 razpisov za evropska sredstva. Sedanjim lastnikom ustreza samo en občinski razpis, vendar so skupna letna sredstva za celotno občino majhna, samo približno 40.000 evrov. Drugi razpisi niso ustrezni, ker se sredstva dodeljujejo za stavbe v mestu, kmetijska gospodarstva in turistična društva. Tudi državni razpis ni primeren, saj pristava ni kulturni spomenik. Pri razpisih za evropska sredstva bi bil primeren le razpis za celovito energetske sanacije, pri kateri pa so potrebna velika lastna sredstva.

Ugotovili smo, da imajo trenutni lastniki pristave (fizične osebe, ki nimajo interesa za izvajanje dejavnosti v pristavi, ki bi bile v javnem interesu), čeprav je kulturno zaščitena, bolj malo možnosti, da pridobijo javna sredstva za obnovo. Več priložnosti bi imeli investitorji, ki so pravne osebe oziroma podjetje, kmetijsko gospodarstvo ali turistično društvo ter imajo dober projekt, ki bi prinašal prihodke za dolgoročno vzdrževanje ali



**Preglednica 1:** Povzetek priložnosti za pridobivanje javnih sredstev pri obnovi pristave

Ime razpisa	Ali lastniki pristave izpolnjujejo osnovne pogoje za prijavo na razpis?	Sredstva, financirana s strani:
Javni razpis za sofinanciranje projektov ohranjanja in vzdrževanja premične in nepremične dediščine v Občini Krško v letu 2017	DA (predviden tudi finančni prispevek lastnikov)	Občina Krško
Javnega razpisa o dodeljevanju proračunskih sredstev za ohranjanje in razvoj kmetijstva in podeželja v Občini Krško za leto 2017	NE (niso kmetijsko gospodarstvo)	Občina Krško
Javni razpis za obnovo individualnih hiš v mestnih jedrih	NE (niso lastniki stavbe v mestnem jedru)	Občina Krško
Javni razpis za sofinanciranje programov Občinske turistične zveze Krško in turističnih društev v občini Krško za leto 2017	NE (niso turistično društvo ali zveza turističnih društev)	Občina Krško
Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2017–2018 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo	NE (pristava ni kulturni spomenik državnega ali lokalnega pomena)	Ministrstvo za kulturo RS
Sredstva iz Evropskega sklada za razvoj podeželja (splošno)	NE (večinoma ne za fizične osebe)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Podukrep M 6.4 – Podpora za naložbe v vzpostavitev in razvoj nekmetijskih dejavnosti	NE (nimajo registrirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Podukrep M 4 – Naložbe v osnovna sredstva	NE (za razvoj kmetijstva)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Javni razpis za predložitev projektov v okviru Programa sodelovanja Interreg V–A Slovenija – Hrvaška (referenčna številka: 4300-113/2015)	NE (sredstva so namenjena lokalnim, regionalnim in nacionalnim organizacijam, neprofitnim organizacijam ter malim in srednje velikim podjetjem)	Evropski skladi
Predvideni razpis: Učinkovita raba energije in obnovljivih virov energije	DA (samo v primeru celovite energetske sanacije in ob predvidenih večjih finančnih vlaganjih upravitelja dediščine)	Kohezijski sklad
Predvideni razpis: Povečanje prepoznavnosti Posavja kot turistične destinacije	NE (ni programov turistične ponudbe)	Evropski sklad za regionalni razvoj
Predvideni razpis: Povečanje izkoriščenosti kulturno-zgodovinske dediščine v turistične namene	NE (ni programov turistične ponudbe)	Evropski sklad za regionalni razvoj

Vir: Kovačič, 2017

dobrobit skupnosti, in nekaj zagonskih finančnih sredstev za investicijo.

## 5 Dobre prakse

Pristava nudi dobre možnosti za obrtno in poslovno dejavnost, za stanovanja, v njej se lahko uredijo večji prostori za druženja, primerna pa je tudi za ureditev turističnih nastanitev. S premišljeno prenovo in zmerno uporabo bi lahko bila dober učni in izobraževalni zgled za širšo javnost, ki bi ga občina

lahko izkoristila za svojo promocijo. Analizirali smo številne dobre prakse, ki so se izoblikovale na podlagi dveh pristopov: trajnostnega in sodelovalnega.

Pri trajnostnem pristopu se dolgoročno ohranja vitalna funkcija zaščitene območij z enakomernim fizičnim, ekonomskim in socialnim razvojem. Sodelovalni pristop pa temelji na sodelovanju med različnimi deležniki, ki vplivajo na prostorski razvoj, vključujejo v razvoj lokalne prebivalce ter upoštevajo njihove želje in potrebe.

Zaradi svojih dobrih učinkov je sodelovalni pristop v zadnjem času bolj poudarjen. Da je učinkovit in ne samo »črka na papirju«, je treba pri načrtovanju rešitev dosledno upoštevati načela, kot so raznolikost vključenih, pravičnost pri razdelitvi javnih sredstev, transparentnost pri izvajanju in komuniciranju, odprtost do novih idej in različnih vidikov, jasna odgovornost pri izvajanju politik in dejavnosti. Lokalni prebivalci naj bi bili vključeni tako, da sodelujejo kot strokovnjaki z izvedbami svojih raziskav, pripravo lokalnih projektov ter modelov, analiz, ocen in prezentacij. To prebivalce še bolj povezuje z drugimi sodelujočimi v procesu, s katerimi lažje delijo pozitivne in negativne učinke ukrepov. Zato ta pristop nima jasne definicije, udejanji se lahko različno glede na okolje, v katerem se izvaja. Ključno je, da je proces kreativna dejavnost, povezana s potrebami lokalne skupnosti. Uspešnost je odvisna še od časa in potrebe po izvedbi določenega ukrepa, povezanosti deležnikov, ki sodelujejo, širše – bolj množične vključenosti, verodostojnosti in zaupanja v postopek, zavzetosti za izvedbo, ali je vodja viden in močen, podpore oblasti, vmesnih uspehov, izdelave periodičnih vrednotenj in ocen in upoštevanja širšega prispevka za skupnost. Pomembno je, ali je zagotovljeno dolgoročno partnerstvo v projektu oziroma dolgoročna organizacijska in finančna struktura z močnim vodstvom projekta. Uspeh je manjši, če v preteklosti tako delovanje v določenem okolju ni bilo običajno in so ukrepi v nasprotju s potrebami tistih, ki odločajo in imajo moč. Takrat je priporočljivo, da obstajajo posredniki, ki identificirajo stališča in izvajajo mediacije (Mohamed in Gammaz, 2012).

Ocenjujemo, da bi obnovo in revitalizacijo pristave lahko uspešno izvedli po zgledih, opisanih v nadaljevanju.

### 5.1 Zgled 1 – primer Bistra Hiša (Slovenija)

Primer obnove kulturno zaščitene stavbe »Bistra Hiša« (slika 4) kaže na napredno lokalno upravo, ki je rešitve iskala celovito. Potrebe po prostorih za nekatere neprofitne organizacije, potrebo po obnovitvi stare kulturno zaščitene šole iz 18. stoletja v Martjancih, željo po večji ozaveščenosti prebivalcev v zvezi učinkovito rabo energije v regiji in željo po večji privlačnosti kraja za obiskovalce so začeli reševati z ustanovitvijo zavoda »Bistra hiša Martjanci«. Ta je bil pobudnik za oblikovanje sistematičnega demonstracijskega in diseminacijskega centra OVE in URE v Pomurju. V projektu so sodelovali arhitekti, energetski strokovnjaki in strokovnjaki Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Po energetski analizi objekta so se odločili, da leta 2005 začnejo ekološko prenovo hiše, večinoma z naravnimi in obnovljivimi materiali. Sredstva so pretežno zagotovili z ugodnim kreditom za ekološke investicije. Danes objekt obratuje z minimalnimi stroški in je zelo izkoriščen. Deluje kot poseben regionalni poslovni inkubator, v katerem imajo sedež lokalne organizacije. V njem se izvajajo različna



Slika 4: »Bistra hiša« pred obnovo in po njej (vir: Bistra Hiša, 2009)

usposabljanja, mednarodni seminarji, svetovanja in promocije učinkovite rabe energije (Bistra Hiša, 2009).

### 5.2 Zgled 2 – Samostan Bredelar (Nemčija)

Europa Nostra<sup>[7]</sup> je nagradila primer dobre prakse, ki odlično ponazarja sodelovalni pristop. Prostovoljci v Marsbergu so na tak način obnovili samostan Bredelar (slika 5). Ustanovili so združenje »Prijatelji samostana Bredelar«, preko katerega so svojim delom in predanostjo, učinkovito tehniko zbiranja sredstev, aktivnim predsednikom združenja in domiselnim komuniciranjem v javnosti v zelo kratkem času obnovili samostan, ki mu skoraj ni bilo več mogoče pomagati. 600 let star samostan, ki so ga 200 let uporabljali v različne industrijske namene, je zdaj na podlagi premišljenih restavratorskih del obnovljen. Ponovno ga uporabljajo kot center za druženje in kulturo, gosti



Slika 5: Samostan Bredelar pred obnovo in po njej (vir: Förderverein Kloster Bredelar e.V., 2011)

tudi številne dogodke in dejavnosti v širšem evropskem kontekstu (Förderverein Kloster Bredelar e.V., 2011).

### 5.3 Zgled 3 – Stavba »Tkalka« (Slovenija)

Tkalka (slika 6) je bila zapuščena poslovna stavba – »industrijski objekt«. Leta 2014 je postala Skupnostni razvojni center, ki daje prostor za dejavnosti različnim ljudem in organizacijam. Občina Maribor je oddala prostore, da bi se razvijali turizem, socialno podjetništvo in zadrugištvo ter družbene inovacije. Novi uporabniki so s sponzorstvi, donacijami in prostovoljnimi delom obnovili, prebelili, uredili in opremili prostore. Zdaj so to »coworking« prostori, ki jih uporabljajo društva, zavodi, zadruga, ustanove, mladi in starejši samostojni podjetniki, socialna podjetja, posamezniki in neformalne iniciative. Trenutno je več kot 120 stalnih uporabnikov. Vsi imajo iste cilje: razvoj mesta, ustvarjanje novih delovnih mest in dvigovanje kvalitete življenja. Poslovne prostore v zgradbi namenjajo skupnim potrebam za predstavitve, druženja, mreženja, sestanke, za pisarne in delavnice (Tkalka, 2016).



Slika 6: Zunanji videz obnovljene zgradbe »Tkalka« (vir: Tkalka, 2016)

### 5.4 Zgled 4 – Stanovanjske kooperative (Švica) ali zadruga Zadrugator (Slovenija)

Dober zgled so še stanovanjske kooperative v Švici, ki imajo veliko podporo države in občin. Tržne cene najema stanovanj so tam zelo visoke zaradi potreb mednarodnih družb, ki dvigujejo cene stanovanj, in tako so ta predraga za lokalne prebivalce. Ti se združujejo v stanovanjske kooperative, obnovijo objekt ali zgradijo novega, nato s plačevanjem najemnin izplačajo kredite. Prednost takega združevanja je v tem, da se ve, kdo bo v hiši živel, in da bodo stanovanja polna. Hkrati je pomembna še možnost skupnega reševanja problemov, kot so varstvo otrok, urejanje okolice, skrb za starejše, skupne sobe za goste ipd. V Švici je 5 % stanovanjskega fonda v lasti kooperativ (K.Ž./STA, 2013).

Mladi se v Sloveniji relativno pozno odseljujejo od doma, saj spadamo med države z izjemno majhnim deležem najemniških stanovanj, kar mladim otežuje prehod v samostojno stanovanje. Mogoča rešitev za ta problem in problem propadanja nekaterih zaščiteneh stavb (npr. pristave) so »stanovanjske zadruga«. Člani stanovanjske zadruga Zadrugator tesno sodelujejo s Fakulteto za arhitekturo in tako so nastale idejne zasnove za prenovo štirih lokacij v Ljubljani, ki so v občinski lasti. Rešitve

so iskali v okviru obstoječih stavb ter v skladu s potrebami in željami bodočih stanovalcev – članov zadruga. Ocenjujejo, da so postopki načrtovanja daljši zaradi usklajevanj med bodočimi stanovalci, vendar se pozitivni učinki kažejo v boljši povezanosti stanovanjske skupnosti in v skrbnejšem odnosu do skupnih prostorov. Pri upravljanju so pomembna zadružna načela, kot so demokratično upravljanje, avtonomno in odprto članstvo, ekonomska participacija, opolnomočenje ljudi, skrb za člane in okoliške prebivalce in povezovanje z drugimi zadrugami. Podpora države za uvajanje »novih alternativnih načinov bivanja« naj bi bila zagotovljena, saj je zapisana tudi v nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Zabukovec, 2016).

## 6 Sklep

Naša družbena zavest se razvija, kar opažamo tudi po zainteresiranosti za kulturno dediščino. Ugotavljamo, da je kultura naroda, ki se izraža tudi odnosu do stavbne dediščine, pokazatelj, kako razvita je družba, katere vrednote se cenijo in kaj je tisto, kar bogati življenje lokalnih prebivalcev. Zato nas ni presenetilo dejstvo, da so obnovljene kulturno zgodovinske stavbe vse bolj cenjene. Poleg tega se zaradi naraščanja naravnih katastrof in slabšanja naravnega okolja vsi bolj zavedamo dolgoročnih posledic neprimerne rabe prostora in naravnih virov. Naučili smo se že, da morajo biti kulturno zaščitene stavbe bolje integrirane v življenje prebivalcev, saj lahko ohranjajo in krepijo kulturo naroda. Dejavnosti v njih so lahko odličen vzvod za ekonomski razvoj in mogoč trajni finančni vir za pokrivanje obratovalnih in investicijskih stroškov. Tako so se pojavili različni pristopi in finančne spodbude, s katerimi se želijo doseči kar najboljše učinki, vendar pa so procesi revitalizacije kompleksni in jih ni mogoče preprosto preslikavati iz enega okolja v drugo. Večkrat niti ni mogoče jasno prepoznati, kaj je tisto, kar je bilo odločilno za uspeh pri določeni dobri praksi. Velika težava so finančna sredstva, ki jih običajno ni dovolj. To je še posebej izraženo pri obnovah stavbne dediščine, ki nima izjemne vrednosti, zato tudi nima velike finančne podpore lokalne, državne in evropske skupnosti. Še težje je, če so lastniki take stavbne dediščine fizične osebe in nimajo interesa za izvajanje dejavnosti v stavbah, saj imajo ti zelo malo možnosti, da finančna sredstva za zadovoljivo obnovo pridobijo na javnih razpisih. To smo pokazali na primeru pristave Šrajbarskega turna. Stavba je potrebna celovite sanacije, za kar so potrebna velika finančna sredstva. Čeprav je za občino Krško pomembna, trenutni lastniki ne bi uspeli pridobiti dovolj občinskih sredstev niti za sanacijo strehe.

Kljub navedenemu ocenjujemo, da je pristava za določene investitorje lahko velik potencial, saj leži na lepi lokaciji in skoraj v mestu, je zaščitena stavbna dediščina s primernimi prostori za različne dejavnosti, je pomembna za občino in primerna za večnamenski dom, ki ga potrebuje lokalna skupnost. Trendi in

dobre prakse potrjujejo, da bi se stavba s primernimi pristopi lahko revitalizirala, vendar obstoječa lastniška struktura za to ni primerna. Rešitev bi lahko bila v tem, da se nepremičnine (pristavo in okolico) v celoti oddajo v dolgoročni najem društvu ali drugi organizaciji ali se prodajo.

Glede na dobre prakse, ki smo jih proučili, ocenjujemo, da bi se lahko v primeru revitalizacije pristave implementirale tri različice. Prva bi bila odvisna od tesne povezanosti z Občino Krško. Ta bi morala prepoznati priložnost v obnovi pristave zaradi njene povezave z gradom Šrajbarski turn, zaradi zane-marjenosti pristave, ki kviri videz mesta, zaradi že izvedenih nekaterih infrastrukturnih povezav in primernih prostorov za delovanje kulturnih in turističnih društev in drugih lokalnih organizacij. Smiselno bi bilo izvesti še celovito energetska sanacija in primer pristave promovirati širše, kot to kaže dobra praksa »Bistre hiše« iz Martjancev. Druga možnost je podobna, kot je opisana v primeru »Tkalka«. Lastniki bi prostore za simbolično najemnino oddali organizaciji, ki bi vključevala posameznike, zavode, društva, socialna podjetja, samostojne podjetnike in neformalne iniciative. Ti bi jih s prostovoljnimi delom, donacijami in javnimi spodbudami obnovili in uporabili za skupne prostore, delavnice, pisarne in »coworking« prostore. Pri tem bi lahko pomagala lokalna skupnost ter tako spodbujala rast inovativnosti in podjetništva. Tretja možnost so stanovanjske zadruga. Še posebej bi bilo napredno zadevo povezati s problemom »poznega odseljavanja mladih«, ki bi jim v obnovljeni pristavi lahko uredili manjša stanovanja ali sobe. Zadeva se nam zdi primerna, saj so v pritličju pristave večji prostori, ki bi jih lahko mladi izkoristili za skupno druženje. Neposredno ob pristavi so že urejeni vrtovi, kjer bi se lahko učili vrtnarjenja ob medgeneracijskem druženju. Zadevo bi tako povezali z drugimi razvojnimi cilji, npr. medgeneracijskim povezovanjem, spodbujanjem podjetništva. Tako bi imeli osnovo tudi za črpanje finančnih sredstev iz skladov EU, ki se navezujejo na druge razvojne cilje, ali za pridobitev večjih sredstev s strani občine in države.

---

Jasminka Kovačič, mag. prav. in manag. neprem., dipl. ekon.  
magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za  
pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: jasminka.kovacic8@siol.net

## Opombe

- [1] United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation.
- [2] The World Tourism Organisation.
- [3] Do rezultatov so prišli po dveh modelih.
- [4] Zaradi načina slikanja (panoramsko) je oblika nekoliko popačena.
- [5] Zavod za varstvo kulturne dediščine.
- [6] Pristava, razpadajoča stavba severno, vplivno območje južno in dvorišče.

<sup>[7]</sup> Vseevropska nevladna organizacija, ki skrbi za promocijo in nagrajevanje dejavnosti in dosežkov na področju ohranjanja kulturne dediščine.

## Viri in literatura

Bahar Muršič, A. (2014). Etnološka stavbna dediščina in njeni lastniki. *Glasnik SED*, letnik 54/1, 2, str. 101–103.

Bistra Hiša – Kako lahko s strokovno rekonstrukcijo spremenimo staro šolo iz 18. stoletja v energetsko trajnostno poslovno stavbo. Razvojnja agencija Sinergija. December 2009. URL: [file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/Shining%20Example\\_Slovenia\\_1%20Bistra%20hiša.a.pdf](file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/Shining%20Example_Slovenia_1%20Bistra%20hiša.a.pdf) (14. 8. 2017).

Förderverein Kloster Bredelar e.V. Europa Nostra. 7. 4. 2011. URL: <http://www.europeanheritageawards.eu/winners/forderverein-kloster-bredelar-e-v/> (15. 7. 2017).

Golob, T. (2014). Grajska dediščina je družbena vrednota. V: *Sto let v dobro dediščine/ur. Nataša Gorenc*. Ljubljana: Zavod za varstvo kulturne dediščine, str. 342–344.

Hassler, U., & Kohler, N. (2014). The ideal of resilient systems and questions of continuity. *Building Research & Information*, Vol. 42, No. 2., str. 158–167.

Hofmann, C., Holler, A., & Kulmer, A. (2014). Capacity Building in Communities; Rural Development Styria (Landentwicklung-Steiermark). V: *What are some of the Good Practice examples in Europe? Can these good practice examples serve as ideas for other rural regions? Good Practice. Identifying Successful Examples. Landscapes. HISTCAPE: Historic Assets and Related Landscapes*. 2014, str. 1–74. URL: [http://histcape.eu/sites/histcape.drupal.pulsartecnia.com/files/documents/BAJA\\_GOOD\\_PRACTICE.pdf?\\_ga=1.96425108.925006336.14907](http://histcape.eu/sites/histcape.drupal.pulsartecnia.com/files/documents/BAJA_GOOD_PRACTICE.pdf?_ga=1.96425108.925006336.14907).

K., Ž./STA (2013). Stanovanjske kooperative. Alternativni načini reševanja stanovanjske problematike. *Delo in dom*, 13. 11. 2013.

Kovačič, J. (2017). Revitalizacija kulturno zaščitene pristave gradu. Magistrsko delo. Ljubljana: Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.

Lazarak, F., et al. (2013). The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 4. 7. 2013, str. 89–114.

Mohamed, A. A., & Gammaz, S. A. (2014). Assessment of the Role of International Organizations in the Rehabilitation of Historic Districts: Case of Darb Alahmar. *Journal of Urban Planning & Development*. September 2012, str. 215–226.

Müllner, A. (1996). Emona: ilustrirane arheološke študije s Slovenije in okolice in kje je Emona dejansko bila? 1. prevod. Slovensko bibliofilsko društvo.

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Krško, Uradni list RS, št. 61/2015 z dne 21. 8. 2015.

Prostorski informacijski sistem občin. URL: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?> (7. 7. 2017).

Shane, Jon M. Abandoned Buildings and Lots. University at Albany, State University of New York, Center for Problem-Oriented Policing. July, 2012. URL: [http://www.popcenter.org/problems/abandoned\\_buildings\\_and\\_lots/](http://www.popcenter.org/problems/abandoned_buildings_and_lots/) (14. 7. 2017).

Stokin, M. (2014). Upravljanje dediščine v 21. stoletju. V: *Sto let v dobro dediščine/ur. Nataša Gorenc*. Ljubljana: Zavod za varstvo kulturne dediščine, str. 329–331.

Strategija razvoja Slovenije 2014–2020. Osnutek (2013). URL: [file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/SRS\\_09\\_08\\_2013.pdf](file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/SRS_09_08_2013.pdf) (14. 8. 2017).

Tkalka. Maribor. Pomlad 2016, str. 1–16. URL: [file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/KB42MBNZ/pomlad\\_Tkalka\\_2016.pdf](file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/KB42MBNZ/pomlad_Tkalka_2016.pdf) (26. 7. 2017).

Vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo – izkušnje JV Slovenije. Zavod za varstvo kulturne dediščine in Slovensko konservatorsko društvo. URL: [https://www.program-podezelja.si/images/SPLETNA\\_STRAN\\_PRP\\_NOVA/Novice/Preplet/VKLJU%C4%8CEVANJE\\_KULTURNE\\_DEDI%C5%A0%C4%8CINE\\_V\\_TURISTI%C4%8CNO\\_PONUDBO\\_fin.doc](https://www.program-podezelja.si/images/SPLETNA_STRAN_PRP_NOVA/Novice/Preplet/VKLJU%C4%8CEVANJE_KULTURNE_DEDI%C5%A0%C4%8CINE_V_TURISTI%C4%8CNO_PONUDBO_fin.doc) (14. 8. 2017).

Zabukovec, M. (2016). Mladi namesto k staršem v zadrugo. Stanovanjske zadruge kot alternativni načini zagotavljanja dostopnejših najemniških stanovanj. *Delo*, letnik 2016, 8. 7. 2016.

Pia KANTE  
Mojca GOLOBIČ

## Spremembe izjemnih krajin Slovenije v povezavi z načini njihovega upravljanja

V prispevku obravnavamo izjemne krajine Slovenije, in sicer ugotovljamo, ali obstaja povezava med stanjem izjemnih krajin in načini njihovega upravljanja. V uvodu opredelimo pojem izjemnih krajin in njihovo vlogo, v nadaljevanju pa opišemo metode, s katerimi smo preverjali trenutno stanje izjemnih krajin in to primerjali s stanjem pred 20 leti. Tako dobimo vpogled v različne procese spreminjanja, ki vplivajo na trenutno podobo obravnavanih območij. Pregled sprememb temelji na kvalitativni in kvantitativni analizi sprememb, upravljanje pa je opisano z instrumenti s področij ohranjanja narave,

kulturne dediščine in kmetijstva. Iz rezultatov je razvidno, da so izjemne krajine podvržene podobnim procesom spreminjanja kot druga območja v Sloveniji, večina v smeri ekstenzifikacije in intenzifikacije, vendar trenutno še niso opazni toliko, da bi popolnoma izničili vrednost posamezne izjemne krajine.

**Ključne besede:** krajinska arhitektura, izjemne krajine, upravljanje krajin, Slovenija

### 1 Uvod

Slovenske krajine izkazujejo bogastvo krajinskih vzorcev, ki so posledica raznolikih geografskih razmer in raznovrstne rabe prostora nekdaj in danes. Hudoklin (1998a) poudarja, da gre praviloma za sestavljeno krajinsko zgradbo, v katero je človek s svojim delovanjem vnesel določeno stopnjo prostorskega reda, temelječo na pravilnosti posameznih oblik, ponavljanju, simetriji ali pa na poudarkih in kontrastnih razmerjih. Oblikovalo se je veliko različnih tipov kulturne krajine, ki odsevajo naravne in družbene značilnosti določenega območja. Krajine, uvrščene na seznam izjemnih krajin Slovenije, pa veljajo za najvišjo vrednost kulturne krajine in so temeljnega pomena za oblikovanje nacionalne in regionalne identitete.

S pojmom izjemnih krajin opredeljujemo krajinska območja, ki imajo za določeno ozemlje poseben pomen in so značilna zanj. Praviloma gre za območja, katerih največje vrednosti so nasledek tradicionalne, največkrat kmetijske rabe prostora, usklajene z naravno krajinsko zgradbo in naravnimi procesi (Hudoklin, 1997). 83 krajinskih območij, opredeljenih v študiji leta 1996 (Ogrin, 1996), izkazuje visoko prizoriščno vrednost kot odraz svojevrstne zgradbe, praviloma z navzočnostjo ene ali več naslednjih sestavin: ustreznega deleža naravnih prvin, edinstvene rabe tal in/ali posebnega naselbinskega vzorca.

Problemska izhodišča naloge izvirajo iz dejstva, da je od leta opredelitve izjemnih krajin Slovenije minilo že več kot dvajset let, pojem pa v slovenskem prostoru še vedno nima velike veljave in splošne prepoznavnosti. Kljub pomembni vlogi izjemnih krajin lahko zaradi hitrih tehnoloških sprememb in potreb po večji gospodarski učinkovitosti v velikem delu območij pričakujemo vplive, ki bodo ogrozili obstoj največjih krajinskih vrednosti. Z objektivno in sistematično preverbo stanja izjemnih krajin danes, po dvajsetih letih, bi lahko prepoznali trende spreminjanja krajinskega prostora, s tem pa pomembno prispevali k razumevanju problematike pri obravnavi izjemnih krajin. Sistematičen pregled upravljanja na različnih ravneh ter povezava med upravljanjem in dejanskim stanjem bi razkrili boljše in slabše načine delovanja v primeru izjemnih krajin, s tem pa bi lažje razumeli kompleksnost razvoja in spreminjanja teh območij.

### 2 Cilj in metoda raziskave

Predstavljena raziskava ugotavlja povezavo med stanjem izjemnih krajin in načinom njihovega upravljanja. Podatke o spremembah smo ugotavljali s kvalitativno in kvantitativno analizo, upravljanje pa je opisano z instrumenti s področij

ohranjanja narave, kulturne dediščine in kmetijstva, dodatno pa je preverjeno tudi upravljanje na občinski ravni. Rezultate sprememb v izjemnih krajinah smo primerjali z rezultati o upravljanju, tu pa smo poskušali priti do vzorcev in ponavljanj, ki bi pomenili vpliv upravljanja na stanje izjemne krajine. Merila, tipološka razdelitev in usmeritve za izjemne krajine, ki so temelj naše raziskave, so bili povzeti po dokumentu Usmeritve za urejanje izjemnih krajin (Hudoklin, 1998a).

V prvem delu naloge smo na podlagi meril, opredeljenih v študiji leta 1996, določili kazalnike za ugotavljanje sprememb, ki so se v izjemnih krajinah zgodile v zadnjih dvajsetih letih. Na vzorcu izjemnih krajin (izbrane so bili predvsem glede na zastopanost vseh 5 krajinskih makroregij in prisotnost/odsotnost varovanih območij) smo s pomočjo terenskih ogledov in DOF-posnetkov določili trenutno stanje krajin, s fotografijami, posnetimi ob opredelitvi izjemnih krajin, in zračnimi posnetki preteklih let pa je bilo določeno preteklo stanje izjemnih krajin. Poleg kvalitativne analize smo izvedli tudi kvantitativno analizo sprememb, s katero smo s preverjanjem dejanske rabe na območjih nekoč in danes ugotavljali trende spreminjanja na območjih izjemnih krajin.

## 2.1 Kvantitativna raziskava sprememb v izjemnih krajinah

Pregled stanja smo začeli s kvantitativno raziskavo, pri kateri smo za ugotavljanje sprememb iskali elemente, ki se jih da jasno izmeriti in ovrednotiti, saj smo želeli priti do zanesljivih, natančnih in objektivno preverljivih spoznanj.

Pri izjemnih krajinah gre praviloma za območja, katerih največje vrednosti so nasledek tradicionalne, največkrat kmetijske rabe prostora, usklajene z naravno krajinsko zgradbo in naravnimi procesi. Najlažje izmerljiva sprememba na posameznih območjih izjemnih krajin je torej raba. V nalogi smo uporabili najstarejše in najmlajše javno dostopne podatke o dejanski rabi zemljišč, ki smo jih pridobili na spletni strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Z njihovo pomočjo smo ugotovili, ali trend spreminjanja izjemnih krajin vodi v ekstenzifikacijo ali intenzifikacijo. Primer kart iz obeh obdobjev je prikazan na slikah 1 in 2.

## 2.2 Kvalitativna raziskava sprememb v izjemnih krajinah

Kvalitativna raziskava je obsegala vizualno primerjavo stanja, ki smo jo izvedli na dva načina – s pomočjo letalskih posnetkov in fotografij s terena. S pomočjo portala PISO (Prostorski informacijski sistem občin) smo pridobili letalske posnetke 50 območij, ki so na seznamu izjemnih krajin Slovenije.

Poleg letalskih posnetkov smo primerjavo izvedli tudi s pomočjo fotografij s terena. Seznam izjemnih krajin Slovenije so v Strategiji varstva krajine v Sloveniji (2. del) dopolnili z natančno lokacijo z vrisanimi mejami, karakteristično fotografijo in krajšim opisom. Za našo analizo so bile pomembne predvsem karakteristične fotografije posameznih območij. Fotografije, ki prikazujejo današnje stanje določene izjemne krajine, smo posneli na terenu (slika 6).

Namen kvalitativne analize ni bilo samo ugotavljanje kakršnih koli sprememb, saj vsaka prepoznana sprememba ne pomeni zmanjšanja krajinskih vrednosti. Prepoznati smo morali spremembe, ki na prostor delujejo pozitivno, in tiste, ki območja izjemnih krajin degradirajo. Če se je na obravnavanem območju pojavila nova zgradba, še ne pomeni, da je to slabo. Če je zgradba umeščena napačno, je moteča, ne spada v kontekst in enotnost krajine, pa lahko govorimo o ogrožanju. Vsako spremembo v določeni izjemni krajini smo morali torej najprej interpretirati, šele tako pa smo prišli do potrebne informacije.

Kvalitativna raziskava je temeljila na subjektivnih in težje merljivih podatkih. Že pred analizo smo se zavedali, da se krajina nenehno razvija, in pričakovali spreminjanje. Po pričakovanjih smo ugotovili, da so se na vseh obravnavanih območjih zgodile večje ali manjše spremembe. Te spremembe smo ovrednotili in interpretirali, nato pa jih želeli še uvrstiti v tri kategorije, ki bi razkrile trenutno stanje izjemnih krajin:

1. Spremembe so pozitivno vplivale na lastnosti, ki opredeljujejo krajino kot izjemno.
2. Sprememb ni bilo/spremembe so bile opažene, vendar niso bistveno vplivale na lastnosti, ki opredeljujejo krajino kot izjemno.
3. Spremembe so bile opažene in so bistveno (negativno) vplivale na lastnosti, ki opredeljujejo krajino kot izjemno.

## 2.3 Analiza upravljanja izjemnih krajin

Način upravljanja izjemnih krajin smo ugotavljali s pomočjo podatkov o režimih zavarovanja na lokalni, državni in mednarodni ravni. Poseben poudarek pri pregledu dokumentov je bil na načrtovalskih dokumentih po prostorski zakonodaji, ki določa vsebine prostorskih planskih in izvedbenih aktov, in na upravljaljskih pristopih, določenih v sektorski zakonodaji (varstvo narave, varstvo kulturne dediščine, upravljanje in varstvo voda, kmetijstvo in gozdarstvo). Za poglobljeno razumevanje upravljanja na občinski ravni smo uporabili anketno metodo, s katero smo poskušali priti do podrobnejših podatkov o dejanskem upravljanju posamezne krajine.

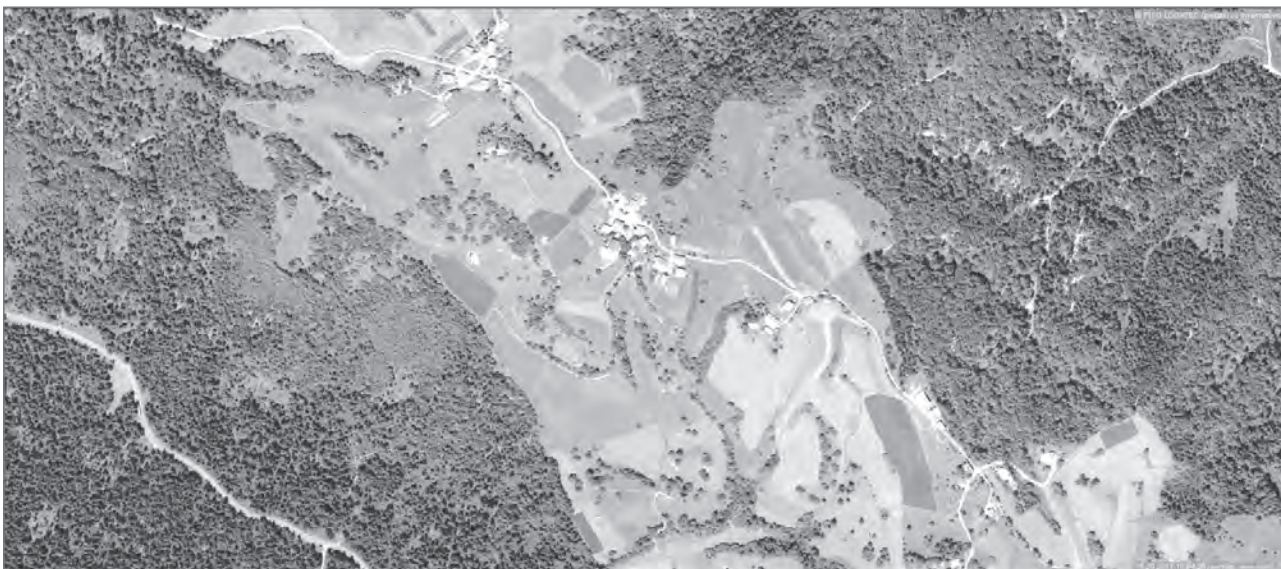
S pomočjo portala Atlas okolja smo prišli do podatkov o režimu zavarovanja določenega območja. Zanimale so nas naravne vrednote, ekološko pomembna območja, državna zavarovana



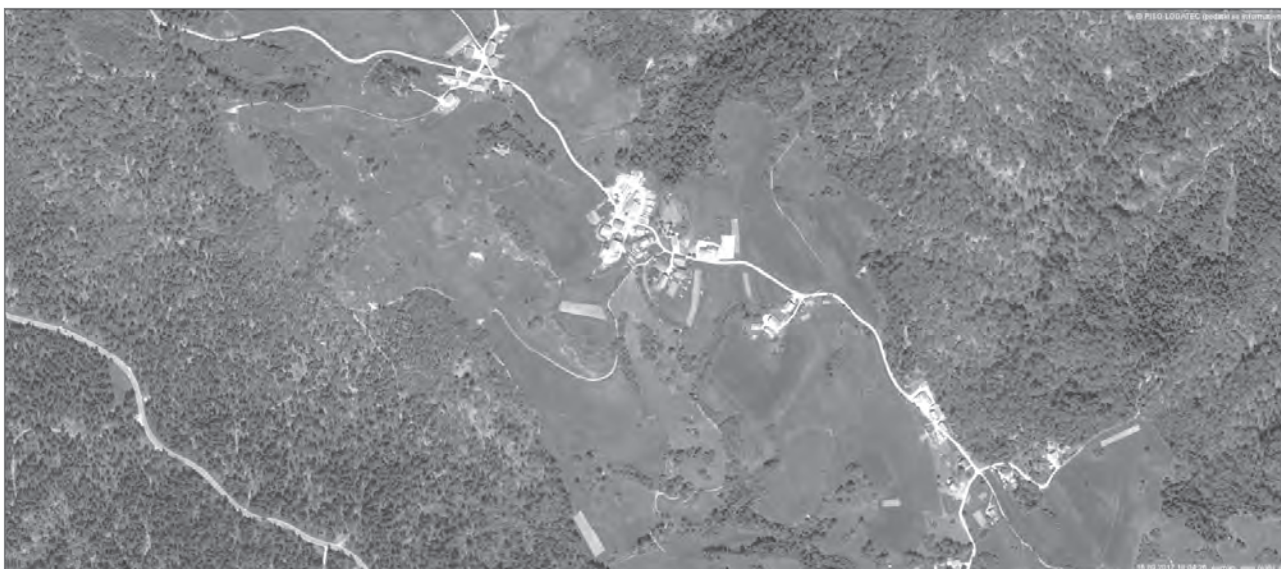
**Slika 1:** Primer območja z vrisanimi območji rabe 2002 – Hotedršica (vir: eProstor, 2017)



**Slika 2:** Primer območja z vrisanimi območji rabe 2017 – Hotedršica (vir: eProstor, 2017)



**Slika 3:** Primer letalskega posnetka območja 1994–2005 ČB; M 1 : 5.000 – Hotedršica (vir: PISO, 2017)



**Slika 4:** Primer letalskega posnetka območja 2014, 2015, 2016; M 1 : 5.000 – Hotedršica (vir: PISO, 2017)





Slika 5: Primer fotografije s terena leta 1996 – Hotedršica (vir: Ogrin, 1994)



Slika 6: Primer fotografije s terena leta 2017 – Hotedršica (vir: Pia Kante)



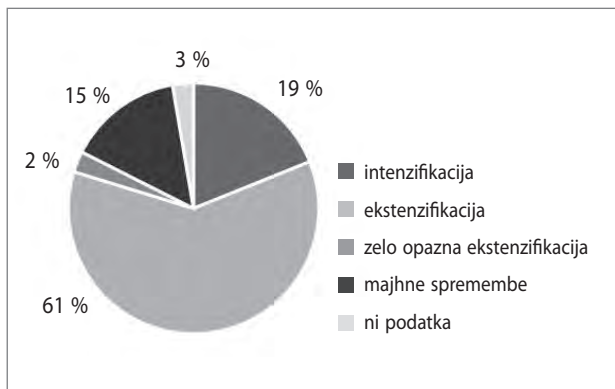
Slika 7: Primer karte z vrisanimi režimi zavarovanja (ohranjanje narave in kulturne dediščine) – Hotedršica (vir: PISO, 2017; Atlas okolja 2017)



Slika 8: Primer karte z vrisanimi GERK – Hotedršica (vir: Geopedia, 2017)

območja, lokalna zavarovana območja in Natura 2000. Na portalu PISO smo preverili register kulturne dediščine, v katerem nas je zanimal predvsem podatek o območjih kulturnih krajin (slika 7). Na portalu Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano pa smo dobili podatke o zemljiščih v uporabi kmetijskih gospodarstev (GERK), s pomočjo katerih smo lahko prepoznali izjemne krajine z območji, ki prejemaajo subvencije za kmetijstvo (slika 8).

Med zaposlenimi v občinskih upravah smo izvedli anketo. Poskušali smo se osrediniti predvsem na zaposlene na oddelkih za okolje in prostor, ki bi morali biti najboljše seznanjeni s pojmom izjemnih krajin. Anketo smo poslali občinam, v katerih



Slika 9: Spremembe dejanske rabe v izjemnih krajinah

je bila opredeljena vsaj ena izjemna krajina. Za našo nalogo so bili najbolj povedni odgovori na vprašanja, s katerimi smo preverjali, ali anketiranci poznajo izraz izjemna krajina in kako upoštevajo dejstvo, da je bila v njihovi občini prepoznana izjemna krajina.

### 3 Rezultati

V sintezo rezultatov smo vključili območja, za katera smo pridobili podatke v vseh predhodnih analizah – kvantitativna in kvalitativna analiza sprememb, podatki ohranjanja narave in kulturne dediščine, podatki o subvencijah za kmetijska zemljišča (GERK) in podatki o upravljanju na občinski ravni. Skupno smo pridobili popolne podatke za 40 območij, končni rezultat raziskave je korelacija med načinom upravljanja izjemnih krajin in njihovim stanjem.

Rezultati kažejo, da je večina izjemnih krajin podvržena ekstenzifikaciji, opazno je opuščanje kmetijskih zemljišč in večanje deleža gozda. Zmanjšanje deleža njiv je bilo opazno v 61 % izjemnih krajin, občutna ekstenzifikacija se je pokazala na 2 % območij, intenzifikacija pa v 19 % izjemnih krajin (slika 9).

Največji pokazatelj ekstenzifikacije so bile zmanjšane površine njiv, vinogradov in sadovnjakov, večji odstotek gozdnosti, dreves in grmov in manj pozidanih zemljišč. Pri zadnjem navedenem smo morali biti previdni, saj se je v skoraj vseh primerih pokazalo, da je številka iz leta 2002 večja kot iz leta 2017. To bi pomenilo, da se je v petnajstih letih površina pozidanih zemljišč zmanjšala, z letalskih posnetkov pa je jasno razvidno, da ni tako. Izkazalo se je, da je bilo orisovanje območij posameznih rab nekoč manj natančno, še posebej v primeru pozidanih zemljišč in sadovnjakov. V analizi se torej nismo mogli zanašati le na številke, temveč smo morali hkrati preverjati še karte z vrisanimi rabami. S tem smo poleg pravilnosti številke preverjali tudi, v kaj se je spremenila posamezna raba na območju. Različne spremembe so vodile do drugačnih sklepov, zato je bilo vizualno primerjanje ključnega pomena.

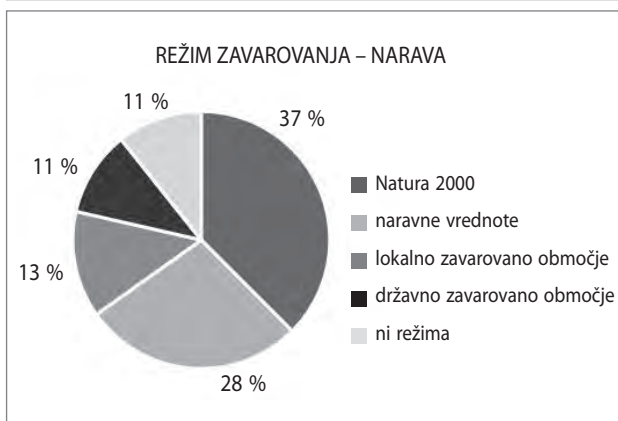
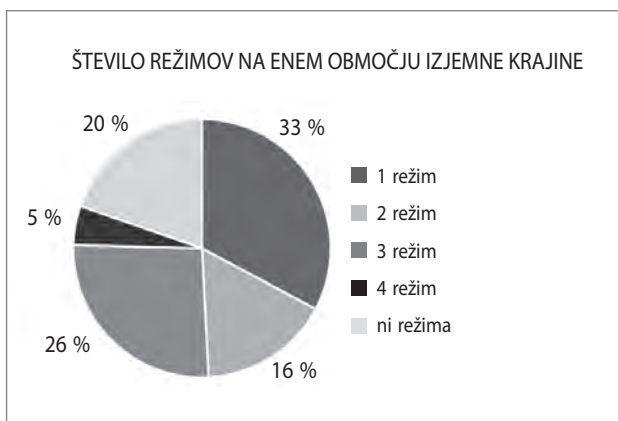


Slika 10: Primeri opaženih sprememb na slabše

Kvalitativna analiza je pokazala, da lahko za vse obravnavane krajine trdimo, da so bile spremembe opažene, vendar niso bistveno vplivale na lastnosti, ki opredeljujejo krajino kot izjemno. Predvsem fotografije s terena pričajo o ohranjenih krajinskih značilnostih, saj niti v enem primeru nismo zaznali tako velike in nepovratne spremembe, da območja ne bi več mogli uvrstiti na seznam izjemnih krajin.

Najopaznejše spremembe v prostoru so bili napačno umeščeni oglasni panoji, nove in izstopajoče barve fasad in zaraščanja na mestih, ki bi dopuščala razgled na izjemno krajino (slika 10). Vse te spremembe so reverzibilne in lahko popravljive, zato na rezultat ne vplivajo ključno. Bolj problematične so spremembe, kot so novogradnje, zaraščanje in spreminjanje ter opuščanje kmetijskih zemljišč. Te spremembe smo na posameznih območjih lahko zasledili, vendar trenutno še niso opazne toliko, da bi popolnoma izničile vrednost posamezne izjemne krajine. Enake rezultate smo dobili tudi z analizo letalskih posnetkov, zato smo kljub številnim spremembam vsa območja uvrstili pod drugo točko (sprememb ni bilo/spremembe so bile opažene, vendar niso bistveno vplivale na lastnosti, ki opredeljujejo krajino kot izjemno).

Raziskava upravljanja s strani ohranjanja narave je pokazala, da 20 % izjemnih krajin nima nikakršnega režima upravljanja, na 33 % obravnavanih območij je en režim zavarovanja, 16 %



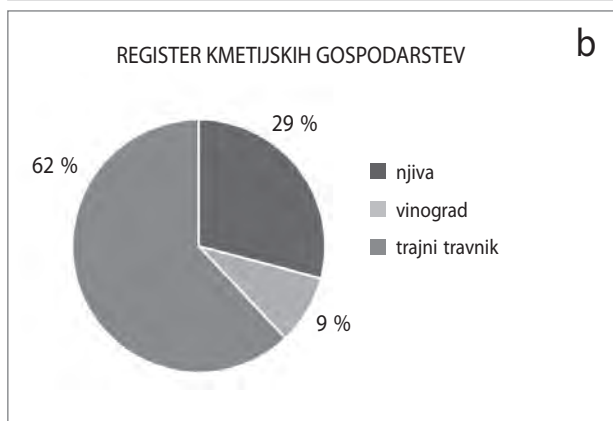
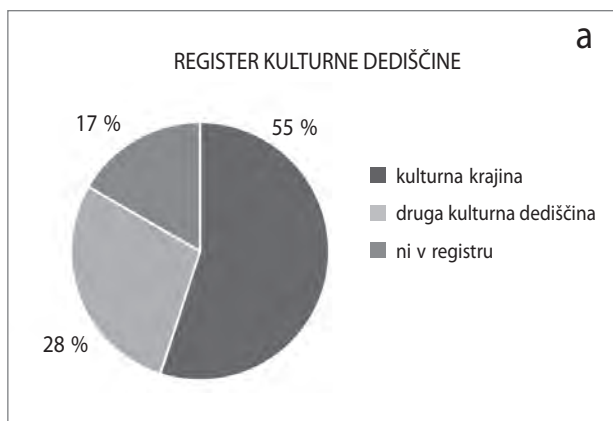
Slika 11: Režimi za ohranjanje narave

območij je zavarovanih z dvema režimoma, 26 % s tremi in 5 % s štirimi. Od tega je 11 % državno zavarovanih območij, 13 % lokalno zavarovanih območij, v 28 % izjemnih krajin so prepoznane naravne vrednote, 37 % izjemnih krajin pa ima območja Nature 2000 (slika 11).

Analiza kulturne dediščine je pokazala, da so na vseh območjih, razen pri 17 %, zabeležena območja kulturne dediščine. V večini primerov so to naselbinske in stavbne dediščine ter spomeniki, za nas pa so bila pomembna predvsem območja kulturne krajine. Ugotovili smo, da je več kot polovica (55 %) obravnavanih območij, ki so uvrščena na seznam izjemnih krajin Slovenije, razglašeni tudi za kulturno krajino (slika 12a).

Na vseh obravnavanih območjih, razen dveh, se izvaja subencioniranje s strani kmetijskega sektorja – zemljišča so zavedena v bazo GERK. V največ primerih so zemljišča v Registru kmetijskih gospodarstev prijavljena kot trajni travnik, njiva ali vinograd (slika 12b).

Na anketni vprašalnik za zaposlene v občinskih upravah je izmed 59 občin, ki vsebujejo vsaj eno izjemno krajino, odgovorilo 37 občin, s tem pa smo pridobili podatke o upravljanju za 46 območij.

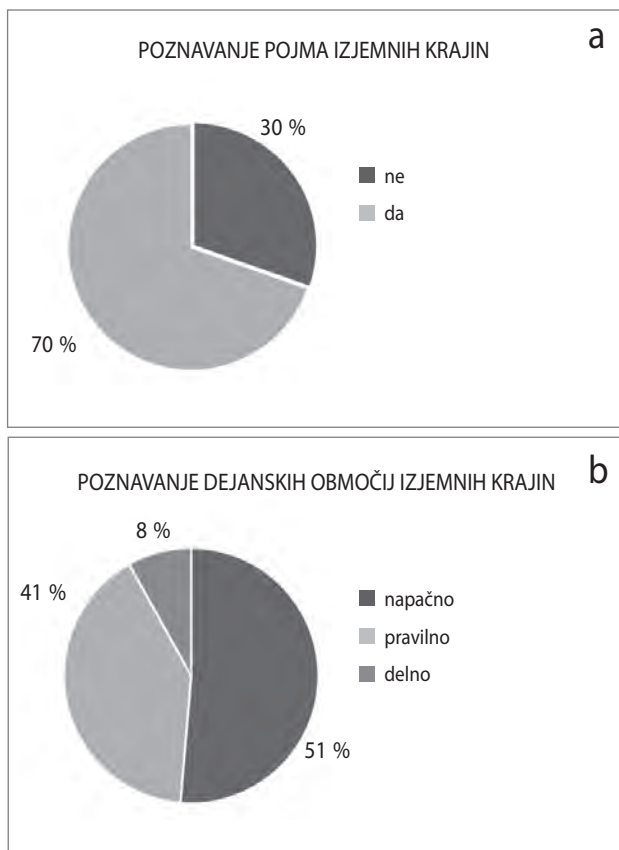


Slika 12: Register kulturne dediščine (a) in Register kmetijskih gospodarstev (b)

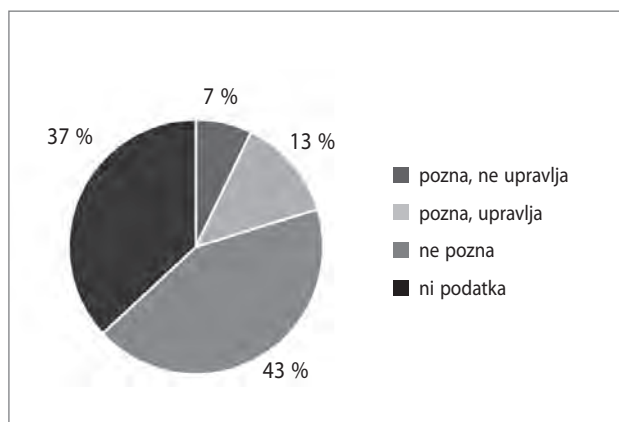
Rezultati ankete so pokazali veliko pomanjkanje znanja na področju izjemnih krajin. 70 % predstavnikov občin je na vprašanje o poznavanju pojma izjemnih krajin sicer odgovorilo pritrdilno, vendar se je pri drugem vprašanju, v katerem smo spraševali po dejanskih območjih izjemnih krajin, izkazalo, da več kot polovica anketirancev (59 %) izjemnih krajin v svoji občini ne pozna, saj so na vprašanje odgovorili napačno (slika 13). V številnih primerih so pojem izjemna krajina zamenjali za pojem kulturna krajina, nekajkrat pa so na vprašanje odgovorili popolnoma napačno, čeprav je bil na začetku ankete pojem izjemnih krajin jasno predstavljen.

Do podatka o posebnem upravljanju na občinski ravni torej nismo prišli enopomensko, odgovore smo morali interpretirati in ugotoviti, v katerih občinah pojem izjemnih krajin res poznajo in katere občine so dejstvo, da je bilo območje uvrščeno na seznam izjemnih krajin, upoštevale pri izdelavi strategij/načinu upravljanja občine.

Ugotovili smo, da 43 % vprašanih ne pozna pojma izjemnih krajin, 20 % pa ga pozna. Od tega jih 13 % dejstvo, da je območje razglašeno kot izjemna krajina, upošteva pri upravljanju, 7 % občin pa z razglašeni območji ne upravlja na poseben način (slika 14).



Slika 13: Vprašanja anketnega vprašalnika



Slika 14: Upravljanje izjemnih krajin na občinski ravni

Tiste občine, ki so upravljale z izjemnimi krajinami, so usmeritve za razvoj v izjemnih krajinah opredelile v strateškem prostorskem dokumentu, ki je podlaga za izvedbene akte in s tem za posege v prostor. Večina je izjemne krajine vključila v občinski prostorski načrt. Občine z izjemnimi krajinami upravljajo omejitve posegov v prostor in njegovo rabo ter prepovedujejo novogradnje oz. jih dovoljujejo le za spodbujanje turistične in rekreacijske dejavnosti. Ena od občin je območje določila za park in se to parkovno ureja.

V sintezi rezultatov smo ugotovili, da je največ (37 %) obravnavanih krajin zavarovanih z vsaj enim režimom ohranjanja nara-

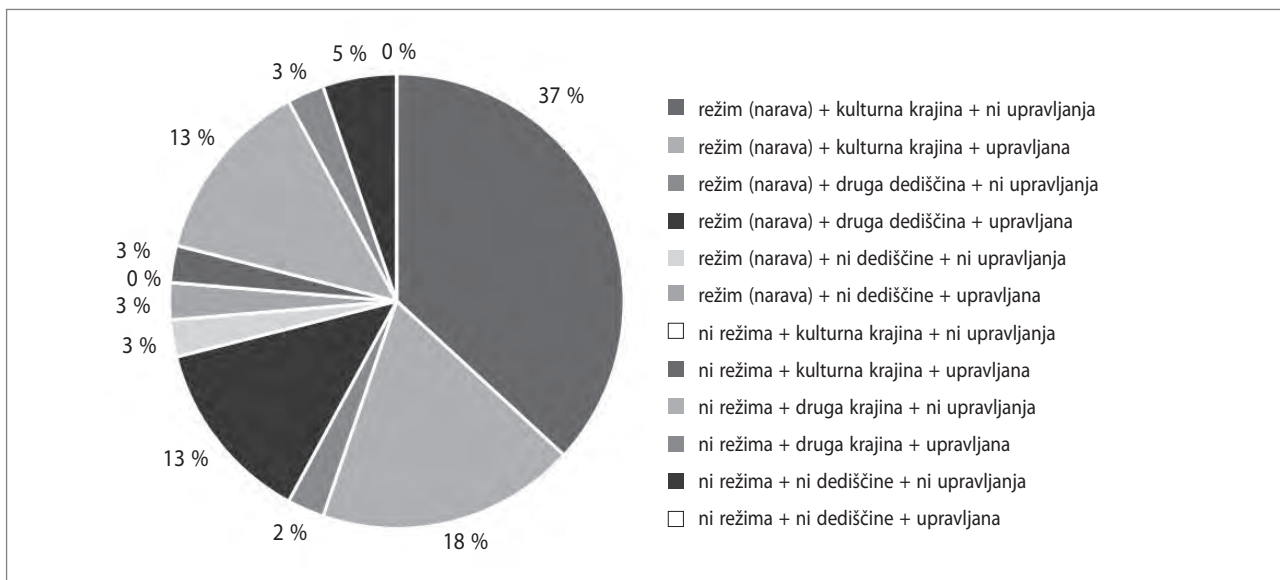
ve (ON), spadajo pod kulturno krajino in hkrati niso deležne posebnega načina upravljanja s strani občine. Na drugem mestu (18 %) so krajine, ki so zavarovane z režimom ON, spadajo pod kulturno krajino in jih upravljajo občine, sledijo jim tiste krajine, ki imajo režim, so v registru kulturne dediščine (ne kot kulturna krajina) in so upravljane (13 %), ter tiste, ki nimajo režima ON, so v registru kulturne dediščine in niso posebej upravljane na občinski ravni (13 %) (slika 15).

V vseh obravnavanih izjemnih krajinah, razen dveh, obstaja vsaj neke vrste režim za upravljanje. Poleg tega smo v raziskavi ugotovili, da so vse obravnavane krajine deležne večjega ali manjšega spreminjanja ali v smeri ekstenzifikacije ali intenzifikacije – izjemne krajine so podvržene podobnim procesom spreminjanja kot druga območja v Sloveniji.

Kljub vsem ugotovitvam na obeh ravneh pa ni bilo jasno razvidne povezave med načinom upravljanja in spremembami v izjemnih krajinah. V raziskavi smo tako obravnavali območja, ki so bila deležna velikih sprememb in so bila upravljana na vseh ravneh, tista, ki so se spremenila, vendar niso bila pod posebnim režimom upravljanja, in številne variacij, ki prav tako niso bile dovolj povedne za jasen sklep o povezavi med spremembami v izjemnih krajinah in njihovim upravljanjem.

Ugotovili smo, da lahko vse izjemne krajine še vedno uvrstimo na seznam, ki je bil izdelan leta 1996, saj se stanje na območjih v dvajsetih letih ni poslabšalo toliko, da bi za obravnavana krajinska območja lahko trdili, da nimajo posebne vrednosti za določeno ozemlje. Krajinska zgradba določenih krajinskih prizorišč je še vedno berljiva. Ugotovili smo torej, da trenutni režimi in načini upravljanja izjemnih krajin ne izničijo spreminjanja in razvoja krajin, vseeno pa izjemno krajino zavarujejo toliko, da glavni elementi, ki območje povežejo v zanimivo prostorsko celoto, še vedno ostajajo berljivi. Kljub temu moramo opozoriti na tiste primere, pri katerih na območju ni bilo nobenega režima, zavarovanja ali upravljanja. Tudi ta območja se v dvajsetih letih niso spremenila toliko, da bi lahko govorili o ogrožanju krajinskih vrednosti. Trdimo lahko torej največ to, da režimi s celostnim pristopom in upravljavcem (nacionalni, krajinski, regijski park) na ohranjanje kakovosti izjemnih krajin gotovo ne vplivajo negativno, medtem ko drugi režimi na spreminjanje nimajo pomembnega vpliva.

V raziskavi nismo zaznali nobenega primera, v katerem bi bila izjemna krajina potrjena očitnim spremembam na bolje. Pravilno bi bilo poudariti le primer Solčave, kjer je občina v triletnem projektu ob tamkajšnji panoramski cesti uredila javno infrastrukturo in predstavila 37 km dolgo tematsko pot – Solčavsko panoramsko cesto, ki povezuje velike gorske kmetije v Matkovem kotu in kmetije v zaselku Podolševa. Ob poti so postavljene informacijske table, ki opisujejo kulturno krajino,



Slika 15: Povzetek rezultatov o upravljanju izjemnih krajin

obstoječe celke in naravne danosti, ki so v Solčavi edinstvene. Tu ne moremo govoriti o spremembah v smislu vizualne in doživljajske vrednosti krajine, gre le za ozaveščanje ljudstva v poudarjanjem že prisotnih vrednosti. Obiskovalec je pozornejši na poudarjene vrednosti, v prostoru opazi elemente, ki jih sicer morda ne bi.

Na tem mestu se moramo vprašati še o drugih dejavnikih, ki bi lahko prispevali k ohranjanju dobrega stanja izjemnih krajin, vendar jih v nalogi nismo posebej obravnavali. Pomemben dejavnik spreminjanja je dostopnost. Večini izjemnih krajin je skupno to, da so težje dostopne in oddaljene od glavnih prometnic. Marušič in Ogrin (2002) opozarjata, da prav zaostrene naravne razmere pogosto ustvarjajo najvrednejše krajine, v katerih se izraža visoka stopnja prilagajanja različnih tehnologij rabe tal naravni zgradbi prostora. Naravne omejitve narekujejo najvišjo stopnjo človekove ustvarjalnosti. Hkrati so krajine v takih zaostrenih naravnih razmerah tudi ohranjene v bolj ali manj prvobitni podobi ter kažejo na tradicionalne oblike življenja in delovanja človeka v krajini. Tu lahko vidimo tudi enega od razlogov za ozelenjevanje in ogozdovanje večine območij izjemnih krajin ter majhne spremembe na področju novogradenj in večanja infrastrukture. Za podrobnejše analitično vrednotenje vseh slovenskih krajin posebnih vrednosti pa bi bilo vsekakor treba predvideti obsežnejše terensko delo. Vsake od krajin, opredeljenih v seznamu, zaradi pestrosti krajinske zgradbe ni mogoče popolnoma nedvoumno ovrednotiti in določiti stanja le na podlagi informacij, pridobljenih v nalogi. Pomemben vir za nadaljnjo raziskavo bi bili že podatki o socialno-demografski strukturi, razlogih za dosedanje ohranitev tradicionalnih kmetijskih krajin in problematiki posameznih območij. Najbolj povedna bi nedvomno bila poglobljena ana-

liza vsakega območja posebej, v okviru katere bi posamezno območje spremljali in analizirali na čim več ravneh.

## 4 Sklep

Spremembe, ki lahko korenito preobrazijo podobo izjemnih krajin, so bile na območjih izjemnih krajin sicer opažene, vendar do danes še niso bistveno vplivale na njihove lastnosti. Zato bi lahko sklenili, da je seznam izjemnih krajin Slovenije po več kot dvajsetih letih še vedno veljaven, tako da nobene od izjemnih krajin ni treba umakniti z njega. Nismo pa v tej raziskavi preverjali veljavnosti meril za uvrstitev na seznam niti morebitnih novih kandidatk za vpis nanj.

Dejstvo je, da so izjemne krajine podvržene podobnim procesom spreminjanja kot druga območja v Sloveniji, čeprav niso deležne posebne obravnave. Za skoraj vse obravnavane izjemne krajine sicer obstaja neke vrste režim upravljanja, vseeno pa na njihovo stanje ne vpliva ključno. Že pojem posebno vrednih ali izjemnih krajin bi moral predvideti njihovo posebno vlogo, vendar pa se večina občin in regij tega ne zaveda. Na tem mestu bi opozorili, da je za učinkovito urejanje in varstvo izjemnih krajin treba razrešiti vprašanja pristojnosti v vertikalni smeri, torej med državo in lokalnimi skupnostmi, in tudi v horizontalni smeri, med različnimi sektorji, ki v prostoru uresničujejo svoje razvojne interese. Spet bi lahko navedli Jelko Hudoklin (1998b), ki pravi, da bi bilo treba zagotoviti spremljanje stanja v najvrednejših krajinskih območjih in zagotoviti učinkovito ukrepanje (sanacije, odstranitve, izboljšanje stanja) ob morebitnih nesprijemljivih spremembah oz. razvrednotenjih prostora, ter sodili, da prostorsko načrtovanje pri nas ne deluje, da se načrti za prostorske ureditve izdelujejo posamično, brez

celovitega pogleda in kontinuitete. Naš prostor je rezultat nepovezanih in nepremišljenih urbanističnih odločitev, zato so spremembe zakonodaje nujne.

Kljub zgoraj naštetemu pa bi bilo, z vsemi spoznanji, ki jih je prinesla naloga, naivno sklepati, da bo to zagotovilo najboljši scenarij za prihodnost izjemnih krajin. Ugotovili smo, da se večina izjemnih krajin že upravlja, naj bo to na področju kulturne dediščine, ohranjanja narave ali kmetijstva. Tudi usmeritve za izjemne krajine, v katerih so bili jasno predstavljeni instrumenti in navodila za urejanje izjemnih krajin, so bile izdelane že pred dvajsetimi leti. Izbor izjemnih krajin v Sloveniji je bil v zadnjih letih spremenjen že nekajkrat, zakonodaja se je spremenila že večkrat. Kljub vsem ukrepom se izjemne krajine spreminjajo, slovenski krajinski prostor pa je drugačen kot pred dvajsetimi leti. Nespametno bi se bilo torej spet ujeti v past podrobnega razdeljevanja pristojnosti. Ni zakonodaje, ki bi lahko popolnoma učinkovito predpisala, kako dobro oblikovati prostor. Trud bi bilo zato treba usmeriti v izboljšanje zavedanja. Ne pristojnosti, presežek v ustvarjanju prostora lahko zagotovi le spoštovanje tega, kar imamo, in zavedanje o tem, kar imamo. Ogrin (1989) navaja, da moramo krajino videti kot zgradbo v njeni dolgi naravoslovni in kulturni razvojni poti, kot zakladnico podatkov, jo pojmovati kot zgodovino, kot opredmeteno preteklost.

Ko govorimo o izjemnih krajinah, jih velikokrat opredelimo kot nosilke nacionalne identitete, v katerih so opredmeteni nekdanji načini življenja, tradicionalne oblike pridelovanja hrane in sožitja z naravo. Torej če krajine ne znamo brati in se ne zavedamo njenih kakovosti, je mogoče sklepati, da ne poznamo niti svoje identitete? H kakovosti in intenziteti doživljajskih vrednosti krajinskih vzorcev prispevajo kulturne ali zgodovinske asociacije, ki jih neka krajina vzbuja pri opazovalcih, poleg tega pa tudi številne čutne zaznave, med katerimi prevladujejo vidne zaznave in ne nazadnje čustveni odzivi na krajine. Če opazovalec in obiskovalec določene krajine te asociacije nima, vrednosti in pomena krajine ne more zaznati, od njega pa je težko pričakovati kar koli drugega kot nezanimanje ali obratno – zanimanje le za lastne potrebe. Ogrin (1989) pravi, da ne zadošča samo vedeti, kaj je prav, razpolagati z znanjem za njegovo uresničevanje in to opredeliti z zakonodajo, ampak so potrebni tudi drugačni vzgibi, ki izhajajo iz razvite družbene zavesti. V nalogi smo prišli do jasnega sklepa, da večina pomena izjemnih krajin ne pozna. Pomanjkanje znanja je bilo mogoče opaziti že pri tistih, ki bi morali biti seznanjeni s to temo, tako da lahko le sklepamo, kaj bi se pokazalo, če bi podobno vprašanje zastavili laični javnosti. Glede na to, da so izjemne krajine najvrednejši del slovenske krajinske dediščine, in dokler razvojne težnje posameznih območij izjemnih krajin še niso popolnoma izničile in izločile iz kategorije krajin posebnih vrednosti, se nam zdi skrajni čas, da to spremenimo.

Nadaljnje delo na področju izjemnih krajin vidimo torej predvsem v ozaveščanju in učenju, manj pa v omejevanju in nadzoru. Vsekakor ne zanikamo pomena ohranjanja in posodabljanja krajine – prav v tem je smisel dobrega sistema prostorskega načrtovanja –, vseeno pa je, kot pravi tudi Mlakar (2004), poznavanje vrednot naših krajin, krepitev zavedanja o njihovem pomenu za ohranitev lastne identitete in temu ustrezno ukrepanje na vseh področjih pravzaprav še edina možnost, da jih ohranimo zase in za rodove, ki prihajajo.

.....  
Pia Kante

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Ljubljana  
E-pošta: kante.pia@gmail.com

Prof. dr. Mojca Golobič, uni. dipl. inž. kraj. arh.

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Ljubljana

## Viri in literatura

- Atlas okolja. Agencija RS za okolje. Dostopno na: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso) (9. avgust 2017).
- eProstor, Portal Prostor Geodetske uprave RS. Ministrstvo za okolje in prostor RS. <http://www.e-prostor.gov.si> (11. oktober 2017).
- Hudoklin, J. 1997. Usmeritve za urejanje izjemnih krajin. Poročilo 1. faze razvojno-raziskovalnega projekta: Podroben program vsebine in izvedbe naloge. Novo mesto, Acer Novo mesto: 19 str.
- Hudoklin, J. 1998a. Usmeritve za urejanje izjemnih krajin. Poročilo 2. faze razvojnoraziskovalnega projekta: Metodika izbora in razvrščanja izjemnih kulturnih krajin. Novo mesto, Acer Novo mesto: 34 str.
- Hudoklin, J. 1998b. Usmeritve za urejanje izjemnih krajin. Poročilo 3. faze razvojnoraziskovalnega projekta: Usmeritve za doseganje zelenega stanja. Novo mesto, Acer Novo mesto: 32 str.
- Javni pregledovalnik grafičnih podatkov. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Dostopno na: [http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map\\_x=500000&map\\_y=100000&map\\_sc=1828571](http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=500000&map_y=100000&map_sc=1828571) (11. oktober 2017).
- Marušič, J. 1998. Regionalna razdelitev krajinskih tipov Slovenije: Metodološke osnove. Ljubljana, Urad za prostorsko planiranje, Ministrstvo za okolje in prostor: 120 str.
- Marušič, J., Ogrin, D. 2002. Krajina in prostorski razvoj Slovenije - zasnova. Končno poročilo. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Katedra za krajinsko arhitekturo: 112 str.
- Mlakar, B. 2004. S kulturno krajino kulturno. V: Mi urejamo krajino. Zbornik predstavitvene delavnice. Ljubljana, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije: 23–32.
- Ogrin, D. 1989. Slovenske krajine. Ljubljana, Državna založba Slovenije: 240 str.
- Ogrin, D. 1996. Strategija varstva krajine v Sloveniji, 2. del. Inštitut za krajinsko arhitekturo, Biotehniška fakulteta, Univerza v Ljubljani: 8 str.
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin. Dostopno na: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?> (11. avgust 2017).

Martina LIPNIK

## »Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano«: Komentar na »razmišljanje«, ki ga je leta 2012 pod navedenim naslovom objavil gospod Andrej Ciuha v strokovni številki revije *Urbani izziv*

V prispevku so navedki iz razmišljanja gospoda Ciuhe in komentarji na posamezne navedbe. Navedki so zapisani v pomanjšanem tisku, komentarji pa v pisavi večje velikosti (op. ur.).

G. Ciuha opisuje težave v zvezi z urejanjem nepremičninskih razmerij in vzdrževanja za objekt Bratovševa ploščad (BP) in omeni, da je v Ljubljani še nekaj podobnih objektov.

Poudarek je na tem, da gre za »objekt«, praviloma zgrajen z gradbenimi dovoljenji, kar pomeni predvsem organizacijski izziv za ureditev pristojnosti in vzdrževanja.

BP meri nekaj več kot 16.000 m<sup>2</sup> in je dvoetažni objekt, bil je izgrajen v prvi polovici sedemdesetih let prejšnjega stoletja.

Torej gre za zgrajen *objekt*, (*enovita*) *stavba*, kot takega ga je treba obravnavati (in evidentirati).

Investitor objekta je bilo podjetje IMOS, ki je stroške izgradnje ploščadi vračunalo v cene stanovanj in poslovnih objektov, ki so ob ploščadi, in v ceno garažnih boksov v spodnji etaži ploščadi.

Treba je preveriti kupoprodajne pogodbe, na kakšen način je bila strukturirana cena in kaj pomeni strošek za gradnjo stavbe s ploščadjo ter kaj spada v obseg »komunalnega prispevka«.

Prodalo je stanovanja, poslovne prostore in garaže, ploščadi pa ni bilo mogoče prodati /.../

Ploščadi ni bilo mogoče prodati, ker je bila načrtovana kot zunanja površina soseske za javno rabo vseh, kar pomeni v občinski lasti, s pogoji pridobitve statusa »grajenega javnega dobra«, ki je izvzeto iz vsakega nepremičninskega posla.

/.../ in ostala je last podjetja IMOS,

IMOS je svoje lastništvo že prenesel na občino, vsaj moral bi to storiti.

Podjetje IMOS, čeprav je bilo lastnik ploščadi, ni čutilo dolžnosti, da bi skrbelo za BP, prav tako pa te skrbi niso dojeli niti uporabniki ploščadi, ki so se ob dograditvi BP vselili v objekte.

Iz predhodno opisanih zakonskih pogojev in postopkov financiranja in gradnje tega niso bili dolžni storiti – vzdrževalec bi morala biti občinska javna služba oziroma ustrezno organiziran koncesionar.

Uporabnost BP lahko razdelimo na štiri področja. Predstavlja javne pešpoti in v omejenem obsegu prevozne poti, dalje je namenjena za dvorišča objektov, ki so okoli ploščadi, služi kot streha garažnim boksom, ki se nahajajo spodaj (teh je 446), in je kolektor vseh komunalnih napeljav. Zamišljena pa je bila širše in projekti so to tudi zajemali. Dokončna izvedba ploščadi naj bi okoličanom prinesla nekaj novega. Omogočila naj bi dejavnosti za poživljanje velikih urbanih okolij. Med nastajanjem BP se je namreč na področju arhitekture urbanih naselij začelo take rešitve iskati tudi v svetu. Eden od snovalcev sicer nedokončane izvedbe BP je bil tudi prof. Braco Mušič. V zvezi z nakazano arhitekturno zasnovo je bil projekt zaradi izvirnih zamisli deležen priznanj. Tako prof. Mušič meni, da bi za izvedbo predvidenega dokončanja morda lahko pridobili tudi evropska sredstva. Poglejmo zdaj, zakaj ta večnamenski objekt BP ne deluje, kot bi moral. Nevzdrževanje, neustrezno čiščenje in nedovoljen promet so glavne težave. Prva faza objekta BP je bila zgrajena pred skoraj 40 leti, vendar je objekt praktično nevzdrževan. Posledice tega so najbolj vidne v spodnji etaži. Na več mestih odpada beton ter izstopa in rjavi kovinska armatura, predvsem na nosilnih stebrih in stropu. Vse bolj propada tudi izolacijska plast v stropu in v velikem delu zamaka spodnje prostore, to je garažne bokse. Propadajo jaški in odtoki za odvod atmosferske vode s ploščadi. Zgornja etaža, ki je strop garažnih boksov, je dejansko asfaltirana ravna streha, ki zahteva kontrolo in popravila vsaj na nekaj let. BP tega ni deležna in zato vse bolj prepušča vodo.

Gre za podobno situacijo kot pri Trgu republike v centru Ljubljane, v kateri je ukrepalo sodišče – zgornji sloj je v etažni lastnini MOL, garaže spodaj so lastniške, vse skupaj pa tvori (podzemno) stavbo, ki mora biti pravilno vpisana v »kataster stavb« in vrisana v zemljiškem katastru skupaj s pravilno opredeljeno sebi lastno »gradbeno parcelo« (ki je bila določena že v času načrtovanja zazidalnega načrta, njegove dokumentacije

za realizacijo, načrta za lokacijsko dovoljenje in gradbeno dovoljenje).

Zelo problematični so stiki ploščadi s stavbami, ki obdajajo ploščad.

Objekt BP je tudi kolektor komunalnih napeljav, kar pomeni, da stene, stebri in stropi pomenijo gradbeni del vseh teh napeljav.

To še posebej poudarja predvidevanje, da je bil objekt grajen kot »komunalni objekt«, v katerem so se nato prodajali garažni boksi, ki danes kot deli stavbe pomenijo »etažno lastnino«.

Komunalne naprave imajo poleg svojih običajno kovinskih napeljav tudi gradbeni del. Če pri cestnih napeljavah komunalni delavci bolj ali manj skrbno vzdržujejo oba dela svojih naprav, pri gradbenem delu komunalnih naprav v BP ni tako. Nekatera komunalna podjetja se celo pritožujejo na račun slabega vzdrževanja BP, kar naj bi povzročalo škodo njihovim kovinskim napeljavam. Še spornejši so primeri, v katerih pri montaži nosilnih konzol za komunalne cevovode pride do poškodb izolacijskih plasti BP, zaradi česar dodatno zamaka.

Poleg pomanjkanja vzdrževanja so dodaten problem tudi zatečene in prepozno ugotovljene pomanjkljivosti oz. napake pri gradnji objekta BP. Sčasoma se je začel del površine ploščadi posedati. Ugotovljeno je bilo, da se v nosilni plošči oz. stropu spodnje etaže nahaja z betonom nezapolnjen prazen prostor, v katerem se ob deževju nabere voda. Do napake je prišlo pri betoniranju zgornje plasti plošče. Ker je bila vmesna kovinska mrežasta armatura za izbrano granulacijo betona pregosta in beton ni prodril skozi, se je sčasoma na tem mestu zgornja plast posedla za približno 10 centimetrov. Za uveljavljanje reklamacije pa je bilo prepozno.

Stanje bo moral sanirati in financirati uradno ugotovljeni pristojni lastnik oziroma solastniki vseh delov stavbe, saj gre za »skupni del« oziroma konstrukcijo, ki se tiče celotne stavbe (tudi vgrajenega komunalnega objekta primarnega značaja).

Vse to se dogaja, ker se nekdanji lastnik (IMOS), sedanji lastnik (MOL) – tudi uporabnik – in ostali uporabniki ploščadi niso mogli in se ne morejo dogovoriti o posameznih deležih, potrebnih za pokrivanje stroškov vzdrževanja.

Na podlagi analize izhodišč za financiranje gradnje celotne stavbe to ne bi smelo biti nerazrešljivo.

Neustrezno čiščenje ploščadi je lažji, čeprav tudi pereč problem. Čeprav gre za bistveno manjša potrebna sredstva, pa se uporabniki zgornje etaže ploščadi ne morejo dogovoriti o potrebnem sodelovanju. Medtem ko celotno spodnjo etažo, v kateri so garažni boksi, upravljata upravnik in hišnik, ki zadovoljivo opravlja svojo zadolžitev. Zgornjo etažo objekta BP, javne poti in dvorišča pa upravlja šest različnih upravnikov in toliko hišnikov.

Situacija, v kateri »skupne površine« v soseskah tudi sodišča

po ZVEtL dodeljujejo kar več stavbam v okolici in s tem v vzdrževanje več upravnikom, ni v zakonodaji nikjer podprta z načinom sodelovanja – v bistvu so vsi etažni lastniki »skupščina lastnikov« takih površin, določiti bi morali nov način upravljanja in vzdrževanja zanje, posebnega upravnika itd. – plačevali bodo tudi davke na nepremičnino.

V čiščenje je vključeno tudi javno podjetje, žal pa koordinacija zelo šepa.

Naslednja težava je prepovedan promet po ploščadi. Vedeti je treba, da imajo vsi objekti, ki obkrožajo BP, poleg dostopa s ploščadi, dostop tudi z zunanje strani. Na celotno ploščad je urejen le en dostop za nujne primere. Tam je postavljena rampa in prometna tabla za prepoved vožnje, razen za posebne primere. Mesto dovoza je locirano tako, da bi omogočalo primeren dostop tudi v primeru izvedbe ploščadi v skladu z nerealizirano zamisljivo projektanta.

Žal je danes položaj tak, da nediscipliniranim voznikom kadarkoli omogoča dostop in vožnjo po ploščadi, tudi ne glede na nosilnost.

Do tega prihaja zaradi neurejenega lastništva, ko niti prometni režim na (javni) površini ni urejen, saj ga javna služba verjetno ne ureja, kadar pa gre za zasebno površino, jo lastnik lahko ogradi tako, da prepreči oškodovanje svoje lastnine (odgovarja tudi za prometno varnost na njej!).

Evropska usmeritev »naredimo iz cest parke« se v primeru BP obrne, saj iz zamišljenega parka delamo ceste. Čeprav je, razen v izjemnih primerih, promet po ploščadi prepovedan, pa dokaj pogosto tam dirkajo razni dostavljavci.

Kje je razlog, da pri precejšnji starosti in poškodbah objekta te osnovne zadeve, potrebne za nemoteno delovanje takega objekta, niso dorečene? Del odgovora na to vprašanje se lahko najde v zanimivih predavanjih, ki jih mesečno organizira Urbanistični inštitut RS. V zadnjih nekaj mesecih smo tako poslušali tri predavanja, ki zadevajo tudi BP.

Prof. Mušič je na predavanju 6. decembra 2011 govoril o urbanih naseljih, predvsem o svojem sodelovanju pri nastajanju enega najuspešnejših urbanih naselij v nekdanji Jugoslaviji, imenovanem Split 3.

Projekt je bil nekakšen predhodnik pri nastajanju zasnove za BP.

»Območja z visoko gostoto poselitve« je bil naslov predavanja dr. Luka Mladenoviča 7. januarja 2012. Zajeta tematika po moji oceni globoko zadeva problematiko BP. Predstavljena sta bila nastajanje in sprejemanje predpisov s področja gosto naseljenih območij, ki so bili ob nastajanju BP zelo pomanjkljivi. Zaradi tega so se pojavile težave na področju vzdrževanja, prometa in tudi energetike.

Ni stvar v pomanjkljivosti predpisov, temveč v njihovi realizaciji! Takoj po izgradnji bi vsi objekti (vključno z »gradbeno-inženirskimi« morali biti ustrezno evidentirani v posameznih vrstah katastrov (kataster stavb, komunalni kataster, zemljiški



kataster) – po pravilih za ta dela – pa to ni bilo storjeno do danes! Tudi danes glede postopkov evidentiranja veljajo podobne obveze. Kar se tiče zadostnosti prometnega režima, je tudi tu glavni problem nedokončana izvedba zazidalnih načrtov. V tistem času (v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja) so že veljali dokaj visoki parkirni normativi, podobni današnjim v državnih predpisih – to je najmanj 1,1 PM na stanovanje, do 1,5 PM na stanovanje, kar bi moralo biti zgrajeno (kot dolg vplačnikom »komunalnega prispevka«!). To je tudi »trajnostno vzdržen« normativ na zgornji meji, vse, kar je več, povzroča preveliko zasedenost cest in bivalnega zunanjega prostora, s tem pa umazan zrak, hrup itd. MOL je kljub temu v OPN MOL dopustila oziroma vgradila normativ 2,0 PM na stanovanje in s tem zavestno posegla v poslabšanje »trajnostnega razvoja«, sanacije tako ogrožajočega stanja pa prepušča državi, ki naj bi z operativnimi plani »obrzdala« nerazumno početje. Ni mogoče neomejeno slediti »apetitom« po parkirniščin in osebnih vozilih (tudi električni ne bodo rešili te problematike), saj več kot toliko prostora ni, tudi finančnih sredstev za zagotavljanje takega »standarda« ne, posebno ne v obstoječih soseskah. Namesto tega bo treba prebivalcem nuditi zelo kakovosten javni prevoz vseh vrst.

»Javni in za javnost odprti prostori« je bil naslov predavanja dr. Lilijane Jankovič Grobelšek. Pri usklajevanju vlog posameznih uporabnikov in seveda lastnika BP se večkrat srečamo s tem vprašanjem. Ali je BP javni ali zasebni prostor oziroma ali je morda za javnost odprt zasebni prostor ali pa celotni javnosti dostopen prostor? V te štiri kategorije je dr. Lilijana Jankovič Grobelšek razdelila prostor.

Na podlagi določil zakona o gospodarskih javnih službah so objekti, ki so bili zgrajeni z javnimi finančnimi sredstvi, v javni lasti, dostopni vsem – torej GJD.

Pri BP smo se z dilemo o vlogi prostora soočili v zadnjem času, ko snovalci novega občinskega prostorskega načrta (OPN) BP niso kategorizirali kot javno površino. BP je bila od nastanka ves čas javna površina ter po vseh kvalifikacijah in dokumentih spada med javne površine, vendar snovalci zadnjega OPN tudi po posredovanju ČS Posavje tega niso upoštevali.

Tu je MOL gotovo naredila napako, vendar je ta vezana na širšo problematiko. Gre za dejstvo, da MOL v okviru »sosesk« ne izdvaja »javnih površin« kot posebne grafične predstavitve niti ne že zgrajenega »grajenega javnega dobra« v okviru sosesk, še manj še nerazglašena »grajenega javnega dobra«. Do zdaj je prostorska zakonodaja zahtevala<sup>[1]</sup>, da se »grajeno javno dobro« v prostorskih aktih posebej opredeli in prikaže (1. že zgrajeno in razglašeno, pa tudi 2. že zgrajeno in še nerazglašeno, 3. prihodnje načrtovano, vse po pravilni strokovni praksi z različno grafično obravnavo).

Do danes niso razrešeni glavni problemi, ki onemogočajo normalno delovanje BP. Ker objekt propada, se govori o potrebni sanaciji, ki bi po grobih ocenah stala precej več kot en milijon evrov. Premalo pa se je govorilo in storilo za vzdrževanje. Če ne bo vzdrževanja, tudi sanacija ne bo potrebna.

Objekt BP je bil večino svojega obstoja v lasti podjetja IMOS, ki ni bilo uporabnik ploščadi in ni skrbelo za objekt.

Objekt je bil do novega OPN v prejšnjem prostorskem načrtu opredeljen kot javna površina. Posledično se je BP obravnavala kot občinski objekt.

Obe opredelitvi podpirata ugotovitev, da gre za objekt javnega značaja, kar novi OPN MOL ne bi smel zanemariti.

O vsaki zahtevi za pokrivanje stroškov pa so pri MOL odgovarjali, da ne morejo vlagati svojih sredstev v tuja osnovna sredstva.

To je res (vendar bi že zdavnaj morali priznati »osnovna sredstva«, ki po vseh investicijskih procesih dokazujejo javno lastništvo ...).

Zaradi pritiska uporabnikov ploščadi je podjetje IMOS 35 let po izgradnji objekt BP v zatečenem stanju preneslo v last MOL.

Torej je zdaj v last MOL, zadeva je zaradi zanemarjenega vzdrževanja in vse večje škode na nepremičnini v javni (so)lasti zrela za računsko sodišče.

BP se je ob nastanku imenovala Ploščad Franca Bratovža po narodnem heroju. Zakaj se je preimenovala in po kom se zdaj imenuje, ni znano. Domnevam, da gre za površnost nekoga.

Za Bratovševo ploščad ni ugodno, da spada v dve katastrski občini – v KO Stožice in KO Ježica. Medtem ko je v KO Stožice izvršena celotna parcelacija območja, to za KO Ježica ni narejeno.

To vse je posledica anomalije v evidentiranju zgrajenih objektov – tako stavb (v kataster stavb) kot gradbenih inženirskih objektov (v (zbirni) komunalni kataster) in posledično v zemljiškem katastru; vsi objekti morajo biti evidentirani s pripadajočimi gradbenimi parcelami, kot so jim bile dodeljene v upravnih postopkih za gradnjo (od zazidalnih načrtov naprej ...).

Naj za konec uporabim v današnjem času moderno frazo trajnostni razvoj. V našem primeru lahko ta pojem razložimo, da bomo za BP trajnostni razvoj dosegli, če jo bomo v uporabnem stanju ohranili prihodnjim rodovom. V ta namen pa bo treba objekt vzdrževati ter uskladiti potrebe in obveznosti njegovih posameznih uporabnikov.

»Trajnostni razvoj«, kot ga v svojih dokumentih deklarira EU, je po svojih zahtevah močno podoben izhodiščem, ki so se uveljavljala in realizirala v času nastankov zazidalnih načrtov in gradnje posameznih stanovanjskih sosesk v polpreteklem obdobju v Sloveniji (in Jugoslaviji), naša dolžnost v imenu

»trajnostnega urbanega prostorskega razvoja« bi bila, da te soseske ohranimo v polni meri v funkcijah in lastništvu, kot so jih zasnovali načrtovalci in potem ustrezno strokovno zgradili izvajalci. To lahko dosežemo edino tako, da javne politične skupnosti prevzamejo skrb za takrat načrtovane in z zazidalnimi načrti zagotovljene javne površine v okviru svojih javnih služb (ali s koncesijskimi dogovori).

.....  
Martina Lipnik, u. d. i. a., upokojena arhitektka s prakso iz načrtovanja objektov in prostorskega načrtovanja in upravno prakso  
Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana  
E-pošta: martina.lipnik@siol.net

## Opombe

<sup>[1]</sup> Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

23. člen (prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)

(2) V enoti urejanja prostora *se prikažejo*:

- potek obstoječih in predvidenih omrežij ter objektov gospodarske javne infrastrukture,
- *obstoječi in predvideni objekti grajenega javnega dobra,*
- omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ali njihove dele, ki jih je potrebno obnoviti.

(3) Pristojni izvajalci zagotovijo občini podatke, potrebne za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra.

(4) Enotni grafični znaki za prikazovanje vsebin iz drugega odstavka tega člena so določeni v Prilogi 2 tega pravilnika.

Dinko KOVAČIĆ

## »S kolegi projekta Split 3 nismo načrtovali, mi smo ga živeli!«

Esej: Split 3 – druga plat medalje

Ugleden splitski arhitekt ekskluzivno za *Spektar (Slobodna Dalmacija, op. ur.)* odkriva genezo nastanka mednarodno priznanega projekta Split 3, ozira pa se tudi na aktualne (re)interpretacije celotnega projekta, kar občuti kot »kulturološko agresijo«. Prav zato Kovačić dviguje glas in izraža svoje pomisleke in mnenje.<sup>[1]</sup>

Pogosto so me spraševali, katera od zgradb (hiš), ki sem jih projektiral, mi je najbolj všeč. Skomignil sem z rameni, saj nisem mogel niti ene izločiti. Vse sem namreč ustvarjal enako vzneseno ter vanje vgradil vse svoje arhitekturno znanje in celega sebe. Vsaka od njih je bila v teh okvirih zame najboljša in najlepša. S tem prepričanjem sem dočakal starost. Še pomislil nisem, da bi lahko bilo kako drugače. Pa se je zgodilo. Dejanja docentke dr. Višnje Kukoč, njene številne neresnice, uzurpacija in ponižanje so me izzvali, da se s pravim očetovskim refleksom zavzamem za najbolj ogroženo »hišo« ter si vzamem pravico, da jo izpostavim kot najlepšo in meni najljubšo. **To je naš in moj Split 3.**

Sprejem v članstvo HAZU leta 2006 sem doživel kot podajanje roke in stisk dlani z najvišje intelektualne, nacionalne ravni. Redki so, ki doživijo tako čast. Pomislil sem, da ta sijaj opozarja na približevanje konca profesionalnega angažmaja. Bil sem projektant, nikoli več ne bom projektiral, bil sem profesor, ne bom več poučeval ... Še pomislil nisem, da me bo prav status akademika obvezal ščititi in braniti ogrožene nacionalne kulturne vrednote.

Imenovana kolegica, ki je danes doktorica znanosti, je v Ljubljani obranila

doktorsko disertacijo s temo Split 3. Neverjetno je, da se ni posvetovala niti z enim živečim ustvarjalcem tega velikega projekta, čeprav živimo v istem mestu. Prepričan sem, da bi ji vsak kolega pomagal. Jaz pa bi ji z veseljem opisal na tisoče slikovitih dogodkov, pripovedoval o vzdušju v časih planiranja, projektiranja in gradnje Splita 3. Edini stik je vzpostavila z mano, in to po končanem doktoratu, v amfiteatru Doma mladih, kjer sva z Bracom Mušičem imela predavanje. Želela je, da ji dam knjigo vtisov o Splitu 3, ki mi jo je tedaj osebno vročil Braco Mušič. Vljudno sem ji rekel, da ji je ne dam. Zase in za vse kolege iz projektne skupine lahko rečem, da projekta Split 3 nismo načrtovali, mi smo ga živeli. Prav zato je raven omalovaževanja in nespoštovanja grozljiva.

Številni članki v dnevnikih časopisih, posebej pa »pregledni znanstveni članek« »Razvoj Splita od 1968 do 2009« v časopisu *Prostor* št. 18 zaznamujejo in dokazujejo raven omalovaževanja in nespoštovanja deleža, poudarjam, na razpisu izbranih splitskih arhitektov. V znanstvenem in strokovnem pogledu se zaznavajo predvsem površnost in številne dejanske nepravilnosti, ko neuspešno poskuša naštetii imena izvedenih, celo nagrajenih projektov ulic in imena arhitektov, ki so jih projektirali. Članek je na ravni povprečnega in predvsem neobjektivnega statističnega poročila.

Dr. Višnja Kukoč je sodelovala tudi na ljubljanski razstavi (v katalogu je napisala besedilo Split 3). S stropa so viseli ogromni panoji s slikami stavb, ki so jih



Slika 1: Krstarica, avtor Frano Gotovac (foto: Dinko Kovačić)

projektirali splitski arhitekti, brez imen avtorjev. Čeprav sem takoj opozoril na napako, se je ta na splitski razstavi »50 let Splita 3« ponovila. Projekt Split 3, obsipan s pohvalami, priznanji in navdušenjem, je zaradi uzurpacije prikrajsan za svečano proslavo jubileja, proslavo, kakršno si je s svojo pomembnostjo zaslužil.

Številna leta smo mi, splitski arhitekti, ob delu, načrtovanju stavb in uresničevanju idej složno, v prijateljstvu, z veseljem ustvarjali nekaj novega, nekaj lepega, na kar nismo bili ponosni samo mi, ustvarjalci, temveč vse mesto. Številni občudovalci, strokovnjaki in navadni ljudje so vsakodnevno obiskovali Split 3. Že ta dejstva so zadostna garancija za uspešnost take manifestacije, ki bi s svojim šarmom vzbudila zanimanje javnosti.

Na drugi strani pa je avtorica razstave, njen ljubljanski doktorat, enormen trud njene družine, njihov pogum in drznost, kar je skupaj z bledimi argumenti zanjo vseeno bil prevelik zalogaj. Nimajo dovolj avtoritete, saj se tako pomembna manifestacija za mesto lahko organizira samo z vplivom in ugledom v stroki. Z majhnim odzivom meščanstva in strokovnjakov je ta konstatacija potrjena. Ostaja vprašanje, ali je sama uzurpirala pravico ali jo je nekdo postal (oktroiral)?

Čeprav je naslov manifestacije »50 let Splita 3«, splitski arhitekti niso omenjeni niti v katalogu niti na razstavi. Zato protestiram v imenu vseh kolegov (razen enega). Ta postopek smo doživeli kot omalovaževanje udeležbe splitskih arhitektov, kot nekolegalnost, nekorrektnost in predvsem nespoštovanje. Postopek je pod vsako ravnjo osnovne vljudnosti.

To, da dr. Višnja Kukoč z omalovaževanjem našega dela ves projekt Split 3 pripisuje slovenskim urbanistom, je primer skorumpirane vesti, nevarnosti in škodljivosti za arhitekturo. V programu

manifestacije »50 let Splita 3« piše:

Predavanje:

Janez Koželj, urbanist, podžupan Ljubljane, predavatelj urbanizma na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani: »Moje izkustvo v transformaciji Ljubljane v vzdržljivo mesto«

Uvodna beseda:

Matjaž Marko, predstavnik donatorja, prvi svetovalec na Veleposlaništvu Republike Slovenije v Zagrebu

Odprte razstave:

Janez Koželj, urbanist, podžupan Ljubljane, predavatelj urbanizma na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani

Udeleženka okroglega omizja:

Ilka Čepres, arhitektka, predavateljica urbanizma na Fakulteti za arhitekturo v Ljubljani

Predavanje:

Luka Skansi, arhitekturni zgodovinar, predavatelj zgodovine na filozofski fakulteti na Reki: »Življenje in delo Vladimirja Braca Mušiča«

Je mogoče družina dr. Višnje Kukoč ljubljanska filiala? Če je tako, kdo jo je postavil na to mesto?

Dejstvo je, da je organizacijo vseh dogajanj podpisala splitska fakulteta za gradbeništvo, arhitekturo in geodezijo. Sprašujem se, ali se na fakulteti zavedajo, kaj se dogaja v njihovi hiši, ker je neverjetno, da sta edini avtorici dr. Višnja Kukoč – mati, Jelena Borota – hčerka, glavni oblikovalec pa Marko Borota – sin (sramota, kaj takega se ne dogaja niti v Demokratični republiki Kongo). Upajmo, da fakulteta ne dodeljuje koncesije za Split 3, ker bi sicer morali povprašati o koncesijskem roku, generacijski zamenjavi, podedovanju ekskluzivnosti. Ne more se zaobiti vprašanje, kje bodo študenti izvedeli resnico, če jih poučuje doc. dr. Višnja Kukoč.

Vse to, kar se je zgodilo, ni samo problem fakultete, ampak vsega mesta. Župan Splita Andro Krstulović Opara ni zadovoljen s tako proslavo pomembnega jubileja za Split. Znova bom zatrdil, da



**Slika 2:** Ulica bratov Borozan, avtor Dinko Kovačić; avtor skulpture Vasko Lipovac (foto: Dinko Kovačić)

je Split 3 nacionalna vrednota (čeprav avtorici s svojimi postopki to negirata), in o tem problemu bodo obveščene vse pristojne inštitucije na najvišji nacionalni ravni, vse, ki so usposobljene in poklicane za reševanje problema razprodaje priznanih nacionalnih vrednot. Ni mogoče razumeti, kako to, da jima je dodeljena tako izrecna ekskluzivnost. Nismo užaljeni samo ustvarjalci, temveč vse pristojne mestne in državne institucije, ki so projektu Split 3 in avtorjem podelile najvišja priznanja. Naštel jih bom (prosim, ne razumite tega naštevanja kot bahaštvo, temveč kot samoobrambo in obrambo državne integritete):

- Dinku Kovačiću in Mihajlu Zoriću za Ulico bratov Borozan nagrada 8. zagrebškega salona leta 1973,
- Dinku Kovačiću in Mihajlu Zoriću za Ulico bratov Borozan Borbina nagrada za arhitekturo leta 1973,
- Dinku Kovačiću in Mihajlu Zoriću za Ulico bratov Borozan »Nagrada Vladimir Nazor« leta 1973,
- Dinku Kovačiću za Ulico Dinka Šimunovića »Nagrada grada Splita« leta 1974.

Manifestacija »50 let Splita 3« in razstava »brezimenske« arhitekture sta uporabljene, bolje rečeno zlorabljeni, kot podkrepitev urbanističnega zasnuteka. Temu se upiram v imenu vseh

arhitektov (razen enega), ker dejstva potrjujejo prav nasprotno. Urbanisti so nagrado Borbe dobili šele čez nekaj let. Naše zgrajene stavbe si je ogledalo na tisoče obiskovalcev (kar potrjujejo datumi iz knjige vtisov). Objekti splitskih arhitektov so pričali tudi o delu urbanistov, saj se brez zgradb urbanizem ne more argumentirati.

Po vzoru projekta Split 3, po isti urbanistični shemi ulic, so slovenski urbanisti projektirali naselje Maribor – jug in naselje v Ljubljani. Toda zaradi neambiciozne arhitekture so ostali popolnoma neopaženi.

Mesta imajo prav tako kot ljudje svojo življenjsko usodo. Doživljajo prelomne trenutke, krize, vzpone, rast, stagnacijo, živijo, utripajo. Vse to je pogojeno z družbenimi, gospodarskimi in predvsem političnimi okoliščinami. Tavanja po zgodovinskih ovinkih povzročajo socialne in demografske spremembe. Naloga arhitekture je dvojna, ustvariti pogoje za srečno življenje prebivalcev in kakor kronist s trdim betonom zapisati čas, življenje ljudi in družbe.

Ob koncu 60. let so nove, napete politične okoliščine (to je čas hrvaške pomladi) pogojevale nagel dotok novih prebivalcev v Split. Večinoma so bile to vojne osebe. Kakšni so novi prebivalci? Oni so zapustili svoj rojstni kraj, družino in s političnim imperativom celo Boga. Prišli so v Split, prazni, kot bi jih prinesel veter. Dobili so hišo in mesto, brez navodil za uporabo (ko kupiš električni aparat, imaš navodila v 4 jezikih). To so ljudje brez družbenih vezi in odnosov, toda prav te vezi določajo ljudi, saj se vse človeške vrednote merijo s količino in kakovostjo družbenih odnosov.

To ni rast, to je maligno kipenje. Ta demografski pok je zarisala politika na najvišji ravni. Rezultat vsega tega je bolna družba. Nepričakovano se je pojavil novi fatalni moralni standard, ki je izzval nasprotje med ukoreninjeno

in novo moralno. V eni od stolpnic se je v vseh poštnih predalih pojavil listek: »Živim v 16. nadstropju, star sem in sam, prosim, obiščite me.« Krik in obtožba!

Vsak arhitekt se mora zavedati, da finance, tehnologija in tudi urbanizem določajo merljive determinante, subtilne, neogibne konstante, kot so intimnost, sreča, odtujitev in predvsem vsaka oblika odnosa med ljudmi, pa so program, ki izhaja iz njegove vesti. Ta dejstva so zasnovala edino učinkovito zdravilo proti odtujenosti. Ideja ulice – prostora, na katerem se ljudje srečujejo, pozdravljajo kakor dobri znanci in kramljajo, promovira mediteranski način življenja, Splitu pa daje upanje, da se njegova miselnost obdrži. Prevzeli smo obvezo projektirati, izoblikovati in izgraditi Split in Splitčane v njem z znanjem in vestjo, spoštovati dogovor in mero med domačim in univerzalnim, med tradicijo in sodobnostjo. Preizkušana je resnica, da prevelika mera tradicije vodi v patetičnost in kič, čista univerzalnost skupaj s samostojno lepoto pa v neosebnost. Prepletenost prostora in ljudi naj bo edini programski cilj. Glavna karakteristika prostora v eksterierju in tudi v interierju (stanovanju) mora biti stimulativna podpora v kreiranju življenja. Prostor, enakopraven dejavnik, združuje ljudi in oblikuje njihovo življenjsko razpoloženje. Od prostora se pričakuje, da spodbuja, pričakuje se dogajalnost.

Dejstvo, da se družba preoblikuje v številne nepovezane posameznike, je bilo za projektante projekta Split 3 nov izziv. Človek je najbolj sam, ko se znajde v množici neznancev. Bistvo nalog je oblikovati prostor, ki bo že sam po sebi vključeval »navodilo za uporabo«, prostor, ki bo ljudi poboljšal, njihovo prijateljstvo, doživetvo v prostoru in zaradi njega, pa okrepil. To je poslanstvo arhitektov. Od nas se je pričakovalo, da tako odgovorimo na zahteve časa, enako kot je bil ta čas določen z ljudmi. Navdušeni nad delom in ustvarjanjem v

izbrani, složni delovni skupnosti nismo načrtovali stavb, načrtovali smo betonska bitja.

Vsi ti kompleksni odnosi definirajo arhitektonski videz Ulice bratov Borozan v Splitu 3. Objekti rastejo iz zemlje – nekje so nižji, nekje višji, nepričakovano visoki, nepredvidljive rasti, kot bi zasedjali betonsko seme, ki mu je življenje vdihnilo naravno rast. Objekt resnično živi skupaj z ljudmi, ki so ga sprejeli kot živo bitje, ki enakopravno sodeluje v kreiranju njihovega življenja, se veseli in žalosti z njimi.

Odgovorno in izjemno komplicirano delo zahteva interdisciplinarni pristop ter formiranje tribune zaradi izmenjave izkušenj in dobronamernih nasvetov z različnih znanstvenih področij, ki so vedno dobrodošli. Organizirala se je kreativna delavnica »Ulica bratov Borozan«. Razen projektantov so idejo podpirali prof. Borben Uglešić, psihater, Vasko Lipovac, slikar in kipar, Gorki Žuvela, slikar, Ivan Martinac, arhitekt in filmski režiser, in vsi drugi, ki so želeli sodelovati. V tej konstelaciji celotne odtujenosti smo ustvarjali pod geslom »Ne pričakujemo sto novih umetnikov, temveč sto novih ljudi, ki potrebujejo umetnost.«.

Pri predaji stanovanj (vedno po dva vhoda naenkrat) smo v prostore projektne skupine vsakič povabili prihodnje stanovalce na kavo in pogovor s projektantom. Tam sem organiziral »stanovanjsko šolo«. V podjetju »Parki in nasadi« sem prosil, naj na vsa okna in balkone postavijo salonitne lonce s cvetjem, kar so tudi storili. To naj bi bil zgled drugim. Prav ta ulica je dobila vse mogoče nagrade. Urbanisti so jo vzeli za vzorčni oblikovni model za ves Split 3 (fotografija makete), česar dr. Višnja Kukoč pri naštevanju v znanstvenem članku sploh ni omenila?!

Pri Ulici Dinko Šimunović v Splitu 3 moram posebej poudariti detajl, ki ga

štejem med svoje pomembne prispevke k sožitju človeka in narave in upiranju odtujenosti. Toda to je pripovedka o hišicah za vrabce:

Z letalom sem potoval iz Zagreba domov v Split. Zraven mene je sedel starejši Splitčan. Naenkrat me je z očitkom v glasu vprašal: »Si ti oni Kovačić,« ustavil se je in nadaljeval, »ki dela tiste ravne (*liše*) hiše? Ali ne veš, da je v Splitu vsaka hiša, ki nima v zidu luknje za vrabca, prekleta?« Jaz, mladi pav, vaju samo pohval, sem se najprej začudil, po premisleku pa sem dojel resnost njegovega očitka. Spomnim se, da sem vso noč ponavljal: »Vrabci, luknje, vrabci, luknje ...« Drugega dne so vsi moji sodelavci v končane projekte vnašali hišice za golobe in vrabce. Toda uprave izvajalskih podjetij so se postavile po robu. Tehniški direktor se je razjezil. Izbruhnila je težka »vojna«. Okrepljen z navdušenjem sem, hvala bogu, vztrajal. Za novo leto je podjetje Lavčević tiskalo voščilnice z motivom mojih hišic za vrabce in jih razposlalo po vsem svetu. Vrabci so dobili hišice, jaz pa satisfakcijo.

Novonastale politične razmere so opozorile na nevarnost izgube identitete, na pričakovano prelomnico, kar je vključevalo izdelavo novega programa rasti. Mesto je z razpisom preverilo svojo prihodnost. Tako je nastajal in rasel Split 3. V podjetju za izgradnjo Splita je bil zaposlen arhitekt Jozo Vojnović, moder in predvsem dobronameren človek. Menil je, da je veljaven urbanistični model izčrpan. Pripravljen je bil obsežen program in razpisan jugoslovanski natečaj. Zmagali so urbanisti iz Urbanističnega inštituta Republike Slovenije: Vladimir Braco Mušič, Marjan Bežan in Nives Starc. Novi plan je vnesel svežino in drugačnost, prvič se je občutil evropski duh v ustaljeni urbanistični praksi.

Urbanističnemu je sledil mestni arhitektonski razpis za izbiro arhitektov, ki naj bi skupaj z urbanisti sestavljali



Slika 3: Dobrilina, avtor Danko Lendić (foto: Dinko Kovačić)



Slika 4: Getaldičeva, avtor Marijan Cerar (foto: Dinko Kovačić)

»Projektno grupo Split 3«. Izbrani so bili arhitekti Marijan Cerar, Frane Gotovac, Dinko Kovačić, Danko Lendić in Mihajlo Zorić. Ščasoma so se zaradi obsega dela pridružili še Ivo Radić, Ante Svarčić, Tonko Mladina in končno še Slaven Rožić.

## Leto 1968 – prvi konsenz

Začetek je bil optimističen in vesel, ker smo se takoj dogovorili o medsebojnih

odnosih in odnosih z oblastjo na najvišji ravni, vojsko kot glavnim investitorjem, mestno upravo in županom Jakšem Miličičem ter organizatorjem gradnje, urbanistov in projektantov »Poduzecem za izgradnjo Splita«, na čelu katerega je bil naš šef Jozo Vojnović. Veselje in nič drugega. Vsa gradbena podjetja so se zaradi tako grandioznega posla združila v UGOS (»Udružena građevinska operativa Split«).

Začelo se je delati z doslej nevidnim entu-

ziazmom. Mnogi bodo pozneje trdili, da je bila kreativna atmosfera v projektantskem timu največja kvaliteta tega zahtevnega posla. Zanos, ki je prevzel vse soudeležence, bo ostal zapisan kot eden od ključnih prispevkov razvoju Splita. (Jozo Vojnović)

Odnosi med soudeleženci so bili na najvišji kolegialni ravni. Posebej je treba poudariti primeren odnos med urbanisti in projektanti arhitekture. Vsak je delal na svojem področju, dogovorjena so bila tudi pooblastila urbanistov in arhitektov in medsebojni odnosi, kar ni izključevalo dobronamernih nasvetov, ki so bili po skupni razpravi sprejeti ali pa ne. Take situacije so bile pogoste. O tem priča popolna avtorska različnost vsakega ansambla – ulice in prepoznavnost arhitektonskega rokopisa vsakega avtorja. Tako kot ljudje imajo tudi stavbe različne lastnosti in svojo osebnost. Ta ubranost in sinhroniziranost s projektantskim timom sta značilni za Mušičevo delovanje. Podpiral je avtorsko svobodo ter opozarjal na meje med urbanizmom in arhitekturo. Mislim, da je prav ta akcentuirana avtorska različnost ustvarila posebno vrednost celotnega Splita 3.

Sinhronizirajočo skladnost urbanističnega segmenta je uveljavil Braco Mušič, človek širokih obzorij, ki je bil vedno pripravljen na pogovor in dogovor. Naš veliki šef Jozo Vojnović je z izjemno usposobljenostjo, selektorsko veščino, predvsem pa z zaupanjem in spoštovanjem uresničil ubranost organizacijskega dela projekta v projektini skupini. Poudariti pa je treba, da so projektu Split 3 šle na roko vse okoliščine.

Kreativna atmosfera, enotnost in sklad, predvsem pa navedena človeka, so pustili globoke sledi v mestu in vseh soudeležencih. Meni osebno pa sta delo in prijateljstvo z njima postala kašipot v vsem profesionalnem življenju.

Moje prijateljstvo s pokojnim Bracom Mušičem je živelo dalj kot projekt Split 3, tako rekoč do njegove smrti.



Slika 5: Papandopolova, avtor Ivo Radić (foto: Dinko Kovačić)



Slika 6: Ruđera Boškovića, avtor Ante Svarčić (foto: Dinko Kovačić)

Na odprtju moje razstave v Ljubljani so govorili akademik Jože Trontelj, predsednik Slovenske akademije znanosti in umetnosti, akademik Zvonko Kusić, predsednik Hrvatske akademije znanosti in umetnosti, in arhitekt Vladimir Braco Mušič, ki je napisal predgovor za katalog razstave.

Braco Mušič je pogosto predaval na poletni šoli na Braču. Velikokrat sva skupaj predavala o Splitu 3. Nekaj let pozneje,

po skupnem predavanju v amfiteatru splitskega doma mladih, mi je pred vsem avditorijem podaril knjigo vtisov Split 3 z besedami: »Dobra arhitektura je vzdignila urbanizem na doseženi nivo. Dinko, ti si te ljudi vodil in hodil z njimi vsakodnevno naokrog, zato ta knjiga pripada tebi.« Ob ploskanju vseh prisotnih je bila to zame izjemna gesta profesionalnega priznanja, predvsem pa izraz prijateljstva. (Prisotna je bila tudi dr. Višnja Kukoč).



Slika 7: Doverska, avtor Tonko Mladina (foto: Dinko Kovačić)

Ob njegovi smrti sem za *Slobodno Dalmacijo* napisal »In memoriam«, za kar se mi je njegova družina pristrčno zahvalila.

Spodbujeni z omenjanjem in različnimi besedili v časopisih in na portalih me zadnje čase znanci sprašujejo, kaj se dogaja. Namreč, neresnično, nepreverjeno, dvomljivo in prilizniško nekorektno se celotni projekt Split 3 poskuša pripisati samo Vladimirju Bracu Mušiču. S to neresnico se mu dela medvedja usluga. On je bil pravi gospod. Nikdar se ne bi kitil s tujim perjem. Poudarjam, skupina ljubljanskih urbanistov je vodila urbanizem, z razpisom izbrani arhitekti pa arhitekturo.

## Konec sedemdesetih let – drugi konsenz

Z minevanjem let je rastle tudi nezainteresiranost. Navdušenje in optimizem sta

zbledela. Spet dogovor. Dogovor med istimi protagonisti, toda z drugim predznakom. Vojska, glavni investitor, je svoje potrebe po stanovanjih izpolnila. Mesto je vse svoje finančne potenciale preusmerilo predvsem v mediteranske igre. Naš veliki šef Jozo Vojnović prehaja na fakulteto za gradbeništvo, Braco Mušič, Marijan Bežan in Nives Starc pa bodo kaj hitro odleteli v Ljubljano. Naš čudežni otrok pa bo vse do danes ostal brez urbanistične kontrole. S takim postopkom so vsi soudeleženci, prav tako kot urbanisti, demantirali sebe, svoje delo in potrebe mesta. »Razidite se v miru« (kakor ob koncu maše), so složno končali vsi pristojni in pustili projekt nedokončan.

Mesto je prepuščeno volji dobičkarjev, za katere so vse naše zgodovinske, kulturne in ambientalne vrednote samo surovina. Rumeni ljudje. Preoblečeni v dobronamerneže ves čas nekaj ponujajo, hodijo po robu pravnovejavnih in mo-

ralnih norm. Gledam jih in ne morem dojeti: so to ljudje ali kaj drugega?

Na koncu, naj na podlagi vseh naštetih dogajanj dodam še svoj osebni sklep. V tistem času, v svetu čudežnega navdušenja, zaslepljen s pohvalami, sem verjel samo v radost ustvarjanja. Danes, s časovno oddaljenostjo dolgega pol stoletja, sprovciran s ponižanjem in nespoštovanjem dr. Višnje Kukoč, težko sprejemam dejstvo, da ima vsaka medalja tudi drugo plat.

Ideja o novem mestu se je vsak dan nešteto krat ponavljala, v resnici pa novega mesta ni, ostala so samo stanovanja. Mi projektanti z višine svojega navdušenja nismo niti opazili, kaj se pravzaprav dogaja. Verjeli smo, da bo šlo vse po vrsti, kot je bilo obljubljeni in planirano. Slepo smo verjeli v rožnate obljube o vsebinah, ki določajo pravo mesto. Pripovedovali smo o tem vsemu svetu, prepričevali sebe in njih, da bo tako. Pa



se ni uresničilo. To je bila samo utopija. Pravljico o novem mestu je potrebovala visoka politika zaradi skrivanja načrtovane demografske praske. Temu bom dodal še en doktorat. Odprtih oči in pri zdravi pameti lahko konstatiram: samo mi naivneži smo verjeli, da bo zgrajeno pravo mesto. Split 3 ni in ne bo mesto. Resnična je samo šarmantna pravljica o Eldoradu v našem mestu. Utopija.

Čez pol stoletja je zazvonil telefon. »Na seji Mestne skupnosti Split 3 je bilo odločeno, da vas imenujemo za častnega meščana Splita 3.« Najprej presenečenje, potem pa neizmerna sreča in veselje. Pogosto sem svojim študentom zatrjeval, da bodo za vsako uspešno delo nagrajeni s prijateljstvom. Nisem mogel verjeti, da mi bo zato, ker so zadovoljni z rezultatom mojega dela, in to po petdesetih letih, prijateljstvo izkazala cela mestna skupnost. Resnična radost, ki presega vsa pričakovanja. Kakšno priznanje ob koncu poklicne poti! Hvala za priznanje in počastitev.

To je zapis o mojih pomislekih, opredelitvah, spoznanjih, mnenju, navdušenosti, avtorski svobodi, prelomitvi dane besede ... Pri tem se ne spuščam v razlago arhitekturnih del svojih kolegov.

P. S.

V časopisu ni dovolj prostora, da bi se lahko podrobno razložil resen problem za mesto in tudi širše. Naj bo to najava enega predavanja ali več teh, ki bodo potekala v prostorih HAZU v Splitu. Zavezan sem mestu, ki sem ga vse življenje gradil, Split pa me je okrasil s številnimi bleščečimi odlikovanji.

.....  
Akademik Dinko Kovačić

Hrvaška akademija znanosti in umetnosti

E-pošta: hazusplit@hazu.hr

## Opomba

[1] Prispevek je prevod članka, ki ga je avtor objavil v hrvaškem časopisu *Slobodna Dalmacija*.

## Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK Mojca ŠAŠEK DIVJAK

### 29. Sedlarjevo srečanje urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije Ljubljana, Muzej za arhitekturo in oblikovanje, 1. junij 2018

Letos je Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije organiziralo že 29. Sedlarjevo srečanje urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, tokrat z naslovom *Od prostorskega načrtovanja do upravljanja prostora*.

Srečanja se je udeležilo okrog 120 kolegov in gostov, med njimi ga. Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja MOP, prof. Janez Koželj, podžupan Mestne občine Ljubljana, prof. dr. Andrej Pogačnik in dr. Pavle Gantar, Snigdha Jain iz podjetja WSP iz Londona in drugi.

Pregled predstavitev (19 prispevkov) nakazuje veliko raznovrstnost tem – od obravnave bolj splošnih vprašanj, razprave o novosprejeti zakonodaji do zakonodajnih pobud in predstavitev konkretnih mikro- in makrourbanističnih oz. prostorskih projektov. Rdeča nit srečanja je bila ideja, ki je bila zapisana v naslovu, da prostorsko načrtovanje, čeprav se vse začneja z njim, še ne zadošča za usmerjanje in oblikovanje prostorskega razvoja. Poudarek je bil na celovitem upravljanju prostora, ki vključuje različne ravni in številne akterje, ki morajo usklajevati interese v prostoru. Pri tem ne gre za avtokratsko obvladovanje prostora, ampak za upoštevanje različnih interesov in potreb, sposobnost povezovanja med posameznimi strukturami in skupinami, vendar s ciljem prostorsko ugodnih in sprejemljivih rešitev, ki morajo biti tudi trajnostno usmerjene.

Namen srečanja je bil predvsem spodbuditi strokovno javnost k predstavitvi primerov dobrih praks in orisu težav, s katerimi se srečujejo akterji. Predavanja



Slika 1: Zbiranje udeležencev v prijetnem ambientu Fužinskega gradu (foto: Rok Grobelšek)



Slika 2: Pogled na poslušalce v dvorani (foto: Rok Grobelšek)



Slika 3: Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, predsednica DUPPS, in Boštjan Cotič, moderator srečanja (foto: Rok Grobelšek).



Slika 4: Druženje med odmori je pomemben del srečanja (foto: Rok Grobelšek).



Slika 5: Živahna razprava med odmorom – dr. Pavel Gantar, nekdanji minister MOP, prof. Janez Koželj, podžupan MOL, in dr. Viktor Pust (foto: Rok Grobelšek)



so spodbudila aktivne razprave, ki smo jim letos namenili več časa. V končnem delu smo predlagali sklepe srečanja in se dogovorili, da jih bomo poslali odgovornim na državni ravni in tudi občinam. Sklepi so objavljeni tudi v tej številki revije *Urbani izziv*, in sicer v okviru zbornika 29. Sedlarjevega srečanja. Videoposnetek celotnega srečanja pa je dostopen na spletnem naslovu: <https://www.youtube.com/watch?v=cCJUVTfsmpto>

V povezavi z dogodkom sta bili v predverju dvorane v MAO od 31. maja do 5. junija 2018 postavljeni tudi razstava ob 60-letnici Društva urbanistov in razstava del nagrade Maks Fabiani za obdobje 2015–2017.

Jeseni 2018 bomo ob izidu zbornika 29. Sedlarjevega srečanja že četrtič zapored pripravili okroglo mizo. Odzive na teme junijskega srečanja bomo tako ponovno osvežili jeseni. Zbornik bo izšel v okviru strokovne številke revije *Urbani izziv*, zato bo okrogla miza potekala na Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije. Datum dogodka bo objavljen na spletni strani društva [www.dupps.si](http://www.dupps.si) in Urbanističnega inštituta RS.

Vljudno vabljeni.

.....  
Dr. Liljana Jankovič Grobelšek in dr. Mojca Šašek Divjak

Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: [društvo.dupps@gmail.com](mailto:društvo.dupps@gmail.com)  
Splet: <http://www.dupps.si>

Mojca ŠAŠEK DIVJAK

## Razstava ob 60-letnici delovanja Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije in šesta nagrada Maks Fabiani

Sočasno z 29. Sedlarjevim srečanjem je bila v preddverju dvorane Muzeja za arhitekturo in oblikovanje konec maja 2018 postavljena dvodelna razstava. Prvi del je bil namenjen zgodovini in delovanju društva od 50. let prejšnjega stoletja, drugi del pa je prikazal vse nominirane in še posebej nagrajene projekte v okviru šeste nagrade Maks Fabiani (za zadnje obdobje 2015–2017). Celotna razstava je bila prvič postavljena novembra 2017 na Gradu Štanjel, ko je bila tudi svečana razglasitev urbanistične in planerske nagrade Maks Fabiani za zadnje obdobje. Nato je bila razstava marca 2018 preseljena v Ljubljano, na Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo, kjer je bila na ogled strokovnjakom različnih profilov, ki se ukvarjajo s prostorskim planiranjem (urbanistom, gradbenikom, geodetom, arhitektom, krajinskim arhitektom, geografom itd.) in tudi študentom teh strok. Zadnja postavitev pa je bila namenjena udeležencem 29. Sedlarjevega srečanja.

### Prvi del razstave: 60 let Urbanističnega društva Slovenije

Začetki organizacije urbanizma po drugi svetovni vojni pri nas segajo v petdeseta leta. Na prvem posvetovanju arhitektov urbanistov FLR Jugoslavije 1950 v Dubrovniku je imel prof. Edo Ravnikar referat Problemi arhitekture in urbanizma v LR Sloveniji, predvsem o urbanističnem planiranju in projektiranju naših mest. Zagovarjal je upoštevanje že obstoječe decentralizacije, v



Slika 1: Kronologija razvoja društva in aktivnosti

nasprotju z gradnjo velikih novih mest. Na posvetovanju so predlagali, naj bi regionalno planiranje postavili kot del prostorskega planiranja vsake republike, glede na specifične pogoje. Čez pet

let, na tretjem zveznem posvetovanju arhitektov 1955 v Sarajevu, je bil tudi Ustanovni kongres Zveze urbanistov Jugoslavije. Ugotovljeno je bilo, da se morajo nujno organizirati urbanistične



Slika 2: Sedlarjeva srečanja, 28 strokovnih posvetov (1978–2017)

službe v republikah in občinah. Poleg tega so opredelili usmeritve delovanja in pravila za ustanavljanje republiških društev.

Tako je bilo ustanovljeno Urbanistično društvo Slovenije – UDS. V prvem upravnem odboru so bili predsednik dr. Miroslav Saje, podpredsednik Saša Sedlar, Vera Kokole in drugi. Poleg drugega delovanja je društvo med letoma 1960 in 1972 izdajalo revijo Bilten.

III. kongres Zveze urbanističnih društev Jugoslavije je leta 1963 potekal na Ble-

du. Za predsednika je bil izvoljen Saša Sedlar. To je bilo leto katastrofalnega potresa v Skopju, zato se je slovensko društvo aktivno vključilo v popotresno sanacijo Skopja z urbanistično dokumentacijo in projektantskimi timi. Sodelovalo je tudi pri številnih drugih zveznih in republiških akcijah ter na mednarodnih kongresih, leta 1973 na Svetovnem kongresu v Københavnu, organiziranem na tematiko planiranja v prostoru. Leta 1974 je UDS začelo izdajati novo revijo Prostor, ki je občasno izhajala naslednjih 10 let.

Društvo je kot prelomni dogodek organiziralo Prvo Sedlarjevo srečanje urbanistov, ki je bilo leta 1978 v Ljubljani. Organizirano je bilo v spomin Saša Sedlarja, ki je umrl leta 1975. Saša Sedlar je bil pomemben arhitekt urbanist in univerzitetni profesor. Ves čas je bil tudi aktiven pri organiziranju urbanizma na jugoslovanski in slovenski ravni ter pri pripravah za vzgojo in študijski program urbanističnih kadrov. Društvo je zato z njegovim imenom poimenovalo svoja redna srečanja. Na njih je bila obravnavana aktualna tematika o urbanističnem in prostorskem planiranju v Sloveniji, novih zakonih o urejanju prostora, viziji razvoja, urbani regeneraciji itd.

Leta 1981 se je UDS preimenoval v ZDUS – Zveza društev urbanistov Slovenije –, ker je bilo že organiziranih več društev po regijah. V zadnjem obdobju, od leta 1998, pa nosi ime DUPPS – Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije. S tem nazivom so želeli poudariti interdisciplinarnost, da pri načrtovanju prostora deluje poleg arhitektov in urbanistov tudi več drugih strokovnjakov: krajinski arhitekti, prometniki, geodeti, geografi, sociologi in drugi, ki se vsi lahko vključijo v delovanje društva.

V času DUPPS so bili njegovi predsedniki: do leta 2010 Miran Gajšek, nato Peter Bassin, Boštjan Cotič, od leta 2014 pa sedanja predsednica Liljana Jankovič Grobelsšek.

Naslednja pomembna prelomnica za društvo je bilo leto 2000, ko se je to včlanilo v evropski svet urbanistov EC-TP-CEU (European Council of Spatial Planners – Conseil Européen des Urbanistes). To krovno združenje je bilo ustanovljeno leta 1985 in ima sedež v Bruslju. Združuje 24 planerskih združenj oz. društev iz 22 evropskih držav ter nudi svojim članom okvir za planersko prakso, obveščanje in izobraževanje. Pripravlja konference, izdaja publikacije,

organizira delavnice za mlade planerje, ki so se jih udeležili tudi člani DUPPS, in na dve leti razpisuje nagrade ECTP-CEU za dosežke v urbanističnem in regionalnem planiranju.

Naša prva nominacija za nagrado je bila leta 2002 v Parizu, ko je Mestna občina Maribor za urbanistično zasnovo mesta dobila posebno priznanje (materiale je pripravil Uroš Lobnik). Potem so sledile še nagrade oziroma posebna priznanja: leta 2004 v Pragi za urbanistični koncept razvoja za severni del ljubljanske regije (ki sta jo dobila Mojca Šašek Divjak in Evgen Čargo) in leta 2008 v Dublinu za ciljne raziskave za pripravo novega prostorskega načrta MOL, ki jih je izdelala ekipa LUZ (vodja Ferdo Jordan).

Bistven premik se je zgodil leta 2005, ko smo prvič dobili svojo stanovsko nagrado Maks Fabiani. Ustanovljena je bila leta 2005 ob 140-letnici rojstva Maksa Fabianija na pobudo DUPPS, Ustanove MF in Občine Komen skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor in Ministrstvom za kulturo. To je priznanje za največje dosežke pri načrtovanju in oblikovanju prostora za zadnji dve leti pri nas. Prva podelitev je bila naslednje leto, nato pa vsaki dve leti.

Nagrada se imenuje po velikem Kraševcu Maksu Fabianiju iz Kobiljila. Bil je arhitekt, urbanist, planer, tudi profesor in publicist. Deloval je v srednjeevropskem prostoru – na Dunaju, v Ljubljani, Trstu, Gorici in pri obnovi kraških naselij, porušenih po prvi svetovni vojni. Za to delo se je celo odrekal profesuri na Dunaju. Nagrada Maks Fabiani je sočasno nominacija za nagrado ECTP-CEU.

Posebna, jubilejna mednarodna nagrada Maks Fabiani pa je bila organizirana leta 2015, za obdobje 10 let (ob 150-letnici rojstva). Po udeležbi in odzivih je bila zelo uspešna. Poleg Štanjela je bila prikazana tudi na razstavah v Ljubljani, na



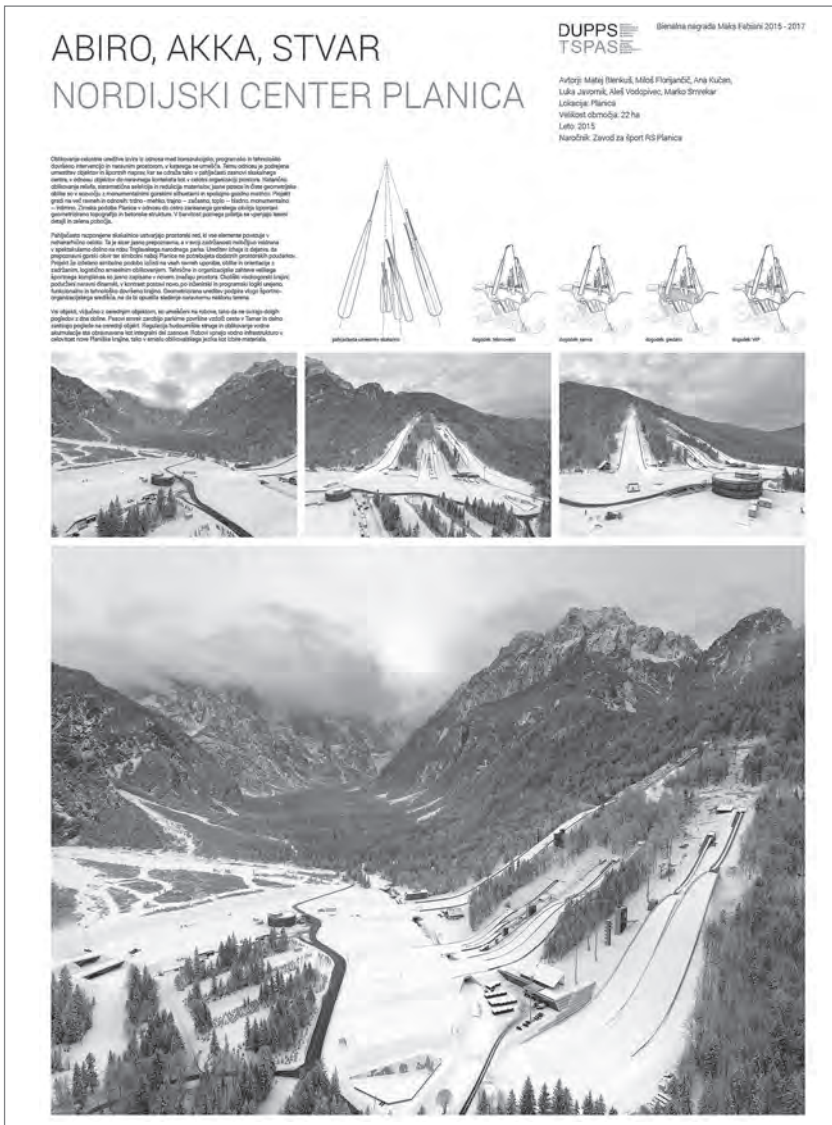
Slika 3: Nagrada Maks Fabiani (2006–2014)

Reki in v Karlovcu – ki je bil tematika enega od nagrajenih projektov.

Društvo organizira različne aktualne dogodke. Pred dvema letoma je potekala strokovna ekskurzija z ogledom Fabianijevih urbanističnih zasnov na Krasu in Goriškem. Naslednje leto je bila organizirana mednarodna urbanistična delavnica Creative Docklands na Reki. Pripravljeno je bilo več razstav in okroglih miz, npr. letos dobro obiskana *Pogledi na prostorsko načrtovanje skozi čas* na Magistratu v Ljubljani.

Poleg tega je letošnje leto potekalo že 28. Sedlarjevo srečanje. Ob srečanjih so redno izhajali zborniki, zadnja leta tudi kot del revije *Urbani izziv* (izdaja Urbanistični inštitut RS).

Mednarodno delovanje poteka predvsem v povezavi z evropskim svetom urbanistov ECTP-CEU, s katerim DUPPS redno sodeluje, se udeležuje skupščin, kongresov in konkurira za nagrade ECTP-CEU. Evropski svet pripravlja in redno dopolnjuje vodila za delo urbanistov in planerjev pod imenom *Listina*



Slika 4: Nagrado Maks Fabiani je leta 2017 prejel projekt Nordijski center Planica (avtorji Matej Blenkuš, Miloš Florjančič, Ana Kučan, Luka Javornik, Marko Smrekar in Aleš Vodopivec oziroma projektni biroji Studio ABIRO, Studio AKKA in Biro STVAR).

evropskega planiranja, zadnja izdaja je bila leta 2013. Ta podaja vizijo razvoja evropskih mest in regij v 21. stoletju. V njej je poudarek na upoštevanju trajnostnega razvoja, ohranjanju kulturnega bogastva, raznolikosti evropskih mest in boljši povezanosti v številnih funkcionalnih omrežjih. Letos je svet ECTP pripravil mednarodni simpozij za izboljšanje prostorske učinkovitosti v urbanih območjih v belgijskem mestu Leuven, kjer so podpisali listino za participativno demokracijo v planerskih procesih in pri urejanju mestnega prostora.

### Drugi del razstave: nagrada Maks Fabiani za obdobje 2015–2017

Bienalna nagrada Maks Fabiani za izjemna dela na področju urbanističnega, regionalnega in prostorskega načrtovanja je bila ustanovljena leta 2005 ob 140-letnici rojstva Maksa Fabianija. Nagrada je bila podeljena že šestič, svečana podelitev je bila 18. novembra 2017 na gradu Štanjel. Pripravili so jo DUPPS, Ustanova Maks Fabiani in Občina Ko-

men v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor in Ministrstvom za kulturo.

Žirija, v sestavi dr. Andrej Pogačnik (predsednik), dr. Mojca Šašek Divjak, mag. Jelka Hudoklin in mag. Peter Bassin, je ugotovila, da so bila vsa prispela dela kakovostna in inovativna ter da so dokazovala širino in raznovrstnost delovanja slovenskih urbanistov in prostorskih planerjev, tako pri načrtih in njihovih realizacijah kot tudi pri študijskih delih in publicistiki. Kandidirana dela so bila s področij urbane regeneracije, športno-rekreativnih objektov, parkovnih in prometnih ureditev. Dela so obravnavala različna okolja Slovenije – od Osrednje Slovenije do Šaleške doline, od Gorenjske do Štajerske. Posebno, specifično mesto gre delu, ki pomeni nov mejnik v strokovnem izrazju – terminološkemu slovarju.

Nagrado Maks Fabiani je prejel projekt Nordijski center Planica, ki so ga pripravili avtorji Matej Blenkuš, Miloš Florjančič, Ana Kučan, Luka Javornik, Marko Smrekar in Aleš Vodopivec oziroma projektni biroji Studio ABIRO, Studio AKKA in Biro STVAR.

Priznanje Maks Fabiani je prejel Urbanistični terminološki slovar, delo Urbanističnega Inštituta RS v sodelovanju z Inštitutom za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU. Glavni avtorji so Breda Mihelič, Marjeta Humar in Matej Nikšič.

Študentsko priznanje Maks Fabiani je prejelo delo z naslovom Oblikovanje obvodnega prostora Gradašnice, katerega avtorica je krajinska arhitektka mag. Vlasta Damjanovič.

Dr. Mojca Šašek Divjak, dipl. inž. arh.  
Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: msasek1@guest.arnes.si

Igor BIZJAK

# Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije

Časovni okvir projekta: 1. 4. 2018–31. 9. 2019 (18 mesecev)

## Financiranje projekta

Projekt je bil pridobljen na razpisu za ciljne raziskovalne programe v letu 2017 in ga 50-odstotno financira Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije, 38-odstotno Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo ter 12-odstotno Ministrstvo za okolje in prostor.

## Izhodišča projekta

V uvodu izhajamo iz spoznanja, da Slovenija še nima strategije upravljanja na področju poslovnih con in subjektov inovativnega okolja. Prav tako država za zdaj še nima celovitega strateškega razvojnega dokumenta na področju spodbujanja razvoja in umeščanja poslovnih oz. podjetniških, industrijskih, proizvodnih, obrtnih, storitvenih in drugih con, kot jih velikokrat imenujemo, v prostor. Terminologija na tem področju še ni usklajena, tako da so načini in oblike njihovega pojmovanja zelo različni in s tem je otežena tudi njihova primerjava. To vrzel deloma zapolnjuje veljavna Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki opredeljuje cilje in usmeritve dolgoročnega razvoja gospodarskih con v Sloveniji. V Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 se omenja umestitev hitrorastočih podjetij v obstoječe poslovne cone, ki lahko delujejo tudi kot povezovalci med podjetji, če se umestijo v isto poslovno cono.

Osnovni problem je tako neobstoj časa prilagojene strategije upravljanja na področju poslovnih con in subjektov inovativnega okolja. Slovenija ima veliko različnih con, ki so različno poimenovane, različnih vsebin in velikosti. Vse to prispeva k razdrobljenosti in neorganiziranosti, saj si vsaka občina kot dober gospodar prizadeva vzpostaviti poslovno cono na svojem območju, čeprav zanjo nima ustreznih prostorskih, infrastrukturnih, poslovnih, organizacijskih in človeških zmogljivosti. Vse to vpliva na neracionalno in netrajnostno organizacijo prostora ter na povečanje negativnih vplivov na gospodarstvo in okolje, ki ga povzročajo nepovratna izguba razpoložljivih (velikokrat tudi kmetijskih) zemljišč, povečan potniški in tovorni promet, raba energije in neracionalno (včasih celo neupravičeno) investiranje v opremljanje zemljišč. Manjše občine težko zagotovijo vse potrebne prostorske in infrastrukturne pogoje (npr. zadostno velikost poslovne cone, zmogljiv priključek na električno omrežje, priključek na industrijski plin, priključek na železniško omrežje ipd.) in druge vire (človeške, finančne ipd.).

## Namen, cilji in vsebina projekta

Osnovni namen projekta je konceptualna opredelitev in predlog akcijskega načrta za rešitev teh problemov:

- Prostorski raspored, tematska usmerjenost in obseg poslovnih con niso usklajeni med občinami,

regijami in državo in ne sledijo duhu nastajajoče Strategije razvoja Slovenije 2030. To ovira usklajen gospodarski razvoj na ravni države, regij in občin.

- Prostorska razmestitev poslovnih con ni usklajena z dejanskimi zmogljivostmi, ki jih ponujajo razpoložljiva funkcionalno degradirana območja. Vse to vpliva na netrajnostno rabo prostora ter zapravljanje razpoložljivih prostorskih, okoljskih, gospodarskih in človeških virov.
- Manjka splošno sprejeta opredelitev pojma poslovne cone v prostorskem, gospodarskem in pravnem smislu, kar ovira njihovo enotno evidentiranje.
- Obstoječa baza podatkov (SPIRIT Slovenija) po semantičnem obsegu, ažurnosti in kakovosti ni dovolj dobra za načrtovanje naložb niti za njihovo promocijo v mednarodnem prostoru. To otežuje pritegovanje (tujih in domačih) naložb in njihovo načrtovanje.
- Obstoječa baza podatkov ni vključena v sistemsko zbiranje, urejanje in vzdrževanje v sklopu uradnih podatkov javne uprave. To otežuje standardiziran pristop in povzroča nesmotrno porabo javnih sredstev.
- Podatkovna baza ima le funkcijo evidence, ne pa uradnega registra, ki bi ga (skupaj z investicijskimi ukrepi) podpirala zakonodaja. To otežuje trajnostni pristop k upravljanju.



- Podatkovna baza ni odprti podatki javne uprave v skladu z usmeritvami MJU in portalom OPSI (Odpri Podatki Slovenije). To otežuje transparentnost in dostop do podatkov za investitorje.
- Podatkovna baza trenutno ni vključena v projekt e-Prostor, kar pomeni, da ni del sistema prostorskih podatkov javne uprave.
- Kot posledica navedenega na vseh teritorialnih ravneh (država, regija, občina) ni razvojnih usmeritev in ukrepov na področju spodbujanja razvoja poslovnih con.

Glavni cilji so:

1. Izdelati metodologijo, na podlagi katere se bodo opredelili kriteriji za določitev tipov poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji. Metodologija bo omogočila tudi poenotenje definicij na tem področju.
2. Izdelati model upravljanja in trženja poslovnih con in subjektov inovativnega okolja ter pripraviti izhodišča oz. priporočila za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja za posamezne tipe poslovnih con po dejavnostih in velikosti, ki naj bi prispevala k učinkovitejšemu usklajevanju nacionalne, regionalne in lokalne ravni.
3. Predlagati rešitve za trajno spremljanje in vzdrževanje ažurnega stanja podatkov poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji ter pripraviti koncept aplikacije za zajem, vodenje in ažuriranje con in subjektov inovativnega okolja.
4. Na podlagi testnega vzorca vzpostaviti zasnove evidence poslovnih con in subjektov inovativnega okolja.

Na vsebinskem področju predlaganega projekta so pomembno izhodišče rezultati projekta »Gospodarske cone Republike Slovenije na svetovnem

spletu« (Gulič in Bizjak, 2012), v katerem so predlagani poimenovanja in kategorizacije poslovnih con v navezavi na veljavno Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Projekt, ki je bil izdelan za javno agencijo JAPTI (zdaj SPIRIT Slovenija), je tudi vzpostavil evidenco poslovnih con, ki je temeljila na podlagi anketnega ugotavljanja takratnega dejanskega stanja po občinah. Evidenca je dostopna prek spletne aplikacije na naslovu <http://www.investslovenia.si/>. Do leta 2012 je evidenco vzdrževal Urbanistični inštitut RS, ki je tudi izdelal aplikativno rešitev v obliki spletnega GIS-a, ki je omogočal tudi pregled gospodarske infrastrukture in objektov iz katastra stavb. Pregled poslovnih con iz te evidence, ki ga je v svojem diplomskem delu opravil Žokalj (2011), je pokazal, da pregledovalnik omogoča dober pristop do podatkov o poslovnih conah, da pa bi bilo treba vnos razširiti še na tako imenovana opuščena industrijska (brownfield) območja. Žokalj tudi predlaga, naj se določene dejavnosti združujejo na določenih območjih, ker potrebujejo specifično infrastrukturo.

V poročilu o prostorskem razvoju (Fonda in drugi, 2016), ki se nanaša na Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, je zapisano, da se kažejo težave pri propadanju industrijskih območij in preveliki razpršenosti poslovnih con. Med ugotovitvami je zapisano, da je treba spodbuditi večjo uporabo degradiranih območij, ki pa jih je mogoče revitalizirati in uporabiti tudi za poslovne cone. Tudi v Nacionalnem poročilu o urbanem razvoju – Habitat III (Vodab in drugi, 2016) je omenjeno, da je proces vzpostavljanja gospodarskih con v začetku potekal spontano in nepovezano, kar je tudi trenutni izraz stanja poslovnih con v prostoru, ki bi ga lahko opredelili z izrekom »Poslovna cona v vsako občino«. Ugotovitve projekta »Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj gospodarskih con na Gorenjskem« (Gulič in Bizjak, 2006), ki je predlagal, da bi se v gorenjski sta-

tistični regiji vzpostavil gospodarski center Gorenjske, ki bi združeval cone, samo potrjujejo, da občine praviloma niso zainteresirane za povezovanje, temveč želijo vzpostaviti poslovno cono/-e na svojem ozemlju. Irma Potočnik Slavič (2010) v analizi poslovnih con opozarja, da je večina con miniaturna, da se pojavljajo na cenovno ugodnejših ravnih površinah, kar velikokrat posega v kmetijske površine, in da se cone velikokrat niso razvijale načrtno, temveč stihijsko, kar pomeni dodatno obremenitev za obstoječo infrastrukturo. Ugotovila je tudi, da na eni strani obstaja velik interes s strani podjetnikov, ki bi svoje prostore iskali oziroma gradili na ustreznih zemljiščih, po drugi strani pa občine ponujajo veliko majhnih, slabo zasadenih in nekonkurenčnih zemljišč, kar vpliva na njihovo slabšo zasedenost in višanje stroškov upravljanja za občine.

Kot je bilo že prej omenjeno, je poimenovanj poslovnih con več in ta med seboj niso usklajena, kar ugotavlja tudi David Bole (2010) in pred njim Gregor Čok (2003). Bole ugotavlja še, da so bile opravljene določene tipizacije con, in sicer na podlagi velikosti in njihovega vpliva.

Iz pregleda literature in zaključenih projektov je razvidno (Potočnik Slavič, 2010; Žokalj, 2011; Gulič in Bizjak, 2012; Koželj, 2016; Lampič in drugi, 2016), da uradna evidenca poslovnih con še ni. Obstaja evidenca poslovnih con (Gulič in Bizjak, 2012), ki jo uporablja Javna agencija Republike Slovenije za spodbujanje podjetništva, internacionalizacije, tujih investicij in tehnologije – SPIRIT. Obstajajo tudi evidence degradiranih območij (Koželj, 2015; Lampič in drugi, 2016), ki bi jih lahko z revitalizacijo uporabili tudi za izgradnjo poslovnih con, nekatere med njimi pa celo spadajo med poslovne cone, saj na določenem delu cone še poteka poslovna dejavnost, drugi del pa je opuščen. Z evidenco lahko povežemo tudi aplikativne rešitve, ki so bile narejene za

dopolnjevanje in ažuriranje con s strani vzdrževalcev ter spremljanje in iskanje po evidenci s strani zainteresirane javnosti. Trenutno sta aplikativni rešitvi izdelani le za evidenco poslovnih con pri agenciji SPIRIT (Gulič in Bizjak, 2012; www.investslovenia.si) in za evidenco degradiranih območij (Lampič in drugi, 2016; crp.gis.si). Obe aplikativni rešitvi sta narejeni kot spletni aplikaciji, ki omogočata preprosto iskanje po bazi podatkov in preprosto analitiko. Aplikacija, ki je bila prvotno narejena za agencijo JAPTI (zdaj SPIRIT), je v osnovi omogočala tudi določene GIS-funkcije, kot so prikaz različnih plasti podatkov (ceste, kataster objektov, DOF ...), ki so dopolnjevali plast poslovnih con, in je že v osnovi zajela tudi podatke o komunalni opremljenosti območij, oddaljenosti od postaj javnih prevoznih sredstev ipd. Pozneje so GIS-aplikacijo zamenjali z zemljevidi Google in manjšim naborom atributnih podatkov za njeno hitrejše delovanje. Na podobni osnovi, toda novejšega datuma, je narejena tudi aplikacija za prikaz degradiranih območij. Izdelava dobre spletne GIS-aplikacije je lahko zelo zahteven projekt, ki lahko traja precej časa in zahteva precejšnja finančna sredstva.

V globalnem merilu je Slovenija relativno majhna in razvita članica OECD, ki lahko izkoristi določene konkurenčne prednosti, predvsem v nekaterih dejavnostih, ki potrebujejo visoko strokovno delovno silo z dobrim dostopom do znanja in tehnologije. Zaradi svoje majhnosti Slovenija ni zanimiva z vidika velikosti trga, pač pa z vidika ugodne geografske lege, bližine gospodarsko razvitih držav članic EU in transportne infrastrukture. S svojimi strateškimi usmeritvami želimo Slovenijo umestiti kot zeleno, aktivno, zdravo in digitalno regijo z vrhunskimi pogoji za ustvarjanje in inoviranje, usmerjeno v razvoj srednje in visoko tehnoloških rešitev na nišnih področjih, ki so regulirana z različnimi

predpisi in pogoji, ki jih je treba upoštevati pri njihovem razvoju.

Ker se občine zavedajo, da morajo za svoj obstoj in razvoj vlagati tudi v zagotavljanje razvojne infrastrukture, ki bo spodbujala demografski razvoj in gospodarstvo po posameznih območjih, vsaka občina želi zagotoviti nadaljnji razvoj tudi tako, da na različne načine spodbuja svoj razvoj na bolj ali manj inovativne načine, ki pogosto niso povezljivi niti s sosednjimi občinami (npr. razvoj poslovnih con). Pogosto razvojne želje posameznih območij nimajo realnih osnov, ki bi omogočale njihov dejanski razvoj. Trditev potrjuje naslednja primera: umeščanje izobraževalnih centrov (srednjih šol in fakultet) in izobraževalnih programov za opravljanje dejavnosti z nezadostnim potencialom za nadaljnje vključevanje v trg dela (npr. zaposlovanje v občini in bližnji okolici) in neustrezna prometna ali energetska infrastruktura za opravljanje določenih vrst dejavnosti.

Določene nove priložnosti prav gotovo ponuja digitalizacija družbe in gospodarstva, ki odpira nove poslovne priložnosti. Različne strategije, ki jih sprejema država, so korak v pravo smer, vendar je napore treba usmeriti v njihovo izvedbo ob upoštevanju globalnih tokov, ki so posledica podnebnih sprememb, neuravnoveženega razvoja, vojn in drugih kriz, staranja prebivalstva in hitrega tehnološkega razvoja.

Kadar govorimo o pripravi izhodišč ozioroma priporočil za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja za posamezne tipe poslovnih con po dejavnostih in velikosti, ki naj bi prispevala k učinkovitejšemu usklajevanju nacionalne, regionalne in lokalne ravni, ne moremo mimo določenih ključnih nacionalnih strateških dokumentov, kot so:

1. Strategija pametne specializacije (SVRK, 2015),

2. Strategija razvoja Slovenije 2030 (osnutek) (SVRK, 2017),
3. Digitalna Slovenija 2020 – strategija razvoja informacijske družbe do leta 2020 (MJU, 2016),
4. Deklaracija TNI (GZS, 2016).

Zaradi pogostih sporov, ki so posledica interesov različnih deležnikov, morajo biti kazalniki, ki opisujejo in opredeljujejo lastnosti obstoječih in potencialnih novih poslovnih področij, zasnovani tako, da kar najbolj onemogočajo špekulacije ter temeljijo na neodvisnih in primerljivih virih. Zaradi povezljivosti in interpretacije pa je smiselno upoštevati tudi mednarodne kazalnike in gradiva, kot so New urban Agenda – Habitat III (UN, 2017), Indicators od Sustainable Development, Guidelines and Methodologies (UN), Urbana agenda EU (Dogovor iz Amsterdam), standardi, ki se razvijajo v okviru ISO/TC 268&SC1, kot so ISO 37120, ISO 37121 ipd., ISO 37101, drugi standardi, kot so ISO 37120:2014: ISO 37151, Global Land Indicators Initiative (GLII) ipd. Kazalniki bodo usmerjeni predvsem za opredelitev prioritete poslovne cone na nacionalni, regionalni in lokalni ravni.

Za zagotavljanje dolgoročnega preživetja industrijskih, poslovnih in razvojnih con je upravljalvske aktivnosti smiselno usmeriti v promocijo teh con, pri čemer promocija temelji na:

- krepitvi gospodarstva, podjetništva in razvoja na območjih, ki gravitirajo na cono;
- vnaprej znanih pogojih (davki in druge dajatve, dolgoročne investicije v razvoj območja ...), ob upoštevanju, da se z davkoplačevalskega vidika pojavita dve skupini deležnikov (lastniki in uporabniki);
- krepitvi sposobnosti nadaljnega samoorganiziranja in razvoja.

Posebej pomembni so povezava in hiter prenos ali združevanje znanj, kompe-

tenc, informacij kot osnove za sprejemane hitrih odločitev, dialog z različnimi deležniki, različni principi modeliranja inovativnih poslovnih modelov ipd. Pri razvoju poslovnih con, internacionalizaciji in prenosu znanja se je smiselno vključiti in povezati tudi z aktivnostmi, ki se izvajajo v okviru Strategije pametne specializacije, SRIP, kompetenčnih centrov (KoC) in drugih.

## Vsebina posameznih sklopov projekta (tako imenovani delovni paketi)

Delo bo potekalo v petih delovnih paketih. V 1. delovnem paketu se bo izdelala metodologija, na podlagi katere se bodo določili kriteriji za določitev tipov poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji. Metodologija bo omogočila tudi poenotenje definicij na tem področju. V 2. delovnem paketu bo izdelan model upravljanja in trženja s priporočili za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja con. 3. delovni paket bo vzpostavil delujoč sistem spremljanja sprememb poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije za učinkovitejše načrtovanje rabe prostora, umeščanje investicij in privabljanje investorjev. V sistem spremljanja poslovnih con spada tudi izdelava aplikacije, v okviru katere bo oblikovana platforma za vodenje grafičnih in atributnih podatkov o poslovnih conah in subjektih inovativnega okolja. Vzpostavitev evidence poslovnih con in subjektov inovativnega okolja in zajem podatkov se bosta izvajala v 4. delovnem paketu. 5. delovni paket pa je namenjen diseminaciji rezultatov.

## Partnerji v projektu

V projektu sta partnerja Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije.

Vodja projekta je dr. Igor Bizjak, univ. dipl. inž. arh., zaposlen na Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije.

Na Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije sodelujejo pri projektu še ti sodelavci:

- mag. Andrej Gulič, univ. dipl. soc.,
- dr. Sabina Mujkić, univ. dipl. inž. geod.,
- mag. Borut Pegan Žvokelj, univ. dipl. inž. geod.,
- Boštjan Cotič, univ. dipl. inž. arh.,
- Barbara Mušič, univ. dipl. inž. arh.

Na Geodetskem inštitutu Slovenije pri projektu sodelujejo ti sodelavci:

- dr. Dalibor Radovan, univ. dipl. geod.,
- Blaž Barborič, univ. dipl. geograf,
- Barbara Černič, univ. dipl. geografinja,
- Miran Janežič, univ. dipl. inž. geod.,
- Janja Hari, univ. dipl. pravnica,
- dr. Sebastjan Meža, univ. dipl. inž. gradb.,
- Marko Zore, univ. dipl. inž. geod.



Dr. Igor Bizjak, univ. dipl. inž. arh.  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije,  
Ljubljana  
E-pošta: igor.bizjak@uirs.si

## Viri in literatura

Bole, David. Sekundarna gospodarska središča v Ljubljani: analiza stanja in presoja načrtovanega razvoja. Ljubljana: Urbani izziv, letnik 21, št. 1, 2010.

Čok, Gregor. Gospodarske cone: vsebinska in terminološka opredelitev. Urbani izziv, 14(1), str. 55–59, 2003.

Gulič, Andrej, Bizjak, Igor. Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj gospodarskih con na Gorenjskem. Sestavni del projekta INTERREG IIIa ROPOL – Razvoj obmejnih poslovnih lokacij Slovenija – Avstrijska Koroška. UIRS. Ljubljana, 2006.

Gulič, Andrej, Bizjak, Igor. Gospodarske cone Republike Slovenije na svetovnem spletu: zaključno letno poročilo. Ljubljana: UIRS, 2012.

Fonda, Mihael, Zavodnik Lamovšek, Alma, Pogačnik, Andrej, Foški, Mojca, Drobne, Samo, Golobič, Mojca, Marot, Naja, Hudoklin, Jelka, Hočevar, Irena. Poročilo o prostorskem razvoju. Ljubljana: MOP, 2016.

Koželj, Janez. Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2). Naloga: 01/2015 DUO po pogodbi št. 2550 – 15 – 540002. Ljubljana: MOP, 2016.

Lampič, Barbara, Cigale, Dejan, Krevs, Marko, Kušar, Simon, Potočnik Slavič, Irma, Foški, Mojca, Pichler-Milanović, Nataša, Zavodnik Lamovšek, Alma, Barborič, Blaž, Mesner, Nika, Meža, Sebastjan, Radovan, Dalibor. Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij: vmesno poročilo (obdobje 15. 10. 2015–15. 3. 2016). Ljubljana: FF, Univerza v Ljubljani, 2016.

Potočnik Slavič, Irma. Geografski vidik obrtno-poslovnih con na slovenskem podeželju. IB Revija, letnik 44, št. 1, str. 43–55, 2010.

Vodeb, Vlasta, Mladenovič, Luka, Nikšič, Matej, Cotič, Boštjan, Šuklje Erjavec, Ina, Praper, Sergeja, Gulič, Andrej, Sendi, Richard, Miklavčič, Tomaž, Robič, Gregor, Uršič, Nina. Nacionalno poročilo o urbanem razvoju – Habitat III. Ljubljana: MOP, 2016.

Žokalj, Janez. Infrastrukturne potrebe za izvajanje dejavnosti. Diplomski naloga. Ljubljana: FGG, 2011.

Alma KROPIN

## Trajnostna raba energije v naselju

Diplomsko delo z naslovom *Trajnostna raba energije v naselju* je bilo napisano ob koncu prvostopenjskega univerzitetnega študijskega programa Urbanizem na Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani in sem ga zagovarjala 18. septembra 2015.

Podnebni problem je predvsem energijski problem. Čeprav izpuste toplogrednih plinov povzročajo številne človekove dejavnosti, je daleč največji povzročitelj raba energije (MacKay, 2013). Če želimo še naprej živeti na svojem planetu, moramo bistveno spremeniti svoj način razmišljanja k bolj trajnostnemu – okoljska ozaveščenost mora postati naša prioriteta.

Namen diplomske naloge je bilo preveriti samozadostnost naselja z vidika energije. S pomočjo knjige *Trajnostna energija* – brez razgretga ozračja in drugih strokovnih virov sem predstavila, koliko energije porabi naselje na dan in koliko te lahko na dan ustvari. Želja je bila, da se številka ustvarjene energije približa številki energije, ki jo porabimo. Z računskimi metodami sem preverila tri hipoteze. Prva hipoteza pravi, da se z računskimi metodami lahko določi, koliko energije naselje porabi in ustvari. Druga hipoteza pravi, da je samozadostnost naselja odvisna od urbanističnega načrtovanja. Tretja hipoteza pa, da lahko novo naselje preživi z lastnimi viri (obnovljivimi viri energije).

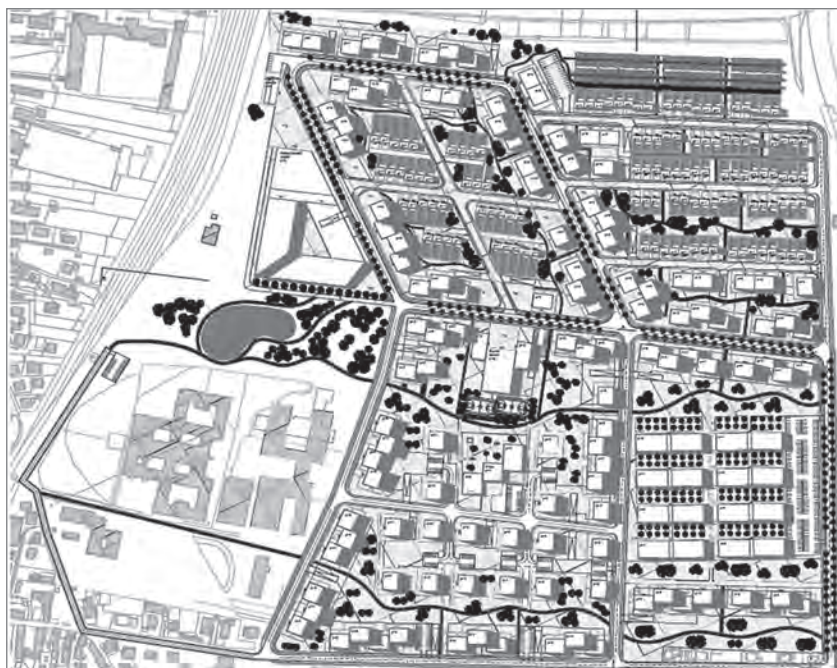
Pri predmetu Urbanistično projektiranje 3 smo morali načrtovati naselje po načelih urbane vasi<sup>[1]</sup>. S Tio Šanovič sva ustvarili naselje, ki je prijazno pešcem, dobro povezano s centrom Ljubljane ter ima pametno gostoto poselitve in zazidave (slika 1). Naselje je umeščeno v Šentvid, ki je na severozahodu Ljubljane. Načrtovano naselje ima 5.000

prebivalcev. Načrtovanih je 118 enota vrstnih hiš s površino 70 m<sup>2</sup> na pritličje. 115 vila blokov različnih višin ima tlorisno površino 360 m<sup>2</sup>. V naselju so še 8 obrtnih hal, športni center, vrtec, železniška postaja ter velik hibrid z dijaškim domom, knjižnico in dvoranami.

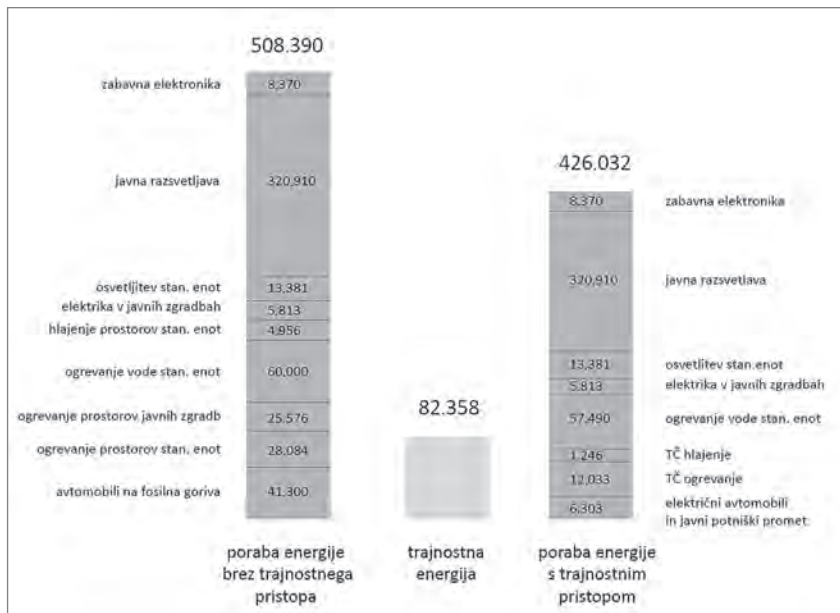
Poudarek na proizvodnji trajnostne energije postaja čedalje pomembnejši. Vprašati se je tudi treba, ali lahko s proizvodnjo trajnostne energije pokrijemo potrebo po energiji, ki jo vsakodnevno porabimo. Med glavnimi oblikami porabe energije v svojem naselju sem poudarila: transport (avtomobili, javni

potniški promet), ogrevanje in hlajenje stavb, razsvetljava in elektronika. Glavne kategorije trajnostne proizvodnje energije pa so sončna energija (fotona-petostna energija, toplotni sprejemniki) in toplotne črpalke.

Z računskimi metodami sem ugotovila, da naselje s trajnostnim pristopom, v katerem živi 5.000 prebivalcev, skupno porabi 426.032 kWh/dan, kar je 16 % prihranka energije glede na porabo brez trajnostnega pristopa (slika 2). Pri zamenjavi avtomobilov na fosilna goriva z električnimi avtomobili dnevno prihranimo 35.022 kWh. Naselje za prevoz z



Slika 1: Urbana vas Šentvid pri Ljubljani (vir: Kropin, 2015)



Slika 2: Poraba energije s trajnostnim pristopom in brez njega (v kWh/dan) (vir: Kropin, 2015)

električnimi avtomobili in javnim prevozom skupaj porabi 6.303 kWh/dan. V kurilni sezoni s toplotnimi črpalkami privarčujemo 41.141 kWh/dan. V poletnih mesecih, ko prostore hladimo, pa s toplotnimi črpalkami privarčujemo 3.710 kWh/dan. S toplotnimi sprejemniki sončne energije v oktobru dnevno pridobimo 37,25 Wh/m<sup>2</sup>. Če z njimi prekrijemo vse strehe v naselju, dnevno pridobimo 2.510 kWh/m<sup>2</sup>. Naselje dnevno za ogrevanje sanitarne vode porabi 60.000 kWh, s toplotnimi sprejemniki sončne energije pa torej 57.490 kWh/dan. S fotonapetostnimi moduli v oktobru dnevno pridobimo 11,175 Wh/m<sup>2</sup>, saj imajo sončne elektrarne manjši izkoristek kot toplotni sprejemniki sončne energije. Če z njimi prekrijemo vse strehe v naselju, dnevno pridobimo 753 kWh/m<sup>2</sup>, kar je za 1.757 kWh/dan manj, kot če vse strehe v naselju prekrijemo s toplotnimi sprejemniki sončne energije. Naselje pridobi več energije, če se vse strehe v naselju prekrijejo s toplotnimi sprejemniki sončne energije. Če bi v naselju gojili oljno ogrščico za pridobivanje biodizelskega goriva, bi enkrat na leto zagotovili 1.440 avtomobilom dovolj goriva le za en dan. Zemljo, ki bi bila namenjena gojenju oljne ogrščice, spre-

menimo v parkovno ureditev. Ta park bi služil kot prostor sprostitve in zabave. V toplejših mesecih bi se prišli prebivalci hladiti v naravo, ob tem pa bi prihranili energijo, ki bi bila potrebna za hlajenje notranjih prostorov.

Z vsemi ugotovitvami sem prišla do sklepa, da ima samozadostnost večjo možnost uspeha pri manjšem številu prebivalcev naselja. Načrtovati je treba manjša naselja in učinkovito izrabljati obnovljive vire energije. Pri tem je pomembna tudi izbira lokacije naselja. Šentvid pri Ljubljani nima veliko sončnega obsevanja in hitrost vetra ni velika. Posledica tega so slabi izkoristki sončne in vetrne energije. Za učinkovitejše izkoriščanje obnovljivih virov energije bi morali naselje preseliti na drugo lokacijo. Urbanistično načrtovanje mora na dani lokaciji izkoristiti čim več pozitivnih lastnosti, na primer bližino železnice in avtobusne postaje. Tako lahko zagotovimo dobro dostopen javni promet, s tem pa zmanjšamo potovanja z avtomobili. Ta lahko zmanjšamo tudi z mešano rabo prostora.

Sklep moje diplomske naloge je, da naselje Urbana vas Šentvid pri Ljubljani ne more biti popolnoma samozadostno z

vidika trajnostne porabe energije. Velika ovira pri tem je prav lokacija naselja, saj ne omogoča učinkovitega izkoriščanja obnovljivih virov. Da naselju omogočimo možnost preživetja z lastnimi viri, bi morali biti vsi objekti pasivni, prebivalci pa trajnostno ozaveščeni (učinkoviteje bi izrabljali vodo, učinkoviteje in manj potratno osvetljevali svoje domove, zmanjšali uporabo zabavne elektronike ...).

Če želimo živeti trajnostno, moramo zmanjšati prebivalstvo, spremeniti življenjski slog ali pa ohraniti življenjski slog, vendar zmanjšati njegove energijske intenzivnosti s pomočjo učinkovite tehnologije (glej MacKay, 2013).

Alma Kropin, dipl. inž. arh. urb.  
E-pošta: alma.kropin@hotmail.com

### Opombe

[1] Avtorici projekta: Alma Kropin in Tia Šanovič.

### Viri in literatura

Kropin, A. (2015): Trajnostna raba energije v naselju. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani.

MacKay, D. (2013): Trajnostna energija – brez razgretega ozračja. Ljubljana: Energetika.NET. Dostopno na: [https://www.en-lite.si/images/Trajnostna\\_energija\\_tisk.pdf](https://www.en-lite.si/images/Trajnostna_energija_tisk.pdf). (sneto 20. 6. 2018).

Anton PROSEN

## Zapostavljena dediščina – prostorske strukture vasi na Hrvaškem

**Avtorica:** dr. Jasenka Kranjčević

**Urednica:** dr. Suzana Leček

**Recenzenta:** prof. dr. Zlatko Jurić in prof. dr. Zlatko Karač

**Založnik:** Srednja Europa

**Kraj in leto izdaje:** Zagreb, 2018

**Vezava, tisk in strani:** trda vezava, barvni tisk, 202 strani

Pred kratkim je bila v Zagrebu objavljena znanstvena monografija z zanimivim naslovom *Zapostavljena dediščina – prostorske strukture vasi na Hrvaškem* (hr. *Zanemarena baština – prostorne strukture sela u Hrvatskoj*) arhitektke dr. Jasenke Kranjčević. Knjiga predstavlja rezultate dolgoletnega raziskovanega dela dr. Kranjčevićeve, ki se je v svoji raziskovalni praksi ukvarjala s pojavom načrtovanih podeželskih naselij, ki so bila zasnovana po vsej Hrvaški od sredine 18. do sredine 20. stoletja.

Ob proučevanju dediščine vasi je velikokrat spregledala dejstvo, da so številne vasi nastale načrtno z določenim političnim, gospodarskim, socialnim ali kulturnim namenom. Raziskave so pokazale, da so bili v ureditev vasi na Hrvaškem vključeni številni šolani strokovnjaki (vojaški inženirji, geodeti, arhitekti, gradbeni inženirji itd.).

V svojih raziskavah je avtorica dokazala, da je načrtna regulacija vasi nastajala z razvojem urbanizma v mestih. Strokovnjaki so uporabljali funkcionalno coniranje, ki se je izražalo v geometrijski ali organski regulaciji naselja. Avtorica je predstavila vasi po zgodovinskem kronološkem vrstnem redu in poleg načrtnega naseljevanja vasi opisala tudi zgodovinski kontekst časa nastanka

in načrtnega naseljevanja teh. Vključevala je tudi procese kolonizacije in agrarne reforme. Poleg načrtovane zasnove za določena območja so v knjigi predstavljeni tudi posamezni primeri obnovitve vasi po požarih, poplavah ali zemeljskih plazovih.

V knjigo je vključen bogat ilustrativni material, kopije oz. faksimile različnih arhivskih in drugih virov. Podrobno je prikazanih 30 vasi, v končni tabeli pa je evidentiranih približno 230 vasi.

Znanstvena monografija je rezultat arhivskih, bibliografskih in terenskih raziskav, s katerimi je bil potrjen ali odkrit načrten nastanek posameznih vasi.

Raziskava je nastajala s pomočjo gradiv, ki so shranjena v številnih arhivih in muzejih na območju vse Hrvaške, v Slavoniji in Baranji, Podravini, Prigorju, Gorskem kotarju, na otokih (Pag in Lastovo) in drugih območjih.

Na koncu knjige so biografije približno 80 bolj ali manj znanih strokovnjakov, ki so se ukvarjali z načrtovanjem ali obnovo vasi na Hrvaškem. Žal ti podatki niso popolni, saj pri nekaterih arhitektih ni bilo mogoče odkriti datuma rojstva ali smrti.



Vsekakor je raziskovanje prostorske strukture vasi na Hrvaškem prav gotovo pionirsko raziskovalno delo in pomeni novo področje raziskav ter je odlična podlaga za nadaljnje raziskovanje o izvoru nastanka podeželskih naselij na Hrvaškem.

Ob tej monografiji o nastanku načrtovanih podeželskih naselij na Hrvaškem se nam poraja vprašanje, ali imamo tudi v Sloveniji načrtovana podeželska naselja in kako daleč smo z raziskavami na tem področju. To področje si gotovo zasluži ustrezno raziskovalno pozornost ter bi obogatilo vedenje o zgodovini prostorskega načrtovanja in razvoja poselitve.

Sicer je dr. Jasenka Kranjčević uveljavljena raziskovalka in publicistka, ki je znana tudi slovenski načrtovalski strokovni javnosti, saj je pred leti v slovenskih strokovnih publikacijah objavila več strokovnih prispevkov s področja urejanja in razvoja podeželskega prostora.

Izr. prof. dr. Anton Prosen, v pokoju  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo  
E-pošta: anton.prosen@fgg.uni-lj.si

## PRIPRAVA OGLASOV za strokovno izdajo revije *Urbani izziv*

### Osnovni tehnični podatki

Oblikovani oglasi morajo biti pripravljene v enem od naslednjih formatov:

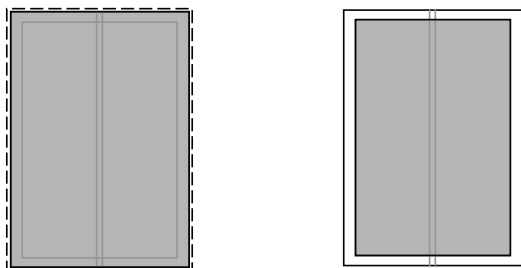
- TIFF,
- PDF/AI (fonti besedil morajo biti pretvorjeni v krivulje).

Resolucija gradiva mora biti visoka, najmanj 300 dpi. Gradivo mora biti pripravljeno v črno-beli tehniki.

### Velikosti in cene oglasov

Oglasi so lahko pripravljene za objavo v živi rob ali znotraj paginacije. Pri pripravi oglasa za objavo v živi rob je treba na vseh straneh dodati 3 mm za porezavo, upoštevati pa je treba tudi vezavo revije, zato mora biti odmik besedila vsaj 10 mm od levega roba. Vse objavljene cene oglasov vključujejo DDV in veljajo za objavo znotraj revije, v rubriki, namenjeni za oglaševanje. Cena objave oglasa med prispevki, torej zunaj posebne rubrike za oglaševanje, je višja za 100 %.

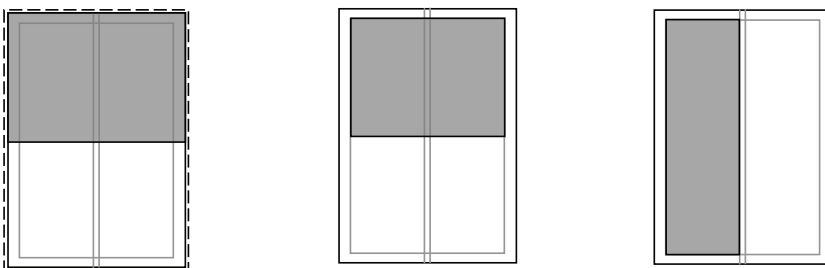
### CELOSTRANSKI OGLAS



Velikost:  
210 x 297 mm *ali* 170 x 240 mm

Cena: 150 €

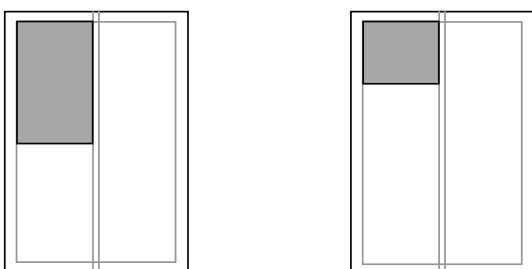
### POLSTRANSKI OGLAS



Velikost:  
210 x 148 mm *ali* 170 x 120 mm  
*ali* 81 x 240 mm

Cena: 100 €

### MANJŠI OGLAS



Velikost:  
81 x 120 mm *ali* 81 x 60 mm

Cena: 50 €

Ustrezno pripravljene oglasi morajo biti poslani najkasneje do **1. julija** na elektronski naslov [urbani.izziv-strokovni@uirs.si](mailto:urbani.izziv-strokovni@uirs.si). Naročilnice za objavo oglasov morajo biti poslane po elektronski ali navadni pošti na naslov uredništva: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, *Urbani izziv* – uredništvo strokovne izdaje, Trnovski pristan 2, SI-1000 Ljubljana, Slovenija.

Knjiga predstavlja zbirko maket s področja urbanizma in arhitekture, ki jih je Peter Ogorelec izdelal v 60 letih delovanja na področju modelarstva.

Peter Ogorelec

## 100 in 1 MAKETA



Knjigo lahko naročite na spletni strani Urbanističnega inštituta RS, <http://www.uirs.si/knjiga?id=74>

Založba: Urbanistični inštitut RS, Zveza za tehnično kulturo Slovenije, Javni sklad za kulturno dejavnost, 2016







## Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UIRS) je osrednja slovenska znanstvenoraziskovalna ustanova na področju načrtovanja prostora. Ustanovljen je bila leta 1955, kot javni raziskovalni zavod pa deluje od leta 1993.

Pri UIRS je stalno zaposlenih okoli 30 raziskovalcev, ki sestavljajo interdisciplinarno skupino strokovnjakov različnih znanstvenih ved in disciplin, kot so arhitektura, krajinska arhitektura, geografija, geodezija, sociologija, ekonomija, umetnostna zgodovina itd.

UIRS izvaja znanstvenoraziskovalne in razvojne projekte na mednarodni, državni, regionalni in lokalni ravni, rezultate raziskovanja pa prenaša neposredno v načrtovalsko prakso.



### RAZISKOVANJE

- prostorsko, urbanistično, krajinsko načrtovanje in oblikovanje
- urbana prenova
- upravljanje urbanih območij
- varstvo naravne in kulturne dediščine
- varstvo okolja
- stanovanja
- promet
- demografija
- prostorska informatika

### INFORMACIJE

tajništvo: +386 (0)1 420 13 10, e-naslov: [info@uirs.si](mailto:info@uirs.si)  
knjižnica: +386 (0)1 420 13 31, e-naslov: [knjiznica@uirs.si](mailto:knjiznica@uirs.si)  
založništvo: +386 (0)1 420 13 38, e-naslov: [urbani.izziv@uirs.si](mailto:urbani.izziv@uirs.si)  
predavanja: +386 (0)1 420 13 44, e-naslov: [predavanja@uirs.si](mailto:predavanja@uirs.si)

### IZOBRAŽEVANJE

- dodiplomsko in podiplomsko izobraževanje
- mednarodne izmenjave, konference, simpoziji, posveti, predavanja, razstave



### KNJIŽNICA IN INDOK CENTER



### ZALOŽNIŠTVO

- revija *Urbani izziv*
- znanstvene in strokovne publikacije





Urbanistični inštitut  
Republike Slovenije  
Urban Planning Institute  
of the Republic of Slovenia  
Trnovski pristan 2  
p.p. 4717  
SI-1127 Ljubljana  
Slovenija  
t: +386 (0)1 420 1300  
f: +386 (0)1 420 1330  
<http://www.uirs.si>