



**DRUŽBA,  
PROSTOR,  
GRADITEV**

*Nova zakonodaja  
in stanovanjska  
gradnja*

Simpozij 4.4.2018 Brdo pri Kranju

**Organizacijski odbor:** Barbara Radovan, Črtomir Remec, Barbara Škraba Flis, Petra Kavčič, Aleš Prijon, Tomaž Krištof, Barbara Pungerčar

**Programski odbor:** Barbara Radovan, Črtomir Remec, Aleš Prijon

**Glavni in odgovorni urednik:** Tomaž Krištof

**Slika:** Miha Štrukelj, Gradbišče 2-6 / 2014, olje in svinčnik na platnu, 190 x 300 cm

**Grafično oblikovanje:** Andrea Plavljanič

**Lektoriranje:** Mojca Dobnikar

**Založnik:** Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Vegova ulica 8, 1000 Ljubljana  
Ljubljana, april 2018

**CIP - Kataložni zapis o publikaciji**

Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

69(082)

728.1:340.134(082)

**DRUŽBA, prostor, graditev : nova zakonodaja in stanovanjska gradnja :** simpozij, 4. 4. 2018, Brdo pri Kranju / [glavni urednik Tomaž Krištof]. - Ljubljana : Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2018

ISBN 978-961-92885-8-0

1. Krištof, Tomaž

294251264

**DRUŽBA,  
PROSTOR,  
GRADITEV**

*Nova zakonodaja  
in stanovanjska  
gradnja*

# KAZALO

6-9

## NAGOVORI

**Irena Majcen**

*Ministrica za okolje in prostor*

**Mag. Črtomir Remec**, univ. dipl. inž. grad.

*Direktor Stanovanjskega sklada RS in  
predsednik Inženirske zbornice Slovenije*

**Aleš Prijon**

*Predsednik Zbornice za arhitekturo in prostor  
Slovenije*

11-22

**O družbeni razsežnosti  
prostora in družbenem  
kontekstu arhitekture in  
inženirstva**

**Graditev v vlogi dvigovanja odpornosti  
družbe in konkurenčnosti gospodarstva**

**Dr. Matjaž Mikoš**, dekan Fakultete za  
gradbeništvo in geodezijo Univerze v  
Ljubljani

**»Slovenija, moja dežela«  
Mag. Peter Gabrijelčič**

1. sklop

23-48

### ***Doseženi premiki in potrebni nadaljnji koraki***

**Trojček nove prostorske in gradbene zakonodaje**

**Luka Ivanič** in **Barbara Radovan**,  
Ministrstvo za okolje in prostor

**Arhitektura za ljudi**

**Miha Dešman**, ZAPS, in **Damjana Pečnik**,  
Ministrstvo za kulturo

**Graditev in gradbeništvo**

**Pregled stanja in kako naprej**

**Mag. Barbara Škraba Flis**, IZS

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050**

**Novi koncepti pri vzpostavljanju prostorsko-funkcionalnih povezav**

**Blanka Bartol**, **mag. Ines Lupše** in **mag. Lenča Humerca Šolar**, Ministrstvo za okolje in prostor

2 ■ sklop

49-77

### ***Uspešne realizacije stanovanjske gradnje in izzivi za prihodnost***

**Soseska za vse generacije**

**Alenka Kern** in **Sanja Burnazović**,  
Stanovanjski sklad Republike Slovenije

**Celovite prenove večstanovanjskih stavb**

**Tomaž Krištof**, Studio Krištof arhitekti d.o.o.

**Novozelandski pristop k zmanjševanju števila obstoječih potresno neodpornih stavb**

**Dr. Leon Hladnik**, univ. dipl. inž. grad., HIŠA d.o.o., Ljubljana

**Nataša Aleksič**, univ. dipl. inž. grad.,  
TM Consultants Ltd, Christchurch, Nova Zelandija

**Stanovanjske zadruge – priložnost za dostopna stanovanja in arhitekturo**

**Izr. prof. mag. Anja Planišček**, Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

3 ■ sklop

78-81

**Investicijski projekti SSRS:**

**Do leta 2020 do 1000 novih najemnih stanovanj**

# NAGOVOR

**Irena Majcen**  
Ministrica za okolje  
in prostor



## ■ Spoštovane gospe in gospodje!

Štiri leta, ki se iztekajo, lahko označim za plodna in uspešna. To so leta, zaokrožena s številnimi dosežki in premiki, ki smo jih oblikovali z zaposlenimi na ministrstvu in seveda ob sodelovanju s široko strokovno in politično javnostjo.

Nacionalni stanovanjski program, ki smo ga pripravili na ministrstvu, je bil sprejet v Državnem zboru Republike Slovenije jeseni 2015. Skupaj s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije kot ključnim nosilcem stanovanjske politike izvajamo številne projekte. Naj med njimi izpostavim projekt Sobivanja za izboljšanje bivanjskih pogojev starejše generacije in pilotni projekt stanovanjskih skupnosti za mlade. Kot zelo pomemben želim izpostaviti tudi obrat politike Stanovanjskega sklada Republike Slovenije od gradnje stanovanj za prodajo k realizaciji in financiranju gradnje najemnih stanovanj. Pripravljena so izhodišča in osnutek celovitih sprememb stanovanjskega zakona, ki bo moral vzpostaviti nov najemni sistem ter nadomestiti neprofitne in subvencionirane najemnine s stanovanjskim dodatkom kot delom celovitega sistema socialnih transferjev. Sam sprejem zakona pa ostaja izziv za naslednji vladni mandat.

Naslednji velik izziv, ki smo ga zelo uspešno zaključili, je sprejem trojčka nove prostorske in gradbene zakonodaje oktobra 2017. Z zakonom o urejanju prostora, gradbenim zakonom ter zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti smo postavili nov okvir za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja. Naš cilj je bil preseči percepcijo, da je zakonodajni okvir omejujoč in zaviralen, in jo nadomestiti z zavedanjem, da je treba grajeni in odprti prostor ustvarjati

v ravnotežju med razvojnimi potrebami in ohranjanjem prepoznanih vrednot. Zakoni prinašajo širok nabor različnih inštrumentov, katerih uporaba bo lahko omogočila uspešen, dolgoročen in trajnostno naravnan prostorski razvoj kot temelj za zagotavljanje kvalitetnega življenjskega in delovnega okolja prebivalstvu Slovenije.

Z objavo zakonov v uradnem listu se naše delo seveda ni končalo, nasprotno – šele dobro se je začelo. Do začetka uporabe zakonov s 1. junijem na ministrstvu pripravljamo potrebne podzakonske akte, po celi Sloveniji predstavljamo nove predpise, izobražujemo sodelavce državnih organov, občin in upravnih enot. Tudi obe zbornici – Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije in Inženirska zbornica Slovenije – v sodelovanju z nami usposabljata svoje članstvo, tako da bo prehod v nov sistem čim mehkejši.

V preteklem letu je vlada sprejela še en pomemben dokument. Arhitekturna politika, katere pripravo je vodilo ministrstvo za kulturo, nosi pomenljiv naslov »Arhitektura za ljudi« in v ospredje postavlja posameznika, ki ima pravico do urejenega, ekonomičnega, zdravega, varnega in do okolja prijaznega grajenega prostora.

Ključnega pomena bo v naslednjih mesecih in letih uporabiti novi zakonodajni okvir tako, da bomo slovenski prostor ohranili v vsej njegovi kakovosti; da bomo načrtovali, urejali in gradili kvaliteten urbani in odprti prostor, razvili dejavnosti na razvrednotenih območjih in omogočili investitorjem čim lažjo pot do realizacije načrtovane gradnje, ki naj bo realizacija kvalitetnih inženirskih in arhitekturnih projektov.



**Mag. Črtomir Remec,**  
univ. dipl. inž. grad.  
*Direktor Stanovanjskega  
sklada RS in predsednik  
Inženirske zbornice Slovenije*

# NAGOVOR

## ■ Spoštovani udeleženci in udeleženke simpozija Družba, prostor, graditev,

v veliko čast in zadovoljstvo mi je, da nam je po dolгих 13 letih uspelo obuditi srečanje, ki smo ga prvič izvedli ob vstopu naše države v Evropsko skupnost. Očitno smo čakali na sprejem nove prostorske, gradbene in zbornične zakonodaje, ki bo začela veljati prvega junija letos. Za nami je več let priprav in usklajevanj med ministrstvi, zbornicami in drugo stroko, ki so obrodila končno kompromisno rešitev, s katero smo lahko vsaj deloma vsi zadovoljni, žal pa ni presežek, ki bi sam po sebi zagotavljal hitrejšo in kakovostnejšo graditev. Vendar osebno verjamem, da bo mogoče s pozitivno uporabo zakonodaje in hkratnim uvažanjem novih sodobnih tehnologij načrtovanja, gradnje in upravljanja izvajati cenejše in odpornejše zgradbe, ki bodo uporabnikom zagotavljale tudi večje ugodje bivanja.

Ob vidiku nove zakonodaje ne morem mimo stanovanjske gradnje, ker smo se že na zadnjem simpoziju DPG pred 13 leti spraševali, kako do kakovostnih stanovanj. V svojem takratnem prispevku sem veliko stavil na evropsko gradbeno tehnološko platformo, ki pa žal ni dala pričakovanih rezultatov. Popravni izpit v zadnjih letih sloni predvsem na uvajanju novih informacijskih tehnologij (Building Information Modeling – BIM, Risk in Facility management ...) v celoten proces graditve. Rečem lahko, da vsaj na Stanovanjskem skladu RS temu posvečamo veliko pozornosti, zato od projektantov in izvajalcev zahtevamo uporabo tehnologije BIM, ki lahko bistveno poceni gradnjo in vzdrževanje stanovanj. Prepričan sem, da bomo v soseskah

Novo Brdo v Ljubljani, Pod Pekrsko gorco v Mariboru in Ob Savi v Kranju, kjer bo do leta 2020 skupaj zgrajenih okoli tisoč stanovanj, z uporabo novih tehnologij in ekonomijo obsega lahko zagotovili dovolj dostopne najemnine in stroške uporabe, ki bodo prepričali predvsem mlade, pa tudi starejše, da se stanovanje bolj splača najeti kot kupiti na kredit.

V ozadju sprejemanja nove zakonodaje se je v zadnjem obdobju povečala celotna gradbena dejavnost, ki je bila dolga leta v krizi in zaradi česar smo pred zadnjimi parlamentarnimi volitvami tudi ustanovili Zbor za oživitve in razvoj gradbeništva – ZORG. Pri tem je bila dosežena velika enotnost vseh ključnih zbornic, društev in fakultet, ki je bila zapisana v programu dela in ciljih delovanja. Z doseženimi rezultati, ki bodo predstavljeni na današnjem simpoziju, smo lahko zadovoljni, naslednja velika priložnost pa bo Svetovni gradbeni forum 2019 v Ljubljani, ki ga skupaj organizirata Inženirska zbornica Slovenije – IZS in Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo – FGG ob stoletnici Ljubljanske univerze in hkrati tudi Ljubljanske inženirske zbornice kot predhodnice IZS. Nosilna tema foruma bodo podnebne spremembe in odporna gradnja z uporabo novih tehnologij in managementa.

Čenjeni vsi prisotni, že zdaj vljudno vabljeni k sodelovanju in udeležbi na Svetovnem gradbenem forumu naslednje leto, za danes pa vam želim veliko novih znanj in stikov, ki bodo spodbudili skupna prizadevanja za pravično družbo, urejen prostor in učinkovito graditev.

# NAGOVOR



**Aleš Prijon**, univ. dipl. inž. arh.  
*Predsednik Zbornice za  
arhitekturo in prostor Slovenije*

## ■ Spoštovana gospa ministrica, spoštovane gospe in gospodje, kolegice in kolegi, udeleženci simpozija!

Ponovna priprava simpozija Družba, prostor, graditev po več kot desetih letih je bila prijetna priložnost za oživitev aktivnega sodelovanja med obema zbornicama, ZAPS in IZS. Veseli smo bili tudi, ko se je projektu pridružilo še Ministrstvo za okolje in prostor. Vsi skupaj verjetno predstavljamo institucionalni koncentrat stroke v naši družbi. Če dobro sodelujemo, je to vsekakor dober obet za prihodnost prostora kot takega in še posebno za inženirsko prakso v državi.

Termin simpozija ni naključen. V tem trenutku se lahko ozremo na nekaj nedavnih prepričljivih uspehov, obenem pa tudi izpostavimo pričakovanja in strokovne zahteve za prihodnost.

Sprejet je bil trojček prostorske zakonodaje, ki obeta funkcionalnejši sistem umeščanja v prostor, predvsem z upravnega vidika, pa tudi z vidika same projektantske prakse. ZAID je že sam po sebi priznanje stroki, saj je prvi zakon v državi, namenjen zgolj inženirjem. Pričakujemo, da bo povečal tako odgovornosti kot pravice pooblaščenih inženirjev, obenem pa zbornicama ponudil dodatne vzvode za zaščito svojega članstva in kvalitete grajenega prostora ter povečal pomen stroke v družbenih odločevalskih procesih.

Sprejeta je bila Arhitekturna politika Slovenije, temeljni dokument, v katerem država opredeljuje svoj odnos do

grajenega prostora, prihodnjega razvoja ter vloge stroke v njem. Na deklarativni ravni je dokument seveda odličen, a kar je najpomembnejše, je tudi zavezujoč. Vsi resorji, vsi dokumenti, vse politike, ki jih bo v prihodnje sprejela država, bodo morali biti skladni z njegovimi načeli. Obet je velik, pozitivne posledice, ki jih bo prinesel, pa so odvisne predvsem od nas samih – od tega, koliko bomo vztrajali, da njegova izhodišča v drugih politikah postanejo zaveze.

Tretje, na kar bi rad opozoril, je stanovanjska gradnja, na katero smo zadnja leta lahko ponosni. Država je končno pokazala, da je sposobna uresničiti svoje obljube. Pohvaliti je treba tudi Stanovanjski sklad RS za prepričljiv obseg realizacij, predvsem pa za uvajanje novih doktrin v družbeno organizirano gradnjo. Zlasti dragoceni so prepletanje družbenih skupin uporabnikov ter novi modeli financiranja, ki prebivalstvu omogočajo širšo dostopnost družbeno organizirane gradnje. Država je s tem naredila točno to, kar se od nje pričakuje – da gradnja stanovanj kot temeljna družbena potreba ni prepuščena zgolj trgu. Ob tem smo seveda zadovoljni tudi arhitekti, saj je politika države v povezavi z novim ZJN-3 omogočila, da se stavbni fond gradi preko instituta arhitekturnih natečajev, kar omogoča bistveno boljše rešitve, tako v likovnem in prostorskem kot v funkcionalnem smislu. In ravno v tem je družbena racionalnost.

Čas simpozija je tako čas obračuna in obenem čas pogleda naprej. Je tudi čas menjave oblasti, volitev. Čeprav same menjave pri nas običajno ne prinesejo dramatičnih sprememb, pa so vseeno priložnost, da od ponudnikov



na političnem trgu terjamo opredelitev do naših temeljnih strokovnih vprašanj. Izkušnje nas učijo, da se kakšna obljuba tudi uresniči, kot se je recimo obveza razpisa javnih natečajev v ZJN-3. Če zelo na hitro preletimo, v katero smer naj gre država, je to zelo verjetno večja demokratičnost v razpolaganju s prostorom, zato se ne strinjamo s sprejemanjem parcialnih zakonov, ki protežirajo izbrana uporabnika v primerjavi z drugimi, za katere veljajo splošna pravila. Pričakujemo tudi funkcionalnejši sistem dovoljevanja posegov v praksi, kar pomeni tudi kvalificirane in odgovorne uradnike. In seveda na splošno, da naj prostor kot nepovratni vir in osnova za prihodnost postane osrednja tema družbenega diskurza.

Tudi današnji simpozij, okrogla miza in bodoči odzivi so priložnost, da zagovarjamo in populariziramo naša stališča in doktrine.

V drugih vprašanjih – glede odzivnosti, strokovnosti in odprtosti do stroke – pa smo s sedanjo državo kar zadovoljni, kar je med drugim zasługa zaposlenih na ministrstvu za okolje, ki jim ob tej priložnosti izrekam zahvalo za preteklo sodelovanje.

Zahvaljujem se tudi vsem kolegicam in kolegom, članom obeh zbornic – zaslužni ste za vse kvalitetne gradnje, ki smo jim lahko priča danes, in ste tudi zagotovilo za razvoj stroke v prihodnje.

**Hvala lepa.**



*O družbeni razsežnosti  
prostora in družbenem  
kontekstu arhitekture  
in inženirstva*

1

■ sklop

# Graditev v vlogi dvigovanja odpornosti družbe in konkurenčnosti gospodarstva

**Dr. Matjaž Mikoš**, univ. dipl. inž. grad.  
*Univerza v Ljubljani, Fakulteta za  
gradbeništvo in geodezijo*

## POVZETEK

V Sloveniji povečujemo obseg graditve, a pred nami ostajajo odprti izzivi. Za dvig konkurenčnosti gospodarstva so nujna večja vlaganja v novogradnje in obsežnejše redno vzdrževanje obstoječe infrastrukture. Zmanjšujemo izpostavljenost gospodarskih aktivnosti naravnim nevarnostim, izboljšajmo požarno varstvo in izogibajmo se ogroženim območjem. Uresničimo zahteve Zbora za oživitve in razvoj slovenskega gradbeništva, predloge strateških konferenc za trajnostno gradbeništvo in priporočila Inženirske akademije Slovenije za prenavo tehniškega izobraževanja.

## ■ Uvod

Gradbeništvo je tradicionalna dejavnost, ki spreminja naravno okolje v grajeno okolje in gradi podstat (infrastrukturo) za številne druge dejavnosti. Bogastvo in pestrost rezultatov pretekle aktivnosti gradbeništva lahko v Sloveniji odlično prikažemo z analizo nepremičnin, ki jo vsem nudi spletna aplikacija eProstor ([www.e-prostor.gov.si](http://www.e-prostor.gov.si)) Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami, pri čemer je zemljišče evidentirano v zemljiškem katastru kot zemljiška parcela, pripadajoče sestavine pa so stavbe in deli stavb, evidentira-

ni v katastru stavb. Register nepremičnin je javna zbirka podatkov, in če je urejena in posodobljena v skladu z zadnjim stanjem v naravi (tudi in predvsem lastništvom), je to dobra podlaga za načrtovanje in izvajanje graditve. Pregled gibanja števila in izbrane strukture nepremičnin v Sloveniji od januarja 2015 do danes je prikazan v preglednici 1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je njihovo skupno vrednost ocenil na okoli 120 milijard evrov, kar je precej več, kot je skupni dolg Slovenije do tujine (ocena SURS za konec leta 2017 je približno 32 milijard evrov ali 75,2 % BDP), in večkratnik bruto družbenega proizvoda Slovenije (ocena BDP za leto 2017 je nekaj preko 42 milijard evrov).

**Preglednica 1**  
**Primerjava stanja v registru nepremičnin v Sloveniji**  
**v obdobju 2015–2018** (prirejeno po GURS, 2018)

Datum	Št. nepremičnin	Št. stavb	Št. delov stavb	Št. stanovanj	Površina zemljišč	Pozidana zemljišča (m <sup>2</sup> )
8. 1. 2015	6.218.659	1.171.334	1.832.756	855.076	75.234.382	1.035.636
7. 4. 2015	6.230.149	1.172.267	1.834.798	855.831	75.066.627	1.035.327
28. 7. 2015	6.243.945	1.173.213	1.836.119	856.940	74.860.955	1.066.557
16. 11. 2015	6.258.073	1.173.980	1.838.622	857.877	73.753.561	1.069.483
2. 2. 2016	6.267.907	1.174.570	1.840.614	858.552	72.787.210	1.072.960
4. 5. 2016	6.279.013	1.174.856	1.842.304	859.489	72.771.185	1.072.872
5. 8. 2016	6.289.315	1.175.338	1.844.191	860.430	69.166.817	1.073.656
2. 11. 2016	6.303.671	1.175.936	1.846.521	861.451	68.683.984	1.081.834
19. 1. 2017	6.314.522	1.176.927	1.848.712	862.279	65.082.327	1.088.790
25. 4. 2017	6.327.037	1.178.249	1.851.753	863.230	65.176.651	1.089.216
17. 7. 2017	6.336.777	1.179.600	1.854.581	864.142	64.555.683	1.088.636
5. 10. 2017	6.354.206	1.180.474	1.857.005	864.824	63.750.982	1.091.909
30. 1. 2018	6.372.888	1.181.998	1.860.395	866.325	62.045.970	1.094.608
<b>Sprememba</b>	<b>+154.229</b>	<b>+10.664</b>	<b>+27.639</b>	<b>+11.249</b>	<b>-13.188.412</b>	<b>+58.972</b>
<b>Rast v %</b>	<b>+2,48 %</b>	<b>+0,91 %</b>	<b>+1,51 %</b>	<b>+1,32 %</b>	<b>-17,53 %</b>	<b>+5,69 %</b>

## ■ Globalna ocena konkurenčnosti Slovenije

Svetovni gospodarski forum v poročilu o globalni konkurenčnosti držav sveta v obdobju 2017–2018 [WEF, 2017] predstavlja niz izbranih kazalnikov konkurenčnosti v treh glavnih kategorijah (osnovne zahteve, pospeševalci uspešnosti, inovacijski in zahtevnostni faktorji) z 12 področnimi kazalniki državne politike v izbranih 137 gospodarstvih.

Slovenija se v tem poročilu uvršča na 48. mesto [WEF, 2017: 266–267]. Med 12 kazalniki indeksa konkurenčnosti smo najvišje uvrščeni po kazalniku zdravja in osnovnošolskega izobraževanja (14. mesto), sledi sekundarno in terciarno izobraževanje in usposabljanje (24. mesto). Področje in-

frastrukture je ocenjeno z 39. mestom, kjer so zaskrbljujoče ocene kakovosti cest (51. mesto), železniške infrastrukture (62. mesto) in infrastrukture za zračni transport (71. mesto). Izboljšanje konkurenčnosti slovenskega gospodarstva in povečanje tujih vlaganj sta v veliki meri povezani z izboljšanjem stanja slovenske prometne infrastrukture – večjimi vlaganji v novogradnje in obsežnejšim rednim vzdrževanjem obstoječe infrastrukture.

## ■ Globalni indeks odpornosti

Podjetje FM Global je ena največjih svetovnih agencij za zavarovanje komercialne in industrijske lastnine. Letno objavlja globalni indeks odpornosti (*Global Resilience Index*),

**Preglednica 2**  
**Struktura globalnega indeksa odpornosti**  
[prirejeno po FM Global, 2018]

I. Indeks	FM globalni indeks odpornosti		
<b>II. Dejavniki</b>	Gospodarstvo	Kakovost varstva	Oskrbovalna veriga
<b>III. Gonilne sile</b>	Produktivnost	Izpostavljenost naravnim nevarnostim	Nadzor nad korupcijo
	Politična tveganja	Kakovost varstva pred naravnimi nevarnostmi	Kakovost infrastrukture
	Poraba nafte	Kakovost požarnega varstva	Kakovost lokalnih dobaviteljev
	Stopnja urbanizacije	Nerazdružljiva kibernetika tveganja	Vidnost oskrbovalne verige

**Legenda:**

- Nove gonilne sile, dodane v 2017
- Obogateni podatki za 2017

**Preglednica 3**  
**Obrazložitev dejavnika kakovost varstva kot enega od treh dejavnikov, ki sestavljajo globalni indeks odpornosti**  
[prirejeno po FM Global, 2018]

Gonilna sila	Definicija
<b>Izpostavljenost naravnim nevarnostim</b>	Delež (odstotek) površine države, ki je namenjena gospodarskim aktivnostim in izpostavljena delovanju vsaj ene naravne nevarnosti – vetra, poplave ali potresa
<b>Kakovost varstva pred naravnimi nevarnostmi</b>	Kakovost in izvajanje državne politike gradbene zakonodaje glede načrtovanja gradnje, odporne na naravne nevarnosti (80 %), kombinirana z ravniyo dosežene varnosti pred naravnimi tveganji na državni ravni (20 %)
<b>Kakovost požarnega varstva</b>	Kakovost in izvajanje državne politike gradbene zakonodaje glede načrtovanja požarno varne gradnje (80 %), kombinirana z ravniyo dosežene varnosti pred požarnimi tveganji na državni ravni (20 %)
<b>Nerazdružljiva kibernetika tveganja</b>	Ranljivost za kibernetike napade, kombinirana v enaki meri z zmožnostjo države za okrevanje; prikazana z dostopom do interneta (odstotek ljudi v državi, ki imajo dostop do interneta) in civilnimi svoboščinami

določen na osnovi 12 gonilnih sil (preglednica 2). Vrednosti indeksov, faktorjev in gonilnih sil so normalizirane na interval med 0 (najnižja odpornost) in 100 (najvišja odpornost). Področje graditve tako vstopa v indeks odpornosti s stopnjo urbanizacije (grajeno okolje) in kakovostjo varstva pred naravnimi nevarnostmi (potresi, poplave, veter, požari; preglednica 3) ter z oskrbovalno verigo s kakovostjo infrastrukture (promet, logistika).

V letu 2017 je imela Slovenija globalni indeks odpornosti 59,3 in se je uvrstila na 39. mesto med 130 državami. Skrbi nizka uvrstitev na lestvici odpornosti, predvsem dejavnika kakovosti varstva z indeksom 33,1 in 81. mestom. Od štirih gonilnih sil tega dejavnika smo najnižje na lestvici odpornosti pri izpostavljenosti naravnim nevarnostim z indeksom 12,5 in 78. mestom ter kakovostjo požarnega varstva z indeksom 22,0 in 73. mestom. Tudi kakovost varstva pred naravnimi nevarnostmi je z indeksom 46,5 in 42. mestom med bolj problematičnimi področji.

Ko si pogledamo skupne indekse odpornosti sosednjih in/ali primerljivih držav v letu 2017 (Avstrija 4. mesto, Češka 21. mesto, Hrvaška 42. mesto, Italija 33. mesto, Madžarska 40. mesto, Slovaška 31. mesto), Slovenija z indeksom 59,3 in 39. mestom ne blesti ravno v tej mednarodni primerjavi in ima kar nekaj prostora za izboljšave. Predvsem lahko storimo več pri zmanjševanju izpostavljenosti gospodarskih (in drugih) aktivnosti naravnim nevarnostim in na področju požarnega varstva. Zanimivo, tudi produktivnost ima indeks 12,5 in se je izenačila z izpostavljenostjo naravnim nevarnostim – obe vrednosti sta znak nizke odpornosti.

## ■ Koraki v Sloveniji za oživitev gradbeništva

Zbor za oživitev in razvoj gradbeništva (ZORG) je 3. julija 2014 najprej podpisal memorandum, ki ga je 23. decembra 2014 nadgradil s programom dela. V njem so naslednje zahteve:

1. imenovanje kompetentnega vladnega koordinatorskega aktivnosti programa dela in ustanovitev direktorata za javne investicije;
2. zagotovitev stabilnih pogojev poslovanja in zagon investicij;
3. ureditev razmer na trgu inženirskih storitev in gradenj;
4. ustvarjanje kakovostnih delovnih mest v gradbeništvu;
5. vlaganje v znanje in strokovno usposobljenost zaposlenih v panogi.

Pričakovani rezultati so naslednji:

1. doseganje evropsko primerljivih multiplikacijskih učinkov panoge (dva- do trikratnik) na celotno gospodarstvo;
2. dvig deleža gradbeništva v BDP s 4 % na 6 do 8 % BDP in 10.000 do 20.000 novih delovnih mest v gradbeništvu;
3. ohranitev zdravega jedra ponudnikov inženirskih storitev in gradenj – večja mednarodna konkurenčnost;
4. višja socialna varnost zaposlenih v panogi in večja privlačnost delovnih mest za mlade – uvedba dualnega sistema poklicnega izobraževanja;
5. odgovorno ravnanje z javnimi financami in višja kakovost javnih gradenj – nižji stroški v celotni življenjski dobi objektov;
6. spodbujanje izkoriščanja lokalnih potencialov gradbeništva.

Gospodarska zbornica Slovenije je 21. marca 2017 organizirala prvo strateško konferenco za trajnostno gradbeništvo. Glavni zaključki v obliki zahtev po spremembah sistemskega okvira za poslovanje gradbeništva so bili [GZS, 2018]:

1. stabilizacija trga gradbeništva,
2. smernice za javno naročanje gradenj – rok 1. 9. 2017,
3. uveljavitev Konvencije Mednarodne organizacije dela št. 94 – rok 1. 1. 2019,
4. paritetni sklad v gradbeništvu – rok 1. 1. 2019,
5. razširjena veljavnost kolektivne pogodbe v gradbenih dejavnostih.

Druga strateška konferenca za trajnostno gradbeništvo je sledila 24.10.2017. Njene zaključke lahko povzamemo s ključnimi besedami [GZS, 2018]:

1. kadri,
2. zaposlovanje,
3. socialni dialog,

4. obvezno spoštovanje smernic za naročanje gradenj,
5. strategija razvoja dejavnosti gradbeništva do leta 2030,
6. spodbude za povečanje zanimanja mladih za gradbene poklice,
7. standardi in nove tehnologije (BIM),
8. direktorat za gradbeništvo.

Priporočila Inženirske akademije Slovenije za prenovu tehniškega izobraževanja v Sloveniji [IAS, 2016] temelji na naslednjem dejstvu: »Inženirsko delo je izrazito ustvarjalno, kar zahteva ustrezne učne vsebine in načine njihovega podajanja. Delovna mesta v bližnji prihodnosti bodo zahtevala ne le ustrezno znanje, temveč večšine in spretnosti, kot so reševanje kompleksnih sistemov, kritično razmišljanje, ustvarjalnost, upravljanje s človeškimi viri, koordinacijo dela v skupini, čustveno inteligenco, razsodnanje in odločanje, usmeritev v storitve, pogajanja, prilagodljivo zaznavanje ...«

Področje graditve je neločljivo povezano z družbo in prostorom in zanjo je značilno inovativno inženirsko delo. Digitalizacija in industrializacija graditve naj omogočita nov zagon gradbeništva ob nujnem spoštovanju inovativnosti, ustvarjalnosti in odgovornosti vseh, ki sodelujejo pri graditvi.

#### VIRI IN LITERATURA

- FM Global (2018). FM Global Resilience Index, <https://www.fmglobal.com/research-and-resources/tools-and-resources/resilienceindex> (25. 2. 2018).
- GURS (2018). Portal Prostor – Zbirke prostorskih podatkov – Register nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/nepremicnine/register-nepremicnin/> (25. 2. 2018).
- GZS (2018). Strateška konferenca za trajnostno gradbeništvo, Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana, [https://www.gzs.si/zbornica\\_gradbeništva\\_in\\_industrije\\_gradbenega\\_materiala/vsebina/Strateške-konference](https://www.gzs.si/zbornica_gradbeništva_in_industrije_gradbenega_materiala/vsebina/Strateške-konference) (25. 2. 2018).
- IAS (2016). Priporočila Inženirske akademije Slovenije za prenovu tehniškega izobraževanja v Sloveniji, IAS, Ljubljana, [http://ias.si/Inzenirska-Akademija-Slovenije/wp-content/uploads/2017/10/Priporocila\\_IAS\\_za\\_prenovo\\_tehniskega\\_izobrazevanja\\_v\\_Sloveniji1.pdf](http://ias.si/Inzenirska-Akademija-Slovenije/wp-content/uploads/2017/10/Priporocila_IAS_za_prenovo_tehniskega_izobrazevanja_v_Sloveniji1.pdf) (25. 2. 2018).
- WEF (2017). The Global Competitiveness Report 2017–2018, Svetovni gospodarski forum, <https://www.weforum.org/reports/the-global-competitiveness-report-2017-2018> (25. 2. 2018).
- ZORG (2014). Program dela Zbora za oživitve in razvoj slovenskega gradbeništva, <https://www.fgg.uni-lj.si/wp-content/uploads/obvestila/Pismo-Cerar-ZORG-23-12-14.pdf> (25. 2. 2018).





# »Slovenija, moja dežela«

■ Prof. mag. Peter Gabrijelčič

## POVZETEK

Slovenija zaradi prometnega zanemarjanja obrobja ne obvladuje več svoje ozemeljske celovitosti. Ni potrebne državotvorne zavesti in jasnih prioritet države. Zagotoviti je treba nove povezave do odročnih delov države ter primerljivo kvaliteto delovnega in življenjskega okolja v celotnem prostoru države. Nova prostorska zakonodaja želi preseči stihijsko poselitev in hkrati poenostavlja preobilno »papirologijo«, ki sicer duši razvojne pobude investorjev. Poudarek je na ciljih in vsebini zakonskih ukrepov, vendar bo novi zakon zaživel le v primeru, če bodo ljudje ponotranjili njegov temeljni namen. Takrat bo zakon koristna spodbuda, in ne nerazumljiva ovira njihovim hotenjem.

## ■ Skrb za prostor kot temelj narodne samobitnosti

V Sloveniji se pogosto ne zavedamo velikega pomena, ki ga ima za našo nacionalno samobitnost, kulturo in razvoj zakonodaja, vključno s krovno slovensko ustavo. Sodobna paradigma namreč pravi, da bodo nacionalne države v Evropski skupnosti počasi usihale, s tem ko si bodo delile skupni, kulturno in prostorsko raznoliki evropski prostor, ki se bo s pomočjo evropskih kohezijskih ukrepov sčasoma zlepil v multikulturno celoto. Nacionalne meje, tako pravimo, so antagonizem, stvar preteklosti, ki jo bomo preseгли s čezmejnimi združevanjem. Vendar se velike evropske države obnašajo drugače. Zelo sebično skrbijo za lastne koristi in suverenost! Poglejmo si samo Anglijo ali Španijo. Mislim, da posveča naša država vse premalo skrbi svoji ozemeljski, ekonomski, socialni in kulturni integriteti, kar je pogoj, če želi biti enakovredna v družbi enakih. To je najvažnejša naloga državne politike in temelj državotvornosti vsake države. Leta 1991 smo to vedeli in v 4. členu ustave zapisali: »Slovenija je ozemeljsko enotna in nedeljiva država.« Danes pa se zdi, kot da smo izgubili kompas.

Prepričan sem, da Slovenija z zanemarjanjem obrobja države ne obvladuje več svoje ozemeljske celovitosti. To pomeni, da smo še vedno v fazi oblikovanja potrebne državotvorne zavesti; ko še ne vemo natančno, kaj so prioritete države, kako se država konstituira, kako se vedno znova vzpostavlja v spreminjajočih se družbeno-političnih kontekstih. Ni dovolj samo razglasiti neodvisnost, imeti moraš jasne cilje, vizijo, strategijo, kaj boš počel sam s sabo. Ali želimo ohraniti svojo kulturo, svoje posebnosti, ali pa se bomo raztopili v širšem prostoru Evrope? Tudi to je mogoče. Če imaš državo, moraš njen prostor obvladovati tako teritorialno kot kulturno, politično in ekonomsko. So narodi brez države, drugi brez prostora. Mi imamo vse to, a se do prostora obnašamo mačehovsko.

Če želi država ohraniti poseljenost celotnega teritorija, zadržati ljudi tudi na obrobju in zajeziti beg možganov, ki poteka na Koroškem, v Beli Krajini in še kje, mora ukrepati. Slovenci uhajamo na razvitejši Dunaj, v Milano, celo v bližnji Zagreb in številna manjša obmejna mesta. Prepričan sem, da se lahko tem pritiskom upremo le s prostorsko organizacijo Slovenije v obliki milijonskega somestja, nekakšnega vrtnega mesta, ki bo povežalo slovenska mesta in naselja z učinkovito prometno infrastrukturo; z urbano kulturo, ki bo konkurenčna velikim centrom. Posebno skrb je treba posvečati obrobju, ki nam uhaja najhitreje. Če obrobje ni zadostno infrastrukturno prekrvavljeno, se začne »trgati« po robovih. To se nam že dogaja. S Koroške odhaja čez mejo veliko ljudi, ki so morda za državo izgubljeni za vedno. Zaradi prometne oddaljenosti ni pritoka priseljencev, nove delovne sile. Regija počasi tone, tako ekonomsko kot kulturno.

Zato je dolžnost slovenske politike ohraniti integriteto na celotnem prostoru državne. Lotiti se moramo izgradnje prepotrebni infrastrukturnih povezav, ki bodo omogočile obstanek Slovenije kot celote. Takšni projekti so hkrati najpomembnejši spodbujevalec ekonomskega razvoja celotne družbe. Namesto da bi sprožili alarm, ker nam ljudje odhajajo v tujino, raje na Koroškem štejemo promet, ki ga je čedalje manj, ker gre raje v drugo smer. Sestati bi se moral svet za nacionalno varnost in reči: »Nemudoma moramo nekaj narediti.« To nam posredno narekuje 124. člen ustave (obramba države), ki pravi: »Vrsto, obseg in organizacijo obrambe, nedotakljivosti in celovitosti državnega ozemlja ureja zakon, ki ga sprejme državni zbor z dvotretjinsko večino glasov navzočih poslancev. Izvajanje obrambe nadzoruje državni zbor. Pri zagotavljanju varnosti izhaja država predvsem iz mirovne politike ter kulture miru in nenasilja«. Mi pa štejemo promet in kažemo številke kot argument, zakaj se v odročne kraje ne spleča graditi novih cest.

## ■ Kvalitetno življenjsko okolje – temeljna ustavna pravica državljanov RS

Ob veliki skrbi za dobro prometno dostopnost je pomembno sočasno vsemu prebivalstvu Slovenije zagotoviti tudi primerljivo kvaliteto delovnega in življenjskega prostora. Ustava RS govori o pomenu zdravega in kvalitetno urejenega okolja (prostora) kot eni temeljnih pravic prebivalstva. V ustavi sta zapisani le precej abstraktna zahteva po načeloma zdravem in kvalitetnem življenjskem okolju, hkrati pa tudi skrb za kulturno dediščino. Čeprav se zdi, da je s tem ustava v preteklost zazrt dokument, se v skrbi za kulturo in spomenike posredno skriva tudi skrb za ustvarjanje pogojev, v katerih sodobna družba gradi kvalitetne, trajnostno oblikovane prostorske stvaritve, ki se bodo zapisale v prihodnost kot pomniki našega časa. Kajti narod brez vidnih uspehov na področju materialne kulturne dediščine bo v zgodovinskem prostoru nem in anonimen. Kvalitetno urejeno okolje ima v primeru arhitekture in urbanizma tudi poetično dimenzijo. Izžareva posebno atmosfero prostora, zaradi katere se ljudje, ki ga uporabljajo, v njem še posebno dobro počutijo. Lahko jih nagovarja k novemu načinu bivanja in dela, zaradi česar bodo še bolj ustvarjalni, inovativni. Zato pravimo, da sta prostorska urejenost in lepota prostora tudi ekonomska kategorija.

Kvalitetno urejen in oblikovan prostor ima velik vpliv na kakovost življenja ljudi, ne le v fizičnem in funkcionalnem smislu, temveč tudi kot kultura bivanja. Zato je že v Resoluciji o nacionalnem programu za kulturo 2008–2011 med drugim zapisano: »Slovenski prostor z naselji, s stavbami in krajino je temeljni pojav zgodovine, kulture in življenja v Sloveniji. Predstavlja najbolj opazen način izražanja v vsakdanjem življenju državljanov.« Zato je njegovo urejanje v javnem interesu. Ob tem se slovenska kulturna politika sklicuje na sklepe Sveta EU z dne 24. maja 2007 o prispevku kulturnega in ustvarjalnega sektorja k uresničevanju

lizbonskih ciljev, v katerih je poudarjeno, da imajo kulturne dejavnosti in ustvarjalne panoge, kot je arhitektura, ključno vlogo pri spodbujanju inovacij in tehnologije ter bodo v prihodnosti ključne gonilne sile trajnostne rasti.

Povzamem lahko, da je pravica do zdravega, urejenega, lepo oblikovanega in ustvarjalnega prostora ena temeljnih človekovih pravic, ki so zagotovljene z Ustavo RS. Iz te ustavne opredelitve izhajajo vse odločitve države in državnih dokumentov v zvezi z načini urejanja prostora.

## ■ Permisivnost urbanistične politike in kaotična poselitve Slovenije

Kaj od naštetega nam je uspelo uresničiti po letu 1991? Ali smo lahko ponosni na svojo deželo? Pogosto se sprašujem, kako Slovenijo doživljajo tujci, bodisi kot gostje bodisi kot tranzitni popotniki. Je to res dežela, v kateri bi želeli živeti ali preživeti del svojega prostega časa? Zdi se, da dobiva Slovenija podobo novodobnega kaosa, nič kaj vabljivega za lepote in reda vajenega turista. Pred nami se rušijo idilične podobe nekdanje urejene krajine, mest in naselij. Priče smo postopni »furlanizaciji« prostora, ko se drobna urbanizacija nenadzorovano širi vzdolž mestnih vpadnic in avtocest globoko v mestno zaledje in podeželski prostor ter ob tem izkorišča javno dobro, akumulirano v javnih cestah in komunalni opremljenosti manjših naselij in vasi. Soočeni smo z množico majhnih, pogosto družinskih podjetij, ki poskušajo uveljaviti svoje prostorske potrebe za bivanje in delo na lastni parceli, pogosto s poraznimi posledicami za kvaliteto in podobo prostora. Kolega Saša Ostan je nekoč dejal, da lahko pripišemo razpršeni gradnji štiri negativne E-je. Takšna gradnja je ekološko, ekonomsko, energetsko in estetsko problematična, saj generira ogromno vzporednih problemov. Vendar pa razpršena poselitve ni nujno nekaj negativnega.

## ■ Permisivnost urbanistične politike in kaotična poselitve Slovenije

Ravnikarjeva vizija urbanega razvoja Slovenije

Profesor Edvard Ravnikar se je konec šestdesetih let zavzemal za policentrično poselitev Slovenije ob razumni rasti velikih mest (nedatiran tipkopis referata z naslovom »Kratek oris modernega urbanizma v Sloveniji«). Njegove zamisli so še kako aktualne v času interneta, ki omogoča delo na domu, v času razvoja inovativnih komunalnih tehnik in energetske samooskrbnih sistemov tudi za individualne enote. Ob koncept razvoja velikih mest postavlja zamisel o drobnejši in razumni poselitvi krajine, ki temelji na zgodovinskem izročilu. Takšna poselitev omogoča kvaliteto življenja v stiku z naravo ter hkrati zahteva odgovorno skrbništvo nad krajino. Ob sodobnih tehnikah omogoča visoko stopnjo absorpcije negativnih pojavov, ki jih sicer sprožajo velike koncentracije.

Tako pravi: »Strah, da bi se naše življenje zato, ker bi ne postala naša mesta bistveno večja, razvijalo v kulturnem in družabnem smislu v provincialnih mejah, je nepotreben. Če je osnova take urbanistične organizacije odlična prometna tehnika, so dane vse možnosti, da se grupe malih naselij povezujejo v organizirano celoto, ki ima prednosti večjih mest, namreč večje izmenjave in stopnjevanja kulturnih in drugih enot.«

»Uskladiti to potrebo z možnostjo harmoničnega življenja v skupnosti, ki odgovarja človeškim merilom, bi morala biti končen cilj urbanizacije Slovenije. Ne mislim niti na romantiko, niti ne na nazadnjaško 'vračanje k naravi', ampak na to, da damo takšne možnosti življenja v osnovnih enotah, da bodo napredne potrebe neposredno zadovoljene, večje pa v odgovarjajočih višjih enotah.«

»Stanovanjskemu bloku in dragim komunalnim napravam ter malo bučni prezentaciji stoji nasproti intimitna individualna hišica, kombinirana z visoko zmogljivo prometno tehniko. Razvijanje prometa ima najširši smisel, najboljše komunalne naprave (v mestih, op. a.) pa samo lokalni. Preveč smo delali na bloku pod vplivom navidezne nujnosti bloka kot edine in najbolj ekonomične oblike gradnje stanovanj, premalo pa na individualni hiši, katere študij je bistven za razvoj moderne arhitekture. Ali bomo težko nalogo urejanja naselij reševali z največjo iznajdljivostjo za vsak primer posebej ali samo po normah, ki smo jih doslej osvojili? Od te odločitve je odvisna nadaljnja usoda urbanizma v Sloveniji. Za regionalni in urbanistični razvoj, kakršnega sem v kratkih besedah skiciral, ima LR Slovenija vse pogoje. Vsak košček v njej je tako lep, zdrav, z obiljem vode in zelenja, da bi se povsod moglo dobro živeti.«

Ravnikarjeva vizija se je v Sloveniji v celoti uresničila. Žal nenačrtno in brez kvalitetne strokovne podpore. V socializmu so imeli ljudje pri gradnji lastnega doma veliko svobode. Zato smo priča kaotični, nespametni poselitvi in slabi arhitekturi. To prakso bo težko spremeniti, kajti večina investitorjev je danes prepričana, da prostorskega planiranja in urbanizma v novih razmerah ne potrebujemo oziroma da so kakršnikoli urbanistični načrti le ovira njihovim naložbenim pričakovanjem ter odvečen in škodljiv relikv socialistične dobe. Takšnemu prepričanju je v veliki meri sledila tudi naša prostorska zakonodaja oziroma interpretacija te zakonodaje v praksi. Z novo prostorsko zakonodajo želimo očitno prekiniti nadaljnje generiranje urbanega kaosa. Poenostavljamo doslej preobilno »papirologijo«, ki je dušila razvojne pobude investitorjev, in dajemo večji poudarek ciljem in vsebini zakonskih ukrepov. Vendar pa večja permisivnost prostorske politike prinaša tudi nevarnost zlorabe. Slovenija je dežela črnograditeljev. Vsakdo, ki poseduje košček parcele, kjerkoli že, živi v upanju, da jo bo nekoč prelevil v dobičkonosno gradbeno zemljišče in nadaljeval dosedanjo prakso.

## Kako naprej?

Zato sem prepričan, da bo novi zakon zaživel le v primeru, če bodo ljudje ponotranjili njegov temeljni namen. Le takrat bo zakon koristna spodbuda, ne pa nerazumljiva ovira njihovim hotenjem. Treba bo načrtno in najširše ozaveščati ljudi prek najrazličnejših javnih medijev. Nagovarjati bo treba najširšo populacijo in začeti že v vrtcu in šoli. Graditi je treba na ponosu na svojo domovino in njene lepote, na deželo, ki jo s svojimi posegi sooblikujemo. Ob tem se spomnim na kulturno oglaševalsko akcijo z naslovom »Slovenija, moja dežela«, ki je po prepričanju mnogih pripomogla k nastanku samostojne države. Nehote je zaradi okoliščin prišlo do drugačne interpretacije, slogan ni dobil konotacije domovine, temveč države, nacije. Ljudje so dobili identifikacijsko sidro nekakšne namišljene države, ki so se ga oklenili. Verjetno je to vplivalo tudi na politike, da so začeli drugače razmišljati. Akcija je sprožila splošno zavedanje, da je prebivalstvo Slovenije lastnik svoje zgodovinske in trenutne identitete ter odgovorno za svojo lastnino. Podobno lahko tudi danes spodbudimo pri ljudeh splošno hotenje po razumno in lepo urejenem prostoru, na katerega bomo kot državljani ponosni in bo del naše narodne identitete. Novi zakon jim bo lahko pri tem v veliko pomoč.



*Doseženi premiki in  
potrebni nadaljnji  
koraki*

2

■ sklop

# Trojček nove prostorske in gradbene zakonodaje

**Luka Ivanič**, univ. dipl. iur.

**Barbara Radovan**, univ. dipl. ing. arh.

*Ministrstvo za okolje in prostor RS*

## POVZETEK

Nova prostorska in gradbena zakonodaja, sprejeta konec prejšnjega leta, vzpostavlja vrsto novih in izboljšanih inštrumentov na področju urejanja prostora in graditve. Z njihovo ustrezno uporabo bo mogoče bolje reševati vsebine, s katerimi se ukvarjata urejanje prostora in graditev – doseganje ciljev trajnostnega razvoja oziroma zagotavljanje kvalitetnega bivalnega okolja, ohranjanje kakovosti naravnega okolja in vzpostavljanje pogojev za uspešen gospodarski razvoj. Še bolj kot sami predpisi pa sta za ustrezno implementacijo odločitev ključni organizacija in usposobljenost njihovih izvajalcev – tako na državni kot na lokalni ravni, za kar bo treba ustrezno preobraziti upravljavski sistem, pa tudi na strani inženirjev, arhitektov, krajinskih arhitektov in prostorskih načrtovalcev.



Govoriti o novi prostorski in gradbeni zakonodaji kot o doseženem premiku, kar implicira nadnaslov tega sestavka, je verjetno nekoliko pretenciozno, če na zakone gledamo strogo utilitaristično. V tem smislu so zakoni zgolj orodje in je zato njihove učinke in dosežke mogoče ocenjevati samo po njihovi uporabi. Ker se celotni paket treh zakonov – zakona o urejanju prostora, gradbenega zakona in zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti – začne uporabljati šele s prvim junijem letos, bi bila ta oznaka močno prezgodnja. Če pa na zakone gledamo širše, kot na izraz spoznanj družbe o stanju na nekem področju ter kot na oblikovan in formaliziran konsenz o njenih hotenjih in ciljih ter načinu, kako jih doseči (ali raje, dosežati), pa je takšna oznaka že zaslužena.

Med pripravo te zakonodaje se je namreč o urejanju prostora in graditvi objektov ponovno začelo govoriti kot o celovitem in kompleksnem področju, katerega pomen za delovanje družbe terja drugačen pristop od dosedanjega. Morda se je tudi kot simbolno znamenje prekinitev s prejšnjo družbeno, politično in gospodarsko ureditvijo, v kateri je bilo urejanje prostora ključni del t. i. družbenega planiranja, urejanje prostora v zadnjih letih vedno bolj enačilo zgolj s pripravo izvedbenih prostorskih aktov, namenjenih bodisi umeščanju državnih infrastrukturnih projektov bodisi občinskemu spreminjanju zemljišč v stavbna, dovoljevanje posegov v prostor pa se je zreduciralo na birokratsko opravilo, razumljeno predvsem kot administrativna ovira. Rezultat takšnega pristopa je izrazita odsotnost strateškega upravljanja prostora. To je za ozemeljsko majhno državo, ki pa je geografsko izjemno razgibana, biotsko pestra in centralno locirana glede na skoraj vse mednarodne tokove, vsaj nenavadno, če že ne neodgovorno. Ta odsotnost se izraža v vsakodnevni težavi pri načrtovanju in dovoljevanju posegov v prostor, saj usklajevanje razvojnih ciljev in varstvenih interesov države in družbe poteka na povsem izvedbeni ravni, na kateri bi se odločitve morale le še izvajati, ne pa temeljno prespraševati. Vidna ni samo v

delovanju države in njenih institucij, ampak tudi v odnosu prebivalstva, ki ga po eni strani odlikujejo visoka zavest o ohranjanju narave in varovanju okolja, želja po prehranski samozadostnosti in varnem življenjskem okolju ter izrazita navezanost na dom, po drugi strani pa smo priča pojavom črnograditeljstva in dobičkarstva s spreminjanjem namenske rabe zemljišč. Rezultat takega odnosa države in družbe so pogosto razvrednotena prostor in okolje, izgubljene razvojne priložnosti, draga in neoptimalno izkoriščena in na drugi strani pogosto tudi pomanjkljiva komunalna infrastruktura, nizka stopnja družbenega konsenza in legitimnosti pri urejanju skupnega prostora ter relativna investicijska neprilivačnost. Skoraj največja nevarnost takega pristopa pa je, da utrjuje prepričanje o medsebojnem izključevanju in nekompatibilnosti varstvenih interesov in razvojnih potreb. To prepričanje nato botruje mestoma neselektivnemu varovanju preširoko zastavljenih javnih domen in sumničavosti do vsega, kar diši po tržnem, ob tem pa daje zalet škodljivemu poenostavljanju in razgradnji javnega interesa kot reakciji na pogosto frustrirajoče investicijske zaplete. Začarani krog se tako sklene.

Dejstvo je seveda, da zavzemanje skrajnih stališč ni produktivno. Prej ko ugotovimo, da sta za trajnostni razvoj – govor je namreč točno o njem, urejanje prostora je tako rekoč njegovo osrednje mesto in orodje – potrebna aktivno, poglobljeno, večplastno in pravočasno, predvsem pa konstantno delovanje in upravljanje, lažje nam bo. Za ta namen pa je treba tistim, ki izvajajo te izredno zahtevne naloge, zagotoviti ustrezna orodja. S tem smo spet pri uvodni misli tega sestavka, saj so pričujoči zakoni zamišljeni kot točno tako orodje oziroma njihov nabor. Odražajo namreč zapisana spoznanja in prinašajo (ali pa tudi ponovno vzpostavljajo) drugačno miselnost.

Če izpostaviva le del novih inštrumentov, ki jih prinaša zakon o urejanju prostora, in ključne cilje, ki jih želimo doseči, je to uvedba regionalne ravni prostorskega

načrtovanja, s čimer želimo povezati občine med seboj in občine z državo, tako da se v pripravi regionalnega prostorskega plana sprejmejo ključne dolgoročne odločitve o razmestitvi dejavnosti in ureditvi v prostoru. Podrobnejšo namensko rabo in pogoje za gradnjo, dograjevanje in prenavo bodo še vedno določale občine v svojih občinskih prostorskih načrtih. Pri pripravi občinskega prostorskega načrta želimo dvigniti zavedanje občin, da cilj sprejema OPN ni samo sprememba namenske rabe. Ker je OPN ena od ključnih osnov za dolgoročni razvoj občine, je že pri njegovi pripravi nujen pogled naprej – kdaj in s kakšnimi sredstvi bo občina komunalno opremila stavbna zemljišča, kakšen bo strošek tega, kako bo zagotovila družbeno infrastrukturo (šolo, vrtec, knjižnico, zdravstveni dom, trgovino ...). Zato je kot obvezna strokovna podlaga pri pripravi OPN poleg urbanistične in krajinske zasnove predpisan tudi elaborat ekonomike. Poleg občinskega prostorskega načrta bodo občine lahko sprejele odlok o urejanju podobe naselij in krajine, v katerem bodo določile pogoje za gradnjo objektov, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, za izvajanje negradbenih posegov (npr. oglaševanje, osvetljevanje, urejanje in vzdrževanje zelenega sistema, postavljanje pomožne kmetijsko-gozdarske opreme, vzdrževanje objektov), ter bodo izvajanje takega odloka tudi same nadzirale. Zakon prinaša tudi vrsto inštrumentov na področju zemljiške politike, ki bodo pripomogli, da bo v občinah dolgoročno na razpolago večja količina ustrezno opremljenih stavbnih zemljišč. Ti inštrumenti segajo na področje razvoja stavbnih zemljišč (uvredba evidence stavbnih zemljišč, opremljanje stavbnih zemljišč, komasacije na območju stavbnih zemljišč), varovanja stavbnih zemljišč (uvredba gradbene parcele, soglasje občine za parcelacijo) ter preskrbe in pridobivanja zemljišč (predkupna pravica, razlastitev). Zakon določa tudi ključna finančna vira – komunalni prispevek in takso za neizkoriščeno stavbno zemljišče. Zakon o urejanju prostora prinaša širok nabor različnih inštrumentov, katerih uporaba bo lahko omogočila uspešen, dolgoročen in trajnostno

naravnani prostorski razvoj kot temelj za zagotavljanje kvalitetnega življenjskega in delovnega okolja prebivalstvu Slovenije.

Gradbeni zakon je logično nadaljevanje zakona o urejanju prostora in podlaga za realizacijo osrednjega in najpogostejšega namena naporov pri urejanju prostora – dejanske gradnje. Kljub tesni povezanosti z njim pa je njegova filozofija nekoliko drugačna kot pri ZUreP-2. Če je ta namenjen oblikovanju odločitev ali sploh vprašanjem, koliko, kje in kako posegati v prostor kot omejen vir, v katerem se prepletajo različne, tudi nasprotujoče si potrebe in interesi, je gradbeni zakon bistveno bolj operativen in usmerjen k doseganju izvedbe gradnje. Kot je bilo že poudarjeno, se v tej fazi ne bi več smelo dogajati, da si na ravni projektiranja in dovoljevanja posamičnih, četudi še tako zahtevnih in odmevnih objektov, postavljamo vprašanja, ki bi morala biti razrešena že na ravni razvojnega in prostorskega načrtovanja. Namen gradbenega zakona je tako »zgolj« to, da zagotovi projektiranje, izvajanje in uporabo objektov, tako da bo zagotovljena njihova skladnost s poprej oblikovanimi družbenimi odločitvami o rabi prostora ter da bodo z upoštevanjem bistvenih zahtev gradnje izpolnjene zahteve po varni in učinkoviti rabi objektov. Pri tem je ključno, da do odločitev o dopustnosti gradnje prihaja z učinkovitimi upravnimi postopki, ki zagotavljajo varstvo javnega interesa, obenem pa vsem udeleženi, zlasti investitorju, omogočajo učinkovito pravno in investicijsko varstvo. Gradbeni zakon zato vsebuje nekaj bistvenih izboljšav in novosti, med katerimi je prav omeniti spremembo soglasij v mnenja in predodločbo. Drug ključni sklop je namenjen inšpekcijskemu delovanju in ukrepanju, brez katerega so vse poprejšnje ravni oblikovanja in sprejemanja odločitev v prostoru pravzaprav zgolj črka na papirju. Zakon pa se v tem delu – ne prvič v zgodovini samostojne države – prav tako ukvarja s problematiko t. i. črnih gradenj, a tokrat ne samo na sanacijski, temveč tudi na sistemski ravni.

Tretji del zakonodajnega paketa je zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, ki sta bili doslej urejeni v zakonu o graditvi objektov, a se ju je že pred desetletjem poskušalo urediti s posebnim zakonom. Zakon ureja pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti ter organizacijo, naloge, cilje in delovno področje obeh poklicnih zbornic. Ker gre za dejavnosti v javnem interesu, od njihovega kakovostnega izvajanja pa je v marsičem odvisno doseganje zgoraj opisanih ciljev, je takšna zakonska ureditev gotovo potrebna, z njo pa smo se na področju urejanja prostora in graditve objektov odzvali tudi na ugotovite o pretirani regulaciji poklicev v slovenskem prostoru. Vendar to ni bilo storjeno z neselektivno deregulacijo, temveč smo z boljšo in sodobnejšo ureditvijo ob velikem angažmaju obeh poklicnih zbornic razpolovili nabor reguliranih poklicev, obenem pa zagotovili višje standarde za njihovo opravljanje.

Vrnimo se k uvodnim mislim o pretencioznosti: ne samo, da ne bi bilo primerno trditi, da smo v praksi že dosegli znatne premike na tem področju, temveč bi bilo zelo kratkovidno tudi trditi, da nova zakonodaja vsebuje vse potrebne rešitve in da so te popolnoma prave. Gotovo nas v prihodnosti čaka še mnogo dela in sprememb. Odgovorno

in zrelo pa bi bilo, če bi te zastavljali kot nadgrajevanje in evolucijo, ne pa kot (že prevečkrat videno) demontažo. Pri tem velja omeniti zlasti dva potrebna navora. V znatni meri ostaja nerealiziran sklep vlade, ki je ob potrditvi izhodišč za pripravo pričujoče zakonodaje od vseh resorjev, ki delujejo na področju prostora, zahteval, da tudi pri sebi pregledajo možnosti za izboljšave. Prostor in graditev namreč delujeta na preseku številnih drugih resorjev in področij, a se ost kritike pogosto ustavi le na ožji gradbeni in prostorski zakonodaji, čeprav so pravi razlogi velikokrat na strani področnih materialnih in procesnih predpisov. S tem pa je povezana tudi druga ključna ugotovitev: še bolj kot sami predpisi je za ustrezno implementacijo odločitev ključna organizacija njihovih izvajalcev. Že bežen pogled na številčnost ter funkcionalno, organizacijsko in teritorialno razvejanost institucionalnih deležnikov pri urejanju prostora in graditvi objektov nas lahko navda z upravičeno skepso glede naše skupne upravljalvske sposobnosti za izvajanje tako pomembnih nalog. Prostor je eden tistih resorjev, ki bi moral biti med najbolj zainteresiranimi in proaktivnimi pri naporih, da se državna in lokalna samouprava po zdaj že več kot dvajsetih letih trenutnega ustroja preobrazi v učinkovitejši upravljalvski sistem.

Za začetek naj tako ob koncu tega prispevka zapišemo apel, ki ga vztrajno ponavljamo ob vsaki priložnosti in ob predstavitvi te zakonodaje, namenjen pa je občinam kot njenim ključnim izvajalkam (sploh v prostorskem delu): na načine, ki jih omogoča že sedanja zakonodaja na področju lokalne samouprave, naj čim bolj povežejo in koncentrirajo znanje, kadre, finance in izkušnje, tako da bodo lahko izvajale in uporabljale inštrumente, ki so na voljo.

# Arhitektura za ljudi

**Miha Dešman**, univ. dipl. inž. arh.  
*Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije*

*»V splošnem je arhitektura umetnost in znanost, ki zagotavlja, da naša mesta in stavbe ustrezajo načinu, kako želimo živeti.«*

**Bjarke Ingels**

## POVZETEK

Arhitektura je kolektivna, pogosto tudi družbeno odmevna dejavnost in umetnost. Zaznamuje jo specifično »kolektivno avtorstvo«, saj so poleg arhitekta/-ke pri njenem nastanku močno udeleženi naročniki oziroma pobudniki, naj so to zasebni naročniki, kot pri gradnji individualnih hiš, ali pa državni uslužbenci in odločevalci, gospodarstveniki, ravnatelji, politiki, pri nas predvsem župani, pri javnih stavbah in ureditvah. Lahko bi rekli, da gre za vlogo **države kot naročnice arhitekture.**

Namenjena je nam, ljudem, našemu kakovostnemu bivanju, zadovoljevanju naših potreb. Dobra arhitektura torej ne nastane zgolj na podlagi dela dobrega arhitekta, potrebni so dober naročnik in izvajalec ter dobro socialno, ekonomsko in kulturno okolje, tudi politika.

Potrebujemo dobro in pametno državo, ki prepozna pomen arhitekture zase (državo kot tako) in za ljudi – državljane/-ke, vsakogar posebej.

Država Slovenija se je lotila dolgoročne strategije za udejanjenje ustrezne **vloge arhitekture v družbi**. Oprla se je na mednarodne zglede, se s sprejetjem nacionalne arhitekturne politike lotila celostnega urejanja arhitekture (in okolja) ter povabila stroko, da sodeluje pri njeni pripravi. Leta 2017 je bil sprejet dokument **Arhitekturna politika Slovenije – Arhitektura za ljudi** (AP),<sup>1</sup> uveljavitev pa bo potekala v tem in naslednjih letih.

## ■ Poskus kratke razlage pomena in kompleksnosti arhitekture

Začnimo na začetku, ali še bolje, pred začetkom evropske civilizacije, politike in arhitekture. Vsi dobro poznamo egipčanske piramide, stare skoraj pet tisoč let. **Zakaj so bile zgrajene?** Odgovor, ki se ponuja, je, da so bile zgrajene iz želje po večnosti, po premagovanju časa. Star arabski pregovor pravi, da se človek boji časa, čas pa se boji piramid. Teorije, ki razlagajo nastanek piramid, govorijo na eni strani o želji faraonov po nesmrtnosti, torej o funkciji reprezentacije božanskosti faraona oziroma oblasti, na drugi strani pa o praktični funkciji, o zaposlitvi egipčanskega ljudstva med sezonami dela na poljih; rečeno poenostavljeno, da se kmetje ne bi polenili ali dobili prevratnih misli, so bili med obdobji plodnosti zaposleni s kolektivnim smotrom gradnje piramid. Torej je funkcija gradnje piramid simbolna funkcija,<sup>2</sup> pa tudi funkcija gospostva,<sup>3</sup> ali kot bi rekli marksisti, funkcija ohranjanja statusa quo, ohranjanja oblasti faraonov, torej politična funkcija. Družba je

s pomočjo arhitekture obstala, se razvijala, uspevala, z arhitekturo (gradnjo piramid) se je udejanjal smisel, kot so ga razumeli v starem Egiptu, v odnosu do smrti in večnega življenja.

Drugo vprašanje pri piramidah je, **kako so bile zgrajene**. Tudi tu imamo teorije, kot so gradnja s pomočjo ramp, žerjavov, slonov in drugih živali, od znotraj navzven ali celo iz betona, če o teorijah o zunajzemeljskih bitjih sploh ne izgubljam besed. Vsekakor je šlo za vrhunsko tehnologijo, ki je zahtevala vrhunsko znanje, načrtovanje in organizacijo.

Naslednje vprašanje je, **kdo jih je zasnoval**. Stopničasto Džoserjevo piramido, ki je bila kot prva zgrajena leta 2778 pr. n. š., je zasnoval prvi arhitekt Imhotep, veliki vezir faraona Džoserja. Največja je Kufujeva ali Keopsova piramida, ki je bila zgrajena okrog leta 2500 pr. n. š., zasnoval pa naj bi jo Hemiunu, sorodnik in vezir faraona Kufuja. Pri snovanju je uporabljal matematiko in geometrijo, kompleksen sistem proporcev in številna druga arhitekturna načela, ki so tisočletja ostala v temeljih enaka in veljajo še danes.

**Kaj piramide pomenijo danes?** So arhitekturna dediščina, videli smo, da burijo domišljijo, so turistična znamenitost, simbol družbe in civilizacije, simbol večnosti itd.

Arhitektura mora zajeti in posredovati interese različnih akterjev, vpletenih v svoj nastanek, zato pogosto nastaja v zapletenem in občasno celo bolečem procesu. Njen nastanek in obstoj lahko dolgotrajno vplivata na skupnost, v kateri obstaja, in globoko posežeta v vprašanja osebne ali skupinske identitete; njena otvoritev ali njeno uničenje sta lahko pomembna simbolna dogodka. Takšna arhitektura je lahko (tudi stoletja) aktiven del življenjskih praks kake skupnosti, lahko je vključena v vsakdan ali v praznik, v oblikovanje kolektivnega spomina ali pozabe, v razpravo

o vrednotah, o tem, kaj je prav in kaj narobe. Na primeru piramid si zlahka in nazorno predstavljamo vse te vidike arhitekture.

Primer gradnje piramid, kakorkoli že je arhaičen, velja še danes. Na podoben način lahko analiziramo arhitekturo v celotni pettisočletni zgodovini do danes.

## ■ Prostorska kultura in kultura gradnje

Arhitekturna politika je na področju arhitekture in prostora to, kar je za državo ustava. Uveljavitev njenih načel je bistvena za dobro načrtovanje in gradnjo v prihodnosti – za dvig **kulture gradnje**, s tem pa za ustvarjanje kakovostnega bivalnega okolja. Z boljšim in odgovornejšim dogovarjanjem o rabi prostora in gradnjah lahko poskrbimo, da bo naš življenjski prostor bolj zdrav in prijetnejši, obenem se lahko izognemo neprijetnim posledicam, ki se pokažejo šele po daljšem času in lahko povzročijo tudi nepopravljivo škodo.

V germanskem delu Evrope (Avstriji, Nemčiji, Švici) se je za pojem **kultura gradnje** uveljavil izraz *Baukultur*. *Baukultur* po definiciji obsega dobro načrtovanje in gradnjo ter razpravo o načrtovanju in gradnji. Kultura gradnje je pojem, ki povezuje prostor, arhitekturo, načrtovanje, zavest, znanje arhitektov in drugih načrtovalcev, izobraževanje, gradnjo in družbo kot celoto. Kultura gradnje je v strokovnem okolju že uveljavljen pojem, ob pojmu **prostorska kultura**:<sup>4</sup> »kultura gradnje« je dinamična kategorija, ki govori o razmerju med prostorom in potrebami kake družbene skupnosti ter predvsem o kompleksnosti odnosov, ki združujejo tako funkcionalne potrebe kot množico prefinjenih vrednostnih sistemov, ki vodijo usklajevanje interesov in vsakodnevne bivalne prakse.<sup>5</sup> Kultura gradnje obsega načrtovanje, gradnjo, rabo, vzdrževanje in prenavo vsega grajenega, od posameznih stavb do naselij in mest. Predstavnice Slovenije oziroma Ministrstva za kulturo so letos v Davosu podpisale Deklaracijo o kulturi grajenega prostora Towards a high-quality Baukultur for Europe.<sup>6</sup>

## ■ Kratka analiza stanja pri nas

Arhitektura je transverzalna in povezovalna disciplina, je del gradbeništva, sodi pa tudi na področje kulture. Poleg tega je arhitektura intelektualna storitev. Ker so intelektualne storitve pri nas na sploh sumljive, je tudi arhitektura sumljiva. Investitorji – samograditelji, institucije – samograditeljice, gradbena podjetja – samograditelji, politiki – samograditelji in črnograditelji in torej tudi široke ljudske množice jo razumejo kot oviro ali celo grožnjo. Arhitektura je za investitorje postala le še administrativna nujsnost za pridobitev gradbenega dovoljenja, brez strokovne, kulturne, tehnične vsebine. Situacija je nevzdržna. Požrli se bomo med sabo, egoizmi naraščajo, namesto spodbudnega okolja se ponovno razraščata slovenski klanovski elitizem in ekskluzivizem, kakršna v svojih kolumnah orisuje Mazzini.<sup>7</sup>

Problemi so veliki. Gradbeni sektor je razsut, arhitekti smo (bili v času krize) kolateralna žrtev. Trg projektantskih storitev se je takrat sesul. Čeprav sprejemamo vedno nove zakone, so ti še daleč od optimalnih. Zakonodajni okvir je neustrezen, zastarel, nefunkcionalen. Podobno velja tudi za državni aparat. Na področju urejanja prostora in gradnje imamo velik javni sektor, ki pa slabo deluje. Dovoljevanje gradenj je birokratizirano in brez vsebine. Varstvo kulturne dediščine veliko stane, spomeniki pa zaradi pomanjkanja denarja ali strokovnih napak propadajo. Pravzaprav sta največji problem bivanja v današnji Sloveniji pomanjkanje skupne zavesti in zaupanja v javno sfero ter dopuščanje skrajnega individualizma in sebičnosti, ki ne vidi preko praga svojega malega partikularnega interesa. Slovenec hoče imeti lastno hišo na svoji zemlji v predmestju ali na deželi. Po tej strukturi bivanja in lastništva smo prvi v Evropi. Kakršenkoli urbanizem je suspendiran, krajino smo pozidali s tisoči in tisoči individualnih hiš nizke arhitekturne in bivalne kvalitete. Tej katastrofi se je pridružila še popolna fragmentacija političnega in upravnega prostora –

na stotine malih občin, kjer prostoru vladajo župani. Vsaka teh občin zato gradi svoje obrtne in industrijske cone, v vsakem kraju se bohotijo vse trgovske verige. Vsaka teh malih občin vodi tudi svojo prostorsko politiko, kjer je trgovanje s prostorom, zlasti spreminjanje kmetijskih površin v zazidalne, najboljši posel.

## ■ Slovenska arhitektura vs. slovenska politika

Ko govorim o arhitekturni politiki, naj najprej definiram, kako razumem politiko. Politika je skoraj tako kompleksen pojem kot arhitektura. Arhitekturna politika povezuje arhitekturo z javnim interesom in državo kot tisto, ki je odgovorna za javni interes. Verjamem, da je s pomočjo racionalne in odkrite razprave o vprašanih, kaj je kakovostna arhitektura, zakaj je kakovostna arhitektura pomembna in s kakšnimi sredstvi in metodami nastaja, mogoče nagovoriti vseljude v Sloveniji. S temi vprašanji se ukvarja arhitekturna politika. Edini odgovor sta kultura in znanje, kar velja za vse udeležene v procesu.

Slovenija je v svetu že danes prepoznavna po kakovostni sodobni arhitekturi. Najboljši arhitekti dobivajo pomembna mednarodna priznanja, zmagujejo na natečajih in delujejo na vseh celinah. Mednarodna uveljavljenost naše arhitekture prispeva k pozitivni podobi sodobne, razvite družbe – seveda pa gre pri tem za kakovostni pol stroke, ki v celoti zgrajenega predstavlja manjšino. V analizi stanja sem opozoril na to, da večina grajenega ne dosega minimalnih zahtev kakovosti, in predvsem na problematično vlogo politike pri tem. Politika je pri nas vse prevečkrat v stanju zamujanja. *Nikoli ne zamudi priložnosti, da zamudiš priložnost*, je bilo rečeno o Jaserju Arafatu. Za našo politiko žal velja podobno. Vsaka novoizvoljena garnitura najprej ne deluje, ker čaka, da bi se opolnomočila, nato pa čaka, ker je že prepozno.

V trenutni politični razpravi o arhitekturi se zdi, kot da tema, kako kakovostno načrtovati in graditi, ni resnično pomembna. Pomembno je izpolnjevanje predpisov, pa tehničnih standardov, pa najnižja cena za projekt in izvedbo. To pa onemogoča razvoj arhitekturne stroke. A brez dobrega arhitekta/-ke absolutno ni kakovostne arhitekture. Zato mora država zagotavljati pogoje, v katerih bodo naročniki lahko dobro naročali, prišli do dobrih arhitektov in skupaj ustvarjali dobro arhitekturo, ki bo nato, v javnem interesu, igrala svojo kompleksno družbeno vlogo.

Arhitekt prevzame vodilno vlogo, s tem ko zasnuje gradnji intelektualno strukturo in ji da tisti kulturni presežek, s katerim se uvrsti v narodno bogastvo. Za to je šolan in zato mora biti izbran po strogih in pravičnih kriterijih. Res je, da ni vsak arhitekt dorasel vsaki nalogi. A ko se načrtuje in gradi brez pravega<sup>8</sup> arhitekta, kot se danes zgodi pri 90 % gradenj v Sloveniji, ni uspeha gradnje in tudi ne uspešne investicije. Država pa krvavo potrebuje smiselne investicije, ki bodo dolgoročno večale družbeno blaginjo.

Prišlo je do tega, da je, vsaj ko gre za mlade arhitekte, stotine dobro izšolanih strokovnjakov preprosto izpadlo iz družbenih mrež in kategorij, ki so deležne javnega priznanja. Pri tem pa je na primer področje javnih služb strokovno podhranjeno. Veliko mladih arhitektov bi lahko smiselno angažirali tudi po načelih participacije, združništva itd. A na žalost nas kot državo, družbo in stroko blokirajo mentaliteta, pasivnost, egoizem in tiranija pridobljenih pravic.

Situacijo bi opisal s primerjavo, ki je morda drastična, a ni daleč od stvarnosti. Predstavljajmo si, da imamo množico mladih, odličnih zdravnikov, ki jim ne damo niti možnosti, da bi sploh prišli do licence, ker stari, priučeni medicinski tehniki ne pristanejo na prepoved operacij, ki jih opravljajo nestrokovno. In na istem prizorišču so tudi veterinarji, ki bi prav tako radi imeli licenco za operiranje ljudi, češ da gre za

interdisciplinarni poseg, kjer sta njihovo znanje in kompetentnost enakovredna, saj so tudi oni študirali anatomijo (živali). Sploh pa se, ko gre za manjše operacije (do 200 m<sup>2</sup>), ljudje lahko operirajo kar sami.

Kako zagotoviti, da bodo projekte delali arhitekti? In to ne najcenejši, pač pa najboljši! Prvi odgovor je transparentno, pregledno in smiselno naročanje, predvsem z javnimi arhitekturnimi in urbanističnimi natečaji. Vsak poseg v prostor bi moral podpisati arhitekt in zanj odgovarjati. Drugi odgovor je ustrezna zakonodaja na področju načrtovanja in graditve. Država mora vzpostaviti pogoje, da bo arhitekt potreben za vsako gradnjo od ograje do stavbe in da bo graditelj načrte arhitektov dolžan upoštevati. Nujno bi morali uvesti cenik storitev, z določeno minimalno ceno in odvzemom licence za dampinške cene. Vsakemu arhitektu, ki sprejme kakršnokoli podkupnino ali provizijo, bi morali licenco odvzeti. In tako naprej, po načelih, ki so zapisana v dokumentu Arhitekturna politika Slovenije.

Slovenija je majhna in pestra država s kvalitetnimi prostorskimi in demografskimi danostmi in prav bi bilo, da bi svoje prednosti v naslednjih desetletjih v polni meri negovala in izkoristila. V globalnem svetu bi lahko delovala usklajeno in povezano kot entiteta, ki ima ustrezno velikost za učinkovito upravljanje na podlagi skupnih vrednot ter dogovorjenih izhodišč in načel, kar je v velikih in heterogenih državah bistveno težje. Prihodnost politike kot urejanja javnega je močno povezana z mesti, ki v tekmovanju razvijajo svoje potenciale. Slovenija je velika toliko kot večje mesto, zato se lahko organizira tako, da bo urejena in učinkovita kot celota ter hkrati odprta za ideje vsega prebivalstva (lokalna samouprava, neposredna demokracija). Sedanja politična in idejna kriza sta priložnost in izziv za sveže ideje na tem področju. Pri tem ne potrebujemo nič radikalno novega. Na eni strani se lahko opremo na pozitivne vzore držav, ki imajo uspešno arhitekturno politiko in so naš zgled tudi na drugih področjih (Avstrija, Švica, Finska, Danska, Norveška itd.). Na drugi strani imamo v Sloveniji veliko pozitivnih elementov,<sup>9</sup> ki pa so osamljeni in nepovezani, na videz jih je povozil čas ali se ne izvajajo. Arhitekturna politika naj naolji kolesje obstoječih mehanizmov in jim doda nove, kjer je to smiselno.



Ponavadi mislimo, da si poetično in pragmatično nasprotujeta. Poetično je lepo, se tiče estetike, filozofije, umetnosti, pragmatično pa je praktično, tiče se funkcije, tehnologije, kvečjemu še denarja. Kje je tu arhitektura? Arhitektura je oboje, je poetična in je pragmatična. To nas uči zgodovina. Ali je srednjeveško mesto, na primer Stara Ljubljana, lepo? Ali pa je pragmatično? Odgovor na obe vprašanji je da. Mesto mora biti pragmatično, funkcionalno in mora biti lepo. In ne gre za to, da bi bilo lepše mesto manj pragmatično. Enako velja o arhitekturi. Arhitekture in mesta upodabljajo družbo. Imajo moč, da povežejo preteklost in prihodnost. Razumeti moramo, da je arhitektura umetnost, ki ima najvišjo odgovornost; ki zapiše duha dobe za zanamce, ki portretira čas.



## VIRI IN LITERATURA

- 1 [www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Zakonodaja/Strategije/AP\\_250817.pdf](http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Zakonodaja/Strategije/AP_250817.pdf).
- 2 Simbolna funkcija pomeni simbolno zvezo med pripadniki skupnosti, znak pripadnosti. Arhitektura prevzame simbolno funkcijo v trenutku, ko je ne obravnavamo zgolj kot sistem gradnje; ko poleg izključno praktične pridobi še druge funkcije, ki jo postavljajo v območje preseka med zavednim in nezavednim, med makro- in mikrokozmosom.
- 3 Funkcija gospostva je vzpostavljanje odnosov moči, dominacije/podrejenosti in vključenosti/izključenosti.
- 4 Termin prostorska kultura je le eden od neologizmov, ki so slovenska posebnost in so izmišljeni zato, da bi zameglili resnico in zmanjšali pomen arhitekture in urbanizma; besede, ki so v Sloveniji nadomestile arhitekturo in urbanizem, so prostor, projektant, prostorsko načrtovanje itd., cilj pa je zmanjševati pomen vodilne vloge arhitekture kot reguliranega poklica.
- 5 Simoneti, M., Zavodnik Lamovšek, A., Prostor za vsakdanjo rabo: širimo znanje za sodelovanje pri urejanju prostora, Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, 2009.
- 6 <https://davosdeclaration2018.ch>.
- 7 <http://www.mihamazzeni.com/SI/slonadom/siol.htm>.
- 8 Tudi ko je na načrtu štampiljka člana ZAPS, to še ne pomeni, da je arhitekt zares od začetka do gradnje predano in profesionalno opravil svoje delo. Razlogov je veliko. Bodisi ni bil primerno plačan (ker je na preizkuso plačilo pristal, da bi dobil delo, čemur rečemo damping in je načeloma prepovedano) in ni imel sredstev in časa, da bi pošteno opravil svoje delo, bodisi je šlo za goljufijo, kot je kupovanje (prodajanje) štampiljke, bodisi ni bil dorasel nalogi ... Razlogov je še veliko.
- 9 Imamo veliko dobro izobraženih mladih arhitektov/-k, obsežen (čeprav pogosto neusklajeno delujoč) javni sektor, obsežen sistem zakonov in predpisov, samoiniciativno prebivalstvo, tradicijo samoorganizacije pa tudi tradicijo kvalitetne arhitekture, javnih natečajev, organizirane stanovanjske gradnje, načrtovanja mest in podeželja itd.

# Graditev in gradbeništvo - pregled stanja in kako naprej

**Mag. Barbara Škraba Flis**

*Inženirska zbornica Slovenije*

## POVZETEK

Pred štirimi leti se je štirinajst slovenskih strokovnih, stanovskih in izobraževalnih organizacij – zbornice, združenja, fakulteti in zavod –, ki delujejo na področju gradbeništva in so takrat v svojih vrstah združevale preko 8.500 inženirjev in arhitektov ter prav toliko gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov, povezalo v pobudi za oživitev in razvoj slovenskega gradbeništva. Namen je bil osvetliti trenutno stanje v gradbeništvu, pripraviti nabor potrebnih ukrepov za njegovo oživitev in razvoj ter z njim seznaniti politične stranke v času pred volitvami in novo vlado. . V štirih letih je bilo več kot polovica ukrepov realiziranih oziroma so v realizaciji. V prispevku je predstavljeno nekaj najvidnejših. Prav tako je opozorjeno na nekatere nerealizirane, ki jih država ni bila pripravljena uveljaviti. Za zaključek je dodan nabor pomembnih ukrepov, ki so izjemno pomembni in ostajajo za realizacijo v mandatu prihodnje vlade.



Gradbena panoga ima izreden potencial za uspešen gospodarski in socialni razvoj države, v razvitih državah ustvari šest do osem odstotkov bruto nacionalnega proizvoda in ima daleč največje spodbujevalne učinke na celotno gospodarstvo, zato sta njena oživetev in razvoj v času gospodarske krize še pomembnejša, saj panoga tudi močno vpliva na kakovost življenja prebivalstva.

Na zboru 3. julija 2014, tik pred parlamentarnimi volitvami, so organizacije podpisale Memorandum za oživetev in razvoj slovenskega gradbeništva, ga predstavile na novinarski konferenci ter ga naslovile na politične stranke in novo vlado. V njem so, izhajajoč iz analize stanja, izpostavile pet zahtev s ključnimi aktivnostmi in šest pričakovanih rezultatov, če bodo te zahteve upošteevane. Poleg tega so napovedale pripravo akcijskega načrta s podrobnejšo obrazložitvijo teh zahtev in aktivnosti. Vabilu na zbor so se odzvale štiri politične stranke. Dve od njih sta se prebili v parlament, ena od njiju je sestavila vlado. V koalicijski pogodbi so našle svoje mesto investicije – kot ena od pomembnih osnov za gospodarsko rast in nova delovna mesta – energetska prenova stavb in ureditev področja javnega naročanja.

#### **Pet glavnih zahtev:**

- 1.** ustanovitev novega ministrstva za graditev;
- 2.** zagotovitev stabilnih pogojev poslovanja in zagon investicij;
- 3.** ureditev razmer na trgu inženirskih storitev in gradenj;
- 4.** ustvarjanje kakovostnih delovnih mest v gradbeništvu;
- 5.** vlaganje v znanje in strokovno usposobljenost zaposlenih v panogi.

#### **Pričakovani rezultati:**

- 1.** doseganje evropsko primerljivih multiplikacijskih učinkov panoge (dva- do trikratnik) na celotno gospodarstvo;
- 2.** dvig deleža gradbeništva v BDP s 4 % na 6 do 8 % BDP in 10.000 do 20.000 novih delovnih mest v gradbeništvu;
- 3.** ohranitev zdravega jedra ponudnikov inženirskih storitev in gradenj – večja mednarodna konkurenčnost;
- 4.** višja socialna varnost zaposlenih v panogi in večja privlačnost delovnih mest za mlade – uvedba dualnega sistema poklicnega izobraževanja;
- 5.** odgovorno ravnanje z javnimi financami in višja kakovost javnih gradenj – nižji stroški v celotni življenjski dobi objektov;
- 6.** spodbujanje izkoriščanja lokalnih potencialov gradbeništva.

Zbor je akcijski načrt javno predstavil decembra isto leto. Vsako od petih zahtev je podkrepil s ciljem ter več predlaganimi in obrazloženimi ukrepi, potrebnimi za realizacijo zahteve. Vsak ukrep je imel nosilca – bodisi iz vrst Zbora za oživetev in razvoj slovenskega gradbeništva (ZORG) bodisi iz vrst državnih organov – vlade in ministrstev. Zbor je načrt poslal novemu predsedniku vlade in ga zaprosil za sprejem, do katerega ni nikoli prišlo. Na načrt pa so se pozitivno odzvali na nekaterih ministrstvih – okoljskem,

infrastrukturalnem, za javno upravo in čez čas tudi gospodarskem.

## ■ Zagotovitev stabilnih pogojev poslovanja in zagon investicij

Med cilji zbora sta bila zagon potrebnih in ekonomsko upravičenih javnih investicij, ki so primerne z vidika trajnostnega razvoja družbe, ter zagotovitev stabilnega in konkurenčnega okolja za zasebne domače in tuje investicije. Zavedajoč se pomanjkanja lastnih finančnih sredstev je zbor predlagal, da se za zaprtje finančne konstrukcije načrtno in v čim večji meri uporabi sredstva iz evropskih skladov. Ob tem je zbor zahteval, da se investicije dolgoročno in srednjeročno premišljeno načrtuje, saj je le to lahko zagotovilo za vzdržnost gradbene panoge, ter da se za najmanj pet let vnaprej izdelujejo zavezujoči letni načrti za investicije in investicijsko vzdrževanje državne in lokalnih infrastruktur, da se bo gradbena panoga lahko primerno organizirala in ohranjala.

Izredno pohvalno je, da so se investicije predvsem v zadnjem letu močno razmahnile. Vlada in ministrstva so razumela potencial in izdelala načrte ter zanje zagotovila finančna sredstva, tako da rast investicij doživlja novo pomlad. Gradbena podjetja so se zato razvila in okrepila ter so znova sposobna prevzeti tudi zahtevnejše projekte. Ker pa je bil porast vlaganj v investicije po dolgih letih suše tudi tokrat skokovit, mu niso uspeli v celoti slediti ne inženirska ne gradbena podjetja kot tudi ne izobraževalni sistem. Zato je na trgu občutiti pomanjkanje delovne sile – gradbenih delavcev in inženirjev – ki jih morajo podjetja pridobiti iz tujine. S tem se več priložnosti za delo odpira tudi tujim podjetjem, ki bodo dobiček odnesla domov. Ob tem je skrb zbujajoče, da država tudi tokrat ni – ali pa ni uspešno – usklajevala kratko-, srednje- in dolgoročnega vodenja državnih investicij in da bo po nekajletnem ali desetletnem

divjem trendu ponovno prišlo do kolapsa investicij in s tem zatona domačih inženirskih in gradbenih podjetij, saj intenzivnega investiranja država ne bo mogla dolgoročno zagotavljati.

Ministrstvo za okolje in prostor je v podporo razmahu investicij pripravilo nov zakon o urejanju prostora. Optimiral naj bi postopke izdelave prostorskih aktov in skupaj z novim gradbenim zakonom poenostavil pridobivanje okoljevarstvenih soglasij in gradbenih dovoljenj ter zagotovil varno, urejeno, konkurenčno in stabilno gospodarsko okolje za zasebne domače in tuje investicije. Zakona se bosta pričela uporabljati šele 1. junija 2018, zato bo njune učinke mogoče oceniti šele v prihodnjih letih.

## ■ Ureditev razmer na trgu inženirskih storitev in gradenj

Normalizirati razmere na trgu inženirskih storitev in gradenj s posebnim poudarkom na njihovem javnem naročanju je bil naslednji cilj zbora. Po prepričanju zbora bi ga bilo mogoče doseči z večjo vlogo znanja, stroke in odgovornosti v vseh fazah, od priprave investicije do konca izvedbe projekta, s čimer bi se zmanjšala naraščajoča tveganja pri gradnji objektov in vzpostavili pogoji za stabilen dolgoročni razvoj panoge, ki je storitvena dejavnost z bogato tradicijo in zato vir možnosti za zaposlovanje prebivalstva Slovenije.

Na tem področju sta velik napredek omogočila Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za javno upravo. Sprejeti so bili novi zakoni o graditvi objektov, arhitekturni in inženirski dejavnosti ter javnem naročanju. S prvima dvema je država med drugim prenovila pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva, arhitekturne in inženirske dejavnosti ter reguliranih poklicev na tem področju, z zadnjim pa določila posebna pravila za naročanje arhitekturnih in inženirskih storitev.

Pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva ter arhitekturne in inženirske dejavnosti je država poostrila, pri čemer je upoštevala tudi predloge zbora. Konkurence pri tem država ni omejevala, je pa na novo uredila trg, da bi tako odpravila prekarno delo, nelojalno konkurenco, kupovanje žigov pooblaščenih arhitektov in inženirjev, poleg tega pa dosegla večja vlaganja v znanje in razvoj ter s tem višjo kakovost storitev in objektov. Po prehodnem obdobju, ki bo za arhitekturna in inženirska podjetja trajalo do 1. junija 2019 ter za gradbene izvajalce do 1. junija 2020, si lahko obetamo pozitivne rezultate.

Pomemben korak v pravo smer je tudi uzakonitev obveze, da se pri javnem naročanju arhitekturnih in inženirskih storitev upošteva merilo oziroma merila kakovosti. Ministrstvo za javno upravo sicer ni ugodilo prizadevanju zbornic (IZS, GZS, OZS), da bi v zakon zapisali podrobnejša pravila za izbor ekonomsko najugodnejše ponudbe (enotno metodologijo vrednotenja finančnega in tehničnega dela ponudbe, enoten postopek za prepoznavanje in izločanje neobičajno nizkih ponudb po vzoru Italije), je pa skupaj z njimi pripravilo Smernice za javno naročanje arhitekturnih in inženirskih storitev in gradenj. Smernice se med javnimi naročniki sicer uveljavljajo, a zelo počasi, zbor pa z rezultati ni zadovoljen. Zato sta IZS in GZS na ministrstvo že lani naslovili zahtevo po dodatnih ukrepih, ki pa jih ministrstvo za zdaj ni pripravljeno sprejeti.

Priložnost za dvig kakovosti vodenja javnih investicij ob istočasnem doseganju prihrankov je bila gotovo izgubljena z lanskim črtanjem vodje investicije iz besedila predloga gradbenega zakona, ki ga je ob podpori več ministrstev v času medresorskega usklajevanja zahtevalo Ministrstvo za javno upravo, čeprav je določbo o vodji v besedilo zakona vključilo Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi strokovnih argumentov zbora.

Potencial za prihodnost pa predstavlja nastavek v gradbenem zakonu, ki vladi omogoča, da na predlog kateregakoli ministrstva sprejme standardizirane popise del ter splošne in posebne tehnične pogoje gradnje, kar bi pripeljalo do enakopravnosti in preglednosti nastopa potencialnih izvajalcev na trgu – to pa je med drugim tudi cilj javnega naročanja. Razumevanje za to, da gradbena panoga potrebuje razvoj in da tako panoga kot država potrebujeta popise del in pogoje gradnje, je v zadnjem letu pokazalo Ministrstvo za gospodarski razvoj, znanost in tehnologijo, ki je podprlo izdelavo Akcijskega načrta za uvedbo digitalizacije v gradbeni sektor. Načrt vsebuje številne ukrepe za modernizacijo gradbene panoge, med drugim uvedbo BIM v javno naročanje gradenj in izdelavo standardiziranih popisov del ter splošnih in posebnih tehničnih pogojev gradnje. Načrt naj bi marca obravnavala vlada.

## ■ **Ustvarjanje kakovostnih delovnih mest v gradbeništvu**

Naslednji cilj zbora je bil preprečiti širjenje socialnega dampinga v gradbeništvu, še posebno preko javnih naročil, ki dobesedno spodbujeajo prihod tujih inženiringov in izvajalcev skupaj z delovno silo iz najcenejših držav EU, delo na črno in nelojalno konkurenco. Tu je bil dosežen najmanjši napredek. Razveseljivo je, da so inšpektorati (tržni, za delo, gradbeni) v zadnjih letih z načrtnimi akcijami močno okrepili svoje aktivnosti na področju graditve. Kljub temu še vedno pogrešamo inšpekcijski nadzor ob vikendih in v popoldanskem času.

Kljub prizadevanjem zbora gradnja v lastni režiji ni bila odpravljena. Nasprotno, pogoji zanj glede namena gradnje, površine in etažnosti so bili celo omiljeni. Predlog za uvedbo znatnih olajšav za investicije v izgradnjo in vzdrževanje stanovanjskih objektov na podlagi zbiranja računov je bil preslišan. Podobno in iz nerazumljivih vzrokov pri Ministrstvu za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ni

padel na plodna tla predlog za uvedbo paritetnega sklada za gradbeništvo, za katerega je potrebna zakonska osnova. Z njim bi se naša gradbena podjetja končno lahko enako-pravno vključevala na trge v sosednjih državah, doma pa bi onemogočal nelojalno konkurenco in socialni damping.

## ■ Vlaganje v znanje in strokovno usposobljenost zaposlenih v panogi

Cilj zahteve je bil zagotoviti kontinuirano visoko kakovost domačih kadrov vseh ravni za potrebe slovenske gradbene panoge, saj je gradbeništvo industrija unikatnih izdelkov, ki so izpostavljeni različnim in spreminjajočim se okoliščinam (podnebne spremembe, novi materiali, tehnologije in standardi) v naravnem okolju (potresna, plazovita in poplavna država; naravne ujme, kot so veter, dež, sneg, žled) in podvrženi spreminjajočim se zahtevam družbe (danes recimo zahtevi po učinkoviti in trajnostni rabi virov). Zaradi tega so utemeljeni regulirani poklici na področju gradbeništva in zato je treba stalno obnavljati in nadgrajevati znanja na vseh ravneh, od poklicne do univerzitetne.

Država je deloma prisluhnila in ob sodelovanju stroke prenovila programe za pridobitev nacionalne poklicne kvalifikacije ter v poklicno izobraževanje uvedla vajeniški sistem, a je žal za zdaj vanj vključen le en poklic s področja gradbeništva (slikopleskar). Za pooblaščen arhitekto in inženirje, ne pa tudi za vodje del, je uvedla obvezno stalno poklicno usposabljanje ter zagotovila štipendije za osem deficitarnih poklicev s področja gradbeništva.

Odperta ostaja problematika zagotovitve ustreznega financiranja univerzitetnega izobraževanja in povečanega financiranja aplikativnih raziskovalnih in razvojnih projektov s točno določenim končnim ciljem oziroma produktom. Izrazito negativno publiciteto so v medijih predvsem v zadnjem času res zamenjala sporočila o spodbudnih trendih rasti v gradbeništvu, a aktivnega spodbujanja interesa

med mladimi za vstop v strokovne in inženirske poklice v gradbeništvu na strani države ni bilo opaziti. Zato pa so pohvalna tovrstna prizadevanja obeh gradbenih fakultet.

## ■ Kako naprej?

Preglednica  
Primerjava ožje gradbene panoge  
v letih 2008, 2014 in 2017

Leto	2008	2014	2017
Število zaposlenih v gradbeništvu (SKD F)	88.000	54.000	55.500
Število samozaposlenih v gradbeništvu (SKD F)	11.000 (13 %)	9.500 (18 %)	9.500 (17 %)
Povprečna plača v gradbeništvu (SKD F) glede na vse dejavnosti po SKD	80 % slovenskega povprečja	77 % slovenskega povprečja	76 % slovenskega povprečja
Obseg gradbenih del	3,55 mrd EUR	1,7 mrd EUR	1,9 mrd EUR
Delež gradbeništva v BDP	8 %	4 %	4 %

V štirih letih delovanja zbora, ki so sovpadala z mandatom sedanje vlade, so bili predvsem pod okriljem že omenjenih ministrstev realizirani številni ukrepi, nekateri so v realizaciji ali pa obstajajo nastavki za njihovo realizacijo. Rezultatov zaradi prekratkega roka od uveljavitve ukrepa še ni mogoče oceniti.

Nekateri pomembni ukrepi še čakajo. Na seznamu so takšni, ki bi jih bilo smotrno realizirati, saj bi brez dvoma

pripomogli k razvoju in rasti slovenskega gradbeništva. To so:

1. ustanovitev ministrstva za gradbeništvo in priprava dolgoročne strategije vseh javnih investicij v RS in na njeni osnovi akcijskih programov za desetletno obdobje (vlada);
2. ustanovitev direktorata za javne investicije in nadgradnja predpisov o javnem naročanju arhitekturnih in inženirskih storitev ter gradenj in predpisov o zelenem oziroma trajnostnem javnem naročanju (ministrstvo za gradbeništvo);
3. uvedba digitalizacije v gradbeni sektor, vodenje investicij z uporabo BIM in obvezna sočasna uporaba standardiziranih popisov del ter splošnih in posebnih tehničnih pogojev gradnje (MGRT);
4. uzakonitev znatnih davčnih olajšav za investicije v izgradnjo in vzdrževanje stanovanjskih objektov na podlagi predloženih računov (MF);
5. uvedba paritetnega sklada, primerljivega s podobnimi skladi v državah EU (MDDSZEM);
6. povečanje števila gradbenih poklicev, vključenih v sistem vajeništva (MIZŠ);
7. zagotovitev ustreznih davčnih spodbud in stimulacij za delodajalce iz gradbene panoge, ki bi se vključili v sistem vajeništva, zagotavljali kadrovske štipendije, financirali doktorski študij svojih zaposlenih in zaposlovali mlade kadre brez izkušenj (MF, MGRT, MDDSZEM);
8. zagotovitev zadostnega števila izšolanega kadra vseh stopenj za realizacijo načrtovanih letnih investicij (MIZŠ);
9. zagotovitev ustreznega financiranja univerzitetnega izobraževanja in povečanega financiranja aplikativnih raziskovalnih in razvojnih projektov s področja gradbeništva (MIZŠ);
10. aktivno spodbujanje interesa med mladimi za vstop v strokovne in inženirske poklice v gradbeništvu (MIZŠ, MGRT).

Kot edini nov ukrep je predlagana:

11. prenova okoljevarstvene zakonodaje s poenostavitvijo postopkov (MOP).

Za zaključek stavek zbora iz leta 2014: »Ne pričakujemo nič posebnega, le to, kar imajo v EU in za kar menimo, da bi stanje v Sloveniji bistveno izboljšalo!« Stavek je še vedno aktualen, enako kot še nerealizirani ukrepi.

#### VIRI IN LITERATURA

Memorandum Zbora za oživitve in razvoj slovenskega gradbeništva, 3. 7. 2014.  
Program dela Zbora za oživitve in razvoj slovenskega gradbeništva, 23. 12. 2014.

# Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050

## Novi koncepti pri vzpostavljanju prostorsko-funkcionalnih povezav

**Blanka Bartol**, univ. dipl. kraj. arh.

**Mag. Ines Lupše**, univ. dipl. geogr.

**Mag. Lenča Humerca Šolar**, univ. dipl. geogr.

*Ministrstvo za okolje in prostor*

### POVZETEK

Slovenski prostor je imel vedno specifično identiteto in privlačnost, ki sta pomenili tudi visoko kvaliteto življenja tako v urbanem kot v podeželskem prostoru. To v Sloveniji opazijo in cenijo tudi tuji obiskovalci. V zadnjem desetletju se ta identiteta pospešeno spreminja. Povečana suburbanizacija in razpršenost poselitve, ki jo je omogočil razvoj prometnih osi, zlasti avtocestnega sistema, ter s tem povezane vsakodnevne migracije proti zaposlitvenim središčem, v glavnem z osebnimi avtomobili, vplivajo na kvaliteto življenja prebivalstva in izgubo prepoznavnih značilnosti prostora. Na ta način se ne odmika le izvajanje veljavnih strateških prostorskih ciljev, temveč tudi ciljev drugih politik. Sprejete usmeritve v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (2004) niso povsem zastarele, manjkajo pa prostorski ukrepi ter večja integriranost sektorskih politik in prostora.



Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 zato gradi na ključnih predpostavkah strategije iz leta 2004, zlasti na policentričnem urbanem sistemu, nadgrajuje pa jih s poudarkom na povezovanju v okviru prostorske funkcionalnosti (širša mestna območja), vnašanju elementov prožnosti in prilagodljivosti na prihodnje izzive, zlasti podnebne spremembe, ter presečni logiki oziroma ustvarjanju sinergij na ključnih področjih prostorskega razvoja. V navezavi na razvojno strategijo Slovenije vključuje dolgoročne cilje in usmeritve za prostorski razvoj države. Novi zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je prinesel dodatne instrumente za učinkovitejši prenos strateških usmeritev na druge ravni načrtovanja, zlasti akcijski program za izvajanje strategije ter regionalne prostorske plane, pri čemer je za vzpostavlanje prostorsko-funkcionalnih povezav ključno sodelovanje med deležniki na različnih ravneh.

Prostorski razvoj Slovenije temelji na policentričnem urbanem sistemu, ki je bil zastavljen v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja. Poleg poselitvenega oziroma urbanega sistema sta integralni del prostorske politike tudi infrastrukturni in krajinski sistem, katerih značilnosti in funkcijo določajo geografski položaj, bližina ter prepletenost z drugimi sistemi. Prometna povezava je ključna za zagotavljanje notranje povezanosti države in omogočanje prometne dostopnosti storitev za uporabnike – prebivalstvo in gospodarstvo. Krajinski sistem povezuje ekosistemske storitve, ki jih omogočajo naravna, kulturna in urbana krajina. Usklajena povezanost in delovanje ključnih prostorskih elementov omogoča na eni strani doseganje prostorske kohezije, na drugi strani pa prispeva k prostorski konkurenčnosti države v širšem prostoru.

Policentrični urbani sistem sestavljajo s funkcijami opremljena središča različnih ravni, povezana s prometno infrastrukturo, ki ustreza njihovem rangu. To so središča nacionalnega pomena (15), od katerih imajo tri mednarodni pomen (Ljubljana, Koper, Maribor), središča regio-

nalnega pomena (15), središča medobčinskega pomena (20), pomembnejša lokalna središča in središča lokalnega pomena. Središča do ravni medobčinskega pomena so poimensko določena v strategiji, druga središča se določajo v okviru občinskih prostorskih aktov v skladu s kriteriji, ki jih podaja strategija. Prometni sistem podpira in krepi policentrični urbani sistem s povezavo in navezavo večjih središč nacionalnega pomena na mednarodne prometne sisteme ter z notranjimi povezavami med središči zaradi doseganja dostopnosti in povezanosti nacionalnega ozemlja. Glede na prostorske značilnosti so bili prepoznani različni razvojni potenciali krajine.

Obstoječa Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004) je povezala veliko resornih področij v skupni prostorski razvoj države. Uresničevanje usmeritev je potekalo s sistemom prostorskega planiranja – priprave državnih prostorskih načrtov za infrastrukturo nacionalnega pomena, občinskih prostorskih načrtov ter razvojnih programov sektorjev. Predstavljeni prostorski trendi desetletje po sprejemu strategije pa kažejo, da so se resorne strategije in programi potreb območij lotevali premalo povezano, kar je spodbudilo nekatere enostranske procese, ki niso usklajeni s cilji prostorske kohezije in prostorske konkurenčnosti.

V procesu prenove strategije smo zato vključili pristop, s katerim se izzivov prostorskega razvoja lotevamo tudi po območjih, cilj pa je oblikovati integralnejše, bolj povezane in izvedljive predloge ter ukrepe.

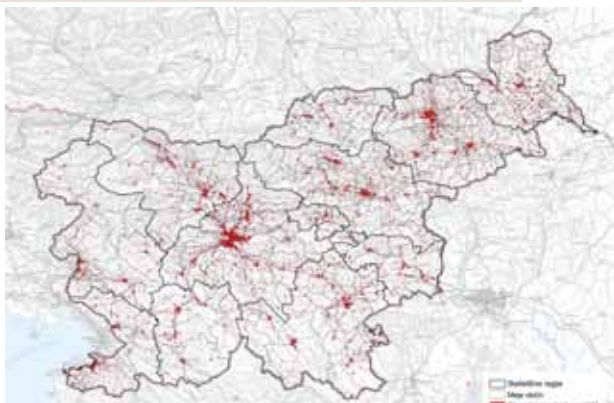
## ■ Trendi prostorskega razvoja v Sloveniji

V desetletju izvajanja Strategije prostorskega razvoja Slovenije (2004–2016) so se pokazali nekateri trendi, ki pomenijo odmik od zelenih usmeritev. Pri tem je imel veliko vlogo prometni sistem, zlasti izgradnja avtocestnega križa. Za Slovenijo je značilna raznovrstnost poselitvenih struktur. Ozemlje države je neenakomerno poseljeno, značilna sta

velika razpršenost in veliko število majhnih naselij. V letu 2014 je bilo v Sloveniji 6.034 naselij (SURS 2014, v MOP 2015). V 57 naseljih ni bilo prebivalstva, 90 % naselij ima manj kot petsto prebivalcev in skupno v njih prebiva tretjina vsega prebivalstva, okoli četrtnina naselij pa ima manj kot petdeset prebivalcev.

Poselitev je zgoščena v ravninskem, kotlinskem in dolinskem svetu (slika 1), med temi gosteje poseljenimi območji pa so obsežna, redkeje poseljena ali sploh neposeljena območja – alpski svet ter območja dinarskih planot na Notranjskem in Kočevskem.

Slika 1  
Območja stavbnih zemljišč, Slovenija, 2015

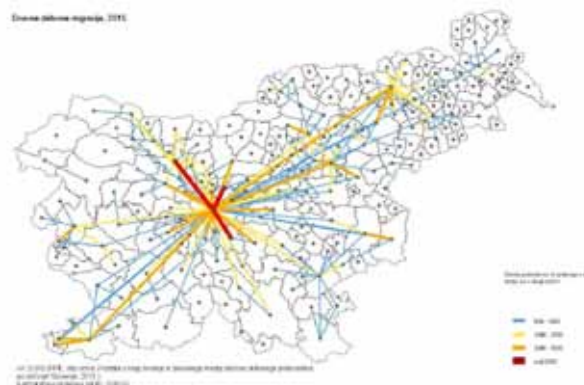


Sedem mest ima več kot 20.000 prebivalcev, od tega samo dve več kot 100.000, v njih pa živi dobra četrtnina vsega prebivalstva države. Slovenija spada med najmanj urbanizirane evropske države. Stopnja urbanizacije je okoli 50 % in se v zadnjem desetletju, kljub usmeritvi prostorske politike in krepitve urbanih središč, ni povečevala. (Poročilo, 2016).

Na razvoj poselitve in s tem na spremembe v rabi prostora vpliva demografski razvoj. Spreminjanje števila prebival-

stva in njegovih značilnosti, kot so starostna in izobrazbena struktura, selitve, geografska razporeditev, spremembe v velikosti in značilnosti gospodinjstev itd., vpliva na razvoj različnih tipov območij. Za Slovenijo sta tako kot za večino razvitih držav značilna nizka rodnost in nizek naravni prirast prebivalstva. Spremembe v številu ter razporeditvi prebivalstva so tako večinoma posledica selitev, tako na ozemlju države – medobčinske migracije – kot med državami. Medobčinske selitve so v zadnjem obdobju potekale s podeželskih območij na funkcionalna urbana območja večjih središč. Dnevne migracije so se okrepile, opazno je povečanje teh migracij na dolgih razdaljah.

Slika 2  
Dnevne delovne migracije leta 2010 (Poročilo, 2016)



## ■ Proces priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050

V dosedanjem procesu prenove Strategije prostorskega razvoja Slovenije, ki v sodelovanju z deležniki z resornih področij ter strokovno in civilno javnostjo poteka od pomladi 2015, so bili potrjeni izhodišča za prenovo, poročilo o prostorskem razvoju, ki predstavlja trende preteklega prostorskega razvoja, in procesni načrt. Pripravljena sta

Slika 3  
Postopek priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Ministrstvo za okolje in prostor, 2017)



bila analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti kot podlaga za novo vizijo prostorskega razvoja (slika 4) ter predlog dolgoročnih ciljev prostorskega razvoja (preglednica 1).

### ■ Prostorski pristop »na območje«

V okviru tematskih fokusnih skupin smo se podrobneje ukvarjali s funkcionalnimi urbanimi območji, podeželjem in zeleno infrastrukturo, gorskimi in obmejnimi območji, prostorskimi možnostmi za prehod v nizkoogljično družbo ter morjem in obalo.

Slika 4  
Vizija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Ministrstvo za okolje in prostor, 2017)

Slovenija je varna država, ki zagotavlja blaginjo in zadovoljstvo prebivalstva v zdravem okolju. Ljudje živijo v tesnem stiku z naravo, tudi mesta so zelena, uporabljene so številne, na naravnih procesih temelječe tehnološke in upravljalvske rešitve. Prebivalstvo je ponosno na prostor Slovenije ter sodeluje z vsemi drugimi deležniki in stroko pri oblikovanju javne politike urejanja prostora in njenem izvajanju. V upravljanju s prostorom so uveljavljene participativne oblike načrtovanja.

Strokovna gradiva in usmeritve fokusnih tematskih skupin so rezultat interaktivnega dela predstavnikov ministrstev, lokalnih skupnosti, regionalne ravni, strokovne javnosti in nevladnih organizacij na podlagi izhodiščnih gradiv, ki so jih pripravili zunanji strokovni sodelavci. Rezultati dela so bili pomemben vhodni podatek za novi prostorski model. Ta se je sicer oprl na sedanji urbani sistem, večji pa je poudarek na funkcionalnih povezavah med središči ter med središči in njihovimi gravitacijskimi oz. funkcionalnimi območji. Prostorski pristop »na območje« omogoča večje doseganje sinergij med cilji resornih področij in lokalnimi potrebami, to pa spet omogoča učinkovitejše izvajanje prostorske politike države.

Funkcionalna urbana območja<sup>1</sup> (slika 5) so bila prepoznana kot analitično orodje za spremljanje stanja v prostoru in kot instrument za izvajanje urbane politike oziroma ciljev prostorskega razvoja. Ključnega pomena je sposobnost sodelovanja med urbanimi središči v funkcionalnem urbanem območju ter njihovega komplementarnega dopolnjevanja, ki temelji na omrežjih tokov in sodelovanju med urbanimi območji na različnih ravneh. Predlagani so bili trije fleksibilni modeli upravljanja:

Preglednica 1

Dolgoročni cilji prostorskega razvoja Slovenije 2050  
(Ministrstvo za okolje in prostor, 2017)

Cilj	Pričakovani rezultat oziroma učinek cilja
<b>Racionalen in učinkovit prostorski razvoj</b>	Doseganje optimalne organizacije dejavnosti in storitev v prostoru z modeli, prilagojenimi različnim vrstam območij (urbana, podeželska, odmaknjena, obmejna in gorska)
<b>Večja konkurenčnost slovenskih mest</b>	Večja privlačnost slovenskih mest za gospodarske dejavnosti (tudi tuje investicije) ter s tem za nova delovna mesta
<b>Kvaliteta življenja v mestih in na podeželju</b>	Povezava različnih mrež storitev za kvalitetnejšo racionalizacijo oskrbe s storitvami in njihove dostopnosti, ki upošteva specifične pogoje in trende za razvoj različnih območij, ne pa zgolj cenovne vidike posameznih mrež storitev
<b>Zagotavljanje prostorske identitete Slovenije</b>	Večja identifikacija prebivalstva z nacionalnim prostorom zaradi privlačne krajinske podobe, ohranjenosti narave in vključenosti prenovljene kulturne dediščine v življenje skupnosti
<b>Prožnost/odpornost in prilagodljivost na spremenjene razmere</b>	Administracija, ki se je sposobna odzivati na spremembe, sodelovati in se povezovati preko administrativnih ravni ter mobilizirati vire in jih voditi k sprejemanju novih, prilagojenih ukrepov na participativen način

1. neformalno sodelovanje v fleksibilnih prostorskih strukturah (npr. prostovoljne partnerske investicije in dogovori o urbanem razvoju);
2. medsektorsko strateško planiranje (koordinacija vsebinskih vprašanj);
3. skupni strateški projekti (npr. enotna organizacija javnega potniškega prometa).

Tematska fokusna skupina za podeželje in zeleno infrastrukturo je oblikovala tipologijo podeželskih območij, potenciale in omejitve za prostorski razvoj podeželja, povezave med urbani in podeželskimi območji ter podlage in koncept zelene infrastrukture. Pri vseh tipih podeželskih območij so bili ugotovljeni nekateri neizkoriščeni potenciali, zlasti na področju javnega prevoza, izboljšanja trajnostnih oblik mobilnosti in izboljšanja infrastrukturnih povezav (npr. podaljševanje posameznih mestnih in primestnih linij, večja frekvenca vlakov, skupna raba avtomobilov), ter potreba po oblikovanju prilagojenih sektorskih normativov za posamezne dejavnosti (npr. za osnovne šole, vrte in zdravstvene domove). Zelena infrastruktura je prepoznana

kot ena od pomembnih komponent fizičnega povezovanja podeželskih in urbanih območij, ki omogoča številne funkcije. Podana sta predlog za zasnovo zelene infrastrukture na nacionalni ravni in njeno povezavo z mednarodnimi omrežji ter opredelitev vloge, načel in elementov, ki jih mora zelena infrastruktura izpolnjevati na različnih ravneh (slika 6).

Na podlagi analize stanja in funkcij gorskih in obmejnih območij v Sloveniji so bili opredeljeni različni tipi gorskih in obmejnih območij: obmejna gorska območja, gorska območja v notranjosti, urbanizirana obmejna območja in drug obmejna območja. Ključna usmeritev tematske fokusne skupine je bila oblikovanje prostorske politike s specifičnimi, regionalnim tipom prilagojenimi ukrepi in instrumenti, cilj pa je razvoj prednosti posameznih območij in zmanjševanje vplivov njihovih omejitev. Specifična območja je treba obravnavati prednostno in iskati sinergije z usklajenim naborom razvojnih ukrepov in instrumentov različnih sektorjev, predvsem prostorskega, kmetijskega in regionalnorazvojnega. Za to pa je potrebno tudi uskla-

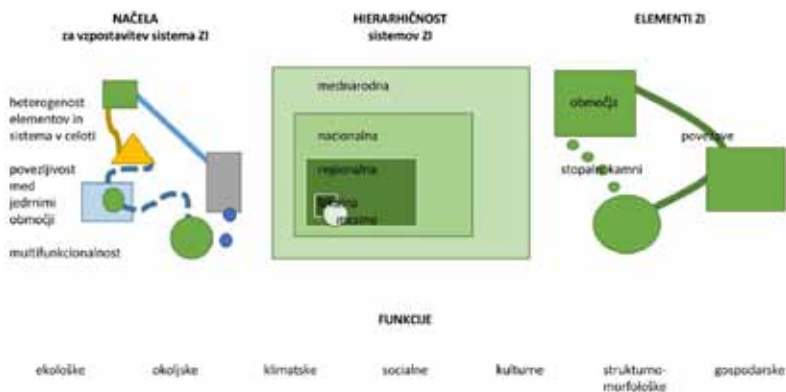
Slika 5  
Shematični prikaz razumevanja funkcionalnih urbanih območij ter njihove prostorske opredelitve v navezavi na druge vrste območij



jeno večnivojsko upravljanje gorskih in obmejnih območij (Usmeritve, gorska in obmejna območja, 2017).

Tematska fokusna skupina prostorske možnosti za nizkoogljično družbo je razpravljala o opredelitvi potencialov prostora in usmeritvah za povečanje učinkovite rabe energije na področjih prometa, stavb, industrije in proizvodnje

Slika 6  
Načela, hierarhičnost, elementi in funkcije zelene infrastrukture



električne energije, kmetijstva in turizma po posameznih prednostnih območjih, o opredelitvi prednostnih območij za posamezne vrste obnovljivih virov energije ter opredelitvi prostorskih možnosti in usmeritvah za zagotovitev zanesljivega in zmogljivega električnega in plinovodnega omrežja (Usmeritve, prostorske možnosti za nizkoogljično družbo, 2017).

Tematska fokusna skupina za morje in obalo je obravnavala vlogo morja in z njim funkcionalno povezanega obalnega območja v okviru prostorskega razvoja države. Pripravila je analizo prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti na območju slovenskega morja in obale (SWOT), vizijo za morje in obalo, strateške usmeritve za razvoj dejavnosti na morju, ter razpravljala o konfliktnih, sinergijah in razvojnih potencialih morja in obale. Posebno pozornost je namenila razpravi o ciljnih prostorskega razvoja morja in obale ter ukrepih za njihovo doseganje (Usmeritve, 2017).

## Model prostorskega razvoja Slovenije<sup>2</sup>

Temeljni okvir modela prostorskega razvoja je prostorska kohezija. Opredeljene so bile kategorije in kriteriji za določitev posameznih sestavin modela, s pomočjo katerih sta bila na podlagi vizije in ciljev prostorskega razvoja 2050, projekcij razvoja ter izhodišč v ključnih strateških dokumentih pripravljene osnovni različici modela prostorskega razvoja. Model A je model koncentriranega policentričnega prostorskega razvoja, zasnovan na treh središčih mednarodnega pomena, štirih nacionalnega pomena ter petih regionalnega pomena. Manjše število središč pomeni večjo koncentracijo prebivalstva in storitev v središčih višjega ranga, kar omogoča racionalnejšo organizacijo

javnega prometa (trajnostna mobilnost) in drugih storitev, predvsem znotraj širših mestnih območij. Model B temelji na dekoncentriranem policentričnem prostorskem razvoju z večjim številom središč – poleg treh središč mednarodnega pomena še devet središč nacionalnega ter deset regionalnega pomena. Ta model se bolj približa konceptu policentrizma, kot je bil zastavljen s SPRS 2004. Večje število središč zahteva dobro prometno povezanost med središči in dobre medregionalne povezave v javnem prometu. Zaradi razpršenega števila uporabnikov je v tem modelu težje učinkovito zagotavljati storitve, zlasti javnega potniškega prometa. Obe različici torej izpolnjujeta postavljeni cilje SPRS 2050, a vsaka na svoj način. Razlika v rangi in številu središč pomeni razlike v razporeditvi, kakovosti, dostopnosti storitev, načinu njihovega zagotavljanja, za to potrebnih sredstvih in prostoru, vplivih na prometne tokove, na naravno okolje in kvaliteto življenja.

Razprava o modelih je pokazala, da imata oba tako prednosti kot slabosti, in sicer dokaj enakomerno porazdeljene. Model A ima več prednosti, ki izhajajo iz koncentracije (stroškovna učinkovitost, večja učinkovitost in kakovost storitev, za katere je potrebna kritična masa), in je zato boljši z vidika racionalnega prostorskega razvoja in konkurenčnosti mest, omogoča boljši odziv na izzive globalizacije in krepi vlogo mest v mednarodnem povezovanju. Po drugi strani pa naj bi prinesel odmik od enakomernega razvoja podeželja, ki zagotavlja prostorsko identiteto in kakovost življenja na teh območjih, ter nudi manj rešitev za manjša središča in odmaknjena območja. Prednosti modela B so zlasti racionalnost in kakovost posameznikovega vsakdanjega življenja ter ohranjanje obstoječega omrežja, krepitev delovanja od spodaj navzgor in ohranjanje identitete malih središč. Poleg težav z vidika zagotavljanja kritične mase za racionalno in kakovostno zagotavljanje storitev sta negativna posledica razpršenosti tudi fragmentacija krajine zaradi večjega števila (manjših) ureditev in negativen vpliv na identiteto prostora.

Ugotovitve in predlogi so bili upoštevani pri oblikovanju predloga modela C, ki bo podlaga za koncept prostorskega razvoja Slovenije, kot ga določa novi zakon o urejanju prostora. Ključne značilnosti predloga modela C so policentrični razvoj, celovite strategije zagotavljanja dostopnosti središč, servisov in delovnih mest, razvoj v skladu s prostorskimi potenciali in omejitvami ter večfunkcionalnost in povezanost zelene infrastrukture. Predlog upošteva pričakovane spremembe, kot so krožno gospodarstvo, prehod na obnovljive vir energije, globalizacija, demografske in podnebne spremembe. Glede na prostorsko raznolikost, ki je posledica različnih naravnih in družbenoekonomskih dejavnikov, opredeljuje različne tipe širših mestnih in krajinskih območij. Prostorske sisteme obravnava bolj integrirano, v medsebojni odvisnosti, kar se kaže tudi v predlaganih kategorijah modela.

Kategorije so zasnovane v okviru treh osnovnih sistemov – poselitve, infrastrukture in krajine, poseben poudarek pa je tudi na presečnih kategorijah med dvema ali vsemi tremi sistemi.

Glavne kategorije, prikazane v modelu, so:

1. središča mednarodnega, nacionalnega in regionalnega pomena, pri čemer ima Ljubljana kot prestolnica Slovenije v sistemu posebno (mednarodno) vlogo;
2. središčem so določena širša mestna območja (ŠMO); znotraj ŠMO:
  - so povezave med središči ter središči in njihovim zaledjem posebno intenzivne in raznotere in nudijo, pa tudi zahtevajo posebne oblike sodelovanja in dogovarjanja;
  - so območja poselitve integrirana z območji javnega prometa in prometnimi terminali za potniški promet, kar omogoča uresničevanje celovitih strategij zagotavljanja dostopnosti;
  - se pričakujejo večje potrebe po zagotavljanju novih stanovanj, kar pa ne pomeni nujno širjenja poseljenih območij na nova zemljišča, temveč kvaliteta-

tivno nadgradnjo obstoječih stanovanjskih površin in ureditev degradiranih urbanih območij, ki imajo poselitveni potencial;

- je poudarjena vloga zelene infrastrukture oziroma zelenega mestnega sistema pri blaženju posledic podnebnih sprememb (prezračevalni koridorji, uravnavanje površinskih odtokov, pomen vegetacije za mikroklimo v mestih);

3. središča povezujejo cestne in železniške prometnice s terminali za tovorni promet; razen že sprejetih načrtov nove cestne povezave niso predvidene, večji poudarek je na železniškem omrežju (njegovi dograditvi in prenovi);
4. na omrežje gospodarske javne infrastrukture se navezujejo gospodarske cone mednarodnega, nacionalnega in regionalnega pomena; prikazani so pomembnejši potenciali za rabo obnovljivih virov energije (vetrne in hidroenergije), nacionalno pomembna kmetijska območja za samooskrbo ter območja kmetijstva, pomembna za ohranjanje kulturne krajine;
5. zelena infrastruktura vključuje sklenjena območja pretežno naravne krajine (Alpe, dinarski svet), koridorje pomembnih rek in območja prepleta naravne in kulturne krajine;
6. prikazane so tudi kolesarske povezave ter odmaknjena in gorska območja in območja, na katerih so potrebni posebni ukrepi prestrukturiranja ali sanacija.

## ■ Strateško vrednotenje in strateška presoja vplivov na okolje

V okviru procesa prenove SPRS potekata tudi strateško vrednotenje SPRS 2050 in strateška presoja vplivov na okolje. S strateškim vrednotenjem želimo prispevati k doseganju konsistentnosti in celovitosti dokumenta (ciljev, ukrepov in usmeritev) ter sinergijske povezanosti med ukrepi prostorske in drugih politik, še posebno tistih, ki lahko ključno

Slika 7  
**Koraki postopka priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Ministrstvo za okolje in prostor, 2017)**



vplivajo na zasnovo in prispevajo k izvajanju prostorske politike (npr. prometne, energetske, okoljske, regionalne, javne uprave).

## ■ Naslednji koraki

V dosedanjem procesu je bil v skladu s procesnim načrtom večji poudarek na neformalnih oblikah usklajevanja in doseganja širokega strokovnega konsenza, na podlagi sprejetega zakona o prostorskem razvoju pa s 1. junijem 2018 prehajamo v formalni proces potrjevanja dokumenta, od potrditve osnutka in predloga na vladi do njegovega sprejema v državnem zboru. V naslednjih mesecih želimo preveriti še celovitost, ustreznost in konsistentnost osnutka novega dokumenta, po 1. 6. 2018, ko se začnejo uporabljati določbe novega zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, 2017), pa na čim bolj usklajeni strokovni osnovi tudi formalno izpeljati postopek.

Letos želimo dokument poslati v sprejem Vladi Republike Slovenije, v letu 2019 pa izpeljati še sprejem nove strategije v Državnem zboru.

Izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije, sprejete 2004 v Državnem zboru Republike Slovenije, kaže odmike od usmeritev ter nekatere neželene prostorske trende, med katerimi je najbolj prepoznavna suburbanizacija ob dokončanem avtocestnem križu. V procesu prenovе Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 se želimo posvetiti zlasti območjem, ki imajo v prostorskem razvoju posebno vlogo. Dosedanji proces prenovе SPRS je v veliki meri že potrdil potrebo po integralni obravnavi posameznih (razvojno) specifičnih območij, uvedbi prilagojenih ukrepov za povezovanje sektorjev ter vzpostavitvi sodelovanja med deležniki in nosilci odločitev o prostorskem razvoju na različnih ravneh v funkcionalnih območjih. Pričakujemo, da bomo z zamišljenim prostorskim pristopom lahko bolje zajeli izzive območij in medsektorsko povezovanje, kar pa bo mogoče ovrednotiti šele po pričetku izvajanja sprejete prenovljene SPRS 2050.

#### VIRI IN LITERATURA

- 1 Funkcionalno urbano območje je opredeljeno kot funkcionalno povezano območje urbanega središča in njegovega zaledja, katerega velikost je odvisna od obsega dobrin in storitev, ki jih zagotavlja prebivalstvu bližnjega in daljnega zaledja. Funkcionalna urbana območja so lahko tudi prekrivajoča se območja in ni nujno, da pokrijejo celotno območje države (Usmeritve, funkcionalna urbana območja, 2017).
  - 2 Model prostorskega razvoja Slovenije je predstava o možni materializaciji vizije in ciljev prostorskega razvoja ter okvir za določanje prostorske razporeditve posameznih sistemov, rabe prostora in prostorskih struktur na strateški ravni. Je izhodišče in okvir za strategije (vizije, cilje, ukrepe) na področjih, povezanih s prostorom, in prostorskega načrtovanja na nižjih ravneh (regije in občine).
- Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Ur. l. RS, št. 76/2004, Ljubljana, 2004.  
Obrazložitev Strategije prostorskega razvoja Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, 2004.  
ESPON Interstrat, Ljubljana, 2011.  
Poročilo o prostorskem razvoju, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, 2016.  
Postopek priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (redno delo), Ljubljana, 2015–2018. Ključna gradiva: [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/).  
Usmeritve fokusnih tematskih skupin za prenovo Strategije prostorskega razvoja Slovenije, 2017, [http://www.mop.gov.si/si/delovna\\_podrocja/prostorski\\_razvoj\\_na\\_nacionalni\\_ravni/prenova\\_strategije\\_prostorskega\\_razvoja\\_slovenije/usmeritve\\_fokusnih\\_tematskih\\_skupin\\_za\\_prenovo\\_strategije\\_prostorskega\\_razvoja\\_slovenije/](http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/prostorski_razvoj_na_nacionalni_ravni/prenova_strategije_prostorskega_razvoja_slovenije/usmeritve_fokusnih_tematskih_skupin_za_prenovo_strategije_prostorskega_razvoja_slovenije/).  
Model prostorskega razvoja Slovenije 2050, končno poročilo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Ljubljana, 2018.  
ZUP-2, Zakon o urejanju prostora, Ur. l. RS, št. 61/2017.



*Uspešne realizacije  
stanovanjske gradnje  
in izzivi za prihodnost*

**B** ■ sklop

# Soseska za vse generacije

**Alenka Kern**

**Sanja Burnazović**

*Stanovanjski sklad RS, Slovenija*

## POVZETEK

Eden od osnovnih ciljev Stanovanjskega sklada RS kot izvajalca nacionalne stanovanjske politike je skrb za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj za vse skupine prebivalstva. Končnim uporabnikom stanovanj želimo zagotoviti čim večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in čim manjšem obremenjevanju okolja. Zato poskušamo v dobro stavbno prakso pri gradnji stanovanjskih stavb integrirati vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja.

Na lokaciji Brdo v Ljubljani je Stanovanjski sklad RS revitaliziral degradirano območje stare ljubljanske opekarne in opuščene glinokopa ter izpolnil vizijo razvoja večstanovanjske soseske, namenjene reševanju stanovanjskega vprašanja številnih družin, mladih in starejših. V prvi fazi (Zeleni gaj na Brdu) je bilo v obdobju 2010–2017 zgrajeno in predano v uporabo 612 stanovanj, od tega 102 najemnih in 30 oskrbovanih za starejše, v drugi fazi (Novo Brdo) pa do leta 2020 načrtujemo izgradnjo 498 najemnih, od tega 25 oskrbovanih stanovanj za starejše.

## ■ Uvod

Stanovanjski sklad RS je investitor stanovanjske soseske za vse generacije na Brdu v Ljubljani, ki je zrasla in se še naprej razvija na degradiranem območju stare ljubljanske opekarne Vrhovci in opuščene glinokopa.

Sosesko tvorita dve večji območji – Zeleni gaj na Brdu, kjer je že zgrajeno in predano v uporabo 612 stanovanjskih enot, ter Novo Brdo, kjer načrtujemo gradnjo 498 najemnih stanovanj, kar skupaj pomeni 1110 rešitev stanovanjskega

Slika 1  
Opekarna Vrhovci



Slika 2  
Območje Brdo pred gradnjo



vprašanja z nakupom ali najemom.

V mestnem kontekstu se soseska (zdajšnja in bodoča) predstavlja kot prepoznavna, celovita ambientalna celota v zelenem predelu Ljubljane. Izkorišča vse prednosti mesta, a hkrati ponuja varen dom v objemu narave. Iz soseske se širijo razgledi do Ljubljanskega gradu, Rožnika, Kamniških Alp in Krima. Novo zgrajena Pot Rdečega križa povezuje sosesko z avtocestnima priključkoma Brdo in Dolgi most. Do središča mesta sta možna lep sprehod ali kratka vožnja s kolesom ali mestnim avtobusom, avtobusna postaja je poleg naselja.

Slika 3  
Soseska Brdo



Soseska omogoča visoko kakovost bivanja. Zanj so značilni nizki objekti (od P+2 do P+4+T) iz kakovostnih materialov (opečna fasada, lesene fasadne obloge, vidni betoni, prezračevane fasade, lesena konstrukcija, keramična fasadna obloga itd.) ter funkcionalna in moderna zasnova stanovanj različnih velikosti, ki jo je mogoče spreminjati in prilagajati lastnim željam in potrebam. Soseska je urejena, varna in prijazna do vseh starostnih skupin, tako mladih družin z otroki kot tudi do tistih v zrelih letih, ki iščejo mir in sprostitve. Namenjena je tudi medgeneracijskemu povezovanju. V nekaterih objektih so skupni prostori

za druženje, zunanja okolica pa je urejena za sproščeno preživljanje prostega časa v naravi. Soseska je prepletena s številnimi pešpotmi, ob katerih so otroška igrišča, klopi za sosedski klepet in sklepanje novih prijateljstev ter košarkarsko in nogometno igrišče. Za umirjen razgled poskrbijo majhen bajer z leseno brvjo ter bogate zasaditve lokalnega in sadnega drevja ter okrasnega rastlinja.

Pri izbiri doma je seveda pomemben dejavnik lokacija, vse bolj pa tudi kakovost našega bivanja – kako preživljamo dan, kako si opredelimo prosti čas, kakšno je naše delo in kakšno razmerje med prostim časom in delom. Ta vprašanja so ključna za zasnovo sodobnih konceptov bivanja. Spremembe na gospodarskem in družbenem področju vplivajo tudi na reševanje stanovanjskega vprašanja; tako so glavni dejavniki, ali se bo nekdo odločil za nakup ali najem stanovanja, finančne zmožnosti, stroški, primernost ponudbe, lokacija in drugi družbeni, psihološki in osebni razlogi. V sodobnem oblikovanju življenjskega okolja si prizadevamo graditi stanovanjske stavbe, ki so prijazne do okolja, končnemu uporabniku in uporabnici pa zagotavljajo funkcionalno, prijetno in zdravo bivalno okolje.

Kot odgovor na različna povpraševanja se pojavljajo novi koncepti bivanja, katerih skupna lastnost je odprtost sistema, ki ga je mogoče spreminjati in prilagajati. Skladno s tem poskuša Stanovanjski sklad RS na specifičen način zagotoviti tiste parametre, ki stanujočim omogočajo predvsem prijazno in kakovostno bivanje v bivalnih sistemih večjega merila, z ovrednotenjem optimalnih razmejitev. Prav tako optimalne razmejitve zagotavljajo pravilno orientacijo stanovanjskih enot in pogledov – vizur, ki omogočajo zasebnost. Na ta način je ponujen celovit sistem bivalnih konceptov, primernih za široko paleto uporabnikov. Dvigovanje tehnične kakovosti stanovanjske stavbe na posameznem področju je smiselno, če poteka uravnoteženo, uporabniku pa zagotovi večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in čim manjšem obremenjevanju okolja.

## ■ Zeleni gaj na Brdu

Soseska Zeleni gaj na Brdu je sestavljena iz funkcionalnih enot f2, f3, f4, f5, f6 in f10, v katerih smo z urbanističnimi in arhitekturnimi rešitvami zagotovili visoko kulturo bivanja v stanovanjih ter kakovostno bivalno okolje z racionalnimi in inovativnimi rešitvami urejenosti skupnih odprtih površin in navezave zunanjih odprtih površin na robna območja z obstoječimi naravnimi danostmi. Tako je bilo s posebno pozornostjo oblikovano »zeleno srce« soseske, območje f10, veliko približno 1,6 hektara in namenjeno rekreacijski in športni dejavnosti na prostem. Zelene površine so v lasti Stanovanjskega sklada RS in so kot javna površina namenjene predvsem stanujočim v soseski Zeleni gaj na Brdu, pa tudi tistim, ki bodo stanovali v soseski Novo Brdo. Mali bajer, povezan s sprehajalnimi potmi, nam pričara trenutke sproščenosti in miru ali naključnega druženja na hribu nad njim. V »zelenem srcu« se srečata aktivni športni duh in družinski utrip. Soseska je urejena in varna ter prijazna do mladih družin in otrok. Stanovanja so svetla, zračna in funkcionalna.

Pri snovanju podobe soseske so bili arhitekti še posebno pozorni na preteklost območja, na vrednoto »stanovanje« ter inovativnost s sociološkega, družbenega, prostorskega in graditeljskega vidika.

*»Izbor rumene opeke za osnovni fasadni material v funkcionalni enoti f4 izhaja iz glinene sestave zemlje mikrolokacije in je hkrati spomin na preteklost – nekdanjo opekarno. Opečni ovoj razumemo kot jasno izrazno sredstvo, ki vzpostavlja potrebno identiteto soseske: Opečna soseska.«*  
(Arhitekti Dekleva Gregorič, 2015.)

*»Pri načrtovanju funkcionalne enote F5 smo sledili konceptu, da stanovanje še zdaleč ni več le pravica vsakega posameznika, vendar je element identitete posameznika/družine v*

**Preglednica 1**  
**Osnovni podatki o**  
**funkcionalnih enotah**

	f2	f3	f4	f5	f6	Skupaj
Število stanovanj	102	52	185	272	30	<b>641</b>
Površine stanovanj (m <sup>2</sup> )	7.100	3.600	12.480	17.550	4.400	<b>45.130</b>
Število parkirnih mest	205	68	376	513	30	<b>1.192</b>
Gradbena parcela (m <sup>2</sup> )	10.356	6.796	14.913	22.715	7.746	<b>62.526</b>
Etažnost	K+P+2(3)	K+P+3+T	K+P+3(4)+T	K+P+3(4)+T	(K)+P+1+T	
Energetski razred	B1	A2	C	C, B1, B2	C	

*smislu 'elementarne' življenjske vrednote, s katero se identificiramo v družbi in življenju.»*  
 (Multiplan arhitekti, 2015.)

*»Poglavitno izhodišče projekta izhaja iz opredelitve, da naj vzorčna hiša predstavi možnosti novih zamisli in preizkusi čim več izvedljivih rešitev, ki so alternativa običajni večstanovanjski arhitekturi. V skladu s to usmeritvijo so si projektanti v prvi vrsti prizadevali razviti čim bolj inovativno zasnovo stavbe, stanovanj, inovativen izbor materialov in inovativno porabo razpoložljive tehnologije.»*  
 (Janez Koželj, Vzorčna hiša F3, 2017.)

**Slika 5**  
**Enota f5, identiteta**



**Slika 4**  
**Enota f4, opečna soseska**



Slika 6  
Enota f3, vzorčna hiša



Slika 8  
Enota f6, individualnost



Slika 7  
Enota f3, inovativnost



Slika 9  
Enota f10, rekreacija, prosti čas



Soseska Zeleni gaj na Brdu (f3, f4, f5 in f6) je bila namenjena prodaji stanovanj z javnim razpisom ciljnim skupinam, predvsem mladim družinam. Tako je bilo od leta 2014 za končno uporabo prodano več kot petsto stanovanjskih enot. Sestava kupcev je zelo mešana (mlade družine, mladi, upokojenci ...), kar je bil tudi cilj, saj takšna sestava pripomore k pestrosti in danes tako pomembnemu medgeneracijskemu sodelovanju. Največ zanimanja je bilo za nakup trosobnih in dvosobnih stanovanj ter dvosobnih s kabine-  
tom. V glavnem izboru je bilo največ stanovanj prodanih mladim družinam in družinam z otroki.

Gradnja sošeske Zeleni gaj na Brdu je potekala v več časovnih obdobjih v letih 2010–2017. Prva uporabna dovoljenja so bila pridobljena leta 2014 (f4 in f5.1), zadnja za najemna stanovanja pa konec leta 2017 (f2). Na območju je sodelovalo devet gradbenih podjetij – kot glavni izvajalci GOI del, poleg njih pa številni podizvajalci za posamezne vrste del. Kljub številnim zapletom, trem stečajem glavnih izvajalcev in obdobju gospodarske krize so zaključeni objekti ustrezne kvalitete in so lahko primer dobre gradbene prakse na področju večstanovanjske gradnje. Vgrajeno je bilo okvirno 45.000 m<sup>3</sup> betona v garaže in 25.000 m<sup>3</sup> betona v

Slika 10  
Gradnja, 2013



Slika 11  
Gradnja, 2016

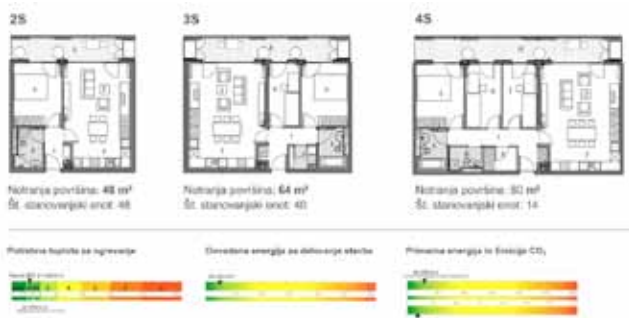


nadzemne dele objektov, izvedeno je bilo 50.000 m<sup>2</sup> različnih tipov fasad (kontaktne, vidni beton, prezračevalne z različnimi zaključnimi obdelavami – opeka, lesene obloge, vlaknocementne plošče) ter 12.500 m<sup>2</sup> površin ravnih streh objektov. Vgradili smo 521 prefabriciranih sanitarnih kabin, čez 3.000 vrat v stanovanjskih enotah ter 2.400 francoskih oken in vrat. Pri gradnji smo upoštevali tehnične pogoje v stanovanjski gradnji (TPSG), kar je dodatno pomagalo zagotoviti primerno kvaliteto materialov in izvedenih del.

V decembru 2017 je bila gradnja sošeske Zeleni gaj na Brdu zaključena in pridobljeno je bilo pravnomočno uporabno dovoljenje za funkcionalno enoto f2. Projekt je bil v letu 2016 prekvalificiran iz tržnega namena prodaje stanovanj v namen najemnih stanovanj. Stanovanjsko zazidavo Brdo f2 sestavljajo štiri večstanovanjski objekti, v katerih so 102 stanovanjski enoti ter v kletni etaži garaža z 205 parkirnimi mesti. Objekte odlikujejo racionalna in kakovostna gradnja, funkcionalni tlorisi, energijski kazalnik razreda B1 ter primarna energija za delovanje stavbe, ki izpolnjuje zahteve za skoraj nič-energijske stavbe.

V objektih funkcionalne enote f2 so trije tipi tlorisov stanovanj, primernih površin in strukture glede na potrebe uporabnikov. Vsakemu stanovanju pripadajo balkon, shramba in dve parkirni mesti v podzemni garaži. Med objekti so parkovne površine ter dostopne poti do objektov.

Slika 12  
Enota f2, tipični tlorisi, energetska učinkovitost



Veseli smo, da vselitve najemnikov že pospešeno potekajo. Na podlagi javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem je bilo v januarju 2017 dodeljeno vseh 102 stanovanj, za katera je bil izražen velik interes. Rezultate uspešnega izbora bomo uporabili za nadaljnja načrtovanja in gradnjo najemnih stanovanj.

## ■ Novo Brdo

Območje Novo Brdo, ki je namenjeno gradnji najemnih stanovanj, se nahaja vzhodno od nove povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Nasproti območja, kjer je načrtovana nova soseška, je že zgrajena soseška Zeleni gaj na Brdu s 641 stanovanjskimi enotami.

Strokovno najustreznejše urbanistične, krajinske in arhitekturne rešitve za izgradnjo soseške Novo Brdo so bile izbrane z mednarodnim javnim projektним natečajem, ki sta ga v letu 2016 razpisala in izvedla Stanovanjski sklad RS in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

Slika 13  
Enota f2, racionalnost



Slika 14  
Enota f2, podaljšek bivanja



*»Natečajna komisija je enoglasno sprejela odločitev, da je urbana tipologija vila bloka tista, ki najbolj nadgrajuje danosti in vrednosti prostora Brdo, zagotavlja optimalno kulturo in tehniko bivanja. ... Glede na agendo Habitat in kohezijsko politiko Evropske unije smo aktualni, ujeli smo duha časa, z načrtovanimi vila bloki na Brdu smo ujeli duha prostora, sprostili smo genius loci.«*

(Mag. Miran Gajšek, predsednik žirije, 2017.)



Slika 15  
Bodoča soseska Novo Brdo



V letu 2017 sta Stanovanjski sklad RS in Javni stanovanjski sklad MOL zaključila postopke priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 252: Stanovanjska soseska Brdo (Novo Brdo). OPPN 252 je bil 22. 12. 2017 objavljen v Uradnem listu RS št. 75/17. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja je bila vložena 16. februarja 2018. Pričetek gradnje je predviden poleti 2018, zaključek v drugi polovici leta 2020. Stanovanjska soseska Novo Brdo je predvidena v osrednjem (E2) in južnem delu (E3) obravnavanega območja. Načrtujemo izgradnjo 498 najemnih stanovanj, od tega 25 oskrbovanih, in 522 parkirnih mest v

garaži. Javni stanovanjski sklad MOL bo v severnem delu območja (E1) zgradil do 170 javnih (neprofitnih) najemnih stanovanj.

Soseska Novo Brdo je zasnovana tako, da si od severa proti jugu sledijo pasovi grajenega in notranji pasovi za pešpoti in kolesarski promet. Večstanovanjski objekti so točkovno razporejeni, samostojni in manjših dimenzij (vila bloki), ki se ob Poti Rdečega križa zaključijo z vzdolžnimi bloki. V novi soseski bomo ponudili višji standard bivanja, prav tako bodo v njej sobivale različne generacije (mladi, oskrbovana stanovanja), zato bodo objekti in stanovanja temu prilagojeni. Parkiranje za stanujoče bo organizirano v podzemnih garažah. Za dobro počutje stanujočih bosta v novi soseski skrbela še vsebinsko raznovrsten javni program (npr. trgovine, storitve, knjižnica) ter varen odprti prostor, ki bo prežet z novim zelenim sistemom, otroškimi igrišči in navezavami na obstoječa zelena obročja na vzhodu (Pot spominov in tovarištva) in zahodu (Rožni hrib in športna igrišča Zeleni gaj na Brdu). V bližini je priključek na ljubljansko mestno obvoznico in avtocesto.

Preglednica 2  
Struktura  
stanovanj

#### Struktura najemnih stanovanj

1 do 2 ležišči	52 %
3 ležišča	42 %
4 do 5 ležišč	6 %

Slika 16  
Novo Brdo, PGD, Dekleva Gregorič arhitekti



Primarno vodilo urbanistične zasnove sošeske Novo Brdo je bilo zasnovati prostorsko razporeditev zaželene količine stanovanjskih enot tako, da se bo po eni strani kontekstualno navezovala na merilo obstoječe sošeske Zeleni Gaj na Brdu, po drugi strani pa se bo približala tipologiji točkovne individualne pozidave, ki prevladuje na širšem območju. Razvite so štiri stanovanjske tipologije, s katerimi so zagotovljene vse potrebe po zahtevani strukturi stanovanj. Razvoj kompaktnih objektov pravokotnega tlorisa izvira iz želje po čim večjem številu kvalitetnih, vogalnih, dvostransko orientiranih stanovanj, kar omogoča raznolike poglede in načine osvetlitve, torej kvalitetne bivanjske pogoje. Stanovanjem pripadajo ustrezno globoke, velikosti stanovanj prilagojene lože ali terase (v zgornjih etažah). Osrednje vertikalne komunikacije so v vseh tipih centralno pozicionirane. Vsi tipi objektov so etažnosti K+P+3+T. V pritličju so sistemsko opremljeni z vhodnimi prostori, dodana sta še priročna kolesarnica in skupni prostor, generator družbene identifikacije, ki nudi raznolike načine uporabe in daje posameznemu stanovanjskemu objektu dodano vrednost.

Slika 17  
Novo Brdo, PGD, Dekleva Gregorič arhitekti



Stanovanjskemu skladu RS je po številnih zapletih, potrebnih prilagajanjih in obdobju hude gospodarske krize uspelo projekt Zeleni gaj na Brdu, v katerega so vključeni priznani arhitekti, pripeljati do točke, ko lahko rečemo, da smo nanj ponosni. Kupcem in najemnikom je bila predana zelena, mirna, udobna in dostopna soseska v prestolnici, ki se razprostira na kar šest hektarov velikem zemljišču in ustvarja zeleno srce mesta. Z nadaljevanjem gradnje soseske Novo Brdo na območju velikosti 4,8 hektara, ki jo Stanovanjski sklad RS načrtuje in pripravlja za gradnjo že poleti 2018, bomo omogočili nadaljnje reševanje stanovanjskega vprašanja z dostopnim najemom za različne strukture prebivalstva.

Ljudje smo različni. Pravice imamo enake. Možnosti za pridobitev primerne stanovanja so ustavna pravica vseh državljanov in državljanek Slovenije. Ni pomembno, ali smo stari ali mladi, podjetni ali potrebni pomoči, pravico imamo, da si ustvarimo lasten dom. Kakovost življenja se začne tam, kjer smo doma. Kjer ima vsak dovolj prostora zase in kjer ga je ravno prav tudi takrat, ko smo vsi skupaj. Kjer ne razmišljamo, ali so prostori dovolj varni za otroke, dovolj zdravi za najstarejše, dovolj naši za občutek domačnosti.

#### VIRI IN LITERATURA

Dialog za svobodo bivanja (2015), katalog ob razstavi o razvoju prostora – soseska Zeleni gaj na Brdu, Stanovanjski sklad RS, Ljubljana.

Stanovanjska soseska Novo Brdo v Ljubljani (2017), javni natečaj za urbanistično in krajinsko zasnovno in večstanovanjski objektov z zunanjo ureditvijo na območju Brdo 2 v Ljubljani – predstavitev natečajnih elaboratov, Stanovanjski sklad RS, Ljubljana.

Soseska Zeleni gaj Na Brdu, Vzorčna hiša objekt F3 (2017), publikacija, Stanovanjski sklad RS, Ljubljana.



# Celovite prenovе večstanovanjskih stavb

**Tomaz Krištof**, univ. dipl. inž. arh.  
*Studio Krištof arhitekti d.o.o.*

## POVZETEK

Potresna ogroženost prebivalstva je zaradi specifične gradnje v prvih desetletjih po drugi svetovni vojni in zaradi nemirne Jadranske tektonske plošče, katere del je tudi Slovenija, razmeroma visoka, kar dokazujejo tudi uradne državne statistike in študije. Kljub temu večino sedanjih prenov večstanovanjskih objektov v Sloveniji izvajajo kot energetske sanacije, tj. dotrajanemu objektu zgolj dodajo nov fasadni plašč. Kot dopolnitev energetskim sanacijam avtor kot nov gradbeni projekt Slovenije predlaga veliko ambicioznejšo, celovito prenovu starejših večstanovanjskih stavb z razširitvami in nadzidavami.

## ■ Potresna ogroženost prebivalstva Slovenije

Približno četrta milijona ljudi v Sloveniji, osmina prebivalstva, živi v večstanovanjskih stavbah, grajenih v času pred letom 1963, ko protipotresna gradnja še ni bila predpisana (MIP, 2012). Večina teh stavb je del blokovskih naselij, ki so se gradila v petdesetih in začetku šestdesetih let prejšnjega stoletja kot del obnove po drugi svetovni vojni. Potreba po izredno hitri gradnji je takrat sovpadala z izrazitim pomanjkanjem kvalitetnega gradbenega materiala, predvsem betona. Stavbe so se tako gradile hitro, s slabim materialom in tudi na projektni ravni brez upoštevanja potresne varnosti.

Te stavbe so danes stare šestdeset let in so povsem dotrajane. Njihovo konstrukcijsko neustreznost kažejo razpoke na fasadah, ki se skoraj brez izjem pojavljajo na vseh blokih iz tega obdobja. Stanovalci vedo povedati, da marsikatera razpoka poteka po celotni globini stene do notranjosti oziroma do ometa v stanovanju. Za razpoke pa ni kriva zgolj utrujenost materiala. Originalni načrti teh stavb razkrijejo, da se je marsikatera izmed njih gradila na način, kot danes ne bi bilo dovoljeno postaviti niti enodružinske hiše: z zidaki brez vertikalnih betonskih vezi, z nearmiranimi betonskimi stenami v kletih ipd.

Slika 1

Stanovanjski blok z začetka 60. let v Ljubljani



Foto: Matej Povša

Uprava RS za zaščito in reševanje, organ v sestavi Ministrstva za obrambo, je leta 2013 izdelala študijo z naslovom Ocena potresne ogroženosti Republike Slovenije. Slovenija leži na manjši Jadranski plošči, stisnjeni med Afriško ploščo na jugu in Evrazijsko ploščo na severu. Narivanje Afriške plošče na Evrazijsko, ki nam je dalo Alpe, Apenine, Dinarsko in druga gorstva, je tudi glavni razlog za nastanek potresov na tem območju. Po omenjeni študiji kar 53 % ali več kot milijon ljudi v Sloveniji živi na območju pričakovane 8. stopnje intenzivnosti potresa po evropski lestvici EMS (URSZR, 2013).

Potres 8. stopnje opisuje EMS z naslednjimi besedami: »Mnogi ljudje s težavo lovijo ravnotežje. Pojavijo se velike razpoke na stenah mnogih stavb. Pri posameznih dobro grajenih navadnih stavbah se porušijo stene, slabo grajene stavbe se lahko porušijo.« Na območjih s pričakovano 8. stopnjo EMS velja 90-odstotna verjetnost, da v naslednjih petdesetih letih ne bo potresa višje stopnje. Nobenega zagotovila pa ni, da potres ne bo še močnejši. Idrijski potres leta 1511, najhujši v pisnih virih zabeleženi potres na naših tleh, je bil 10. stopnje EMS, čeprav leži Idrija na območju pričakovane 8. stopnje EMS (URSZR, 2013).

Nezadostno potresno varnost lahko izrazimo tudi v številkah. Nedavno je Zavod za gradbeništvo Slovenije (ZAG) po naročilu etažnih lastnikov na Prulah v Ljubljani izdelal oceno potresne varnosti stanovanjskega bloka. Stavba, v kateri je 45 stanovanj in približno sto stanovalcev, ustreza zgolj 20-odstotni potrebni potresni varnosti po današnjih standardih (ZAG, 2017a). Po enakih načrtih je bilo v Ljubljani zgrajenih 49 blokov, skupno živi v njih skoraj pet tisoč ljudi. Podobna ocena je bila narejena za nekoliko drugačen stanovanjski blok na Viču v Ljubljani. V njem je 15 stanovanj, stoji pa v gruči osmih skoraj identičnih blokov. Ta blok ustreza le še 16-odstotni potrebni potresni trdnosti (ZAG, 2017b). Verjetno bi za večino večstanovanjskih blokov iz tega obdobja dobili podoben rezultat.

## ■ Potemkinove preнове

Potemkinove preнове so tiste vrste prenov, pri katerih v več ozirih dotrajano stavbo zgolj prekrijemo z novo fasadno oblogo, brez premisleka, kakšne so dejanske pomanjkljivosti stavbe. Težav, z izjemo toplotnih izgub, s tem ne rešimo, ampak samo zakrijemo. Navzven postane stavba kot nova, navznoter je še naprej dotrajana. Razpoke na fasadi, ki opozarjajo na potrebo po potresni sanaciji, se skrijejo, vendar objekt zato ni nič potresno varnejši (pravzaprav se varnost še zmanjša, saj izgubimo možnost opazovanja stabilnosti teh razpok). Okna so morda nova, a v stanovanje še vedno prepuščajo premalo sončne svetlobe. Fasada je sodobnejša, življenje za njo pa še vedno omejujejo stanovanjski standardi iz leta 1950 ali 1960.

Danes se velika večina prenov večstanovanjskih stavb pri nas izvaja kot Potemkinove preнове. Energetske sanacije pomenijo zgolj prekrivanje dotrajanih stavb in konstrukcijskih razpok s plastjo toplotne izolacije in novo fasadno barvo. Čeprav je omenjena statistika, ki dokazuje potresno ogroženost prebivalstva, delo državnih študij, država takšno ravnanje spodbuja tako s promocijo kot tudi s subvencijami Ekosklada.

Vlada RS je oktobra 2015 v skladu z direktivo EU sprejela dolgoročno strategijo za spodbujanje energetskih prenov stavb, po kateri bo treba zgolj v energetsko prenovno stanovanjskih stavb do leta 2023 investirati kar 2,77 milijarde evrov. Za ta namen bodo strukturni skladi prispevali 387 milijonov evrov nepovratnih sredstev, preostanek, več kot dve milijardi evrov, pa sami lastniki stanovanjskih stavb (MI, MJU, 2015).

Potresna varnost stavb v strategiji ni omenjena, prav tako ne potreba po izdelavi ocene potresne trdnosti stavb pred izvedbo energetske sanacije. Toda predhodna izdelava ocene potresne trdnosti stavb je skoraj nujna, saj s toplotno

Slika 2  
Potemkinova prenova: zakrivanje konstrukcijskih razpok nosilne fasadne stene s toplotno izolacijo. Subvencija Ekosklada.



izolacijo prekrijemo tako rekoč edino večjo, enostavno dostopno površino nosilnih sten stavbe – druge nosilne stene so večinoma znotraj stanovanj. S prekritjem fasadne stene se zakrijejo vse vidne konstrukcijske razpoke na stavbi, s tem pa tudi bistvena informacija o trenutnem stanju konstrukcije, ki jo lahko pridobi izdelovalec ocene o njeni trdnosti.

Pozitivni zgled omenjenih etažnih lastnikov dveh stanovanjskih blokov, ki so dali pred odločitvijo o energetski sanaciji izdelati oceno potresne ogroženosti, žal ne pritegne niti prebivalstva niti odločevalcev o politikah subvencioniranja energetskih sanacij. Dovolj bi bil že zelo majhen ukrep – da bi Ekosklad pridobitev subvencije za energetsko sanacijo večstanovanjske stavbe pogojeval s predhodno oceno potresne trdnosti stavbe. Tako bi se tudi izognili očitkom, da so imeli etažni lastniki ob svoji odločitvi za energetsko sanacijo premalo informacij oziroma da so z državno promocijo energetskih sanacij in subvencijami zanje, brez hkratnega omenjanja nujnosti protipotresnih obnov, bili celo zavedeni.

## ■ Celovite prenove

S celovito prenovo objekta poskušamo vse gradbenotehnične in bivanjske lastnosti objekta, pri katerih je to mogoče in smiselno, izboljšati do ravni današnjih standardov gradnje in bivanja. Poleg energetske sanacije obsega tudi izboljšanje potresne in požarne varnosti, ureditev prezračevanja, izboljšanje zvočne izoliranosti, namestitve manjkajočih dvigal, povečanje fasadnih odprtin, balkonov in teras ipd.

Tam kjer se etažnim lastnikom večstanovanjske stavbe uspe zediniti o obsežnejši prenovi stavbe, je smiselno tudi preveriti, ali ima stavba potencial za povečanje kapacitete. Prazna podstrešja je mogoče preurediti v stanovanja in jih prodati, s kupnino pa financirati energetske sanacije, kot kaže že nekaj izvedenih primerov pri nas. Podobno je mogoče pri večstanovanjskih stavbah z ravno streho opuščene skupne prostore (pralnice, sušilnice, tehnične prostore) na vrhu stavbe skupaj s teraso prodati kot nekakšen penthouse, s čimer se že približamo pokritju stroškov za izvedbo konstrukcijske sanacije stavbe.

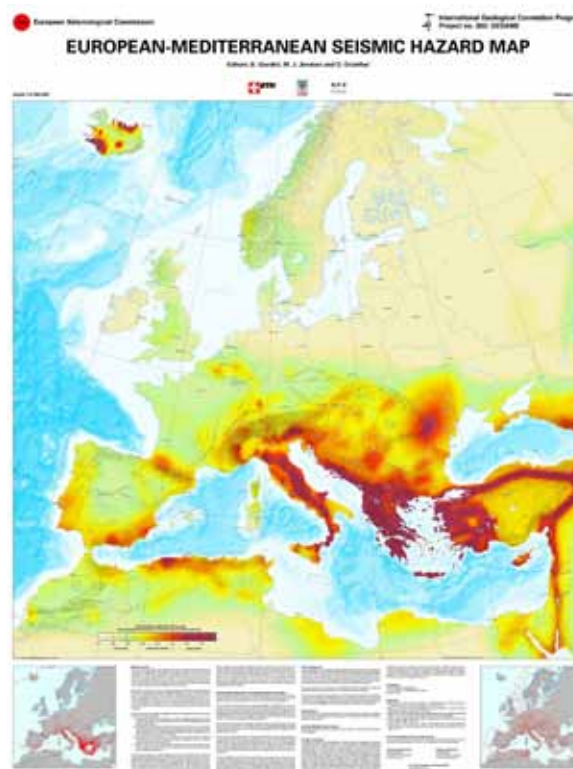
Slika 3

**Energetsko saniran blok.** Pred sanacijo so bile na fasadi bloka vidne razpoke. Za blok enakega tipa je študija potresne trdnosti pokazala, da ustreza zgolj 20-odstotni potrebni potresni varnosti po današnjih standardih.



Konstrukcijsko je ob protipotresni sanaciji stavbe mogoče toliko ojačiti, da je zmožna prenesti nadzidavo do dveh ali treh novih etaž s stanovanji, s čimer je poleg same sanacije mogoče sofinancirati tudi razširitev obstoječih stanovanj z dodatnimi sobami, ložami ali balkoni. V veliko primerih je iskanje možnosti izgradnje in prodaje novih stanovanjskih površin na stavbi edina pot k njeni celoviti prenovi, saj zmanjša strošek, ki ga morajo financirati lastniki obstoječih stanovanj, s tem pa tudi poveča možnost pridobitve njihovega soglasja.

Slika 4  
Potresna ogroženost Evrope (EMSHM).



## Projekti Dominum

Projekti celovitih prenov večstanovanjskih blokov Dominum arhitekturnega biroja Studio Krištof izhajajo iz ideje, da je z novim obodom mogoče stavbo konstrukcijsko toliko ojačiti, da lahko prenese dozidavo novih etaž na vrhu, s prodajo stanovanj v novih etažah pa se lahko financira izvedba tega novega oboda. Gre za krožno shemo: spodnji del omogoči zgornjega in hkrati zgornji financira spodnjega.

Slika 5  
Blok Pr5, obstoječe stanje.



Prvi primer projekta celovite prenovе je stanovanjski blok Pr5. Zgrajen je bil leta 1963, tik pred uveljavitvijo prvih protipotresnih predpisov. V njem je 20 stanovanj, ki so z izjemo pritličnega in mansardnega stanovanja enaka, dvosobna, velikosti približno 48 m<sup>2</sup>, vključno z manjšim balkonom. Stanovanja so razporejena okrog centralnega stopnišča, dvigala v bloku ni. Čas je stavbo že kar precej načel, na nezadostno potresno varnost pa opominjajo številne razpoke na fasadnih stenah.

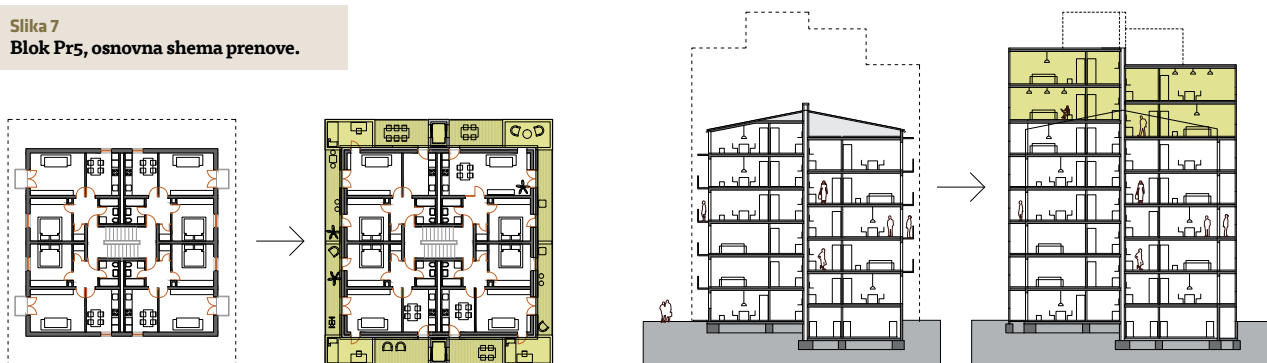
Slika 6  
Blok Pr5 po prenovi.



Projekt celovite prenovе Pr5 predvideva, da blok z vseh strani obdamo z novim volumnom, s katerim povečamo tlorisno površino vseh obstoječih stanovanj, hkrati pa tudi konstrukcijsko toliko utrdimo blok, da je mogoče na vrhu zgraditi dve ali tri nove stanovanjske etaže. S prodajo stanovanj v teh etažah lahko skoraj v celoti financiramo ves projekt. Obstoječa stanovanja se povečajo z 48 m<sup>2</sup> na 75 m<sup>2</sup>. Nove površine bodo v osnovni varianti uporabne kot terase, lahko pa se tudi preuredijo v eno ali dve novi sobi, s čimer prej dvosobno stanovanje postane kar štirisobno. Stanovanje se lahko torej fleksibilno spreminja glede na potrebe uporabnika. Vsa obstoječa stanovanja pridobijo dostop z dvigalom, celotna stavba pa potresno varnost, saj se ojača njena konstrukcija, in energetska varčnost, saj se toplotno izolira njen zunanji obod.



Slika 7  
Blok Pr5, osnovna shema prenove.



Povečevanje površine večstanovanjskih objektov bi imelo pozitivne posledice za mesta. Sodobni urbanizem ob povečanju števila prebivalstva teži k širitvi mest navznoter namesto navzven. Širitev navznoter preprosto pomeni pozidavo prostih parcel znotraj mesta namesto širitev mesta s pozidavo kmetijskih ali naravnih površin zunaj meja mesta. Tako te površine ohranimo, zmanjšujemo pa tudi potrebo po gradnji nove komunalne in cestne infrastrukture in krajšamo poti dnevnih migracij. Vendar širitev navznoter pogosto pomeni pozidavo kvalitetnega praznega prostora, ki je prej ostajal znotraj mesta. Z opisanimi rešitvami ohranjamo tudi ta prostor, saj namesto izgradnje novih stavb povečujemo kapaciteto obstoječih.

(Članek je delno predelava več člankov avtorja o isti temi, objavljenih v prilogi Bivanje revije Mladina in v reviji AB – arhitektov bilten.)

#### VIRI IN LITERATURA

- EMSHM, European-Mediterranean Seismic Hazard Map, <https://s-media-cache-ak0.pinnimg.com/originals/73/ab/fc/73abfceb04ba061aee48b7f17718b4fd.jpg> (23. 3. 2018).  
MI, MJU, Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb: Energetske prenove stavb, Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Ministrstvo za javno upravo, Ljubljana, 2015.  
MIP, Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji: Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022, Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo in promet, Ljubljana, 2012.  
URSZR, Ocena potresne ogroženosti Republike Slovenije (oceno uskladil S. Šipec, oceno sprejel D. But), Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Ljubljana, 2013.  
ZAG (2017a), Poročilo št. P 60-17-610-1, Ocena potresne ogroženosti stavbe ... v Ljubljani, nosilka naloge M. Lutman, Zavod za gradbeništvo Slovenije, Ljubljana, 2017.  
ZAG (2017b), Poročilo št. P 1050/17-610-1, Ocena potresne ogroženosti stavbe ... v Ljubljani, nosilka naloge M. Lutman, Zavod za gradbeništvo Slovenije, Ljubljana, 2017.

# Novozelandski pristop k zmanjševanju števila obstoječih potresno neodpornih stavb\*

**Dr. Leon Hladnik**, univ. dipl. inž. grad.  
*HIŠA d.o.o., Ljubljana*

**Nataša Aleksič**, univ. dipl. inž. grad.  
*TM Consultants Ltd, Christchurch, Nova Zelandija*

## POVZETEK

Prispevek opisuje uzakonjeni pristop, ki ga uporabljajo na Novi Zelandiji z namenom, da bi v določenem časovnem obdobju zmanjšali število obstoječih potresno neodpornih stavb. Pristop je razdeljen v več faz: določitev prioritet pri ocenjevanju; začetni proces ocenjevanja, s katerim se definira potencialno potresno neodporne stavbe; detajlna analiza potresno neodporne stavbe; določitev stavbe kot potresno neodporne; ojačevanje stavbe. Skozi ta postopek mora individualno večina stavb na Novi Zelandiji, izjema pa so enoetažne stanovanjske hiše in stanovanjske hiše z manj kot tremi stanovanjskimi enotami, stavbe za kmetijstvo, mostovi, spomeniki itd. V prispevku so prikazane tudi vzporednice s stanjem v Republiki Sloveniji.

Na podlagi novozelandskega zakona o graditvi iz leta 2004 (BA, 2004) so morale regionalne oblasti na Novi Zelandiji razviti politiko ravnanja s potresno neodpornimi obstoječimi stavbami (ACG). Ta pomembni proces, ki še vedno poteka, je za regionalne oblasti zahteven ter ima velike in daljnosežne posledice za lastnike nepremičnin.

Z dopolnitvijo zakona o graditvi iz leta 2016 (BAA, 2016) so del pristojnosti regionalnih oblasti zaradi poenotenja postopkov in centraliziranja evidenc prenesli na zvezno raven. Vnesli so tudi realnejše skrajne časovne roke, v katerih mora biti opravljena ocena potresne odpornosti stavb, in roke za izvedbo sanacije stavb, ki se na podlagi ocenjevanja izkažejo za potresno neodporne. Roki so odvisni od rizičnosti lokacije stavbe (preglednica 1). Nova Zelandija je glede rizičnosti lokacije stavb razdeljena na tri območja (slika 1) – zelo, srednje in nizko rizično.

**Preglednica 1**  
Časovni okvir za oceno in sanacijo potresno neodpornih stavb (BAA, 2016)

OBMOČJE	Zelo rizično $Z > 0,3$	Srednje rizično $0,15 < Z < 0,3$	Nizko rizično $Z < 0,15$
Ocena potresne odpornosti stavb	5 let	10 let	15 let
Izvedba sanacije potresno neodpornih stavb	15 let	25 let	35 let

Z = faktor potresne nevarnosti, ki je skladen z maksimalnim pospeškom tal.

## ■ Identifikacija potresno neodpornih stavb

Resnejše zahteve glede potresne zasnove stavb so bile v zakonodajo Nove Zelandije vključene šele leta 1965 in so bile rezultat raziskav v tistem času. Naslednja različica standarda za projektiranje potresno odpornih stavb je bila

**Slika 1**  
Razdelitev Nove Zelandije na rizična območja (BAA, 2016)



### High Risk Areas (>0.3)

Wellington  
Palmerston North  
Gisborne  
Christchurch  
Napier/Hastings  
Blenheim

### Medium Risk Areas (0.15>0.3)

Hamilton  
New Plymouth  
Wanganui  
Invercargill  
Tauranga  
Rotorua  
Nelson  
Timaru

### Low Risk Areas (>0.15)

Auckland  
Oamaru  
Northland  
Dunedin

objavljena leta 1976. Zakon o graditvi (BA, 2004) je uvedel sedaj veljavni standard za projektiranje potresno odpornih stavb (NBS, 2004). Na osnovi te zakonodaje so od leta 1968 izvedli veliko ojačitve ali rušenj številnih stavb, ki so bile opredeljene kot potresno neodporne.

Člen 122 zakona o graditvi iz leta 2004 (BA, 2004) določa, da je stavba potresno neodporna (*earthquake prone building*), če ne dosega 34 % zahtev trenutnega novega standarda o stavbah (NBS, 2004): »Potresno neodporne stavbe so stavbe, ki se bodo med zmernim potresom ali po njem verjetno porušile in pri tem povzročile poškodbe ali smrt oziroma škodo na katerikoli drugi nepremičnini. Zmeren potres je potres, ki ustvari tresenje z enakim trajanjem, a le tretjino jakosti potresnega tresenja, ki bi se upoštevalo pri projektiranju nove stavbe na tej lokaciji. Potresno neodporne stavbe so opredeljene kot stavbe, ki ne dosega odpornosti pri 34 % potresneobremenitve, določene po trenutnem novem standardu za stavbe (NBS, 2004).«

Politika oblasti glede identifikacije in ravnanja s potresno neodpornimi obstoječimi stavbami izhaja iz tega, da je

treba za vse stavbe, zgrajene pred letom 1976, zagotoviti, da dosežejo vsaj 34 % zahtev novega standarda o stavbah. To zahtevo mora individualno izpolniti večina stavb na Novi Zelandiji, izjeme pa so enoetažne stanovanjske hiše in stanovanjske hiše z manj kot tremi stanovanjskimi enotami, stavbe za kmetijstvo, mostovi, spomeniki itd.

Proces identifikacije potresno neodpornih stavb ima štiri faze:

### Faza 1 – Določitev prioritete

Prioritete določijo regionalne oblasti. Najprej obravnavajo javne stavbe, kot so bolnišnice in šole, gasilski domovi itd., nato pa še druge.

### Faza 2 – Postopek začetnega ovrednotenja (PZO)

Kvalificirani gradbeni inženir-statik po naročilu regionalnih oblasti oceni potresno odpornost stavbe.

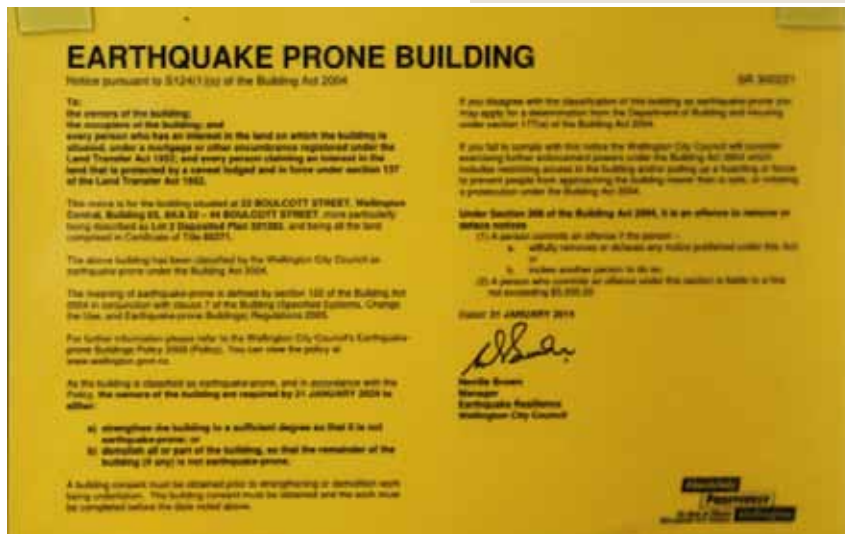
### Faza 3 – Sporočilo lastnikom stavbe

Lastnik prejme obvestilo, da njegova stavba velja za potencialno potresno neodporna. Lastnik ima tri do štiri mesece časa, da predloži dodatne informacije, zaradi katerih bi se ocena potresne odpornosti stavbe lahko spremenila. V tem času lahko na svoje stroške pridobi podrobno inženirsko ovrednotenje (PIO).

### Faza 4 – Obvestilo na podlagi člena 124

Če lastnik ne predloži dodatnih informacij, se na podlagi 124. člena zakon o graditvi iz leta 2004 (BA, 2004) izda obvestilo (slika 2), s katerim se stavba klasificira kot potresno neodporna. Obvestilo vsebuje tudi rok, v katerem mora lastnik stavbo ojačiti. Obvestilo mora biti fizično pritrjeno na stavbo. Sezname potresno neodpornih stavb so pogosto objavljeni na spletnih straneh svetov regionalnih oblasti

Slika 2  
Vzorec obvestila na potresno neodporni stavbi



(WCC, 2016). Ko se stavba ustrezno ojači, se obvestilo odstrani, stavba pa se izbriše s seznama.

Poleg definicije potresno neodporne stavbe so uvedli tudi definicijo potresno tvegane stavbe. Potresno tvegana je vsaka stavba, katere potresna odpornost je ocenjena na 34 % do 67 % NBS. Nevarnost poškodb ali smrti ljudi pri takšni stavbi je nižja kot pri potresno neodporni stavbi, vendar je tveganje za poškodbe še zmeraj visoko.

### ■ Postopek začetnega ovrednotenja (PZO)

Kvalificirani gradbeni inženir-statik, ki ima dovolj izkušenj s projektiranjem in ocenjevanjem stavb glede potresnih vplivov ter je dodatno usposobljen za izvajanje postopka začetnega ovrednotenja (PZO), po naročilu in na podlagi prioritete regionalnih oblasti izvede PZO potresne odpornosti obstoječe stavbe. Regionalne oblasti morajo naročiti

in plačati PZO za vse stavbe, ki jih je treba oceniti (stavbe, zgrajene pred letom 1976). PZO lahko na svoje stroške naročijo tudi lastniki nepremičnin, če želijo s postopkom začeti prej. Za stavbe, zgrajene po letu 1976, PZO vedno naročijo lastniki, saj od oblasti ne dobijo informacije o potresni odpornosti.

Cilj PZO je:

- določiti nivo obnašanja stavbe (potresna odpornost) glede na sedanje standarde,
- ugotoviti, ali stavba glede potresne odpornosti dosega 34 % zahtev novih standardov o stavbah (NBS).

V standardiziranem poročilu PZO se prikaže proces, ki ga opravi statik, navedeta se odstotek NBS in potresni razred.

Postopek PZO je standardizirano inženirsko orodje, ki ga je razvilo novozelandsko združenje za potresno inženirstvo – NZSEE (NZSEE, 2014, 2006). Temelji na predpostavki, da so bile pri projektiranju stavbe upoštevane vse zahteve predpisov in standardov glede potresno odpornega projektiranja, ki so veljale v času projektiranja oziroma izgradnje stavbe.

Pri PZO upoštevajo vrsto in starost stavbe, lokalno seizmičnost, pogoje tal ter vse določljive konstrukcijske oslavitve (tlorisna in vertikalna neregularnost, kratki stebri itd.). V okviru PZO je obvezno opraviti tudi vizualni ogled stavbe.

## ■ Podrobno inženirsko ovrednotenje (PIO)

To je podrobnejša ocena, ki jo izvede kvalificiran statik in jo ponavadi naroči lastnik stavbe, če želi pridobiti realnejšo oceno potresne odpornosti svoje stavbe. Cilj podrobnega inženirskega ovrednotenja – PIO (EGA, 2012) je enak cilju postopka začetnega ovrednotenja (PZO). Pri ocenjevanju obnašanja stavbe v okviru PZO so bile morda uporabljene konservativne predpostavke, ki jih v okviru PIO preverijo, tako da upoštevajo realnejše stanje. V poročilu PIO prika-

žejo enake, a veliko podrobnejše informacije o stavbi kot v poročilu PZO.

Bistvena razlika med PZO in PIO je, da PIO temelji na računski potresni analizi konstrukcije, medtem ko je PZO ocena na osnovi ogleda konstrukcije in gradbenih načrtov (če obstajajo). Računske analize v PZO ni oziroma je minimalna, recimo samo za del konstrukcije (na primer izračun odpornosti nearmirane zidane stene za določeno višino in debelino).

## ■ Obveznosti lastnika stavbe

Če je lastnik nepremičnine na podlagi 124. člena zakona o graditvi iz leta 2004 (BA, 2004) prejel obvestilo, da je njegova stavba potresno neodporna, kar pomeni, da je podrobno inženirsko ovrednotenje potrdilo oziroma dokazalo, da potresna odpornost stavbe ne dosega 34 % novega standarda o stavbah, ima naslednje možnosti:

- V predpisanem dovoljenem časovnem roku lahko izvede ojačitve stavbe. Pri tem mora z ojačitvijo doseči potresno odpornost stavbe vsaj 34 % NBS. Po izvedeni ojačitvi odstranijo obvestilo na podlagi 124. člena.
- Stavbo lahko poruši. To verjeno ne pride v poštev, če ima stavba kulturno-zgodovinsko vrednost.

Če lastnik ne ukrepa ustrezno v času, ki je na podlagi 124. člena določen v obvestilu in predviden za izvedbo ojačitve, regionalne oblasti razglasijo stavbo za **neprimerno za uporabo**. Verjetno bo lastnik v tem primeru težko našel najemnika ali kupca, če bi želel stavbo prodati.

Strošek ojačitvenih del je odvisen od obstoječega obnašanja konstrukcije, lokacije, vrste konstrukcije oziroma materiala, zahtev, ki veljajo za zgodovinske stavbe, uporabljene metode ojačevanja, ciljev ojačitve. Na splošno so ojačitvena dela zelo draga in v nekaterih primerih lahko stroški ojačitve presežejo trenutno vrednost stavbe.

## ■ Vplivi na zavarovanje

Če se ugotovi, da je stavba potresno neodporna, mora lastnik nepremičnine takoj obvestiti zavarovalnico (NZI, 2012). Zavarovalno kritje se v tem primeru skoraj gotovo spremeni. Vsaka stavba je drugačna in pri zavarovalnem kritju se upoštevajo vse posebne lastnosti. Vsekakor pa pride do naslednjih minimalnih sprememb :

- Ne glede na določila zavarovanja postane osnova za poravnavo odškodnina (tržna vrednost nepremičnine). Z zavarovalno polico je lahko določeno, da se izgubljeno premoženje nadomesti z novim. V tem primeru se to določilo spremeni in se izplača odškodnina, enaka tekoči tržni vrednosti nepremičnine.
- Stroški obnovitvenih del, potrebnih zaradi učinkov potresa, se izločijo iz zavarovalnega kritja.

Eno osnovnih načel zavarovanja je, da krije dejansko finančno izgubo zavarovanca. Kadar je stavba ocenjena kot potresno neodporna, se lahko zaradi znane finančne obveznosti lastnika vrednost stavbe zniža pod njeno prvotno vrednost.

## ■ Vzorednice s Slovenijo

Protipotresno preverjanje konstrukcije stavb je bilo v Sloveniji kot delu nekdanje Jugoslavije uzakonjeno šele leta 1963 po katastrofalnem skopskem potresu. Resnejša posodobitev protipotresnih predpisov je bila uveljavljena leta 1981. Leta 2005 pa so bili uvedeni sodobni standardi Evrokod, s prehodnim obdobjem do leta 2008.

Različne študije (RS MO, 2013; POTROG, 2013), narejene v Sloveniji, so pokazale, da veliko zlasti starejših stavb nima take potresne odpornosti, kot jo zahtevajo sodobni standardi Evrokod. Številne bi se že pri zmernejših potresih, manjših od maksimalnih projektno pričakovanih, porušile ali vsaj močno poškodovale, kar bi povzročilo smrtne žrtve in veliko materialno škodo.

V Sloveniji ni nobene zakonske zahteve, ki bi tako kot na Novi Zelandiji lastnike zavezovala, da z ustrezno rekonstrukcijo oziroma ojačitvijo izboljšajo potresno odpornost obstoječih stavb.

V zadnjem času se v Sloveniji intenzivno izvajajo energetske sanacije objektov, in sicer z namenom približevanja energetske varni družbi z nizkim ogljičnim odtisom. Sanacije so subvencionirane iz državnih skladov. O problematiki in nepravilnosti izvajanja energetskih sanacij se govori tudi v javnosti (Krištof, 2015). Eden od problemov je, da se pred izvedeno energetsko sanacijo recimo stanovanjskega bloka, zgrajenega pred letom 1963, ki praviloma zajema prenovo fasade, ne izvede tudi potresna sanacija konstrukcije stavbe. Nove fasade lahko celo zakrijejo morebitne konstrukcijske razpoke na nosilnih fasadnih stenah. Ker je stavba sedaj videti precej lepša in novejša, lahko dobimo napačen vtis, da je tudi (potresno) varnejša. O protipotresnih prenovah v javnih razpravah skoraj ni govora, zanje ni subvencij, fasade po vsej deželi so nove, konstrukcije stavb pa ostajajo neprimerne. Med kriteriji za dodelitev subvencij za energetsko sanacijo stavbe ni določila, da mora stavba imeti vsaj neki nivo potresne odpornosti (EKO, 2016).

Stavbo je mogoče v Sloveniji potresno zavarovati le v obliki dopolnitve k zavarovanju, na primer požarnemu (ZT, 2016). Pri tem je premijska stopnja odvisna od tega, ali je bila stavba zgrajena do konca leta 1964 ali po njem, od lokacije, tj. potresne nevarnosti območja, kjer se nahaja, ter od vrste stavbe, ni pa odvisna od dejanske potresne odpornosti stavbe. Najvišje premije so na bovškem in v Ljubljani ( $ag = 0,25 g$ ), manjše pa so na primer v Mariboru, kjer je potresna nevarnost manjša ( $ag = 0,1 g$ ).

Da bi se izognili katastrofalnim posledicam močnejšega potresa, bi bilo nujno čim prej z zakonom uvesti sistematičen proces ocenjevanja in ojačevanja obstoječih potresno neodpornih stavb. Po zgledu energetske izkaznice objekta bi morali uvesti tudi potresno izkaznico objekta. Število potresno neodpornih stavb bi bilo v Sloveniji mogoče zmanjšati le s sodelovanjem različnih strok (gradbene, arhitekturne, energetske, ekonomske, davčne, zavarovalniške, medijev itd.) in politike.



## VIRI IN LITERATURA

- ACG, Auckland Council Guide, Earthquake prone buildings, guidance and approaches, <http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/AboutCouncil/representativesbodies/LocalBoards/Waitematalocalboard/Documents/earthquakepronebuildings-guidanceandapproaches09022016.pdf> (oktober 2016).
- BA, The Building Act 2004, Nova Zelandija, 2004.
- BAA, Building (Earthquake-prone Buildings) Amendment Act 2016, Nova Zelandija, 2016.
- DEE, Detailed Engineering Evaluation, 15 Vanadium Place, Christchurch, št. 1, del. št. 150956, TM Consultants, Nova Zelandija, 29. 10. 2015.
- EGA, Guidance on Detailed Engineering Evaluation of Earthquake Affected Non-residential Buildings in Canterbury, 2. del: Evaluation Procedure, Draft Prepared by Engineering Advisory Group, Revision 7, Nova Zelandija, 2012.
- EKO, osebni pogovor s predstavnikom EKO Sklada, 2016.
- Krištof, T., »Potemkinove preнове, O smiselnosti energetskih sanacij objektov«, Mladina, <http://www.mladina.si/167378/potemkinove-prenove>, št. 25, 19. 6. 2015.
- NBS, New Building Standard, NZS 1170.5: 2004, Nova Zelandija, 2004.
- NZI, a business division of IAG New Zealand Limited, Important Information about Earthquake-prone buildings, NZS8291, 12/12, 2012.
- NZSEE, Assessment and Improvement of the Structural Performance of Buildings in Earthquakes, Corrigenda 3, Section 3, Initial Seismic Assessment, Recommendations of NZSEE Project Technical Group, In collaboration with SESOC and NZGS, Supported by MBIE and EQC, 9. 9. 2014.
- NZSEE, Assessment and Improvement of the Structural Performance of Buildings in Earthquakes, Section 10 Revision, Seismic Assessment of Unreinforced Masonary Buildings, Recommendations of NZSEE Project Technical Group, In collaboration with SESOC and NZGS, Supported by MBIE and EQC, Issued as a part of Corrigendum No.4, junij 2006.
- POTROG, Potresna ogroženost v Sloveniji za potrebe Civilne zaščite, ZAG, ARSO Inštitut za vodarstvo, d.o.o., junij 2013.
- RS MO, Ocena potresne ogroženosti Republike Slovenije, Ministrstvo za obrambo RS, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 842-9/2012-59-DGZR, 17. 6. 2013.
- WCC, Wellington City Council, Earthquake-prone buildings list, <http://wellington.govt.nz/services/rates-and-property/earthquake-prone-buildings/earthquake-prone-buildings-list> (oktober 2016).
- ZT, zasebni pogovor s predstavnikom Zavarovalnice Triglav in informativne ponudbe za zavarovanje, 2016.

# Stanovanjske zadruge – priložnost za dostopna stanovanja in arhitekturo

Izr. prof. mag. Anja Planišček

Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

## POVZETEK

Na ljubljanski Fakulteti za arhitekturo smo v študijskih letih 2015/2016 in 2016/2017 v okviru seminarskega dela razvijali najemne stanovanjske zadruge, saj jih razumemo kot alternativo obstoječi stanovanjski preskrbi v Sloveniji. Cilj prizadevanj je vzpostaviti model, ki bo omogočil dostopna in varna najemna stanovanja za vse, ki jih potrebujejo. Hkrati je cilj razviti napredne arhitekturne rešitve, ki so primerne za sodobne načine bivanja in temeljijo na participaciji tistih, ki jih bodo uporabljali. Skupni imenovalac je skupnostno naravnan družbeni razvoj, katerega jedro bo pravica do kakovostnega in cenovno dostopnega stanovanja.



Podlaga za naše delo so bile izkušnje Zavoda Tovarna, ki je v Sloveniji prvi predstavil švicarski model participativnih najemnih stanovanjskih zadrug. Na fakulteti smo se v študijskem letu 2015/2016 povezali z Zadrugo Zadrugator ter v sodelovanju s članstvom in študenti razvijali participativne arhitekturne in organizacijske modele stanovanjskih zadrug. Vzpostavili smo stike z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije ter izdelali projekte na potencialnih parcelah v lasti MOL. Oktobra 2016 smo Fakulteta za arhitekturo, Zavod Trajekt, Zadruga Zadrugator in Mreža za prostor organizirali mednarodno konferenco in delavnico Stanovanjske zadruge – priložnost za Slovenijo, ki je k prvim korakom v razvoju modela stanovanjskih zadrug spodbudila tudi politiko. Delovna skupina na Ministrstvu za okolje in prostor je v letih 2016–2017 pripravila izhodišča za zakonsko ureditev stanovanjskih zadrug in za izvedbo pilotnega projekta. Pred kratkim sta JSS MOL in SSRS javno izrazila namero o možnostih pridobitve zemljišča za izvedbo projekta na Rakovi Jelši in delnega financiranja gradnje.

## ■ Zakaj so stanovanjske zadruge dober odgovor na probleme stanovanjskega področja

### **Zasebno lastništvo in pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj**

Stanovanja so v Sloveniji težko dostopna, saj je stanovanjska preskrba osredotočena na lastništvo. Lastniki 91 % stanovanj so fizične osebe, 6 % stanovanj je v lasti javnega sektorja in 3 % v lasti drugih pravnih oseb. Med vsemi naseljenimi stanovanji je najemnih 8,2 %, največ javnih, od katerih jih je 20.450 v lasti stanovanjskih skladov.<sup>1</sup>

Občinski stanovanjski skladi, ki oddajajo stanovanja po neprofitni najemnini, letno zadovoljijo le približno 10 % potreb, število upravičenih pa v zadnjih letih narašča. Sta-

novanjski sklad Republike Slovenije je lani prešel z gradnje stanovanj za prodajo na gradnjo za najem po stroškovni najemnini. Do leta 2020 je napovedal izgradnjo 2.000 novih najemnih enot.<sup>2</sup>

Delež tržnih najemnih stanovanj dosega le 1,7 % naseljenih stanovanj, najem ni reguliran, je negotov in večinoma poteka na črno. Naraščajoče oddajanje stanovanj preko spletnih platform (AirBnB, Booking.com ipd.) dodatno otežuje dostop do trajnejšega najema in zvišuje najemnine. Tržnih najemnih stanovanj je premalo in zasebni investitorji (pravne osebe) jih ne gradijo, saj gradnja zaradi kratkih ročnosti kreditov ne prinaša profita.

**Tako je za ljudi, ki potrebujejo stanovanja, nakup nedosegljiv, tržni najem vedno dražji in nestabilen, neprofitni pa omejen. Mlajša gospodinjstva se vse težje osamosvajajo, starejša pa pogosto bivajo v slabih stanovanjskih razmerah. Ustreznih alternativ ni. Nakup lastniškega stanovanja je zato kljub visokim cenam edina »izbira«, a le za tiste, ki to zmorejo oziroma jim pri nakupu pomaga sorodstvo.**

### **Stanovanja in prebivalstvo**

Slovenska stanovanja so v povprečju stara več kot trideset let in stanovanjska gradnja vse od osemdesetih let 20. stoletja upada.<sup>3</sup> Stanovanja so potrebna prenove in kar 33 % jih ima pomanjkljivosti, kot so puščajoča streha, vlaga, slaba sanitarna opremljenost, energetska revščina, potresna nestabilnost itd. Tudi lastniki stanovanj se starajo in 87 % je starejših od petdeset let. Demografske projekcije za prihodnjih trideset let napovedujejo podvojeno število upokojenih in upad deleža aktivnega prebivalstva,<sup>4</sup> kar pomeni nižje pokojnine in večje probleme pri vzdrževanju in prenovi nepremičnin.

Delež mladih v starosti od 25 do 34 let, ki še vedno bivajo pri starših, je eden najvišjih v Evropi. Mladi so zaradi prekar- nih zaposlitev, ki onemogočajo nakup stanovanja, dragega in negotovega najema ter pomanjkanja alternativ prisiljeni dolgo bivati s starši. To otežuje njihovo osamosvojitve in načrtovanje družine.

Na stanovanjsko področje vplivajo še porast deleža manjših gospodinjstev, nestalne in vse manj varne oblike zaposlitev, samozaposlitve, delo na domu ali pa selitve za zaposlitve- nimi priložnostmi. Zato se spreminjajo življenjski vzorci in načini bivanja. **Vse to kaže, da prevladujoči lastni- ški model stanovanjske preskrbe ne bo več ustrezal življenjskim potrebam ter da bodo cenovno dostopna najemna stanovanja vse bolj iskana.**

### **Prostor, okolje, zemljiška politika**

V slovenskem stanovanjskem fondu je delež individualnih hiš 65 % in še raste. Nimamo aktivne zemljiške politike, stanovanjska gradnja pa je prepuščena trgu in špekulaci- jam. Visoke cene zemljišč v urbanih središčih povzročajo dezurbanizacijo in samoorganizirano, razpršeno gradnjo hiš v predmestjih in ob avtocestnem križu. Razpršena gradnja je problematična z vidika rabe prostora, daljših ko- munalnih napeljav, pomanjkljive družbene infrastrukture in ekoloških problemov, ki jih povzročajo dnevne migracije v zaposlitvena središča. Trenutno je v Sloveniji že 418.000 dnevni medobčinskih delovnih migrantov, kar je polo- vica vseh delovno aktivnih.<sup>5</sup> **Tako »individualiziran« način reševanja stanovanjske problematike ni vzdržen, saj pomeni nadaljnjo degradacijo prostora in še večje okoljske probleme. Za prihodnost je bistvenega po- mena aktivacija zemljiške politike, ki bo v urbanih in drugih naseljih podprla nešpekulativno in kolektivno organizirano stanovanjsko gradnjo s ciljem zagotavlja- nja dostopnih stanovanj.**

### ■ **Kaj je javni interes na področju stanovanjske preskrbe v Sloveniji**

Stanovanjska preskrba je več kot le vprašanje zagotavlja- nja strehe nad glavo. Za posameznika je tudi vprašanje svobodne izbire najema ali lastništva stanovanja, načrto- vanja življenja, družine in kariere. Za družbo in okolje je vprašanje racionalnega prostorskega urejanja, finančne in energijske vzdržnosti, gradnje trajnostne skupnosti ljudi ter soodločanja ljudi pri načrtovanju in skrbi za bivanjsko okolje. Za državo bi moralo biti vprašanje stanovanjske preskrbe osnovna sestavina razvojnih politik.

Javni interes države na področju stanovanjske preskrbe je opredeljen v strateških dokumentih, Resoluciji o nacional- nem stanovanjskem programu 2015–2025<sup>6</sup> in programih javnih stanovanjskih skladov.<sup>7</sup> Med njihovimi dolgoro- čnimi cilji so uravnotežena ponudba primernih stanovanj – gradnja javnih in zasebnih najemnih stanovanj, lažja dostopnost stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanova- nja, večja stanovanjska mobilnost prebivalstva<sup>8</sup> in dostop ranljivih skupin do stanovanj.<sup>9</sup> **Najemne stanovanjske zadruge so zato ena od ustreznih oblik zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.**

### ■ **Stanovanjske zadruge v tujini**

Stanovanjska zadruga je organizacija, ki združuje ljudi s ci- ljem reševanja stanovanjskega problema. Temelji na načel- lih prostovoljnega članstva ter samoupravne organizacijske strukture. Članstvo zadruge sprejema odločitve po načelu »en človek – en glas«, kar spodbuja solidarnost ter krepi participacijo in vrednote demokracije. Zadržno organi- zirana stanovanjska gradnja in bivanje omogočata boljše cenovno dostopnost, zadržno upravljanje pa soodločanje članstva o uporabi bivanjskih prostorov, vzdrževanju in nadaljnjih investicijah.

Modeli stanovanjskih zadrug so različni – lastniški, najemni, mešani, participativni (bodoči stanovalci so vključeni v načrtovanje stavb) ali tradicionalni (bodoči stanovalci niso vključeni v načrtovanje stavb), in za vse je značilna visoka varnost bivanja. Najemno stanovanjsko združništvo je v evropskih državah, kot so Švica, Avstrija in Nemčija, pomembna oblika stanovanjske preskrbe, v kateri sodelujejo javni akterji (mesta, občine, države) in zasebne organizacije (neprofitne stanovanjske organizacije – zadruge, združenja itd.). Oboji uresničujejo skupne, družbeno naravnane cilje: večanje deleža najemnih stanovanj, varen in cenovno dostopen najem za različne, tudi ekonomsko šibkejše skupine prebivalstva, medgeneracijska povezanost, družbena vključenost, okoljska in prostorska trajnost itd. Bistveni pogoji za delovanje najemnega stanovanjskega združništva so aktivna zemljiška politika in dostop zadrug do zemljišč (nakupa ali dolgoletnega najema ob ugodnih pogojih) ter obstoj shem za vzdržno financiranje gradnje (ugodni dolgoročni krediti skladov ali bank, poročstva, zavarovanja itd.). Zadruge in druge neprofitne stanovanjske organizacije so tako pomembni akterji uravnavanja trga nepremičnin in preprečevanja špekulacij.

## ■ Stanovanjske zadruge v Sloveniji – priložnost za dostopna stanovanja

V Sloveniji zaradi zakonodajnih omejitev in neobstojećih finančnih mehanizmov stanovanjskega združništva ni, čeprav smo ga v preteklosti že poznali – stanovanjske zadruge so obstajale v prvih desetletjih 20. stoletja, gradbene zadruge pa v času socializma. V sedanjih razmerah je za Slovenijo najbolj zanimiv najemni model, pri katerem so člani lastniki zadruge in hkrati najemniki stanovanj v stavbi, ki je v lasti zadruge. Ob vstopu v zadrugo plačajo članarino in pred začetkom gradnje prispevajo 10–15 % vrednosti stanovanjske enote (t. i. samoudeležba). Zadruga pridobi zemljišče od mesta oziroma občine ob ugodnih najemnih ali odkupnih pogojih ter z najemom raznih kre-

ditov (kreditov stanovanjskih skladov, združnih združenj in komercialnih) zgradi stavbo in stanovanja po stroškovni najemnini oddaja svojemu članstvu. Stroškovna najemnina (5–7 evrov) obsega stroške odplačevanja kreditov, vzdrževanja stavbe, rezervnega sklada, administracije itd. ter se po odplačilu kreditov ustrezno zniža. Tako bivanje v zadrugi postane dostopno še širšemu krogu prebivalstva. V primeru izstopa iz zadruge se povrne nominalna vrednost samoudeležbe.

Prototip modela za pilotni projekt trenutno nastaja v zakonodajnem okviru javno-zasebnega partnerstva, s spremembo stanovanjske zakonodaje, definicijo stanovanjskih zadrug in njihovo vključitvijo med neprofitne stanovanjske organizacije pa bo razvoj modela lažji. Pomembna predpostavka je vključenost javnih akterjev – občin, ki bi omogočile dostop do stavbnih zemljišč, in države, ki bi finančne institucije spodbudila k oblikovanju ugodnih kreditov in razvila poroštvene sheme.

Izkušnje sodobnih avstrijskih, švicarskih in nemških najemnih stanovanjskih zadrug, ki temeljijo na participaciji, kažejo, da sodelovanje članstva v načrtovanju stavbe, njenem upravljanju in organizaciji bivanja dodatno poveča kakovost bivanjskega okolja in bivanja. To se kaže v naprednih in inovativnih arhitekturnih zasnovah stanovanj in stavb, ki gradijo na povezovanju združne skupnosti z lokalnim okoljem.

Najemne participativne stanovanjske zadruge so tako tudi v slovenskih razmerah priložnost za solidarnnejše, finančno dostopno in bolj trajnostno reševanje stanovanjskih težav, saj zadruge v sodelovanju z mesti oziroma občinami in državo prispevajo k racionalnejši rabi virov in prostora:

- Kolektivni pristop poceni reševanje stanovanjskega vprašanja in osebi omogoči lažji dostop do varnega in kakovostnega stanovanja.
- Participacija članstva v različnih fazah združnega

projekta zagotavlja izvajanje skupnega interesa, krepitev skupnosti in identifikacijo članstva s projektom. Te faze so: ustanovitev zadruge in razvoj organizacijske strukture, arhitekturno načrtovanje stavbe, bivanje v stavbi (organizacija življenja, sodelovanje z lokalno skupnostjo, organizacija skupnih dejavnosti), finančno upravljanje zadruge (vzpostavitev podpornih oz. solidarnostnih skladov), vzdrževanje in upravljanje nepremičnine.

- Participacija članstva v arhitekturnem načrtovanju izboljša kakovost bivanja, saj omogoča zasnovo stavbe in zunanjih prostorov v skladu s potrebami združne skupnosti (določanje vsebin ter javnih, skupnih in zasebnih prostorov) in potrebami gospodinjstev. Tako je mogoče oblikovati stanovanja, ki bolje od konvencionalnih ustrezajo sodobnim načinom bivanja in demografskim spremembam. Participacija v obliki srečanj dodatno poveže združno skupnost in omogoči boljšo izrabo prostora, spodbuja prakse solidarnosti in družbeno vključenost.
- Skrb za združno in lokalno skupnost je eno izmed temeljnih združnih načel. Številne zadruge v tujini so središče dejavnosti v sosedstvih: okoliški skupnosti omogočajo souporabo prostorov, razvijajo javne programe, dopolnjujejo obstoječe storitve in ponekod odpirajo delovna mesta.
- Pri projektu najemne stanovanjske zadruge se aktivira civilna iniciativa, ki prevzame del uresničevanja ciljev v javnem interesu na področju stanovanjske preskrbe in urejanja mesta – zadruge omogoči državi, da se z manjšim vložkom poveča fond trajno najemnih stanovanj.

## ■ Stanovanjske zadruge – priložnost za arhitekturo

Stanovanja se v Sloveniji večinoma še vedno načrtujejo podobno kot pred petdesetimi leti, kot številčen sestav sob z različnimi nameni. A vendar stanovanje danes ni več le streha nad glavo ali prostor umika v zasebnost – vse bolj postaja podobno »veliki hiši«, kjer vzporedno potekajo delo, druženje, prehranjevanje, spanje in druge človekove dejavnosti. Zato so v arhitekturnem pogledu bistvena vprašanja o razmerju med bivanjem, delom in sprostivijo, razmerju med skupnim in zasebnim ter vlogi osebe pri oblikovanju bivanjskega prostora. Koliko in katere prostore ljudje potrebujejo zase oziroma jih lahko delijo s sosedinjo ali sosedji? Katere prostore, naprave, prometna sredstva lahko souporabljajo? Katera dela in usluge si lahko delijo? Kako lahko združujejo delo in bivanje na enem mestu? Kako lahko kot posamezniki in kolektiv sodelujejo pri nastajanju bivanjskega okolja? Kako si lahko prilagajajo bivanjske prostore glede na spreminjajoče se potrebe?

S študenti in študentkami smo zato raziskovali sodobne načine bivanja, ki zaradi spreminjajočih se sestav gospodinjestev in staranja prebivalstva, sprememb na področju oblik dela, nestalnih zaposlitev, dela od doma in drugih dejavnikov v ospredje postavljajo idejo solidarnih, medgeneracijskih in vključujočih stanovanjskih skupnosti ter prilagodljivosti bivanjskega prostora. S člani in članicami zadruga Zadrugator in Zveze društev upokojencev Slovenije smo po metodi participativnega načrtovanja razvijali arhitekturne projekte. Ukvarjali smo se s programsko zasnovo stavb – iskali vsebine in prostore, ki bi jih stanujoči lahko souporabljali oziroma delili z okoliško skupnostjo – ter z zasnovo stanovanj za številčno raznolika in generacijsko pestra gospodinjestva. Raziskovali smo stanovanjske tipologije ter načine cenejše in okoljsko prijazne gradnje. V ospredju je bila misel na skupnost, ki na demokratičen način upravlja s stanovanji in omogoča, da stanovanja postanejo skupna dobrina, ne le individualno premoženje.



#### VIRI IN LITERATURA

- 1 <http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/5983> (19. 3. 2018).
- 2 <http://ssrs.si/novice/ob-25-oblentnici-delovanja-stanovanjskega-sklada-projekti-za-2000-novih-najemnih-stanovanj-leta-2020/> (19. 3. 2018).
- 3 Leta 1981 je gradnja dosegla 14.650 stanovanj in do leta 2016 padla na 2.355 stanovanj, kar je najmanj po osamosvojitvi.
- 4 <http://ssrs.si/novice/anketa-ssrs-2016-2017/> (19. 3. 2018).
- 5 <http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/6582> (19. 3. 2018).
- 6 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, Ur. l. RS, št. 92/2015, poglavje 3.1–3.4.
- 7 Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018.
- 8 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, Ur. l. RS, št. 92/2015, poglavje 3.1–3.4.
- 9 Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018, 2. pogl., 3

## Investicijski projekti SSRS

# Do leta 2020 do 1000 novih najemnih stanovanj

Ljubljana / soseska Novo Brdo



Avtorji:

**Dekleva Gregorič arhitekti d.o.o.**

Območje **Novo Brdo**, ki je namenjeno gradnji najemnih stanovanj, se nahaja v Ljubljani na Viču, vzhodno od nove povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Nasproti območja, kjer načrtujemo novo sosesko, je že zgrajena soseska Zeleni gaj na Brdu s 641 stanovanjskimi enotami, katere investitor je bil SSRS.

SSRS je v letu 2017 skupaj z JSS MOL zaključil s postopki priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 252: Stanovanjska soseska Brdo, ki je objavljen v Uradnem listu RS, št. 75/17 z dne 22. 12. 2017.

Stanovanjska soseska Novo Brdo je predvidena v osrednjem (E2) in južnem delu (E3) obravnavanega območja v velikosti 4,8 hektarjev. Predvidena je izgradnja **498 stanovanj v 18 objektih** etažnosti K+P+3+T, od tega **25 oskrbovanih stanovanj** in 522 parkirnih mest v garaži. Vloga za gradbeno dovoljenje je bila vložena 16. fe-

bruarja 2018, predviden pričetek gradnje je **poleti 2018**, zaključek pa **v drugi polovici leta 2020**.

V soseski Novo Brdo bomo ponudili višji standard bivanja, saj bodo v njej sobivale različne generacije (mladi, starejši, družine), čemur bodo prilagojeni objekti in stanovanja. Razvoj kompaktnih objektov, pravokotnega tlorisa, izvira iz želje po čim večjem številu kvalitetnih, vokalnih, dvostransko orientiranih stanovanjih, kar omogoča raznolike poglede in načine osvetlitve ter kvalitetne bivanjske pogoje. Stanovanjem pripadajo lože oziroma v zgornjih etažah terase. Za dobro počutje stanovalcev bo v novi soseski skrbel še vsebinsko raznovrsten javni program (npr. trgovine, storitve, knjižnica,...) ter varen odprt zunanji prostor, ki bo prežet z novim zelenim sistemom, otroškimi igrišči in navezavami na obstoječa zelena obročja na vzhodu (POT) in zahodu (Rožni hrib in športna igrišča Zeleni gaj na Brdu). V bližini sta priključka na mestno ljubljansko obvoznico in avtocesto.



## Maribor / soseska Pod Pekrsko gorco

Na južnem delu mesta Maribor, v bližini znamenite Pekrske gorce, bo nastala nova stanovanjska soseska **Pod Pekrsko gorco**. Na zemljiščih velikosti 4,7 hektara načrtujemo gradnjo sodobne večstanovanjske stavbe v obliki štirih nezaključenih karejev, etažnosti K+P+2. Načrtujemo okvirno **370 stanovanj** v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov. Parkiranje za stanovalce je predvideno v podzemnih garažah pod objekti. Zemljišče bomo razvijali postopoma v dveh samostojnih fazah po funkcionalnih enotah (210 stanovanj v prvi in 160 stanovanj v drugi funkcionalni enoti). Pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje prioriteto 1. faze predvidevamo v letu 2019, zaključek gradnje pa v letu 2020.

*Avtorji programske preveritve:*  
**Jereb in Budja arhitekti, d.o.o.**

V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dveh stavb s skupno **60 oskrbovanimi stanovanji**, Dnevnega centra aktivnosti za starejše ter javni program v delu pritličjih objektov, predvidoma trgovske in storitvene dejavnosti. Posebna pozornost je namenjena delitvi zasebnih, skupnih in javnih zunanjih površin ter njihovim medsebojnim povezavam. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem. Zasnova v okolici objektov omogoča v notranjosti naselja ureditev večjih in med seboj povezanih in programsko ustreznih zelenih in tlakovanih površin, kot so urbani parki, igrišča za otroke, igrišča za mladostnike, ter zasaditev z rastlinami in mirnejši program v notranjih atrijih posameznih karejev.

## Kranj / soseska Ob Savi



Na južnem delu mesta Kranj, na območju med Savsko cesto in reko Savo, bo nastala nova stanovanjska soseska **Ob Savi**. Na zemljiščih velikosti 3,2 hektara bomo zgradili šest sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3(4). Načrtujemo okvirno **240 stanovanj** v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov. Zemljišče bomo razvijali v dveh samostojnih fazah. Z razvojem prve faze bomo začeli takoj po sprejemu Občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je predviden v letu 2018. Pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje 4 stavb s **180 stanovanji** in 250 nadzemnih parkirnih mest predvidevamo v letu 2019, po zaključku gradnje bodo ta stanovanja že na voljo za najem. V sozeski sta predvideni dve igrišči, od tega eno otroško igrišče za manjše otroke in eno športno igrišče za mladostnike, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Pomemben del zasnove je zasaditev visokoraslega drevja, s pomočjo katerega bo soseska vraščena v okolico. Zelenje je predvideno tudi kot vizualna bariera, kot element večje

Avtorji idejne rešitve:

**Jereb in Budja arhitekti, d.o.o.**

zasebnosti v stanovanjih in element za kreiranje lokalnega hladu v poletnih mesecih in zaščita objektov. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja preko reke.

Ključno vlogo pri razvoju projekta bo imela **Mestna občina Kranj**. Zagotovila bo komunalno opremljeno območje za gradnjo sozeske z rekonstrukcijo dela Savske ceste, izgradnjo novega mostu čez Savo in prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo. Prometno varnost bo zagotovila z novim pločnikom Savske ceste ob sami sozeski ter z izgradnjo novega mostu čez reko Savo, ki bo omogočal dvosmerni promet. Zaščito pred poplavami bo zagotovila s prestavitvijo tlačnega voda kanala in izgradnjo novega mostu čez Savo. Brez pomembne podpore občine začetka gradnje, ki jo predvidevamo v letu 2019, ne bi bilo.



## Ljubljana / soheska Skupnost za mlade Gerbičeva



Avtorji idejne rešitve:  
**Jereb in Budja arhitekti, d.o.o.**

Na lokaciji v Ljubljani na Gerbičevi ulici (v območju obstoječega Dijaškega doma Vič in Študentskega doma Ljubljana) bo v okviru pilotnega projekta, ki ga izvajamo na podlagi ReNSP15-25, nastala nova soheska **Skupnost za mlade Gerbičeva** za pridobitev do **110 stanovanjskih enot** namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti. Projekt je v fazi priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Z gradnjo nameravamo pričeti **v začetku leta 2019**. Objekt je etažnosti P+3 in ga tvorijo bivanjske enote dveh tipologij: za enega ali za dva skupna uporabnika. V objektu je predviden Medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico ter dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori z ločenim vhodom in dostopom v atrij.





Simpozij 4.4.2018 Brdo pri Kranju

# DRUŽBA, PROSTOR, GRADITEV

*Nova zakonodaja  
in stanovanjska  
gradnja*

ORGANIZATORJI

ZBORNICA ZA  
ARHITEKTURO  
IN PROSTOR  
SLOVENIJE



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

V SODELOVANJU Z



**Miha Štrukelj**

*Gradbišče 2-6*

2014, olje in svinčnik na platnu, 190 x 300 cm

