

KAZALO

naročnik

POVZETEK URAD RS ZA PROSTORSKO PLANIRANJE
 Dunajska 47
 1000 Ljubljana
 zanj: Živa Deu, dipl.ing.arh

OPREDELITEV POJMA RAZPRŠENA GRADNJA 10
 številka pogodbe razpršene gradnje 15

Prostorske razsežnosti razpršene gradnje 350-01-179/94

OPREDELITEV PROBLEMA RAZPRŠENE GRADNJE IN IZHODIŠČA ZA PRESKOJO 24
 ANALIZA PRIMEROV RAZPRŠENE GRADNJE 29

naloga

Povzetek analitičnih spomeni 31
 UREJANJE PROSTORA IZ VIDIKA RAZPRŠENE GRADNJE 34
 Vzroki nastajanja razpršene gradnje 54

faza

Možni ukrepi za omejevanje negativnih posledic zaključno poročilo

STRATEGIJA OSVLADOVANJA POJAVA 63
 izdelal 65

UKREPI ZA OMEJEVANJE RAZPRŠENE GRADNJE
 Trg francoske revolucije 7
 1000 Ljubljana
 zanj: dr.Marjan Ravbar, dipl. geogr.

nosilec naloge

dr. Vladimir Drozg, dipl. geogr.

sodelavec

Iztok Sajko

vsebina

besedilo z garfičnimi prilogami, disketa (Word 6.0)0

datum

december 1996

KAZALO

POVZETEK	3
Uvod	6
OPREDELITEV POJAVA	7
OPREDELITEV POJMA RAZPRŠENA GRADNJA	10
Pojavne oblike razpršene gradnje	15
Prostorske razsežnosti razpršene gradnje	16
<i>Ekskurz 1</i>	19
OPREDELITEV PROBLEMA RAZPRŠENE GRADNJE IN IZHODIŠČA ZA PRESOJO	24
ANALIZA PRIMEROV RAZPRŠENE GRADNJE	29
Povzetek analitičnih spoznanj	56
Še o vzrokih in posledicah razpršene gradnje	61
Vzroki nastajanja razpršene gradnje	64
Postopek nastajanja razpršene gradnje	67
Možni ukrepi za omejevanje negativnih posledic	70
<i>Ekskurz 2</i>	74
STRATEGIJA OBVLADOVANJA POJAVA	83
Faznost posameznih ukrepov	93
<i>Ekskurz 3</i>	95
UKREPI ZA OMEJEVANJE RAZPRŠENE GRADNJE	96
Zaključek	114
Literatura	115

Povzetek

Razpršena gradnja je oblika zazidave iz novejšega obdobja ki predstavlja neracionalno izrabo prostora. Neracionalnost se kaže v neupoštevanju značilnosti avtohtone poselitve (položaja in oblike) ter neupoštevanju urbanističnih izhodišč urejanja prostora in razmeščanja objektov. Razpršeno gradnjo določajo kvalitativni kriteriji urejanja prostora, zato je natančnejša definicija nemogoča. Presojati jo je potrebno v širšem kontekstu, saj gre pri tem pojavu za odnos med avtohtono in alohtono poselitvijo ter za možne racionalnejše oblike urbanizacije oz. prostorske ureditve. Razpršena gradnja se nanaša na poselitev (tj. način razmestitve objektov in naselij v pokrajini) ter na lokacijo (položaj) in zasnovo posameznega objekta, zato jo je potrebno obravnavati kot del urejanja naselij in poselitvenih razmer nasploh, ne pa kot poseben urbanizacijski fenomen. Nanaša se na stanovanjske in druge objekte nekmetijske rabe. Ločimo dva nivoja:

1. **regionalni vidik oz. razpršeno poselitev** na nivoju pokrajine. Razpršena poselitev je tista, pri kateri naselja niso strnjena, temveč so posamezni objekti ali skupine objektov (- deli naselij), razmeščeni po širšem območju, po pokrajini.
2. **lokalni vidik oz. razpršeno postavitvev (položaj) objektov**. Razpršena postavitev objektov je tista, kjer se med stanovanjskimi objekti nahajajo kmetijska zemljišča ali druge oblike neurbane rabe površin, pripadajo pa zaključenemu območju naselja.

Pojavlja se na celotnem poselitvenem območju, čeprav bi lahko glede na nekatere (sicer slabo izražene) strukturne značilnosti opredelili naslednje pojavne oblike:

1. razpršena poselitev
2. suburbanizirana območja
3. urbanizirano podeželje

Na lokalnem nivoju se pojavlja v naslednjih oblikah:

1. posamezne stanovanjske hiše ob obstoječih strnjenih naseljih
2. skupine stanovanjskih hiš ob obstoječih strnjenih naseljih.
3. stanovanjske hiše v razloženih naseljih in zaselkih (na območjih razpršene poselitve)
4. manjše skupine objektov na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč ali ob prometnici
5. posamezne stanovanjske hiše ob starejši kmečki hiši
6. posamezne stanovanjske hiše na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč ali ob prometnici
7. skupina stanovanjskih hiš na novi lokaciji, med katerimi je veliko prostih površin.

Negativne posledice razpršene gradnje, zaradi katerih je pojav sploh sporen so naslednje:

1. vizualna degradacija pokrajine in naselij. Kaže se v spremenjenem položaju objektov, ki se močno razlikuje od uveljavljenega krajinskega vzorca, zaradi česar je okrnjen pejzaž pokrajine in vedute naselij.

2. velika poraba kmetijskih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Razpršena gradnja je zelo potratna s prostorom; ne le zaradi velikih funkcionalnih površin objektov, spornejša je gostota zazidanosti, ki dosega povprečne vrednosti okoli 25 preb/ha. Kvalitetna kmetijska zemljišča so manj izpostavljena spreminjanju namembnosti, toliko bolj pa 2. območje kmetijskih zemljišč.
3. dražja in neracionalna komunalna oprema. Komunalna opremljenost v območjih razpršene gradnje je pomanjkljiva, predvsem pa neracionalna. Dolžine komunalnih vodov tudi za 100% presegajo normativne vrednosti. Predvsem je pomanjkljivo kanalizacijsko omrežje, marsikje pa tudi prometne ureditve.
4. slabša kvaliteta bivalnih razmer v novonastalih naselbinah. Večina območij razpršene gradnje je pomanjkljivo opremljena z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Te so locirane v lokalnih središčih, ki pa so dokaj oddaljena od posameznih zaselkov in naselij. Še bolj sporna je urbanistična ureditev poseljenih območij, ki izkazuje pomanjkljiv odnos do okolice, odsotnost ureditvenega koncepta, pomanjkljiva je urbana oprema.

Glede na vrsto in obseg negativnih posledic menimo, da je pojav razpršene gradnje potrebno omejiti. Menimo, da omejevanje razpršene gradnje (kot cilj) sam po sebi ni sporen, niti vprašljiv. Sklada se z osnovnimi vrednotami urejanja prostora - racionalno rabo prostora, varovanjem dediščine ter racionalnim omrežjem infrastrukture.

Pri opredeljevanju ukrepov s katerimi bi bilo mogoče razpršeno gradnjo omejiti in preprečiti, smo izhajali iz prostorskih posledic take oblike poselitve in iz vzrokov oz. procesa nastajanja razpršene gradnje. Ugotovili smo, da je pojav mogoč predvsem zaradi nedorečenosti sistema urejanja prostora in neuskkljenosti z drugimi sektorji, katerih dejavnost ima prostorske implikacije. Pomemben vzrok razpršene gradnje je nedodelanost prostorskih planov, ki omogočajo "ex post" planiranje, odsotnost zemljiške politike, neuskkljenost med načeli urejanja kmetijskih zemljišč in urejanja prostora, odsotnost davčnih in ekonomskih instrumentov za usmerjanje poselitve oz. širše, za izvajanje prostorskih planov ter pomanjkljive urbanistične obdelanosti posameznega naselja. Nenazadnje, pojav razpršene gradnje se širi tudi zaradi odsotnosti širše zasnove (strategije) poselitve in nedodelanih strokovnih izhodišč za urejanje prostora. Stopnja urejevalske intervencije v naseljih je nizka, kar se kaže po eni strani v pomanjkljivi zakonodaji (npr. glede stavbnih zemljišč), pa tudi v vrsti PIA, s katerimi so naselja urejena. Prevladujejo dokaj ohlapni PUPi, ki so večinoma narejeni (prirejeni) razmeram v celotni pokrajini, le redko pa se nanašajo na posamezno naselje; število zazdiadlnih in ureditvenih načrtov pa je sploh zanemarljivo majhno.

Strategija za omejevanje razpršene gradnje temelji na 3 sklopih:

1. preprečevanje nadaljne disperzije gradnje
2. zaokroževanje in zapolnjevanje naselij ter
3. celostno urejanje naselij in pokrajine.

Predlagali smo naslednje ukrepe:

1. ukrepi zemljiške politike. Predvsem ustanovitev Agencije za stavbna zemljišča, katere naloga bi bila ustvarjanje zaloge stavbnih zemljišč in preprodavanje zemljišč, ki so namenjena gradnji; uveljavitev komasacijskega dovoljenja, diferencirana cena za stavbna in kmetijska zemljišča
2. usmerjanje poselitve; redefiniranje ureditvenih območij naselij. Ocenjujemo, da je največja pomanjkljivost sedanjih prostorskih planov ta, da je možna gradnja stanovanjskih hiš tudi izven ureditvenih območij naselij. Večina prostorskih planov nima opredeljenih ureditvenih območij za vsa naselja, temveč samo za strnjena.
3. izdelava PIN za zgoščevanje gradnje in celostno urejanje naselij. Ena od oblik saniranja razpršene gradnje je zaokroževanje in urejanje. V ta namen bi bila potrebna obdelava naselja s PIN, v katerem bo naselje obdelano kot celota.
4. natančnejša določila o oblikovanju in lociranju novogradenj. S "katalogom - priročnikom" za urejanje naselij in vzorčnimi primeri urejanja razpršene gradnje bi se postopoma povečala kvaliteta urbanističnih rešitev. Usmeritve za urejanje naselij morajo biti prilagojene regionalnim naselbinskim tipom in naseljem v suburbanih območjih mest.
5. poostren inšpekcijski nadzor. Pomemben del izvajanja prostorskih planov tj. sankcioniranje kršitev normativnega akta pri nas sploh ne deluje
6. osveščanje javnosti. Z akcijo "prosvetljevanja" graditeljev bi postopoma dosegli izboljšanje bivalnega okolja in večjo stavbno kulturo.
7. finančni ukrepi in davčna politika. Predlagamo diferenciran davek na spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, davek na neuporabljeno stavbno zemljišče, kreditiranje graditeljev v okviru stanovanjskih zadrug in kreditiranje prenove stavbnega fonda.

Za izvajanje predlaganih ukrepov so potrebne spremembe zakonodaje, dopolnitve prostorskih planov (državnega in občinskih) ter natančnejša navodila o urejanju naselij. Najbolj pomanjkljiva je zakonodaja na področju stavbnih zemljišč in podzakonska določila o urejanju in oblikovanju naselij, poleg tega pa je povsem nepokrito področje "aktivne prostorske politike", ki bi z davki, krediti in sankcijami usmerjalo ravnanja investitorjev, lastnikov zemljišč in izdelovalcev urbanistične dokumentacije. Poleg sprememb zakonodaje je potrebna večja strokovna usposobljenost urbanističnih služb, upravnih organizacij in učinkovitejši inšpekcijski nadzor. Na nivoju občine ocenjujemo kot najbolj sporno premajhno selektivnost pri usmerjanju poselitve, saj so edina determinanta kmetijska zemljišča, ne pa opremljena stavbna zemljišča in primernost lokacije za gradnjo. Največ operativnega dela pri omejevanju pojava prenaša na občinski nivo, usmeritve za delovanje pa morajo dobiti pravno podlago. Nadaljnje delo bi moralo biti usmerjeno v izpopolnjevanje normativnih določil, razreševanje odprtih strokovnih vprašanj in pripravo vzorčnih primerov urejanja območij razpršene gradnje.

UVOD

Raziskovalna naloga Urejanje prostora iz vidika razpršene gradnje obravnava enega največjih prostorskih problemov slovenskega podeželja in urbanizacije nasploh, ki je bil (pre)dolgo časa deležen premale strokovne pozornosti. Namen naloge je podati celosten pregled problematike (od pojavnih oblik in vzrokov za razpršeno gradnjo), ter izdelati strategijo za obvladovanje pojava v prihodnje.

Zastavljena naloga je zelo široka. Čeprav je pojav razpršene gradnje v pokrajini očiten, je razmejitev pojava napram drugim oblikam poselitve težavna in nejasna. Tudi posledice razpršene gradnje se zdijo jasne in umljive, njihovo kvantificiranje, ki je pogoj za razpoznavanje problema, pa je pogosto manj prepričljivo. Nenazadnje je praksa urejanja prostora ki "producira" razpršeno gradnjo, v številnih občinah postala edina znana in možna, spreminjanje utečenega pa zadeva množico akterjev, ki pri ustvarjanju lokacijske dokumentacije sodelujejo. Zaradi pravnih konsekvenc predlaganih (potrebnih) rešitev, posega naloga tudi na področje sistemskih vprašanj urejanja prostora in s tem povezane prostorske zakonodaje. Obsega pa tudi področja, ki se nanašajo na oblikovne značilnosti poselitvenih oblik, na razmerje med avtohtonim in alohtonim oz. starim in novim, na vprašanja prostorske in še posebej poselitvene politike, področja torej, ki nimajo nesporne in dovolj trdne platforme za njihovo razreševanje, pa tudi analiziranje. Tako široke problematike ni mogoče obdelati v eni nalogi, saj zaheva različne pristope in interpretacije pojava iz različnih zornih kotov. Problematika urejanja podeželja je bila obdelana v številnih raziskavah, da je težavnejši prenos spoznanega v prakso, kakor odgovor na strokovna vprašanja. Posredno velja to tudi za razpršeno gradnjo. Na Inštitutu za geografijo smo se naloge lotili na naslednji način:

1. podati kar se da natančno definicijo oz. metriko za razločevanje razpršene gradnje od drugih oblik poselitve; spoznati bistvo pojava.
2. evidentirati pojavne oblike razpršene gradnje, njihove regionalne značilnosti, vzroke za nastanek.
3. ugotoviti in kvantificirati negativne posledice razpršene gradnje.
4. predlagati strategijo in ukrepe za obvladovanje tega pojava v prihodnje.
5. podati konkretne predloge, načine in ukrepe za preprečevanje pojava.

Naloga je tako široka da ne more dati končnega odgovora na vprašanje, kako reševati in urejati pojav, ki je postal že stalnica slovenske urbanizacije. Lahko pa prispeva k jasnejšim predstavam o tem kje smo, kaj moramo in kaj zmoremo narediti za bolj urejeno in bolj funkcionalno bivalno okolje.

1. OPREDELITEV POJAVA

S pojmom poselitev označujemo oblikovno in funkcijsko razmestitev naselij v pokrajini. Po eni strani gre za vrsto oziroma obliko naselij, torej vizualno plat tega pojava, po drugi pa za način razmestitve naselij glede na obseg funkcij in njihov prostorski domet (gravitacijska območja). V prvem primeru govorimo o samotnih kmetijah, zaselki, razloženih naseljih, gručastih naseljih, mestih in aglomeracijah, v drugem pa o omrežju centralnih krajev in urbanem sistemu. V ospredju pričujoče raziskave je oblikovna plat poselitve, saj gre pri razpršeni gradnji predvsem za nove oblike naselij in spremembe obstoječega poselitvenega vzorca, ki nastajajo ob razmestitvi novih objektov. Te spremembe se le posredno odražajo na sistemu centralnih naselij oz. funkcijskem vidiku poselitve.

Poselitev je odvisna od prevladujoče gospodarske dejavnosti, naravnih razmer, kulturnega miljeja in socialnih odnosov. Del poselitvenih oblik ima regionalne značilnosti, kar pomeni, da se določena naselja pojavljajo samo v določenem tipu pokrajine in kulturnem miljeju. Ta značilnost je eden od najpomembnejših vzrokov velike krajinske (naselbinske) pestrosti Slovenije pa tudi eno od temeljnih izhodišč za obravnavo pojava razpršene gradnje.

Čeprav je poselitev zelo inerten prostorski pojav, se vendarle spreminja skladno z družbenoekonomskim in socialnim razvojem. Nastajajo novi tipi naselij in s tem nova razmestitev prebivalstva, ekonomskih dejavnosti, infrastrukture. To je tudi vzrok, da predstavlja usmerjanje poselitve eno ključnih vprašanj urejanja prostora. Zgrešena politika poselitve prinaša vrsto konfliktnih situacij in prostorskih neskladij. Tvegamo tezo, da je ena teh tudi predmet pričujoče raziskave.

V razvojnem pogledu ločimo avtohtono in alohtono poselitev. Prva izhaja iz naravnih in družbenih razmer določene pokrajine in jo lahko označimo kot organsko, druga pa je v določen prostor (pokrajino) prenešena od drugod. Njene značilnosti izhajajo iz drugega okolja. Odnos med avtohtonim in alohtonim je ambivalenten; saj na določeni točki razvoja dobi alohtono obeležja avtohtonega. To se zgodi takrat, ko se obče razmere za presojanje avtohtonega spremenijo, ali ko zgodovinski spomin zbledi, ali ko nov pojav pridobi značilnosti okolice. (V primeru naselij: ko se nov poselitveni vzorec poveže s krajino - okoljem, v funkcijskem ter oblikovnem smislu postane njen del; ali: ko dobi patino preteklosti in ga začnemo dojemati kot del pokrajine). Avtohtona poselitev je posledica kulturnega miljeja, pokrajinskih značilnosti in (v naših razmerah) kmetijske usmerjenosti območja ter prvotnih oblik kolonizacije.

Poselitvene vzorec v Sloveniji se je izoblikoval ob prevladujoči kmetijski dejavnosti. Razmestitev naselij, njihova zasnova in do določene mere tudi oblika so odraz prilagajanja naravnim razmeram in varovanja kmetijske zemlje. V novih družbenoekonomskih razmerah ki

so nastopile z industrializacijo in urbanizacijo podeželja, sta se začela spreminjati poselitveni vzorec in oblika naselij. Naselja so namreč žive tvorbe, odraz socialne in ekonomske aktivnosti prebivalcev. Morfologija naselij in pokrajine (ki je v tem primeru pravzaprav predmet obdelave), je odraz življenja, ki ga naselje živi; je posledica vzpostavitvenih razmerij. Tudi v preteklosti so se naselja širila, dograjevala, poselitveni sistem se je v nekaterih pokrajinah zgoščeval, drugod pa redčil. Nemogoče si je predstavljati, da so se ti procesi pričeli odvijati šele v bližnji preteklosti. Razlika je morda v intenziteti in načinu. Prejšnje spremembe v naseljih so nastajale ob isti in nespremenjeni ekonomski dejavnosti in socialnih odnosih. Poleg tega je bil celoten razvoj, vključno s stavbarstvom, še povsem organski in je slonel na vzorih iz preteklosti in obstoječih razmerjih. Vzrok današnjim spremembam pa je nova ekonomska dejavnost (industrija) in novi socialni odnosi, ki izvirajo iz urbanega okolja in prežemajo tudi nekoč povsem agrarne pokrajine. Vse to se odraža tudi v naseljih - vseh tipov in v vseh pokrajinah, ki jih je zajel proces urbanizacije. Pojav razpršene gradnje lahko zato pojmuje kot spontano prehodno fazo v novi poselitveni vzorec.

Za nastajanje novega poselitvenega vzroca so relevantni naslednji elementi:

1. visoka stopnja deagrarnizacije oz. preslojevanja prebivalstva iz agrarnih v neagrarne poklice. V letih 1953 - 1981 se je delež kmečkega prebivalstva zmanjšal iz dobrih 40% na slabih 10% (Klemenčič 1991).
2. velika zemljiška razdrobljenost posesti, kar pomeni ne le veliko število parcel temveč tudi veliko število posestnikov kmetijske zemlje.
3. politika disperzirane industrializacije, ki je približala delovna mesta kraju bivanja in za večino zaposlenega prebivalstva močno zmanjšala razdaljo med krajem dela in krajem bivanja. V obdobju 1951 - 1984 se število krajev z industrijo več kot podvojilo, od 162 na 384 (Klemenčič 1991).
4. nestimulativna investicijska politika, zaradi katere je veliko ljudi denar vlagalo v izboljšanje bivalnih razmer in osebnega standarda, ne pa v gospodarsko dejavnost.
5. tradicionalne vrednote in predstave o življenju v lastni hiši kot idealnih bivalnih razmerah

Posledica teh stalnic je enormno povečanje individualne stanovanjske gradnje. Po statističnih podatkih je bilo v letih 1972 - 1990, ko je intenzivnost stanovanjske gradnje že začela pojenjati, zgrajenih 99.991 stanovanjskih hiš, oz. 5262 vsako leto, domnevamo pa, da je bila v letih 1965 - 1975 ta številka blizu 7000. Intenzivni razvoj stanovanjske gradnje je poleg obsežne deagrarnizacije tudi posledica vrste sistemskih dejavnikov, predvsem ekonomskih in socialnih:

1. cenejše gradnje stanovanj v lastni režiji, (ki jo omogoča vrsta sistemskih nedorečenosti)
2. nizkih cen stavbnih (kmetijskih) zemljišč zaradi komunalne neopremljenosti in zaradi podcenjenega pomena kmetijske panoge
3. povečanja realnih dohodkov prebivalstva
4. ugodnih posojil za reševanje stanovanjskega vprašanja

5. splošnih preferenc prebivalstva za bivanje v enodružinskih hišah
6. prostega prometa s kmetijskimi zemljišči (v času najobsežnejše stanovanjske gradnje)
7. nekonsekventne urbanistične in prostorske politike

Ob tem so se obstoječa naselja prostorsko zelo povečala, le malo naselij je nastalo na novo, poselitveni vzorec pa se je zaradi novih objektov marsikje zelo zgostil oz. disperziral. Večina naselij se je širila brez celovitejših urbanističnih načrtov, večina novogradenj pa je nastala po tipskih načrtih, ki z značilnostmi okolja niso imeli nobene zveze. Graditelji so postavljali objekte glede na lastništvo parcele, po lastni presoji, glede na osebni interes. Zaradi razsežnosti pojava, je ta prerasel oziroma dobil značilnosti poselitvenega vzorca, ki ga danes označujemo kot razpršeno gradnjo. Zanj je značilna velika disperzija po pokrajini, nepovezanost z obstoječo zazidavo oz. poselitvenim sistemom, nepovezanost z okoliškimi zemljišči, namesto tega pa velika odvisnost od obstoječih komunikacijskih poti in infrastrukturnih omrežij, bližine lokalnega (zaposlitvenega) središča. Nove stanovanjske hiše so nastajale vsepovsod, sredi kmetijskih zemljišč, na razglednih točkah vrhov, na dvoriščih kmečkih hiš, ob prometnicah. Poselitveni vzorec se je v nekaterih območjih močno zgostil, saj so novogradnje povzele prevladujoč način lociranja objektov, drugod pa so očitne tendence k opuščanju in propadanju nekdanjega poselitvenega vzorca. Bistveno pri tem je naslednje:

1. položaj novih objektov odraža drugačna merila kot jih lahko razberemo pri avtohtoni obliki poselitve oz. položaju objektov. Način lociranja je prenešen iz urbanega okolja.
2. nov je položaj objektov na parceli. Objekti niso več postavljeni ob rob parcele, temveč stojijo na sredi.
3. običajno so novi objekti postavljeni ob prometnico, zaradi česar nastajajo tim. dolge vasi.
4. ne tvorijo gruče ali niza, temveč so postavljeni ortogonalno.
5. objekti niso locirani glede na prirodne determinante (ali pa je ta povezanost zelo mala), temveč glede na možnost komunalne opreme in dostopnost.
6. ne tvorijo naselja ali zaključenega stanovanjskega območja (v morfološkem smislu), temveč predstavljajo bolj ali manj nepovezano skupino stanovanjskih hiš.
7. novogradnje niso več regionalno različne, oz. regionalnih razlik je bistveno manj, opazna je oblikovna unificiranost nove stanovanjske gradnje.
9. komunalna oprema naselij je zelo pomanjkljiva, ekološko sporna in neracionalna.

Potrebno je poudariti naslednje: pri razpršeni gradnji je **sporen način zazidave** zaradi posledic, ki jih tako razmeščanje objektov prinaša. Pojem razpršena gradnje je v bistvu sinonim za stihijsko urbanizacijo, ob kateri so nastale "dolge vasi", zaselki in številne prostostoječe stanovanjske hiše na vseh mogočih lokacijah. Problem razpršene gradnje je problem urejanja naselij in mehanizmov za urejanje prostora. Razpršena gradnja se ne nanaša na poselitev regionalnih razsežnosti, temveč na nivo urejanja in oblikovanja naselij.

2. OPREDELITEV POJMA "RAZPRŠENA GRADNJA"

Termin "razpršena gradnja" izhaja iz urbanistične prakse in se nanaša na nekontrolirano urbanizacijo ter posledice tega procesa. Tomaž Souvan definira razpršeno gradnjo kot "neusmerjeno in neorganizirano gradnjo" (Souvan 1995: 17). Podobno jo označuje tudi Jože Dekleva, ki prav tako izpostavlja nenačrtnost kot bistveno značilnost "disperzne suburbanizacije" (Dekleva 1995: 20). O razpršeni gradnji govorijo tudi drugi avtorji, predvsem v kontekstu črnih gradenj.¹ Tako Braco Mušič, Peter Fister, Marjan Ravbar, Janez Marušič, Andrej Pogačnik in Breda Ogorelec (ibid) kot glavne karakteristike razpršene gradnje posredno izpostavljajo predvsem stihijo, neorganiziranost, samovoljo graditeljev, neracionalnost posegov v prostor, degradacijo podobe pokrajine in naselja.

Iz prispevkov urbanistov in prostorskih planerjev lahko razberemo, da gre za **pojavo nenačrtne gradnje, ki se ne podreja logiki zasnove obstoječega naselja oziroma urbanističnim določilom** (urbanističnim izhodiščem in merilom za urejanje prostora). Iz konteksta opisovanja pojava lahko tudi razberemo, da se nanaša na lokalni nivo, na nivo posameznega naselja; samo zaradi razsežnosti pojava je dobil še regionalne konotacije. Podana definicija je tako široka (splošna), da jo je potrebno pojasniti in v posameznih segmentih dopolniti. Pri tem izhajamo iz ključnih besed in poudarkov "delovne definicije". To pa so:

- **čas nastanka** (izgradnje objekta),
- **nenačrtnost gradnje**
- **način postavitve (lokacije) v prostor**, ki odstopa od prevladujočih (avtohtonih) oblik razmeščanja stanovanjskih hiš ali od temeljnih načel urejanja prostora in
- **oblikovne značilnosti** objektov, ki niso v sozvočju s stavbno tipiko.

1. Čas nastanka implicira, da je pojav nastal v določenem obdobju in ga lahko časovno omejimo. V uvodu smo omenili, da se je poselitveni vzorec, predvsem pa vzvodi ki ga generirajo (vzpostavljajo) povsem spremenil s širjenjem urbanizacije na podeželje. Prejšnji poselitveni vzorec je nastal in se ohranjal ob prevladujoči kmetijski dejavnosti, v industrijski fazi razvoja družbe pa je začel nastajati nov poselitveni vzorec, ki se v marsičem razlikuje od prejšnjega (že v uvodu smo omenjali avtohtono in alohtono gradnjo). Seveda ni mogoče vse novejšje zazidave enačiti z razpršeno gradnjo. Dejstvo pa je, da je pojav **časovno omejen na obdobje zadnjih treh desetletij**.

Drugi razlog zaradi katerega lahko pojav omejimo na bližnjo preteklost je, da se pojem razpršena gradnja v strokovni literaturi, ki se nanaša na poselitev in tipologijo naselij nikjer ne pojavlja. Sicer obstajajo oblike avtohtone poselitve, ki so blizu obravnavanemu pojavu. To so

¹ Glej revijo Teorija in praksa št. 5-6/1993. To nikakor nista sinonima, čeprav so njuni učinki v prostoru običajno isti.

samotne kmetije, razložena naselja in zaselki, kjer so posamezni objekti in skupine objektov razmeščeni po pokrajini tako, da ne tvorijo strnjenih naselbin. Vendar te oblike niso identične razpršeni gradnji, čeprav obstajajo določene skupne značilnosti (več o tem v nadaljevanju). Ob tem opozarjamo tudi na **terminološko razliko**: *razpršena poselitev* je sinonim za avtohtone poselitvene oblike (samotne kmetije, zaselke in razložena naselja), *razpršena gradnja* pa pomeni razmeščanje objektov, ki ni v skladu z avtohtono zasnovo naselij in urbanističnimi določili.

2. Nenačrtnost gradnje pomeni, da je zazidava potekala brez primerne urbanistične dokumentacije. Večina objektov je sicer postavljena na podlagi osnovne urbanistične dokumentacije (lokacijskega dovoljenja). Vprašanje pa je, če so bila merila za urbanistično razmeščanje ustrezna. Menimo da so bila vsaj nepopolna in preveč unificirana. Lokacijska dokumentacija npr. ne vključuje krajinske presoje postavitve objekta, pa tudi določbe o tehničnih priključkih, odmeri funkcionalnega zemljišča in dostopih so marsikje premalo domišljeni. Tako so npr. določila glede odmikov od sosednjih objektov in prometnic na Gorenjskem enaka kot na Primorskem.

Iz urbanistične prakse je znano, da je večina objektov, ki predstavljajo razpršeno gradnjo urbanistično "obdelana" samo z lokacijsko dokumentacijo, ki se nanaša samo na določen objekt, ne pa z zazidalnim ali ureditvenim načrtom, ki obdeluje naselje kot celoto. Posledica tega je način gradnje, kjer so se objekti enostavno dodajali obstoječemu gradbenemu tkivu. Značilnost razpršene gradnje je tako parcialnost, ki se ne ozira na bližnjo okolico in celotno naselje. Namesto novih naselij, stanovanjskih sosesk ali novih delov naselij so se dograjevala in širila obstoječa, in to na najbolj enostaven in banalen način - brez upoštevanja krajine in položaja naselja, zasnove. Nove stanovanjske hiše so tako postavljene ob vpadnicah v naselje, na ravnih, dobro nosilnih tleh, na dvoriščih. Da je bila ob tem prezrta osnovna vsebina naselja, in sicer formiranje socialne skupnosti, morfološko razpoznavnega in strukturiranega prostora, ustvarjanje kvalitetnega bivalnega okolja in minimiziranje ekoloških posledic, vsega tega niti ne omenjamo.

Vendar, nenačrtnost o kateri govorimo, se ne nanaša samo na nepopolno urbanistično dokumentacijo, marveč predvsem na vprašljiva izhodišča urbanističnega in prostorskega urejanja (tudi o tem bo več govora v nadaljevanju). Pomanjkljivost teh so izhodišča, v katerih se ne razlikujejo strukturne (morfološke in fiziognomske) značilnosti posameznih pokrajin. Izhodišča za urejanje vaških naselij in mestnega obrobja so bila ista.

Napačno bi bilo predstavljeni si, da avtohtona poselitev ni nastajala na podlagi nekakšnih urbanističnih določil. Kot navaja Marušič, je urejanje poselitvenega prostora vodil fevdalni gospod, katerega odločitve se niso veliko razlikovale od z zakonodajo podprtega sistema o urejanju prostora, kakršnega poznamo danes. (Marušič 1993: 487). Zidava na neproduktivnih

zemljiščih, skrb za požarno varnost, za varnost pred poplavami, za higienske bivalne razmere, vse to so normativna določila, katerih učinek je posredno razviden v zasnovi in obliki naselij. Avtohtona razpršena poselitev je posledica prilagoditve naravnim razmeram². Tovrstna "razpršena gradnja" se zato v osnovi razlikuje od tiste, ki je nastajala v bližnji preteklosti zato je ne gre enačiti s pojavom razpršene gradnje.

Še nekaj: nenačrtost implicira tudi neracionalnost. Tudi pojem "razpršena gradnja" pomeni disperzijo, nenačrtost, nestrjenost in razmeščenost objektov po širšem območju, kar asociira na neracionalno rabo prostora. Racionalnost rabe prostora pa je zelo raztegljiv pojem, brez trdnih izhodišč, saj gre za pojav, ki ga lahko bolj ocenjujemo kakor merimo. Posredi so izhodišča in vrednote za dojetanje in urejanje prostora oziroma v našem primeru - naselij. Trdnih izhodišč nam niti stroka niti teorija ne dajeta, saj se "konflikt" vedno izrazi v razmerju med novim in starim. Gledano z današnjimi merili in vrednotami, je razpršena poselitev brez dvoma neracionalen pojav v prostoru (tudi o tem bo več povedanega v nadaljevanju). Iz današnjega zornega kota tudi avtohtona poselitev ni vedno racionalna. Nekoč pa je prav gotovo bila, ker je zagotavljala (omogočala) kmetijsko izrabo pokrajine. Danes, ko od kmetijstva živi le manjši del prebivalcev, je potreba po povezanosti in odvisnosti od kmetijskih zemljišč bistveno manjša. Danes se racionalna raba prostora povezuje s tehnično in socialno infrastrukturo, porabo prostora (oziroma obsegom odtujenega zemljišča), varovanjem naravnih dobrin ter dostopnostjo do delovnega mesta in oskrbnega središča. Iz tega vidika je razpršena gradnja ne le sporna, temveč potratna. Seveda tudi pri tem ne gre vse novejšo zazidavo okarakterizirati kot razpršeno gradnjo. Iz vidika racionalnosti infrastrukturnega omrežja je pomembna izkoriščenost komunalnih vodov in gostota zazidave. Za strnjeno novo stanovanjsko gradnjo bi zato težko dejali da je neracionalna.

Celovitih meril za presojo racionalnosti razpršene gradnje ni, delno so zapopadena v urbanističnih normativih, delno pa v vrednotah urejanja prostora. Morda je bolj kot pojem racionalna raba prostora, ki je zelo odvisna od meril in vrednot določenega časa, pri razpršeni gradnji očitna odsotnost racionalne prevare posegov v prostor. Racionalnost posegov v prostor urbanistična določila seveda ne zagotavljajo, jo pa predpostavljajo. Zanimivo razmišlja Janez Marušič: "...problem črnih gradenj (razpršene gradnje, op. V.D.) je v tem, da ob njih ni vzpostavljen mehanizem varovanja skupnega interesa (kar je sicer namen urbanističnih določil, op. V.D) in se tako izrazi zgolj zasebni." (Marušič 1993: 488). Namesto prevare lokacije iz krajinskega, naravovarstvenega, socialnega, naselbinskega, infrastrukturnega in arhitekturno morfološkega vidika prevlada zasebni interes, ki s širšim (javnim) pogosto nima

² Opazno je, da se avtohtone poselitvene oblike, ki imajo podobne značilnosti kot razpršena gradnja, pojavljajo samo oz. predvsem v gričevnatem in hribovitem območju, kjer je (bila) stopnja izkoristljivosti zemljišč visoka in kjer je prevladovalo polifunkcionalno kmetijstvo. Zaradi konfiguracije površja in s tem primernosti za različne kulture, so kmečka gospodarstva razpršeno razmeščena po pokrajini, tako da so sredi zemljišč različne primernosti. Poselitev je zato v tim. razloženih naseljih, majhnih zaselkih in posameznih kmetijah.

nič skupnega. Dejansko je velik del novejšje stanovanjske gradnje potekal brez organiziranega oddajanja stavbnih zemljišč, komunalnega opremljanja, celovitega urbanističnega urejanja in kar je še atributov organizirane gradnje. Namesto tega je bila razširjena praksa gradnje na lastnem zemljišču, na podlagi lokacijske dokumentacije, brez komunalne opreme, brez celovite ureditve naselja. Neracionalnost prostorskih ureditev bi tako bila naslednja značilnost razpršene gradnje.

3. Način postavitve (lokacije) v prostor, ki odstopa od prevladujočih (avtohtonih) oblik razmeščanja stanovanjskih hiš ali od temeljnih načel urejanja prostora bi naj bila naslednja ključna značilnost razpršene gradnje. Ta ugotovitev ima dve podmeni: a) položaj novogradenj odstopa od značilnosti avtohtonega stavbarstva in b) položaj novogradnje ni v skladu s temeljnimi načeli urejanja prostora. Obe zahtevata nekoliko širšo utemeljitev, ki se nanaša na merila in vrednote pri urejanju prostora in naselij.

a) Prikaz te podmene se opira na ugotovitev o spremenjenih dejavnikih, ki oblikujejo poselitvene razmere. Posledica tega je nov poselitveni vzorec, ki je različen od že vzpostavljenega. Povdarek je na položaju, ki odstopa od značilne razmestitve objektov avtohtone poselitve. Ta plat problema razpršene gradnje pomeni prelom s stavbno tradicijo.

Novi način razmeščanja objektov je odraz spremenjenih razmer - drugačnih meril oblikovanja in urejanja. Vendar je v primeru razpršene gradnje nova gradnja v skoraj brutalnem nasprotju z obstoječo zasnovo in podobo naselja, pa tudi pokrajine. Poleg tega je zelo raširjena. Pogost primer razpršene gradnje so objekti, postavljeni sredi kmetijskih zemljišč, na vizualno zelo izpostavljenih mestih, vzdolž prometnic. Kot pravi Nace Šumi, je od stopnje uresničenja neke urejevalske vizije odvisno, ali jo bomo šteli za motnjo ali za dosežek v razvoju celote (Šumi 1975: 59)³. Razpršena gradnja je kljub množičnosti še vedno oblikovni tujek v pokrajini ali v naselju. Toliko je razširjena, da ni več posebnost, hkrati je je premalo, da bi postala merilo (norma) urejanja. (Zato ne gre vse novejšje zazidave, ki se ne prilagaja avtohtoni poselitvi enačiti z razpršeno gradnjo.) Tudi merila estetike v urejanju prostora izpostavljajo oblikovno skladnost (tudi dominantnost, ki pa ima z okolico vendar nekaj skupnega), prilagajanje in kontinuiteto razvoja (Heck 1983: 34). Očitno je, da se pojem razpršene gradnje v morfološkem smislu nanaša na strukturne tujke v pokrajini, ki ne povzemajo logike položaja in zasnove avtohtone poselitve; se ne prilagajajo okolju - prostoru, v katerega so umeščene. Seveda je pri tem potrebno (najmanj) razlikovati značilnosti območij razpršene poselitve od suburbanih območij mest. Ali bi bil učinek razpršene gradnje isti, če bi bili novi objekti razmeščeni v skladu s prevladujočo obliko poselitve, če bi povzemali značilnosti avtohtonega vzorca? Kar se strukturnih značilnosti pojava tiče, je odgovor pritrdilen, funkcionalno plat pa bomo skušali pojasniti v nadaljevanju.

³ Nace Šumi: Pogledi na slovensko umetnost. Ljubljana: Partizanska knjiga 1975. Podobno stališče glej tudi v Mušič 1980: 168

b) Razpršena gradnja je pojav, ki ne upošteva osnovnih izhodišč urejanja prostora. Merila in vrednote so spremenljiva kategorija zato povsem sprejemamo stališče, da je stanovanjska gradnja iz polpreteklega zgodovine skladna s takratnimi urbanističnimi izhodišči. Ob takem prostorskem urejanju je bil stanovanjski problem številnih delavsko kmečkih gospodinjstev razmeroma hitro rešljiv, sredstva za komunalno opremljanje zemljišč so se lahko namenjala drugim dejavnostim, način urejanja je bil kadrovsko in strokovno omejen. Danes so razmere drugačne; takšen način gradnje se je pokazal kot skrajno neprimeren, drag in neracionalen. Na urejanje prostora gledamo iz drugih izhodišč; pomen kvalitete bivalnega okolja, ohranjanja naravnih virov, ekološka osveščenost, spoznana vrednost krajine in stavbne dediščine določajo drugačne prostorske ureditve. Iz tega vidika razpršena gradnja zaradi umeščenosti v pokrajino ne ustreza merilom urejanja prostora in naselij. (glej Ekskurz 2)

4. Značilnost razpršene gradnje bi naj bila tudi oblikovna neskladnost z avtohtonim stavbarstvom. Pri tem gre za podobno vsebino, kot smo jo prikazali v prejšnji alineji. Stanovanjska gradnja iz 60 tih let je oblikovno precej drugačna od avtohtone. Prenešana je iz urbanega okolja in zasnovana z merili, ki z novim okoljem nimajo veliko skupnega. Razlikujejo se po materialih, višini, stavbnemu okrasju, tlorisu, naklonu strehe. Tudi v teh primerih bi se gradnja morala ravnati po merilih kontinuitete in upoštevanju tradicionalnega stavbarstva. Še posebej tam, kjer gre za posamične objekte, ki dopolnjujejo gradbeno tkivo ali na posamičnih lokacijah izven naselij. Prav tako so pomembne strukturne značilnosti npr. suburbanih območij in urbaniziranega podeželja. Značilnosti razpršene gradnje lahko strnemo v nekaj alinejah:

- gre za novejšo zazidavo, po letu 1960
- iz današnjega vidika urejanja prostora je neracionalna
- značilna je disperzija in razpršenost po pokrajini
- po zasnovi in položaju odstopa od značilnosti avtohtonih naselij
- po obliki odstopa od značilnosti avtohtonega stavbarstva

Končna definicija razpršene gradnje se tako glasi: **razpršena gradnja je oblika zazidave iz novejšega obdobja ki predstavlja neracionalno izrabo prostora. Neracionalnost se kaže v neupoštevanju značilnosti avtohtone poselitve (položaja in oblike) ter neupoštevanju urbanističnih izhodišč urejanja prostora in razmeščanja objektov.** Iz povedanega izhaja, da razpršeno gradnjo določajo kvalitativni kriteriji urejanja prostora. Zaradi tega natančnejša (kvantificirana) definicija ni mogoča. Razpršeno gradnjo je potrebno presojati v širšem kontekstu, saj gre pri tem pojavu za odnos med avtohtono in alohtono poselitvijo ter za možne - racionalnejše oblike urbanizacije oz. prostorske ureditve.

Pojavne oblike razpršene gradnje

S tem ko smo definirali razpršeno gradnjo kot neracionalno zazidavo v funkcijskem in oblikovnem smislu, smo podali tudi glavne kriterije razpoznavnosti. Omenili smo, da so kriteriji kvalitativni in jih ni mogoče kvantificirati. Zato ni mogoče natančno presoditi ali 5 objektov že predstavlja razpršeno gradnjo ali ne. Upošteva namen naloge in naravo problema takšna natančnost ni potrebna, niti smiselna.

Najbolj splošna je ugotovitev, da pomeni razpršena gradnja razmestitev novejših objektov, ki niso strnjeni, temveč se pojavljajo na številnih lokacijah, med katerimi so kmetijska zemljišča ali druge oblike neurbane rabe zemljišč. Pojavlja se v različnih oblikah, ki jih je skoraj nemogoče kategorizirati. (glej tudi Ravbar 1993: 467) Med seboj se razlikujejo po velikosti območja in številu objektov, položaju glede na starejši del naselja, gostoti pozidanosti in razmestitvi objektov ter položaju glede na komunikacije. Ločimo naslednje pojavne oblike razpršene gradnje na lokalnem nivoju:

1. posamezne stanovanjske hiše ob obstoječih strnjenih naseljih
2. skupine stanovanjskih hiš ob obstoječih strnjenih naseljih.
3. stanovanjske hiše v razloženih naseljih in zaselkih (na območjih razpršene poselitve)
4. manjše skupine objektov na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč ali ob prometnici
5. posamezne stanovanjske hiše ob starejši kmečki hiši
6. posamezne stanovanjske hiše na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč ali ob prometnici
7. skupina stanovanjskih hiš na novi lokaciji, med katerimi je veliko prostih površin.

Lahko pa bi kategorizirali razpršeno gradnjo glede na morfološke značilnosti (v tem primeru bi razlikovali med samostojnimi objekti, gručasto, obcestno in ortogonalno skupino objektov), glede na položaj objektov bi lahko ločili razpršeno gradnjo ob robu naselja, ob prometnici, v podaljšku naselja in objekte na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč. Glede na gostoto zazidanosti bi lahko razlikovali posamezen objekt, skupino do 5 objektov in večjo skupino objektov. Upoštevali bi lahko še namembnost objektov, saj razpršene gradnje ne predstavljajo samo stanovanjski objekti, tudi proizvodni in poslovno - storitveni (npr. trgovine). Presodili pa smo, da je vprašljiva smiselnost takih kategorizacij, saj jim v nadaljevanju ne moremo prilagoditi ukrepov za urejanje in odpravljanje. Poleg tega je določanje kriterijev, kaj je že razpršena gradnja, kaj pa več ni, sila problematično in "umetno".

Razpršena gradnja je problem urejanja konkretnega naselja, na globalnem nivoju pa lahko podamo samo smernice prostorskega urejanja. Priloženo kartografsko gradivo zato samo ponazarja besedilo.

Prostorske razsežnosti razpršene gradnje

Razpršena gradnja se nanaša na poselitev (tj. način razmestitve objektov in naselij v pokrajini) ter na lokacijo (položaj) in zasnovo posameznega objekta. Ločimo dva nivoja:

1. **regionalni vidik oz. razpršeno poselitev** na nivoju pokrajine. Razpršena poselitev je tista, pri kateri naselja niso strnjena, v enem kosu, temveč so posamezni objekti ali skupine objektov (- deli naselij) razmeščeni po širšem območju, po pokrajini.
2. **lokalni vidik oz. razpršeno postavitvev (položaj) objektov.** Razpršena postavitvev objektov je tista, kjer se med stanovanjskimi objekti nahajajo kmetijska zemljišča ali druge oblike neurbane rabe površin.

Regionalni vidik razpršene gradnje še lahko prikažemo, čeprav le s posrednimi kazalci, za razpršeno gradnjo na lokalnem nivoju pa so potrebne karte večjega merila. Omenili smo tudi, da razpršeno gradnjo opredeljujejo kvalitativni kriteriji. Glede na to jo je nemogoče natančno prikazati in razmejiti od ostalih oblik urbanizacije. Razširjenost razpršene gradnje lahko ponazorimo le s posrednimi kazalci⁴.

Med temi je najbolj reprezentativen prikaz gostote prebivalcev. Ta je najnižja v vzhodni Sloveniji oziroma v gričevnatih pokrajinah (Goričko, Slovenske gorice, Haloze, Dravinjske gorice, Kozjansko), v predalpskem hribovju (zasavsko hriboje, Kozjak, obronki Pohorja, Slovenjegraška kotlina, Škofjeloško Cerkljansko hribovje) in na podoljih Dolenjske. Gostota prebivalstva ponazarja pravzaprav območja razpršene poselitve, znotraj katere je razpršena gradnja pogost pojav. Regionalno razsežnost pojava posredno kaže tudi karta razmestitve naselij, kjer najbolj izstopajo gričevnate pokrajine, predalpsko hribovje in nizka kraška podolja.

Drugi posredni kazalec razširjenosti razpršene gradnje so suburbanizirana območja. Po izsledkih Marjana Ravbarja zavzema suburbanizirano območje približno 13% Slovenije, vključujejo 35% naselij, na njem pa živi tretjina prebivalstva, oziroma 83,3% vsega prebivalstva, ki prebiva zunaj mest. Suburbanizirano območje je približno 5,6 krat večje od površine mest (Ravbar 1995: 51). Predstavo o razsežnosti suburbaniziranega območja daje tudi tipologija naselij glede na razvoj prebivalstva, gostoto poseljenosti in delovnih mest (po Ravbar 1995), saj sta visoka gostota in hitra rast prebivalstva najbolj značilna kazalca suburbanizacije.

Glede na izvor in posamezne značilnosti lahko ločimo tri večja območja, kjer se pojavlja razpršena gradnja (pojavnne oblike na regionalnem nivoju):

⁴ Možno bi bilo z uporabo različnih gostot novogradenj na prostorsko enoto (ker podatek o bruto zazidanih površinah naselij ne obstaja, so možne katastrske občine, občine ali naselja po EHIŠ) prikazati gostoto stanovanjskih hiš. Drugi način bi bil grafično določevanje območij razpršene gradnje iz digitaliziranih kart 1:5000 ali aeroposnetkov. Tak način je natančnejši vendar dolgotrajen.

1. na območjih avtohtone razpršene poselitve
2. na urbaniziranem podeželju
3. na suburbaniziranih območjih mest

1. Omenili smo že, da obstajajo med razpršeno poselitvijo in razpršeno gradnjo določene podobnosti. Zazidava ni strnjena, temveč so objekti, ki naselje tvorijo razmeščeni po večjem območju oz. po večjem delu pokrajine. Med posameznimi objekti so kmetijska zemljišča. Med njima je tudi bistvena razlika. Razložena naselja, samotne kmetije in zaselki so v pokrajini razmeščeni v razpoznavnem redu, ki ga sicer določa princip varovanja in izkoriščanja kmetijskih zemljišč. Oblike razpršene poselitve, kamor uvrščamo samotne kmetije, zaselke in razložena naselja imajo izrazita regionalna obeležja. Njihova kartografska upodobitev je bila že večkrat dokumentirana (glej npr. Melik 1933, Drozg, 1995).

Za območja razpršene poselitve je značilna obsežna gradbena dejavnost, zgoščevanje vzorca in prostorska rast naselij, ki je potekala večinoma na način, kakršnega obravnava pričujoča razprava. Posledice stihijskih posegov v prostor so zato tod najizrazitejše. Marsikje je skoraj nemogoče ločiti razpršeno poselitev od razpršene gradnje, saj sta obe obliki zelo prepleteni. Novogradnje tako zapolnjujejo prosta zemljišča med kmečkimi gospodarstvi ali pa so postavljene sredi kmetijskih zemljišč, ob križišču lokalnih prometnic. Zaradi velike disperzije je to območje ekološko in vizualno najbolj degradirano.

2. Urbanizirano podeželje zavzema skoraj celotno poseljeno območje izven suburbaniziranih območij. Razpršena gradnja je na tem območju sicer zelo razširjena, vendar so njeni negativni učinki morda manj izraziti kot v območjih razpršene poselitve; omejena je na lokalni nivo - na posamezne objekte, zaradi značilnosti strjenih gručastih vasi jo je lažje sanirati. Večinoma se pojavlja kot skupina objektov na novi lokaciji (ob prometnici ali ob naselju) ter kot posamezen objekt sredi kmetijskih zemljišč. Je manj disperzirana kakor v območjih razpršene poselitve.

Ker pripada to območje različnim tipom naselij in poselitvenih oblik, je uniformiranost novogradenj in s tem vizualna degradacija tod najizrazitejša.

3. Razpršena gradnja na suburbaniziranih območjih mest je sicer zelo razširjena, vendar, ker je manj disperzirana po pokrajini, se tudi najbolj staplja z obsežno stanovanjsko gradnjo iz novejšega obdobja. Tamkajšnja naselja so v bistvu močno transformirane gručaste ali obcestne vasi, v katerih nekdanja zasnova skoraj ni več razpoznavna. Zanje je značilna premočrtna prometna mreža in razmestitev objektov, ki ni niti gruča, niti niz. Objekti stojijo posamič, umaknjeni so v sredo parcele, med seboj so enako oddaljeni in orientirani istosmerno. Običajno obstaja več vrst tako postavljenih objektov. Prometno omrežje tvorijo osnovne (zbirne) prometnice in stranske (dovozne) poti. V suburbanih naseljih najbolj izstopa

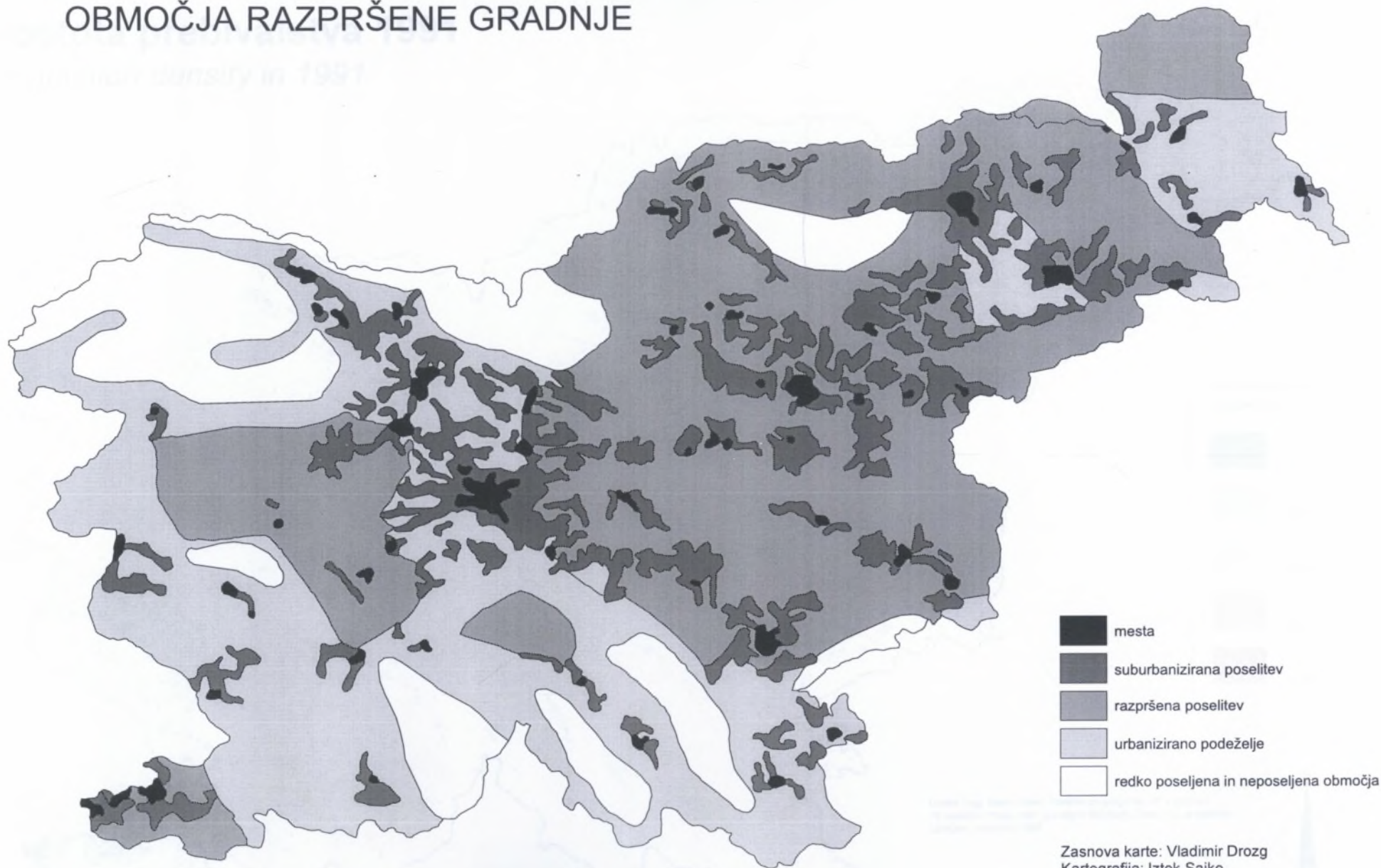
1. skupine stanovanjskih hiš v ali na robu kmečkih naselij
2. nekdanja vaška naselja, kjer stavbno tkivo zapolnjujejo novi objekti
3. naselja ali deli naselij, kjer prevladujejo prezidave in adaptacije;

Zaradi visoke gostote stanovanj, so ekološki problemi tod še posebej pereči, pa tudi neracionalnost gradnje je najizrazitejša.

V nadaljevanju je potrebno ponazoriti negativne posledice razpršene gradnje in natančneje ugotoviti, zakaj je obravnavan pojav sploh sporen. "Survey before plan" pravi Geedesova maksima. Šele na podlagi poznavanja negativnih učinkov je mogoče predlagati ukrepe za sanacijo in preprečevanje.



OBMOČJA RAZPRŠENE GRADNJE



Zasnova karte: Vladimir Drozg
Kartografija: Iztok Sajko
Inštitut za geografijo
Ljubljana 1996

Gostota prebivalstva 1991

Population density in 1991



URBANIZACIJA V SLOVENIJI

Tipologija naselij

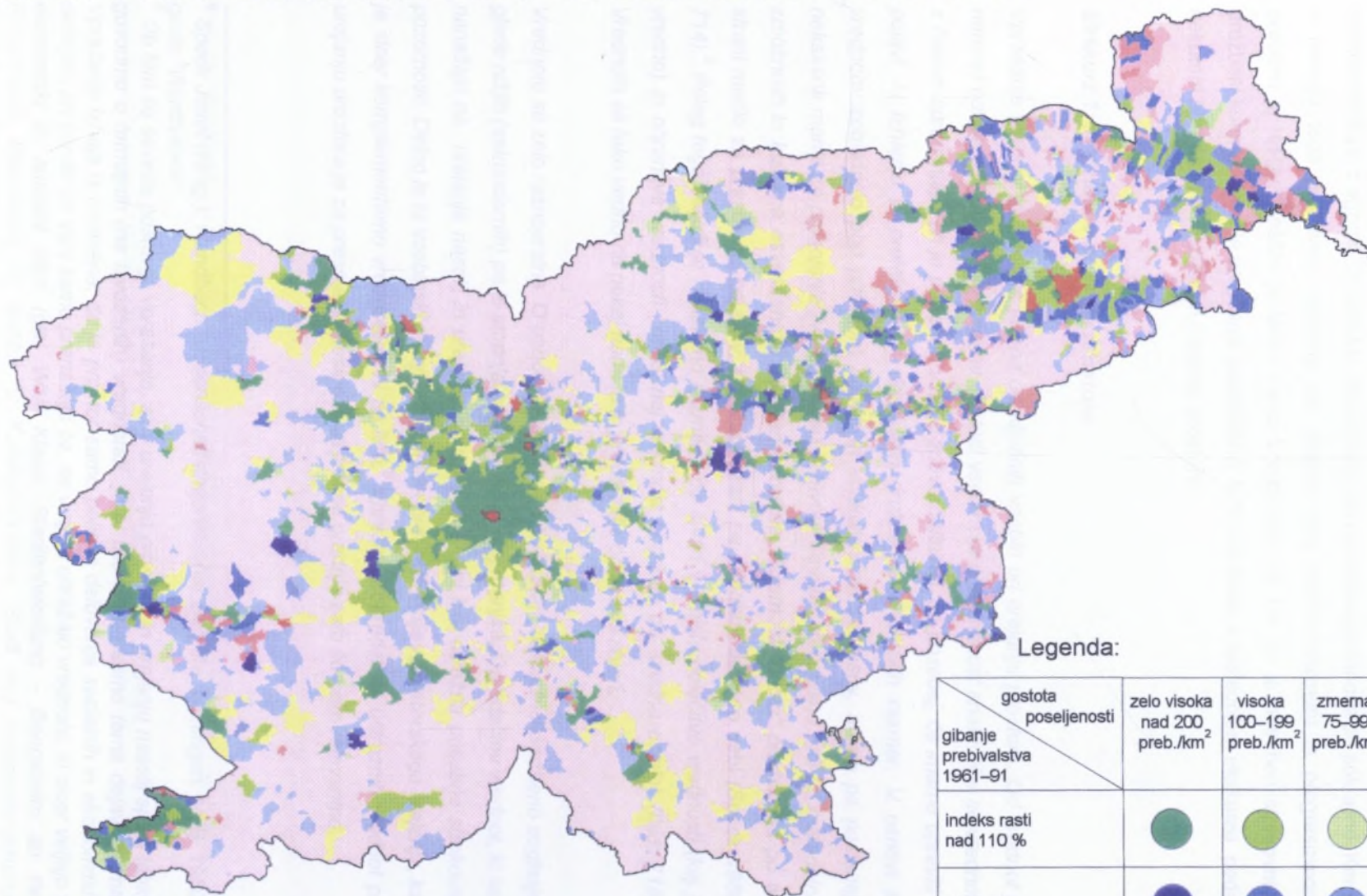


Legenda

- mesta in močno urbanizirana naselja
- urbanizirana naselja
- podeželska naselja
- depresivna podeželska naselja

Zasnova: M. Ravbar
Kartografija: I. Sajko
ROTE: GIC-MOP
Inštitut za geografijo 1995

TIPOLOGIJA NASELIJ GLEDE NA RAZVOJ PREBIVALSTVA IN GOSTOTO POSELJENOSTI V R. SLOVENIJI LETA 1991



Legenda:

gostota poseljenosti	zelo visoka nad 200 preb./km ²	visoka 100–199 preb./km ²	zmerna 75–99 preb./km ²	nizka pod 74 preb./km ²
gibanje prebivalstva 1961–91				
indeks rasti nad 110 %	●	●	●	●
stagnacija	●	●	●	●
indeks rasti pod 90 %	●	●	●	●

Zasnova: M. Ravbar
 Kartografija: I. Sajko
 IGU 1995
 Vir: Zavod RS za statistiko
 ROTE: MOP-GIC

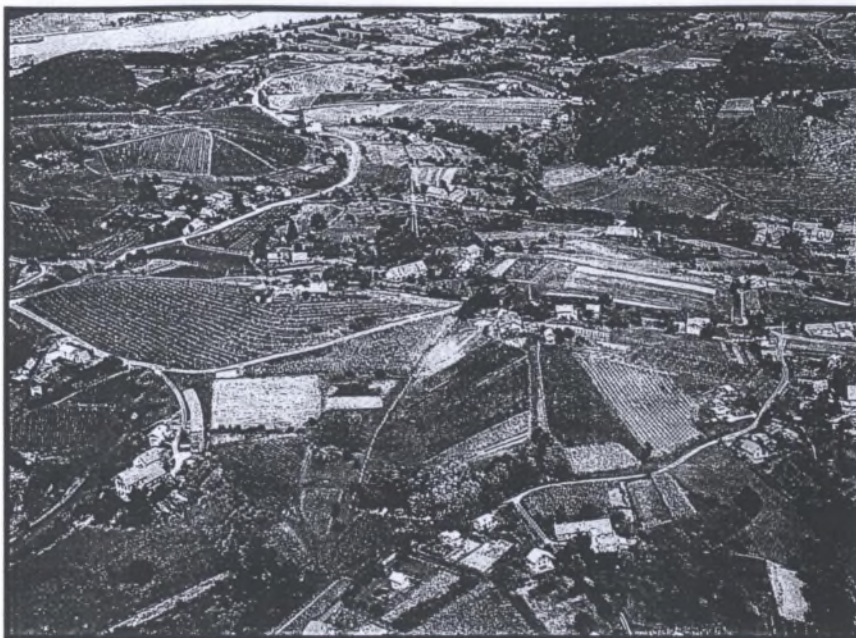
Ob tem se postavlja še eno vprašanje, in sicer, ali so izbrani elementi s katerimi smo vrednotili negativne posledice razpršene gradnje relevantni ali ne; ali ustrezajo današnjemu času in današnjim vrednotam v urejanju prostora, ali pa so posledek preživelih razmer ali vsaj tradicionalnega, z agrarno (kmetijsko) miselnostjo obremenjenega odnosa do pokrajine. Ker so v osredju tega problema vrednote oz. dilema med tradicionalizmom in progresizmom, problem ni rešljiv. Rešitev je lahko samo kompromis, za kar pa je potreben strokovni in družbeni konsenz. Ker je vprašanje pomembno, si dovoljujemo v naslednjem ekskurzu podati nekatere opredelitve vrednot pri urejanju prostora.

Ekskurz 1: vrednote v urejanju prostora

Vprašanje vrednot in izhodišč je ena od ključnih vsebin pri urejanju prostora. Od vrednot je namreč odvisna interpretacija pojavov, pa tudi vsebinska naravnost analiz. Ker se vrednote s časom spreminjajo, jih je potrebno vsakič znova definirati, še posebej, če imamo opraviti s pojavi, ki izhajajo iz preteklosti in drugačnih družbenoekonomskih razmer. V osnovi se vrednote izoblikujejo pod pritiskom potreb in konkurenčnih interesov, s tem pa postanejo nekakšna merila za presojanje (vrednotenje) pojavov. Seveda so odvisne tudi od materialnih zmožnosti in kulturne osveščenosti določene sredine. Pojem "vrednota" predstavlja po eni strani merilo za presojanje pojavov, po drugi strani pa dobrino samo po sebi (Speck 1980: 714).⁵ Poleg tega vključuje nekakšno razmerje do stvari v smislu določitve vrednosti (kaj je vredno) in ohranitve vrednosti (kaj bi naj vrednost obdržalo oz. vredno ostalo) (ibid: 714). Vrednota se tako vedno na nekaj nanaša in predstavlja odnos do stvari. Vrednote so zelo raznovrstne. O osnovnih vrednotah še obstaja nekakšno družbeno soglasje, glede nižjih (sekundarnih) pa je stopnja soglasnosti precej manjša. Opredelitev vrednot, ki se nanašajo na urejanje naselij in urejanje prostora doslej ni bila deležna posebne strokovne pozornosti. Delno je ta vsebinski manjko zapolnila opredelitev ciljev prostorskega urejanja, kar je sicer komplementarno vrednotam, ni pa isto.⁶ Vprašanje opredelitve ustreznih vrednot pri urejanju prostora je za presojanje posledic razpršene gradnje zato še kako relevantno.

⁵ Speck Josef (Hrsg.): *Handbuch wissenschaftstheoretischer Begriffe*. Göttingen: UTB. 1980: geslo "Werttheorie"

⁶ Ob tem se seveda postavlja vprašanje, ali v urejanju prostora in urejanju naselij sploh lahko govorimo o temeljnih (ne izvedenih) vrednotah, ki bi bile lastne samo tema dejavnostima. Vprašanje izhaja iz podmene, da je prostor samo poligon delovanja socialnih in ekonomskih akterjev, pri čemer se vanj samo prenašajo oz. se v njem odražajo vrednote, ki sicer veljajo v ekonomski in socialni sferi (glej Wolf Klaus: *Stadtentwicklung - Bensheim an der Bergstrasse*. Materialien 18. Institut für Kulturgeographie, Stadt und Regionalforschung, Frankfurt 1994; Werlen Benno: *Society, Action and Space*. London: Routledge 1993; str. 12-14 in 143ff). Glede na to, izhajamo iz tim. sekundarnih, izvedenih vrednot, ki so morda blizu ciljem urejanja (več o tem glej Vilibald Premzl: *Konfliktnost ciljev prostorskega razvoja in varstva okolja*. Ruše: Aram 1994).



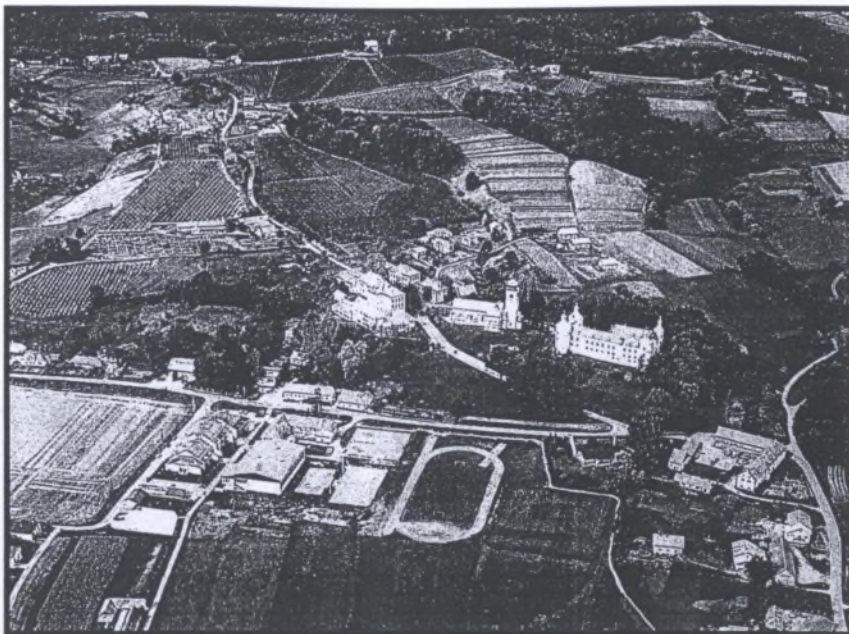
Pri opredeljevanju vrednot urejanja prostora lahko izhajamo iz temeljnih vrednot ekonomske in socialne sfere, ki se nanašata na namen in vsebino urejanja prostora. Prva izpostavlja **zagotavljanje človekove eksistence**, druga pa zagotavljanje pogojev za **zadovoljevanje človekovih potreb**.⁷

Iz potrebe po zagotavljanju eksistence izhaja temeljna vrednota, ki predpostavlja **racionalno rabo prostora**. Prostor je omejena dobrina in je neobnovljiv. Predstavlja javno dobro, kar pomeni, da so interesi skupnosti pred interesi posameznika. Ta je dan posamezniku v "uporabo", vendar le do te mere, dokler niso ogrožene samoregulatorne sposobnosti prostora oz. dokler ni razvrednotena (zmanjšana) njegova uporabnost.⁸ Racionalna raba prostora vključuje smotrnost ravnanja, ki obsega varčnost, izkoriščanje obstoječega, ureditve, ki ne vplivajo negativno na okolico. To velja tako za zazidana, kot nezazidana zemljišča, pravzaprav za zemljišča s kakršnokoli namembnostjo.

Dodatno dimenzijo daje tej vrednoti (cilju) potreba po **varovanju okolja**, narave in naravnih virov. Ekološka komponenta postaja ključna vsebina urejanja prostora, varovalno planiranje pa marsikje nadomešča razvojno (predvsem v tistem delu, kjer gre za prostorske ureditve). Vedno bolj razširjen je pristop, po katerem je obstoječe stanje lahko tudi cilj urejanja, ne le izhodišče. Le vsebina prostorskih ureditev je precej drugačna; nanašajo se na vzdrževanje strukturnih razmerij, vzdrževanje podobe pokrajine ali naselja, dopolnjevanje novega in

⁷ Po teoriji socialne geografije so temeljne človekove dejavnosti: bivanje, delo, oskrbovanje, izobraževanje, komunikacija in rekreacija.

⁸ M. Lendi govori o **odgovornosti** do potomcev, kot temeljni prvini okoljske etike. V tem smislu pravi, da si je potrebno prizadevati za takšne ureditve, ki ne bodo neadekvatno obremenile prihodnje generacije. V: *Handwörterbuch der Raumordnung*. ARL Hannover 1995; geslo: *Etika prostorskega planiranja*, str. 232-237.



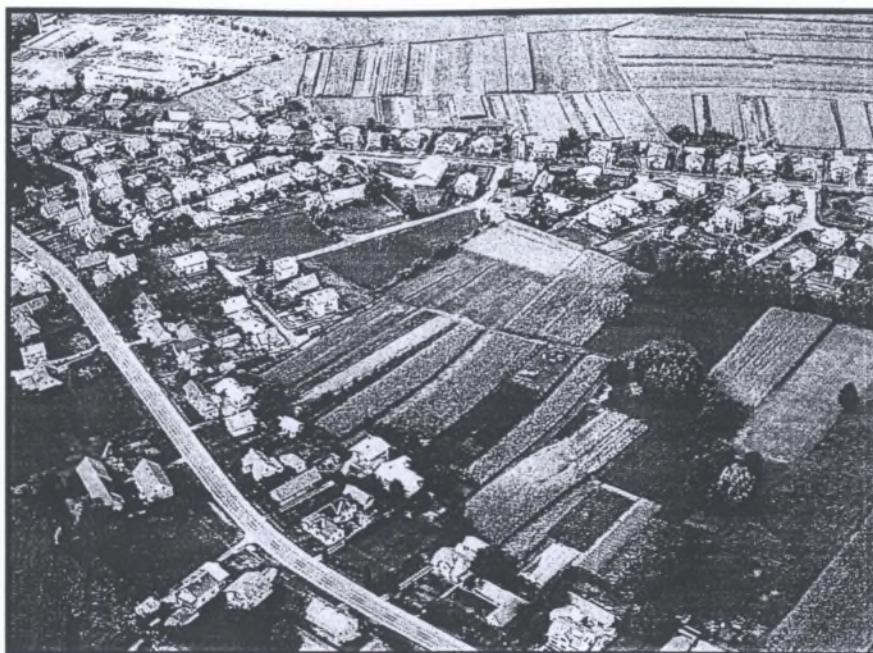
obstoječega. Varovanje okolja pomeni ne le varovanje zraka pred onesnaževalci, varovanje prsti pred pesticidi in vodotokov pred odplakami, temveč varovanje pred kakršnikoli (nepotrebni) posegi, ki spreminjajo ravnovesje v naravi. V tem smislu se tudi razširja paradigma sonaravnega, naravi prijaznega razvoja, katere poanta je v uporabi samo tolikega prostora, kot je za izbrano dejavnost potrebno (razvoj mest in podeželskih naselij zaenkrat kar sproti demantira takšna prizadevanja).

Druga temeljna vrednota je socialna, predpostavlja pa oblikovanje takšnega prostora (bivalnega okolja), kjer bo možno zadovoljevati osnovne človekove potrebe. Govorimo o **kvaliteti bivalnega okolja**, ki vključuje dejavnosti s katerimi je prostor (naselje) opremljen in način ureditve prostora (naselja), torej fiziognomski vidik. To vrednoto razumemo kot merilo in nekak standard za urejanje.⁹ Vključuje pa poleg infrastrukturne in funkcijske opremljenosti tudi elemente iz kulturne sfere. Med temi je brez dvoma med najpomembnejšimi **odnos do tradicije** in preteklosti ter nove ureditve v že izgrajenih okoljih. Upoštevanje preteklosti služi kot izhodišče in podstat sodobnemu urejanju podeželskih naselij. Med številnimi usmeritvami, ki sledijo tej ideji navajamo mnenje L. Hecka (Heck 1993: 66).¹⁰ Pri urejanju naselij je potrebno zagotoviti:

- upoštevanje lokalnih razmer (topografije, lokalnih materialov, regionalne arhitekture)
- preprosto gradnjo
- oblikovanje sosedstev (upoštevanje naselja kot socialne skupnosti)

⁹ Več o tem glej Drozg: Kvaliteta bivalnega okolja - poskus interpretacije. V: Znanstvena revija 1/1994, Maribor, str. 141-150

¹⁰ Ludwig Heck: Humano bivanje na podeželju. V: A. Glück, H. Magel: Podeželje - vrt prihodnosti. Komenda: Glavarjeva družba 1993



Ideja **kontinuitete** predstavlja nekakšno normativno vrednoto pri urejanju podeželja, pomeni pa ureditve, ki v bistvenih elementih povzemajo obstoječo zasnovo in obliko naselij ter jih prilagajajo današnjemu času in potrebam.¹¹ Zaradi strukturne heterogenosti prostora se ideja kontinuitete manifestira odvisno od zančilnosti prostora, s čimer je zadovoljeno tudi naslednji normativni vrednoti - oblikovanju estetskega in funkcionalnega okolja.¹²

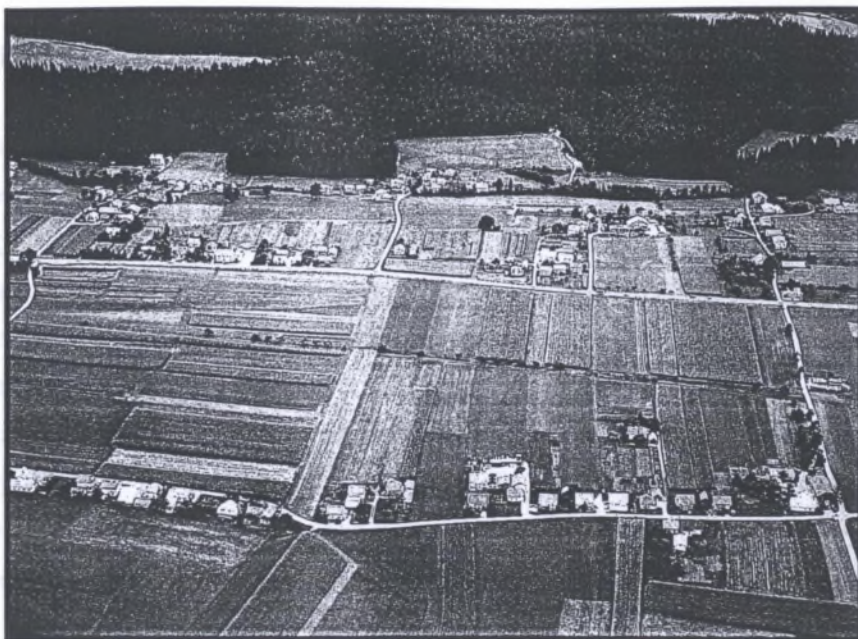
Morda ob tem ne bo odveč omeniti še pojem "tradicija", ki je nekak komplement kontinuiteti in lahko tudi predstavlja vrednoto. Pri tem povzemamo interpretacijo kot jo podaja Jože Pogačnik.¹³ Pojem ima v globalnem smislu vsaj štiri pomene: a). predati, dati, izročiti, prepustiti, zaupati, b). zapustiti (v dediščino), c). pripovedovati, d). poročati.

Pri tradiciji gre za posebno aktualizacijo preteklosti, ki aktualizira le tiste dele, ki lahko najdejo oporišče v sedanjosti. Tradicija je torej nekaj kar obstaja, zaživi, aktualizira pa se šele, ko se integrira s spoznavnimi, estetskimi in etičnimi razsežnostmi današnjega časa. Tradicija ni zgolj ohranjanje izročila, predvsem je podlaga, nekak vrednostni okvir za razumevanje sedanjosti. V tem je tudi njen globlji smisel; ponuja namreč vrednostno orientacijo za presojanje sedanjosti in načrtovanje prihodnosti. "Kadar se srečata preteklost in sedanjost, sedanjost iz preteklosti aktualizira samo točno določene pomene, ki so oživiljeni in pomlajeni, toda vedno izvirno vključeni v novo ustvarjalno zavest." (ibid: 147).

¹¹ Več o tem glej Drozg: Razvijanje in ohranjanje podeželskih naselij. V: Urbani izziv 21,22/1992 str. 11-14.

¹² Zanimivo, da je ideja kontinuitete in varovanja stavbnega izročila v mestih že povsem sprejeta. Prenova historičnih središč je nekakšen splošen model (strategija) prostorskega urejanja. Zato pa je v ostalih delih mesta in v nezaščitenih podeželskih naseljih možno vse kar je ekonomsko uresničljivo.

¹³ Jože Pogačnik: Ponoreli kompas. Maribor: Obzorja 1996, str. 140



Kot kažejo raziskave javnega mnenja, si večina prebivalcev Julijski in Karnijske Alpe v letni inštit. na robu
Takšno razumevanje tradicije in vrednot avtohtonega stavbarstva presega razmerje med
starim in novim, ker poskuša tvorno združevati oba pola; združevati, ne pa izključevati.
Strukturim značilnostim prostora, kakršnekoli že so, je potrebno prilagajati nove prostorske
ureditve¹⁴.

Poseben vidik varovanja okolja in hkrati upoštevanja tradicije predstavlja **varovanje krajinske
podobe** oz. antropogenih vsebin pokrajine. Pri tem je v ospredju ohranjanje zgodovinskega
spomina, kar je sicer drugi vidik varovanja narave, vendar s podobnimi cilji.¹⁵ V osnovi gre za
ohranjanje značilne parcelacije, heterogene izrabe zemljišč, vizualnih značilnosti, poselitve in
naravnega okolja. Poleg tega tudi za ohranjanje bivalnega okolja v širšem pomenu besede.

Navedenim vrednotam bi težko očitali nerelevantnost ali morda neaktualnost. Seveda so
prirejene urejanju podeželja, vendar je to tudi predmet naše obravnave. Hkrati bi s temi
vrednotami težko upravičili pojav razpršene gradnje. Morda je sprejemljivejša iz socialnega
vidika (reševanje stanovanjskega problema) in ekonomskega (urejanje stanovanjskega
problema se je v dobršni meri preneslo od države k posamezniku, podobno velik del
komunalnih ureditev), vendar so to le kratkoročni učinki, katerih saniranje bo zaradi negativnih
posledic veliko dražje, večina posegov pa je tako nepopravljiva.

¹⁴ Praksa urejanja podeželskih naselij z merili ki pritičejo mestom je povzročila nepopravljive
posledice in kot ugotavljamo v nadaljevanju, degradacijo prostora. Mar ni že čas za
spremembo takšnih urejevalskih in oblikovalskih izhodišč?

¹⁵ Ob tem je zanimiva primerjava z argumenti za zaščito slovenskega jezika, ki je prav tako
izpostavljen modernizaciji. Sklicevanje da gre varovanje nacionalne samobitnosti pravzaprav ni
daleč od argumentov, s katerimi ohranjamo slovensko krajino.

3. OPREDELITEV PROBLEMA RAZPRŠENE GRADNJE IN IZHODIŠČA ZA PRESOJO

Za začetek zapis arhitekta in urbanista V. Mušiča, ki je sicer nastal že pred 15 leti, aktualen pa je žal še danes: "Težnje fizičnega razvoja naselij in stanje okolja skrbijo danes že slehernega občana, čeprav se taisti slehernik, kadar gre za njegovo osebno prizadetost, obnaša tako kot mu tisti hip ustreza. Hišo si postavi na očetnjavi kar sredi polja in ponavadi tako, da se ne sklada z okoljem; zadovolji se z greznico, ki onesnažuje podtalnico, ali celo z odvajanjem svojih odpadkov v bližnji potok; za vogal se vozi z osebnim avtomobilom in soustvarja prometno gnečo in troši gorivo... Posledica je stihijsko razlivanje naselij, onečeanje krajine in splošna degradacija okolja. Posledice pa so tudi družbene in gospodarske. Odtujevanje ljudi med seboj in v sebi, rastoča sebičnost in neenakost vseh vrst, izguba plodne zemlje, visoki prometni stroški in stroški izboljševanja okolja." (Mušič 1980)

Kot kažejo raziskave javnega mnenja, si večina prebivalcev želi živeti v lastni hiši, na robu urbanega območja. Po razširjenosti individualne stanovanjske gradnje je veliko Slovencev že doseglo ta bivanjski ideal. Nedvomno ima takšna oblika poselitve številne prednosti; življenje v zdravem, ekološko manj obremenjenem okolju, bližina kraja dela in kraja bivanja, zmanjšan pritisk na mesta, disperzija oskrbnih in storitvenih dejavnosti, boljša infrastrukturna opremljenost. Slabe strani take disperzije pa so velika razvejanost in s tem neracionalnost infrastrukturnih omrežij, spreminjanje kulturne krajine, izguba regionalnih in lokalnih identitet, zmanjševanje kmetijskih površin, nastajanje obsežnih suburbanih območij. Razpršena gradnja je pojav, ki spremlja urbanizacijo in večanje števila prebivalstva v suburbanih območjih. Način, kako so novogradnje oblikovane in razmeščene po pokrajini pa je tisto, kar dela proces sprejemljiv ali pa neustrezen. Zapis B. Mušiča to lepo ponazarja: "Ta gradnja ne podlega nikakršni celoviti, načrtni zamisli, kos za kosom zemljišč v okolici naših mest ji žrtvujemo v prepričanju, da se prilagajamo željam in hotenjem naših ljudi. V resnici podlegamo stihiji, ki ogroža kmetijska zemljišča, zaloge pitne podtalnice, estetsko podobo slovenske krajine in racionalnost komunalnih naprav naših naselij". (Mušič 1980, podnapis pod sliko 30)

Za korektno analizo razpršene gradnje je potrebno prikazati različne pojavne oblike ter jih primerjati glede na strokovna izhodišča za usmerjanje poselitve. Glede na razširjenost tega pojava v Sloveniji, njegove pojavne oblike in izhodišča ter vrednote urejanja prostora ocenjujemo, da so negativni učinki razpršene gradnje naslednji: (primerjaj tudi Pogačnik 1986, str. 4-5; Souvan 1995, Dekleva 1995)

1. vizualna degradacija pokrajine in naselij
2. velika poraba kmetijskih zemljišč za stanovanjsko gradnjo
3. dražja in neracionalna komunalna oprema
4. slabša kvaliteta bivalnih razmer v novonastalih nasebilih

1. Ocene o stihijski urbanizaciji, nespoštovanju arhitekturne dediščine, degradaciji kulturne krajine, so pravzaprav ključne ugotovitve vsake naloge, ki se ukvarja z oblikovno platjo sodobne urbanizacije v Sloveniji. D. Moškon ugotavlja, da se je "kulturna krajina izničevala hkrati s praznjenjem podeželja ob hkratnem zapolnjevanju vrzeli z novogradnjami novih uporabnikov - delavcev v industriji, ti. polkmetov" (Moškon 1992, str. 11). Podobne ocene o degradaciji likovnih kvalitiet pokrajine in naselij zasledimo še pri številnih avtorjih (Pogačnik, Gabrijelčič, Prosen, Fister). Metafore o "dolgih vaseh", ki se vlečejo ob vseh komunikacijah in "nepreglednih" naseljih postajajo že stalnice slovenske urbanizacije.

P. Fister je sestavil grafični prikaz stopnje ohranjenosti avtohtonega stavbarstva, iz katerega je razvidno, da je pokrajin, kjer je prvotna arhitektura naselij še ohranjena, pravzaprav zelo malo. Večina jih je že toliko urbanizirana in spremenjena, da je avtohtoni vzorec razpoznaven le še mestoma (Fister 1993).

Usmeritve in težnje v sodobnem prostorskem urejanju pa so popolnoma drugačne: ena od osnovnih se zavzema za ohranjanje in razvijanje avtohtone gradnje in varovanje značilnega pejzaža pokrajin (glej Heck 1983, Dachs 1992). V razvitejših okoljih je ohranjanje lokalnih posebnosti in spoštovanje kulturnega - stavbarskega izročila, znak kulturne osveščenosti ljudi in družbe. Za to navajajo številne argumente: od ohranjanja stavbnega fonda, vzpodbujanja lokalne pripadnosti prebivalcev, ohranjanja regionalne identitete (kot pozitivnega elementa tradicije), do izboljšanja bivalnih razmer v naseljih. Bistveno ob tem je tudi vzdrževanje in prenavljanje obstoječih objektov, ki bi morala biti osnovna gradbena usmeritev, ne pa da je enostavneje postaviti novo stanovanjsko hišo ob stari kmečki, ki je tako prepuščena propadanju. Najbolj nesprejemljivi so primeri lociranja stanovanjske hiše sredi kmetijskega zemljišča, na vizualno izpostavljenih mestih, oddaljeni od naselij in drugih stanovanjskih objektov, razporejeni v monotonem vzorcu, ki močno odstopa od avtohtonega načina postavljanja objektov, ali pa so postavljeni ob glavni prometnici, kjer hrup in onesnaženost zraka poslabšujeta bivalne razmere.

Najbolj so gradnji izpostavljene obdelovalne površine, predvsem travniki, na katerih opade Merilo za presojo je krajinski vidik in avtohtona poselitve, ali kot pravi P. Fister: "... merila so objektivno določljiva le s kategorijami identitete prostora, z merili dediščine in z vrednostmi ekološko osveščenega človekovega bivanja." (Fister 1993, str. 456)

Pomembna je tudi ustrezna urbanistična obdelava naselij. Da naselja ne bodo le spalne soseke in skupek stanovanjskih objektov, jih je potrebno primerno načrtovati, urejati in vzdrževati. Naselje in njegovi morfološki elementi imajo močan simbolni pomen (npr. središče, mikropoložaj, vhod v naselje), ki je rezultat zavestnega dejanja - težnje po oblikovanju bivalnega okolja. Pomen urbanističnega in prostorskega urejanja naselij in poselitve je namreč v naslednjem:

- racionalna raba prostora (prostorsko pokrajinski vidik)
- racionalna raba zemljišč v naseljih (skladna namembnost, primerna gostota)
- zagotavljanje kvalitetnega bivalnega okolja
- oblikovanje pokrajine in naselij v skladu s vzpostavljenimi krajinskimi razmerji

Kazalci, s katerimi lahko dokumentiramo vizualno degradacijo izhajajo iz morfoloških in fizionomskih značilnosti naselij. Pomembni so:

- položaj objektov glede na naravne razmere, sosednje objekte in glede na prometnico
- oblika objektov, njihove arhitekturne značilnosti
- vizualna prizadetost starejšega dela naselja in pokrajine zaradi pojava novogradenj

Merilo za presojo pa so morfološke in fiziognomske značilnosti avtohtone gradnje, kot so predstavljeni v strokovnih gradivih (glej Fister 1993, Heck 1993).

2. Gradnja novih stanovanjskih hiš, še posebej v razmerah tako disperzirane poselitve, zahteva obsežne kmetijske površine. Površina kmetijskih zemljišč se že od leta 1960 konstantno zmanjšuje. Po nekaterih podatkih se v Sloveniji vsako leto pozida med 400 in 600 ha kmetijskih zemljišč. V letih 1973 - 1982 je v povprečju letno spremenilo namembnost 898 ha kmetijskih zemljišč. (Šubic 1989, str. 15). Kot reakcija na tako usmeritev širjenja urbanizacije je bil leta 1982 sprejet Zakon o varovanju kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti (UL SRS št. 44/82), ki pa je zastavljeni cilj dosegel samo delno. Po uveljavitvi tega zakona je v letih 1983 - 1987 spremenilo namembnost še vedno 509 ha kmetijskih zemljišč letno. Gradnja se je iz sicer najboljših kmetijskih zemljišč (1., 2., delno 3. in 4. kategorije), preusmerila na tim. 2. območje kmetijskih zemljišč, ki so sicer namenjena kmetijski rabi, vendar je sprememba namembnosti tod možna. Predvsem v praksi so bila na operativnem nivoju stavbna zemljišča marsikje izenačena z 2. območjem kmetijskih zemljišč. To je brez dvoma ena od najpomembnejših pomanjkljivosti prostorske zakonodaje oz. prej omenjenega zakona in hkrati eno od določil, ki v največji meri prispeva k disperziji poselitve.

Najbolj so gradnji izpostavljene obdelovalne površine, predvsem travniki, na katere odpade približno 27 - 38% sprememb namembnosti; na njive in vrtove pa približno 17 - 22% sprememb namembnosti. Po oceni Zveze kmetijskih zemljiških skupnosti Slovenije poteka približno 60 - 70% vseh sprememb namembnosti kmetijskih zemljišč na zemljiščih 1. in 2. kategorije (ibid str. 18 - 19). To je glede na skromno površino obdelovalne zemlje v Sloveniji še toliko slabše. Poleg tega lahko posredno sklepamo, da je večina novogradenj (oz. sprememb namembnosti) na površinah, ki so v ravninskem svetu.

Ker natančnih podatkov o pozidavi kmetijskih zemljišč ni, nam posredno sliko o razsežnosti pojava daje vpogled v demografske spremembe in stanovanjsko gradnjo na podeželju in

suburbaniziranih območjih. Ta je bila najintenzivnejša v 70 in 80 tih letih, ko se je večina naselij v obmestjih slovenskih mest po fizičnem obsegu podvojila (Ravbar 1992: 239). Tudi po letu 1981, ko se je intenzivnost stanovanjske gradnje pričela umirjati, je bilo v suburbaniziranih obmestjih zgrajenih več stanovanj, kakor v mestih. Povprečna letna stopnja rasti števila stanovanjskih hiš v obdobju 1981 - 1990, na suburbaniziranih območjih presega demografsko rast, kar pomeni obsežne preselitve iz mest v suburbana območja, ali iz bolj oddaljenih predelov podeželja v območja, ki so bližje mestu.

Povdariti pa je potrebno, da je najbolj sporna gradnja sredi kmetijskih zemljišč (in to ne le v kmetijskem temveč tudi krajinskem vidiku); gradnja, ki zaseda kvalitetna kmetijska zemljišča ali gradbeno načena kmetijsko zaključena območja. V takih primerih je neracionalnost, tako iz vidika kmetijstva kot urbanizacije skoraj absurdna. Za ponazoritev tega so relevantni podatki o spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč, njihovi kategoriji in rezvrstitvi ter zmanjšani pridelovalni sposobnosti. Vir podatkov sta kategorizacija in razvrstitev kmetijskih zemljišč ter statistični podatki.

3. V osnovi velja, da je komunalna oprema stanovanjskih območij racionalnejša ob večji gostoti stanovanjskih enot in primerno velikem območju. Kot ugotavlja Albin Rakar so: "skupni stroški komunalnega omrežja pri danem terenu, profilu (komunalnih vodov op. p.) in materialu odvisni od dolžine posameznih komunalnih vodov, ta pa od celotne zazidane površine, oz. gostote poselitve" (Rakar 1979, str. 77). Čim bolj razpršena je poselitev, toliko daljši so komunalni vodi, višja je njihova investicijska cena, manjša je racionalnost investicije, večji so stroški vzdrževanja. Žal je izračunavanje ekonomskih učinkov razpršene gradnje lahko prirejeno samo konkretnemu primeru, zato natančnejših argumentov od prej podane splošne ugotovitve ne moremo podati. Če kje, potem na tem področju velja ekonomski zakon velikosti in manjših fiksnih stroškov na enoto.¹⁶

Pomembno pa je dodati, da stroške komunalnega opremljanja parcel v naših razmerah ne nosi družba, temveč posameznik! Zato je komunalna oprema pomanjkljiva, ker obsega v prvi fazi samo najnujnejše komunalne vode (elektriko in vodovod), kasneje pa investitor uredi (če!) še kanalizacijo, protiprašno zaščiten prometnico, CATV, telefon. Daljinsko ogrevanje individualnih stanovanjskih hiš pa je sploh silno redko.

Nizek komunalni standard je poleg manjše kvalitete bivalnega okolja problematičen zaradi ekoloških posledic (v prvi vrsti neurejene kanalizacije), vprašljiva pa je tudi družbena ekonomičnost takega "parcialnega investiranja" in komunalnega opremljanja množice posameznih lokacij. V našem sistemu urejanja prostora je namreč možno, da investitor kupi komunalno neopremljeno gradbeno parcelo, ki jo nato postopoma opremlja v skladu z

¹⁶ Glej tudi Marjan Belec: Komunalno urejanje območij redke poselitve. V: Kovačič 1995

materialnimi možnostmi in njegovo zavestjo. Ne le da je nakup neopremljene gradbene parcele možen, samo v redkih primerih organizirane združne gradnje je nakup komunalno opremljenih zemljišč sploh mogoč, kajti v Sloveniji trg stavbnih zemljišč in prodaja komunalno opremljenih zemljišč še ne obstoja. Nedvomno je to eden ključnih vzrokov za razpršeno gradnjo nasploh. Ekološke posledice neigranega komunalnega omrežja tudi niso enake na vseh območjih. Predpostavljamo, da so večje na območjih večje gostote prebivalstva in manjših samočistilnih sposobnosti pokrajine. iz tega vidika so posebej ogrožena suburbana območja v kotlinah in ravninah.

Racionalnost gradnje infrastrukturnega omrežja lahko presojava z normativi, ki veljajo v gradbeništvu. Pri razpršeni gradnji je kot pomembna postavka v izračunu rentabilnosti ne le strošek sekundarnega, temveč tudi primarnega omrežja. Čeprav je načrtovanje komunalnih vodov odvisno od številnih dejavnikov, ki lahko vrednost normativov precej spremenijo, imajo kljub temu orientacijsko vrednost. Uporabljali smo normative Gradbenega centra Slovenije (Sterguljc 1985) in za primerjavo še izkušnje nemških komunalcev (Müller 1979).

S tem je tesno povezana politika stavbnih zemljišč, tj. pridobivanja in opremljanja bodočih stavbnih parcel. Ta trg (oz. institut) pri nas še ni razvit, je pa pogoj za normalno izvajanje poselitvene politike in urejanja naselij.

4. Ker je večina razpršene gradnje nastajala stihijsko, je marsikje vprašljiva kvaliteta bivalnega okolja. Pri tem mislimo na družbeni vidik bivalnega okolja, torej opremljenost in urejenost stanovanjske soseske ali naselja, ne pa na urejenost posameznih stanovanjskih objektov in njihovih funkcionalnih zemljišč (to je do neke mere stvar lastnika). Večina razpršene gradnje je urbanistično obdelana samo z lokacijsko dokumentacijo, čeprav gre za zaselke ali večje število novogradenj ob starejšem naselju. Že zato, ker se je lokacijska dokumentacija izdelovala za posamezen primer, je izostalo komunalno urejanje in oblikovanje celote (naselja, soseske ali zaselka). Vsebina urbanistične dokumentacije je tudi minimalna glede na obseg funkcij in dejavnosti, ki jih mora izpolnjevati naselje kot širša oblika bivalnega okolja. Vprašanje je tudi, če lahko lokacijska dokumentacija obdeluje vse, kar je povezano z življenjem v naselju.

Pomanjkljivosti glede bivalnega okolja lahko prav tako prikažemo samo na konkretnem primeru, posplošene trditve pa so bolj hipotetične. Na podlagi izdelanih analiz kvalitete bivalnega okolja v podeželskih naseljih sklepamo, da so največje pomanjkljivosti glede ureditve gradbenih območij, opremljenosti z infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi ter ekološke urejenosti (glej Drozg 1993).

Kvaliteto bivalnega okolja smo presojali z naslednjimi kazalci:

- opremljenost območja z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi
- dostopnost do centralnega naselja višjega ranga
- urejenost območja, pod čemer si predstavljamo urejenost iz vidika urbanistične ureditve naselja - razpoznavnega koncepta gradnje, vzpostavljenega središča, možnost socialnih stikov med prebivalci, nivo infrastrukturnega in bivalnega standarda.

ANALIZA POSAMEZNIH PRIMEROV RAZPRŠENE GRADNJE

Z analizo nekaterih pojavnih oblik želimo dobiti natančnejši vpogled v razmere in strukturo posameznih oblik razpršene gradnje, predvsem pa sprejemljivost oz. nesprejemljivost. Prav tako je iz analize potrebno izluščiti okoliščine, v katerih razpršena gradnja sploh nastaja, zato da bi bili ukrepi za nadaljnje urejanje bolje argumentirani. Vsebina analize se tako nanaša v prvi vrsti na oceno oz. vrednotenje negativnih posledic razpršene gradnje. Elementi za presojanje so naslednji:

A.. vizualne značilnosti območja; primerjava z avtohtono gradnjo

1. položaj novogradenj (lokacijski vidik)
2. oblika objektov (oblikovni vidik)
3. odnos do značilnih vedut in dominant v naselju

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorije kmetijskih zemljišč
5. število novogradenj, gostota
6. socialni status novih prebivalcev (kmetje, polkmetje, nekmetje)

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina posameznih infrastrukturnih vodov, število priključkov
8. dolžina komunalnih vodov na površino pozidanega zemljišča
9. dolžina komunalnih vodov na število objektov

D. kvaliteta bivalnega okolja

10. oddaljenost od lokalnega središča
11. opremljenost z infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi
12. urejenost (prostorsko-ekološki konflikti)
13. dostopnost, povezanost z lokalnim središčem

Izbrani primeri razpršene gradnje so iz okolice Maribora (lahko pa bi bili iz katerekoli druge okolice večjega mesta). Namerno. S tem želimo pokazati na razsežnosti pojava, pa tudi na

koncentracijo in prepletenost različnih pojavnih oblik razpršene gradnje. Tak, bolj ali manj naključen izbor bi naj pokazal še to, da razpršena gradnja nima regionalnih obeležij (ki bi bila povezana z naravnimi elementi).

Za vsak obravnavan primer smo izpolnili poseben "popisni list", ga dopolnili s TTN in PKN 1: 5000 ter podatke analitično obdelali.

Popisni list za območja razpršene gradnje

1. naselje, območje obdelave, list TTN
2. položaj območja in oblikovne značilnosti objektov:
3. površina območja:
4. število objektov:
5. funkcionalne površine objektov:
6. površine kmetijskih zemljišč, kategorija, razvrstitev kmetijskih zemljišč:
7. gostota poselitve:
 - število objektov /ha funkcionalnih površin
 - število prebivalcev/ha funkcionalnih površin
 - število objektov /ha celotne površine območja
 - število prebivalcev/ha celotne površine območja
8. povprečna površina parcele:
 - novih objektov
 - starih objektov
9. dolžina komunalnih vodov:
 - vodovod
 - kanalizacija
10. dolžina komunalnih vodov na površino območja in število objektov:
 - vodovod
 - kanalizacija
 - dovozna cesta
11. opremljenost območja:
 - oskrbne in storitvene dejavnosti v naselju, oddaljenost od območja obdelave
 - prometna povezanost območja z bližnjim centralnim krajem, frekvenca voženj
12. število prebivalcev, socioekonomski položaj gospodinjstev v novih hišah:
 - nekmetje, polkmetje, kmetje
13. način pridobitve gradbenega zemljišča:
 - nakup, dedovanje, darilna pogodba
14. vrsta urbanistične dokumentacije

primer 1 - posamezne stanovanjske hiše ob obstoječih strnjених naseljih

naselje Črešnjevce ob Dravi - del

Naselje leži sredi Selniškega polja, ob manj izrazitem reliefnem robu, ki je del obdravske terase. Kot razpršeno gradnjo pojmujeemo novejši del naselja, v katerem so objekti razmeščeni ob prometnici, zaradi česar je območje redko pozidano in neracionalno izkoriščeno. Gre za primer razpršene postavitve objektov ob strnjеним naselju. V bližini naselja pa je še nekaj objektov, ki so locirani sredi kmetijskih zemljišč.

A. vizualne značilnosti novogradenj

1. položaj novogradenj

Naselje ima gručasto zasnovo, je strnjeno zazidano. Nekaj novogradenj (novih stanovanjskih hiš) je postavljenih v gručastem jedru naselja in po položaju in obliki dopolnjujejo gradbeno strukturo kraja. Nekaj stanovanjskih hiš je postavljenih v nizu ob prometnicah, ki vodijo skozi naselje. Te odstopajo od avtohtonega načina postavljanja objektov in naselju dajejo videz obcestne vasi (na vzhodnem koncu). Naselje v morfološkem in fiziognomskem smislu delijo na dva dela: starejši, gručasto pozidan in novejši, za katerega je značilna obcestna zazidava. Zazidanost območja je veliko manj strnjena, hiše so postavljene v sredo parcele. Rob novejšega dela naselja je nezapolnjen in vizualno izstopa.

2. oblika objektov

Nove stanovanjske hiše po obliki sodijo v tip mestne enodružinske hiše. Večinoma so enonadstropne ali visokopritlične, imajo položno streho, krito z salonitnimi ploščami ali strešno opeko. Značilni so stavbni elementi, ki jih starejše hiše nimajo: balkon, vetrolov, uporaba kamna kot material za talni zidec, leseni dekorativni elementi.

3. odnos do značilnih vedut in dominant v naselju

Novogradnje niso postavljene v vidnem polju naselbinske dominante, niti ne kazijo značilne vedute. Pač pa je zelo izrazit novi del vasi, ki se po zasnovi, položaju in obliki objektov ne sklada s starejšim. Ocenjujemo, da je ta del naselja urbanistično - oblikovno tudi najbolj sporen in ga zato obravnavamo kot obliko razpršene gradnje.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Novi del naselja je postavljen na kmetijskih zemljiščih, ki so v uvrščena v 2. kategorijo kmetijskih površin. Še v prostorskem planu iz leta 1980 je bilo to območje namenjeno kmetijstvu, kasneje pa je na predlog Krajevne skupnosti bilo prerazvrščeno v urbano namembnost. Površina zazidanih zemljišč znaša 4 ha, prvotna namembnost zazidanih zemljišč so bile njive. Sprememba nemebnosti zemljišč za gradnjo ni upravičena, ker je v bližini dovolj nepozidanih površin znotraj ureditvenih območij naselij, ki so slabše kakovosti.

5. število novogradenj, gostota

Na obravnavanem območju je 24 objektov, od tega 2 stari kmečki hiši, 22 hiš pa je zgrajenih v 70 in 80 letih. Gostota zazidave znaša 6 objektov/ha oz. 19 preb./ha, povprečna velikost parcele znaša 1600m².

6. socialni status prebivalcev

Lastniki novih stanovanjskih hiš so večinoma nekmetje, nekateri imajo v lasti manjši kos obdelovalne zemlje. Zemljišče so pridobili z nakupom. Nekdanji lastniki imajo status delavsko kmečkih gospodinjestev.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Večina hiš (23) je priključenih na javni vodovod, kanalizacije v naselju ni; obstajajo samo greznice. Na posamezen objekt pride 24 m vodovodnega omrežja ali 7,8m/prebivalca.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Najbližje lokalno središče je Fala, oddaljena je približno 1,5 km; večje lokalno središče je Slenica ob Dravi, oddaljena je 2,3 km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Naselje je brez centralnih funkcij in dejavnosti javnega značaja. Prebivalci se oskrbujejo večinoma v Slenici ali Rušah.

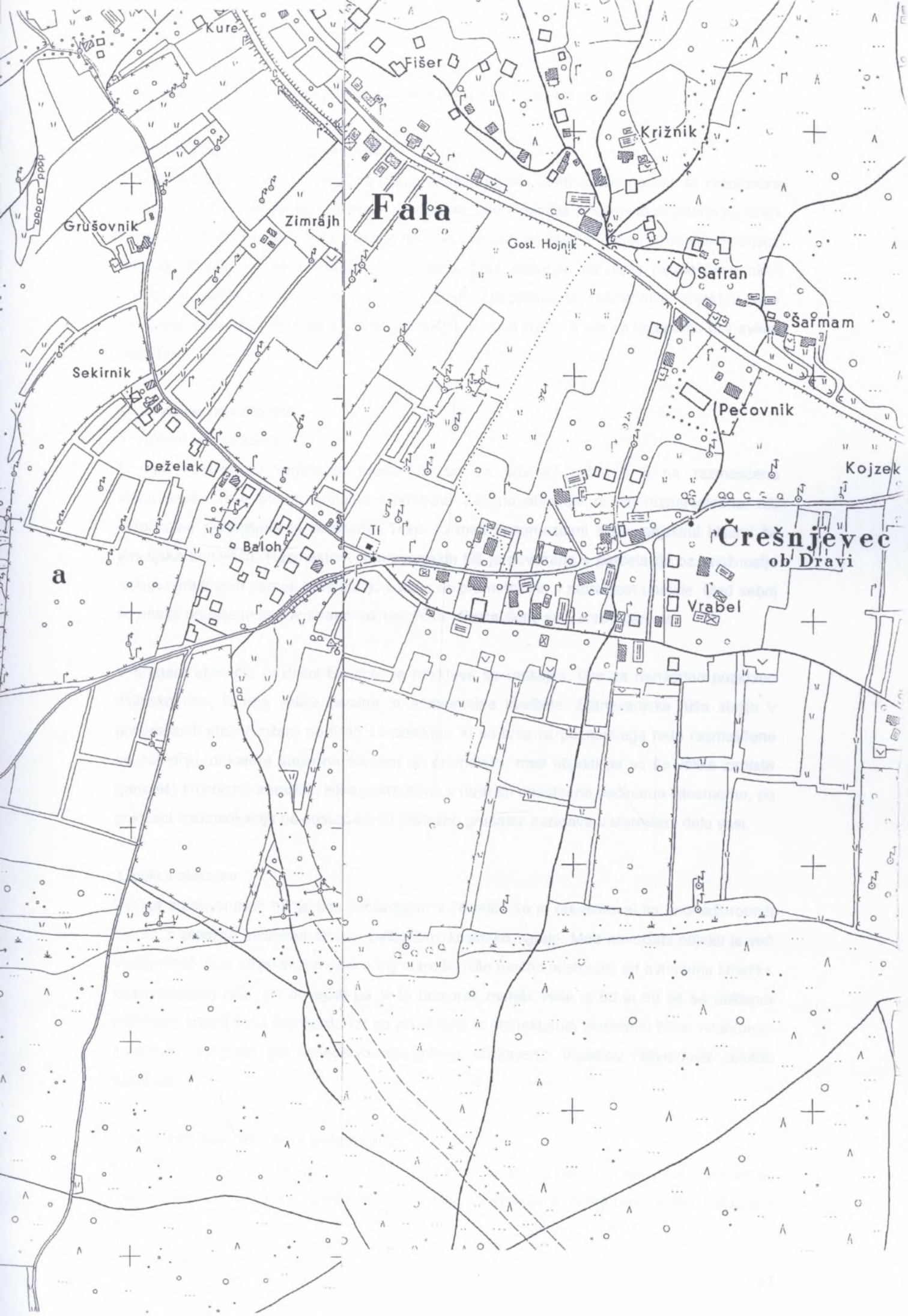
10. dostopnost do lokalnega središča

Naselje z javnimi prometnimi sredstvi ni povezano z lokalnim središčem. Avtobusna postaja je oddaljena 300 m od središča naselja.

11. urejenost

V naselju ni večjih urbanističnih in ekoloških konfliktov in je dokaj urejeno. Tudi videz naselja kaže na urejeno bivalno okolje, čeprav bi ob zahtevnejših merilih izstopala predvsem oblikovna nepoenotenost (npr. ograj, tipov objektov). Prometnice so asfaltirane. Novi del naselja, ki je pravzaprav predmet obdelave, je tudi urejen. Najbolj moteča je oblikovna neskladnost z avtohtonimi objekti, prostorska nezaključenost novega dela naselja, neurejen rob ter oblikovna nepoenotenost objektov - tako glede odmikov objektov od parcelne meje, tipologije objektov). Urbanistična ureditev naselja je nepopolna, pogrešamo bolj urejeno središče kraja, večjo zazelenjenost, prostor socialnih stikov.

12. za območje ni izdelan PIN, gradnja je potekala na osnovi lokacijske dokumentacije



Kure

Fišer

Križnik

Fala

Grušovnik

Zimrájh

Gost. Hojnik

Safran

Šarman

Sekirnik

Pecovnik

Deželak

Kojzek

Baloh

Črešnjavec
ob Dravi

a

Vrabel

primer 2 - skupine stanovanjskih hiš ob obstoječem strnjenem naselju.

Log in del naselja Bistrica ob Dravi

Naselje leži ob vznožju Pohorja, na izteku (vršaju) potoka Bistrica. Del naselja se razprostira v dolinskem dnu, del pa ob regionalni prometnici. Jedro naselja je strnjeno pozidano na obeh bregovih Bistrice, novejši del pa tvorijo manjše skupine objektov in posamezne stanovanjske hiše ter kmetije, ki so neenotno (neurejeno), brez pravega koncepta razmeščene okoli strnjenega jedra, po dolini in ob glavni cesti. Značilnosti te razmestitve objektov smo pregledali na dveh, med seboj ločenih območjih. V obeh primerih gre za razpršeno postavitve objektov.

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj

V delu naselja ob regionalni prometnici so na površini približno 5 ha razmeščene stanovanjske hiše po ortogonalnem principu. Celotno območje ni niti razparcelirano, niti komunalno opremljeno in pozidano. Tako so med posameznimi stanovanjskimi hišami še kmetijska zemljišča. Razmestitev stanovanjskih hiš je povezana s parcelacijo oz. možnostjo nakupa gradbenih parcel. Hiše stojijo v nizu, ob prometnici in v notranjost parcele. Med seboj so enako oddaljene in orientirane raznosmerno. Postavljene so v sredo parcele.

V drugem območju (v dolini Bistrice) je pozidava še redkejša. Gre za nenačrtno pozidano dolinsko dno, ki ima velike bivalne in ambientalne kvalitete. Stanovanjske hiše stojijo v posameznih nizih (vrstah) po 5 do 10 objektov, ki so brez razpoznavnega reda razmeščene po območju, nekatere stojijo na samem ob prometnici, med objekti pa so še velike zaplate (parcele) kmetijskih zemljišč. Hiše postavljene v nizih so orientirane večinoma istosmerno, po položaju (mikrolokaciji) pa odstopajo od pretežno gručaste zazidave v starejšem delu vasi.

2. oblika objektov

Večina stanovanjskih hiš je bila postavljena v 70 letih, ko je prevladoval tip enonadstropnih "kock", s položno salonitno streho, balkonom, kovinsko ograjo. Med novejšimi objekti je več visokopritličnih in atrijskih tipov hiš. Vsaj starejše hiše močno odstopajo od avtohtone kmečke (stanovanjske) hiše, pri novejših pa je ta razkorak manjši. Hiše iz 80 in 90 let so običajno pritlične z izkoriščeno mansardo ter so po videzu in arhitekturnih elementih bliže avtohtonim zgradbam. Pogosto pa sosodstvo neustreznih oblikovanih objektov razvrednoti celotno zazidavo.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Bistrica ob Dravi je majhno lokalno središče, ki je po vizualnih značilnostih neizrazito. Novogradnje zato vizualne pojavnosti niso okrnile. Opazna pa je velika razpršenost objektov v okolici naselja ter neizrazit naselbinski rob. Ker je večina novih objektov ob ali v bližini

regionalne ceste, je začetek naselja nerazpoznaven. V novem delu naselja je tudi veliko manj vegetacije (predvsem dreves), kot v starejšem delu vasi.

Del naselja Log, ki se razprostira v dolini Bistrice je prav tako vizualno neizrazit. Na območju se nahaja mogočna meščanska hiša (vila ali dvorec), njen položaj je vizualno zelo izpostavljen. Nova zazidava v okolici je razmeščena brez odnosa do krajevne dominante, tako da je izstopajoč položaj vile okrnjen, nova zazidava pa prikrajšana za pomensko členitev prostora na simbolni ravni.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kvaliteto kmetijskih zemljišč

Del obravnavanega območja (ob regionalni cesti) so zemljišča 2. kategorije, okoliška zemljišča so trajno namenjena kmetijski proizvodnji. Površina tega območja meri 5 ha. Zemljišča v dolini Bistrice sodijo v 3. kategorijo in 2. območje kmetijskih zemljišč, tista v bolj ravninskem predelu pa so uvrščena v 1. območje. Površina zemljišč meri 9,9 ha. Izguba kmetijskih zemljišč je v tem primeru manjša ne le zaradi kakovosti temveč zaradi konfiguracije terena, ki marsikje onemogoča strojno obdelavo. Pred pozidavo so bili tud travniki, pašniki in manjše njive.

5. število novogradenj

Na obeh območjih je skupaj 51 objektov, od tega 10 kmečkih hiš in 41 novih stanovanjskih hiš. Gostota poselitve znaša 6,9 objektov/ha (upošteva ne so samo funkcionalne površine objektov) oz. 3,4 objekta/ha, če upoštevamo površino celotnega območja. Gostota prebivalcev/ha znaša 21,3 (funkcionalne površine objektov) oz 10,6 (celotna površina območja). Tako nizka gostota je posledica številnih kmetijskih zemljišč med objekti, pa tudi slabega izkoristka pozidanih površin. Povprečna velikost parcele znaša 1450 m².

6. socialni status prebivalcev

Večina stanovalcev je nekmetov, le nekaj jih poseduje še manjši kos obdelovalne zemlje. Zemljo je večina novih lastnikov pridobila z nakupom. Redka kmečka gospodarstva, nekdanji lastniki zemljišč, so mešana delavsko kmečka gospodinjstva. Večji del danes pozidanih zemljišč so bila v družbeni lasti, vendar slabo ali neobdelana.

C. komunalna infrastruktura

Območje je priključeno na mariborski vodovod, le nekaj starejših objektov ima lastna zajetja pitne vode. Kanalizacije ni, odpadne vode se zbirajo v greznicah. Samo manjši del naselja ob regionalni cesti ima urejeno kanalizacijsko omrežje.

7. dolžina komunalnih vodov

Podatki se nanašajo samo na objekte, ki so priključeni na javni vodovod v zaselku Log. Teh je 41, dolžina vodovodnega omrežja na stanovanjski objekt pa znaša 85 m! (27 m/preb). V delu naselja ob regionalni cesti je na vodovod priključenih 30 objektov, dolžina vodovodnega omrežja na objekt znaša 24 m. (7,8 m/preb). Na kanalizacijsko omrežje je priključenih 24 objektov, oz. 18 m/objekt (4,6 m/preb).

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Bistrica je lokalno središče z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi (trgovina, gostilna). Naselji s popolnejšo oskrbo sta Ruše in Limbuš (oddaljena približno 3 km). Oddaljenost zazidave ob regionalni cesti od objektov oskrbe znaša približno 1,3 km. V zaselku Log je manjša trgovina z živili, večja trgovina je v Bistrici (oddaljena približno 2,5 km). Večina prebivalcev se oskrbuje v Bistrici, Rušah ali Mariboru.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Bistrica je lokalno središče z osnovnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, rekreacijskimi površinami, vvo. Vse ostale dejavnosti so v Rušah in Limbušu.

10. dostopnost do lokalnega središča

Naselje je z javnim prevozom povezano z Rušami, Limbušem in Mariborom. Frekvenca voženj je 38 krat dnevno. Iz Loga do avtobusne postaje je približno 15 min peš hoje, večina prebivalcev uporablja osebni avto.

11. urejenost

Iz vidika stanovalcev je območje dokaj urejeno; asfaltirana cesta, urejen izgled hiš, vrtov. Med objekti in manjšimi skupinami objektov je veliko zelenja. Iz vidika načrtovalca je ocena drugačna: naselje nima izoblikovanega središča, razmestitev objektov je brez povezovalne ideje oz. koncepta, soseke kot socialne skupnosti niso vzpostavljene, veliko ambientalnih kvalitet območja ni izkoriščenih, nasprotno, zanemarjene so in propadajo (obrežje vodotoka, vila), na območju ni otroškega igrišča ali druge rekreacijske površine.

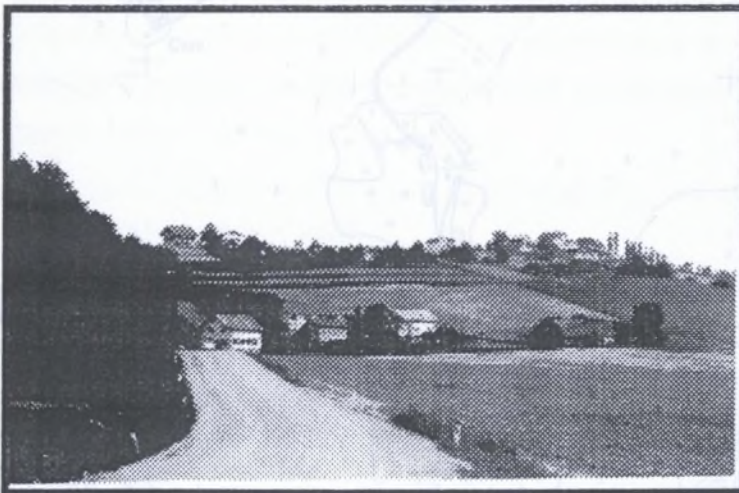
12. Naselje urbanistično ni obdelano, objekti so potsvljeni na osnovi lokacijske dokumentacije. Za del naselja ob glavni prometnici je bil v 60tih letih izdelan urbanistični red z shemo parcelacije.



raznolike stanovanjske hiše
v naselju Log



novejši del naselja Dvorjane



razpršena poselitev v
Slovenskih goricah



DOBRAVA

Bistrica
pri Rušah

Bistrica
pri Limbušu

Lög

Egipt

Gornik

Majal

Preser

SMOLJE

BEZOVJE

Lavce

PRI UTI

Cerk

Kozuh

Opetnik

Kuntner

Grušovnik

Zigart

Jurše

Sulc

Kreči

Golob

Tobi

Drega

Dekleva

primer 3 - skupine stanovanjskih hiš ob obstoječem strnjjenem naselju

naselje Dvorjane - del

Naselje Dvorjane leži na robu Dravskega polja, ob terasi. Obravnavani del naselja se razprostira po vznožju in pobočju Slovenskih goric in je od starejšega jedra oddaljen 500 - 1000 m, vendar še sodi v ureditveno območje. Tudi to je značilen primer razpršene gradnje na urbanističnem nivoju, ko je zazidanost območja redka, med objekti pa so kmetijske površine.

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj

Stanovanjske hiše so razmeščene po blago nagnjenem vznožju goric. Postavljene so brez pravega reda; na strmejšem delu je položaj objektov prilagojen naklonu oz. izohipsam, na položnejšem pa najkrajši poti (odcepu) od glavne ceste. Položaj objektov je raznosmeren in neprilagojen prevladujočemu načinu postavljanja objektov v tej pokrajini. Med stanovanjskimi zgradbami so kmetijska zemljišča.

2. oblika objektov

Oblika objektov je zelo raznovrstna. Starejše stanovanjske hiše (iz 70 let) sodijo v primestni tip, novejše pa povzemajo elemente regionalne arhitekture. Vendar oblikovno niso podobne ali poenotene, nasprotno, območje je pravi mozaik različnih gradbenih stilov in okusov. Poleg prevladujoče enonadstropne hiše so pojavljajo tudi atrijske in pritlične. Smer slemen se ne ravna po izohipsah, tudi kritina in naklon strehe sta zelo različna.

3. odnos do značilnih vedut in dominant v naselju

Staro naselbinsko jedro je od obravnavanega območja toliko oddaljeno, da vizualno ni prizadeto. Pač pa je okrnjena veduta naselja iz J in V smeri. Prav tako je okrnjen pejsaž pokrajine in širša okolica naselja zaradi neavtohtone razpršene gradnje, izrazitega naselbinskega roba in položaja objektov.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Zemljišča v soseščini obravnavanega območja sodijo v 2. in 3. kategorijo kmetijskih zemljišč. Strmejši predeli so razvrščeni v 2. območje, položnejši pa so trajno namenjeni kmetijski proizvodnji. Pred pozidavo so bili na teh površinah sadovnjaki in travniki ter manjše njive. Zaradi razpršene zazidave je zmanjšana možnost obdelave večje površine zemljišč, kot znaša površina, katere namembnost je bila spremenejša.

5. število novogradenj, gostota

Na območju, velikem 10,5 ha je 35 objektov, 3 kmečke hiše in 32 stanovanjskih hiš, katerih funkcionalne površine znašajo 3 ha. 7,25 ha je kmetijskih zemljišč, 0,75 ha pa meri površina pokopališča. Gostota pozidanosti znaša 12 objektov/ha funkcionalnih zemljišč oz. 36 prebivalcev/ha. Povprečna veliost parcele znaša 850 m².

6. socialni strtus novih prebivalcev

Vsi stanovalci so nekmetje, zaposleni v Mariboru. Večinoma so domačini iz Dvorjan ali bližnje okolice. Nekateri posedujejo še manjši košček zemlje. Gradbene parcele so pridobili z nakupom. Kmetje, prejšnji lastniki zemlje, živijo v delavsko kmečkih gospodinjstvih.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Hiše se z vodo oskrbujejo iz javnega vodovoda. Na posamezen objekt odpade 43 m vodovodnega omrežja. Kanalizacije ni, odpadne vode se stekajo v greznice.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Območje je od središča naselja oddaljeno 1 - 1,5 km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Dvorjane so lokalno središče z osnovnimi oskrbnimi funkcijami (trgovina, gostilna, vvo). Ostale dejavnosti (pošta, bencinska črpalka, zdravstveni dom) so v sp. Dupleku (oddaljen 5 km) in Mariboru (11 km).

10. dostopnost do lokalnega središča

Dvorjane so z Duplekom in Mariborom povezane z javnim prevozom 19 krat dnevno.

11. urejenost

Obravnavano območje je tipičen primer stihijske urbanizacije. Na zaključenem kompleksu so stanovanjske hiše razmeščene brez pravega reda in koncepta. Tako so med stavbnimi parcelami njiva, travnik... Na območju je pokopališče, ki brez obveznega zelenega pasu meji na stanovanjske parcele. Tudi videz območja izkazuje nizko stopnjo bivalne kulture. Stanovanjski objekti so po obliki in položaju povsem različni in neprilagojeni avtohtoni zazidavi v soseščini.

12. podrobnejše urbanistične dokumentacije za naselje ni, v veljavi je PUP za celotno območje Slovenskih goric.



primer 4 - stanovanjske hiše v razloženih naseljih in zaselkih

naselje Zimica - del

Razloženo naselje se razprostira po slemenih in dolinah Žitečkega potoka in je veliko večje kot območje, ki smo ga obravnavali. Vendar se ta del naselja po ničemer ne razlikuje od ostalega. Kmečke hiše so postavljene ob slemenski cesti, med seboj so različno oddaljene. Med kmetijami so obdelovalne površine. Več kmečkih hiš je v bližini križišča, ki je nekakšno središče naselja, z oddaljevanjem pa se povečuje število novogradenj. Novogradnje zapolnjujejo površine med kmečkimi gospodarstvi, na ta način se posejitev zgoščuje, naselje pa pridobiva bolj strnjeno podobo.

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj

Nove stanovanjske hiše so postavljene ob slemenski cesti, povzet je poselitveni (lokacijski) vzorec avtohtone gradnje. Proti cesti so različno obrnjene, nekatere s čelno, nekatere pa s stransko fasado. Opazno je, da so številne novogradnje vkopane, kar pri starejših hišah ni primer ter odmaknjene od prometnice v sredino parcele. Večina je postavljenih na novih zemljiščih, nekaj pa v sklopu kmečkih gospodarstev.

2. oblika objektov

Glede tega so razlike napram kmečkim hišam zelo velike. Novogradnje so iz 70 in 80 let, ko je prevladoval "kockast" tip stanovanjske hiše. Vse so enonadstropne, imajo položno streho, oblikovane so z elementi, ki razkrivajo njihov mestni izvor. Uporabljenega je veliko manj lesa, zato pa več betona in kamna. Tudi okolica objektov se močno razlikuje od okolice kmečkih hiš; je manj zazelenjena, prevladuje okrasni vrt, betonska ali kovinska ograja.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Naselje nima izoblikovanega središča, ki bi ga novogradnje vizualno zakrivale ali razvrednotile. Spremenjena pa je silhueta naselja (novogradnje po višini močno izstopajo) in veduta oz. pejzaž pokrajine, kjer je načeta nekdanja harmoničnost v koloritu in konturah. Tudi izgled naselja je veliko manj enoten (ubran), kot je bil pred postavitvijo novih stanovanjskih hiš.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Zemljišča v okolici, pa tudi tista med objekti sodijo v 3. kategorijo kmetijskih zemljišč. Tista na prisojni strani pobočja so razvrščena v 1. območje, na osojni strani pa v 2. območje. Upošteva kmetijski vidik, med njimi ni bistvene razlike, tako da je izguba približno 1,5 ha kmetijskih zemljišč zaradi spremembe namembnosti enako velika, pa naj gre za 1. ali 2. območje.

5. število novogradenj, gostota

Obravnavano območje meri 4,7 ha, na njem je 26 objektov, 14 kmečkih hiš in 12 novih stanovanjskih hiš. Funkcionalne površine objektov merijo 1,2 ha, kar pomeni gostoto poselitve 7,4 objektov/ha in 23 prebivalcev/ha. Če pa upoštevamo celotno območje, vključno s kmetijskimi površinami, katerih namembnost je zaradi novogradenj in zmanjšanih površin omejena, znaša gostota 5,5 objektov/ha in 17 prebivalcev/ha. Povprečna velikost parcele za novogradnje meri približno 1000 m².

6. socialni status prebivalcev

V kmečkih hišah živijo kmečka in delavsko kmečka gospodinjstva, v novih stanovanjskih hišah pa nekmečka gospodinjstva. Nekateri imajo v lasti manjši kos obdelovalne zemlje. Gradbeno zemljišče so pridobili z dedovanjem (2 primera) in nakupom.

C. komunalna infrastruktura

V naselju je vodovod iz lokalnega zajetja, nanj so priključene stare in nove hiše. Kanalizacije ni, obstajajo samo greznice.

7. dolžina komunalnih vodov

Dolžine vodovoda ni bilo mogoče izmeriti, približen izračuna pa kaže na cca 40 m vodovodnega omrežja na objekt. Voda v daljših sušnih obdobjih presahne, takrat se stanovalci oskrbujejo iz cistern, ki jih polnijo z vodo iz mariborskih vodnjakov.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Naselje Zimica nima centralnih funkcij. V naselju je trgovina z živili. Prebivalci se oskrbujejo v bližnjem naselju Zg. Duplek, ki je od območja oddaljen približno 4,5 km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

V naselju ni objektov družbene infrastrukture, najbližje središče s osnovno šolo, vrtcem, pošto in trgovino je Zg. Duplek ter Maribor (oddaljen približno 13 km).

10. dostopnost do lokalnega središča

Zimica je z redno avtobusno linijo 11 krat dnevno povezana z Duplekom in Mariborom.

11. urejenost

Zaradi redke poselitve in neizoblikovanega naselja, je oceno o urejenosti težko podati. Iz urbanističnega vidika je najbolj sporna oblika objektov, ki je neprilagojena avtohtoni gradnji ter neurejenost stanovanjskih hiš oz. njihove okolice.

12. pravna podlaga za lokacijo novih objektov je PUP za območje Slovenskih goric in LD.



492

TP

primer 5 - stanovanjske hiše v razloženih naseljih in zaselkih

del naselja Sllemen

Naselje se razprostira po vznožju in pobočju Kozjaka med Selnico in Viltužem. Gre za razloženo naselje, posamezne kmetije in nove stanovanjske hiše so razmeščene po reliefnih policah in položnejših delih pobočja. Obravnavan del naselja meri 51 ha.

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj

Nove stanovanjske hiše so postavljene razpršeno po celem območju. Nekatere so locirane ob glavni prometnici v dolini, nekatere stojijo na samem v pobočju, večina jih je v bližini ali v sklopu kmečkih hiš. Položaj slednjih je podoben položaju kmečkih hiš, pri ostalih pa je lokacija povsem alohtona. V nekaj primerih je ob kmečki hiši lociranih več novih hiš, značilno je tudi, da je večina novogradenj bliže prometnici oz. dolini, z nadmorsko višino (beri: oteženo dostopnostjo), pa se število novogradenj zmanjšuje. Objekti v dolini so postavljeni strnjeno na kupu, v pobočju pa prevladujejo posamezne hiše.

2. oblika objektov

Nove stanovanjske hiše se po obliki od starejših močno razlikujejo. Večinoma sodijo v tip enonadstropne (pri)mestne hiše s položno streho, kvadratnim tlorisom, balkonom, vetrolovom. Tudi po proporcijah, mikropoložaju, barvi fasade in gradbenem materialu se močno razlikujejo od avtohtonih kmečkih hiš. Slednje je predvsem očitno tam, kjer sta nova in stara hiša na skupnem funkcionalnem zemljišču.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Bolj kot vedute naselja, razmestitev in oblika novogradenj prizadevata pejzaž pokrajine. Oblikovna in lokacijska neskladnost z avtohtono poselitvijo delujeta neurejeno, kaotično, tuje do vzpostavljenih krajinskih razmerij. Območje je vizualno zelo izpostavljeno, razprostira se nad magistralno cesto, zato je razpršena poselitev še bolj moteča.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Večji del obravnavanega območja je 3. kategorija kmetijskih zemljišč, delno tudi 5. Spodnji, položnejši del je razvrščen v 1. območje, preostali del pa v 2. Zaradi razložene poselitve je med stanovanjskimi objekti veliko kmetijskih zemljišč, 38,5 ha; novogradnje pa zavzemajo približno 5,5 ha nekoč kmetijskih zemljišč. Ocenjujemo, da zaradi novogradenj kmetijski potencial strmega pobočja ni bistveno zmanjšan, v dolini pa so pozidane njivske površine.

5. število novogradenj, gostota

Na območju je 42 objektov, 22 kmečkih hiš in 20 novih stanovanjskih hiš. Funkcionalne površine objektov merijo 12,5 ha. Gostota poseljenosti znaša 3,3 objekta/ha funkcionalne površine (oz. 0,8 objekta na površino celotnega območja) ter 10,4 prebivalca/ha (oz. 2,5 prebivalca na površino celotnega območja). Povprečna velikost parcele novih objektov znaša 2500 m² (upoštevati je potrebno strm teren).

6. socialni status novih prebivalcev

Stanovalci v hišah v dnu doline so nekmetje, večina tistih na pobočju pa so delavsko kmečka gospodinjstva. Gradbeno zemljišče so pridobili z nakupom ali darilno pogodbo. V hišah v dolini živijo priseljenci iz Maribora, v strmejšem delu pa so gradili domačini.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Del obravnavanega območja v dolini je priključen na javni vodovod, hiše v pobočju pa imajo lokalni vodovod iz manjših zajetij. Kanalizacije ni. Dolžina vodovodnega omrežja na stanovanjsko hišo znaša okoli 35 m (velja za hiše v dolini).

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Najbližje lokalno središče je Spodnja Selnica, kjer je trgovina z živili. Od območja je oddaljena približno 3 km. Središče višjega ranga je Selnica ob Dravi, ki je od območja oddaljena 4 - 6 km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Družbene dejavnosti nižjega ranga so v Selnici ob Dravi, preostale pa v Rušah in Mariboru.

10. dostopnost do lokalnega središča

Naselje Slemen je z javnim prevozom povezano z Selnico, Rušami in Mariborom. Frekvenca voženj je 24 krat dnevno.

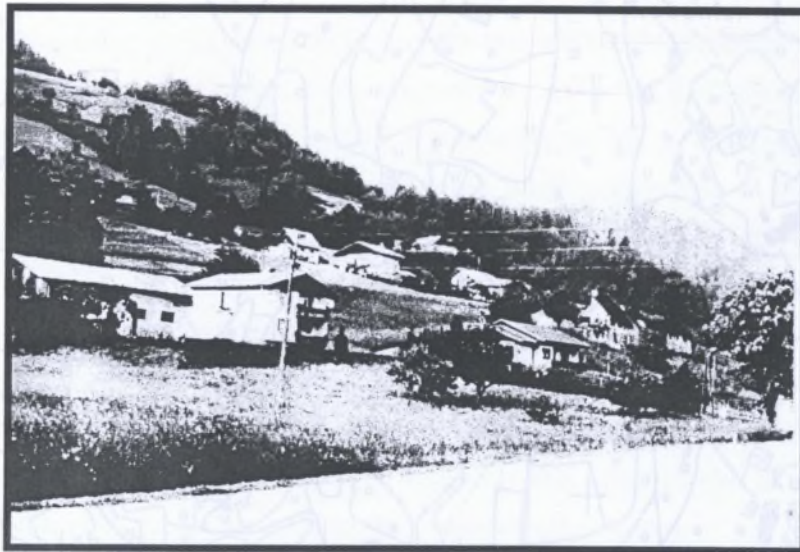
11. urejenost

Del obravnavanega območja (tisto na pobočju), lahko označimo kot povsem neurejen, v nasprotju z merili in standardi prostorskega in urbanističnega urejanja. Večina objektov je črnih gradenj. Nimajo urejenih dovoznih poti, urejenost objektov kaže na nizko bivalno kulturo. Bolj urejene so novogradnje v dnu doline, katere lastniki so večinoma zaposleni v Mariboru. Vendar je tudi ta zazidava urbanistično neustrezna, brez odnosa do okolice in kulturne krajine. Hiše so enostavno nanizane druga ob drugo.

12. za naselje ne obstaja podrobnejša urbanistična dokumentacija.



stanovanjske hiše so
razkropljene po
pobočju



in ob magistralni cesti



primer 6 - novi zaselki (manjše skupine objektov) na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč

del naselja Zimica - Pečice

V dolini Žitečkega potoka je v bližini kmečkega gospodarstva zaselek počitniških in stanovanjskih hiš. Počitniške hiše so zidane in služijo kot sekundarna bivališča, ki pa se postopoma spremenijo v stanovanjske hiše. Nedaleč v stran, ob križišču lokalnih cest, nastaja drug zaselek stanovanjskih hiš, katerih lastniki so predvsem domačini iz bližnje okolice.

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj

Objekti so strnjeno razmeščeni po pobočju, kar je povsem netipično za to pokrajino, kjer je značilna pozidava na slemenu ali v dnu doline. Postavljeni so vzporedno z izohipsami, med hišami je speljana prometnica, ki je na nekaj mestih strmo zasekana v pobočje (kar je prav tako netipično za to pokrajino). Drugi zaselek je manjši, tvori ga vsega 7 stanovanjskih hiš. Postavljene so v nizu ob prometnici, tako, da so s čelno fasado obrnjene proti cesti.

2. oblika objektov

Večina hiš je po tlorisu in arhitektonskih elementih dokaj podobna avtohtoni arhitekturi. Še posebej velja to za najnovejše stanovanjske hiše. Nekaj objektov sicer izstopa po višini, naklonu strehe, netipičnih gradbenih materialih, vendar je, gledano v celoti, oblika objektov podobna avtohtoni gradnji. Drugačne so stanovanjske hiše v drugem zaselku. Vse so enonadstropne, z balkoni, terasami, vetrolovi, kot so značilni za primestne hiše.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Oba zaselka močno spreminjata pejzaž pokrajine. Pečice so sicer na vizualno zakritem delu doline in so zato vizualno manj izpostavljene. Zaradi velikega števila objektov in netipične lokacije deluje zazidava nasilno do krajinske slike. Drugi zaselek je v križišču lokalnih cest in ambientalno dopolnjuje vozlišče (žal v slabšalnem pomenu).

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kvaliteto kmetijskih zemljišč

Okolica zaselka Pečice sodi v 3. in 5. kategorijo kmetijskih zemljišč in je uvrščena v 2. območje. Iz kmetijskega vidika sprememba nemembnosti ni pomembna. Pobočje je delno travnik, delno pa sadovnjak. Tudi drugi zaselek je na kmetijsko manj pomembnih zemljiščih 3. kategorije oz. 2. območja. Gre za manjši travnik med cesto in gozdom.

5. število novogradenj, gostota

Na območju velikem 2 ha je 17 stanovanjskih objektov in ena kmečka hiša. Funkcionalne površine objektov znašajo približno 1,8 ha, 2000 m² pa je kmetijskih zemljišč. Gostota pozidanosti je velika, 10 objektov/ha funkcionalnih površin oz. 9 objektov/ha celotne površine

območja. Gostota prebivalstva znaša 31 oz. 28 prebivalcev/ha. Povprečna velikost parcele znaša 1100 m². Na drugem zaselku, velikem 1 ha je 7 stanovanjskih hiš. Gostota pozidanosti je 7 oz 22 prebivalcev/ha, velikost parcele 1400 m².

6. socialni status novih prebivalcev

V zaselku Pečice so vsi stanovalci nekmetje, ki živijo tukaj stalno, ali prihajajo ob koncu tedna. Obdelovalnih površin nimajo. V drugem zaselku živijo tudi nekmetje, ki pa imajo v lasti manjši kos obdelovalne zemlje. Gradbeno parcelo so pridobili z nakupom.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Zaselek Pečice se z vodo oskrbuje iz lokalnega vodovoda, ki pa ob dolgotrajni suši večkrat presahne. V takih primerih se oskrbujejo z vodo iz cisterne. Podatek o dolžini vodovodnega omrežja na stanovanjski objekt ne obstoja. Tudi v bližnjem zaselku javnega vodovoda ni, hiše imajo lastno zajetje in prav tako težave z oskrbo v sušnih mesecih. Kanalizacije ni, obstajajo skupne in individualne greznice.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Zaselek Pečice je od Zg. Dupleka - lokalnega središča oddaljen približno 3 km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Na širšem območju ni oskrbnih in storitvenih funkcij, stanovalci se oskrbujejo v Dupleku in Mariboru.

10. dostopnost do lokalnega središč

Direktne zveze z ostalimi naselji ni, avtobusna postaja je od območja oddaljena 1,5 km; drugi, manjši zaselek pa ima avtobusno postajo v neposredni bližini. Frekvenca voženj je 11 krat dnevno.

11. urejenost

Upošteva se individualni standard stanovalcev, je zaselek Pečice dokaj urejen. Vse poti so asfaltirane, okolica objektov je vzdrževana, prav tako stanovanjske hiše. Urbanistično gledano, je slika drugačna. Moti predvsem neuskkljenost s krajino, odsotnost urejevalskega koncepta, obsežni zemeljski posegi (izkopi za gradbene jame, garaže), pomanjkanje parkirnih mest in odstavnih površin ob dovoznih cestah, oblikovna nepoštenost stanovanjskih hiš, ograj. Drugi zaselek je manj urejen, kar se kaže v položaju objektov napram pokrajini, obliki objektov, vzdrževanosti, neurejenih funkcionalnih površinah.

12. pravna podlaga za lociranje objektov je PUP in LD.



zaselek Pečice je
nastal na pobočju sredi
kmetijskih zemljišč



nova stanovanjska
hiša sredi polja



del naselja Zimica je
nastal ob križišču
lokalnih prometnic



primer 7 - novi zaselki (manjše skupine objektov) na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč

vele stanovalec so nastanili, ki so zaradi pridobitve z nakupom, počinoma so priseljeni iz del naselja Srednje je je uspešna v kmečki turizem, uniga pa se poseljuje samo z Razloženo naselje na Kozjaku tvori več zaselkov in posameznih kmetij. Med njimi je zaselek novih stanovanjskih in počitniških hiš nad Bresternico.

© Komunalna infrastruktura

A. vizualne značilnosti

1. položaj novogradenj Stanovanjske hiše so postavljene na dveh hrbtih nad grapo ter na položnejšem delu pobočja. Stojijo v vrsti, na obeh straneh prometnice, ki je speljana po sredi grebena. Zaselek tvori 47 objektov. Tako številčni zaselki za to pokrajino, kjer prevladujejo samotne kmetije in gručasta (centralna) naselja, niso značilni. Položaj objektov je povsem drugačen od prevladujočega položaja kmečkih hiš. Postavljeni so v nizu, sleme je pri marsikaterem objektu pravokotno na smer plastnic.

Naselje je brez vseh funkcij, najbližja trgovina v Bresternici je oddaljena približno 3 km.

2. oblika objektov

Večina stanovanjskih hiš po videzu odstopa od arhitekturnih značilnosti kmečke hiše, bolj so podobne primestni stanovanjski gradnji. Hiše so višje in nasploh drugačnih razmerij, imajo kvadraten tloris, vgrajenega je veliko manj lesa, pogosti so balkoni in terase. Tudi počitniške hiše so namenjene stanovanjski funkciji.

3. odnos do značilnih vedut in dominant v naselju

Naselje Srednje je razloženo po velikem območju in nima izoblikovanega jedra ter središča. Novogradnje degradirajo pejzaž pokrajine, saj so postavljene in oblikovane brez upoštevanja topografije in krajinskih razmer. Območje je vizualno zelo izpostavljeno, saj je vidno iz okoliških vrhov, velike pozidane površine delujejo tuje v pretežno gozdni pokrajini.

Stanovanjsko območje je utesnjeno na ozkem in strmem sllemenju. Pomanjkanje prostora za

B. kmetijsko zemljiški vidik objektov, prometnih polj, ki so nagnjena na poseljenem

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč Zemljišča sodijo v 3. in 5. kategorijo kmetijskih zemljišč in so razvrščena v 2. območje. Iz kmetijskega vidika je izguba zemljišč zaradi spremembe nemembnosti nepomembna. Območje je delno poraščal gozd, večji del površine pa je bil pod travniki.

5. število novogradenj, gostota Območje novogradnja, podrobnejši urbanistični dokument ni bil

Območje meri 3,25 ha, na njem je 41 stanovanjskih hiš in 2 kmetiji. Funkcionalne površine objektov zavzemajo 2,5 ha, kar pomeni gostoto 17 objektov/ha oz. 13 objektov/ha na celotno površino območja. Populacijska gostota znaša 53 prebivalcev (upoštevaje funkcionalne površine) oz. 41, glede na celotno površino območja.

6. socialni status novih prebivalcev

Vsi stanovalci so nekmetje, ki so zemljo pridobili z nakupom, večinoma so priseljenci iz Maribora. Ena kmetija je usmerjena v kmečki turizem, druga pa se preživlja samo z obdelovanjem zemlje.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Komunalno je območje slabo opremljeno. Hiše se z vodo oskrbujejo iz treh zajetij, ki sicer redko presahnejo, količina in pritisk pa močno nihata. Kanalizacije ni, vse hiše imajo urejene greznice. Dolžino komunalnih vodov na posamezen objekt oz. število prebivalcev ni bilo mogoče izmeriti, ocenjujemo pa, da znaša okoli 40 m.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Naselje je brez vseh funkcij, najbližja trgovina v Bresternici je oddaljena približno 3 km, najbližje centralno naselje je Kamnica.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

Osnovne centralne funkcije (šola, pošta, zdravstveni dom) so v Kamnici (5 km daleč) ter v Mariboru (10 km)

10. dostopnost do lokalnega središča

Naselje z javnim prevozom ni dostopno. Najbližja avtobusna postaja je v dolini, ob magistralni cesti, oddaljena približno 2,5 km, frekvenca voženj je 19 krat dnevno.

11. urejenost

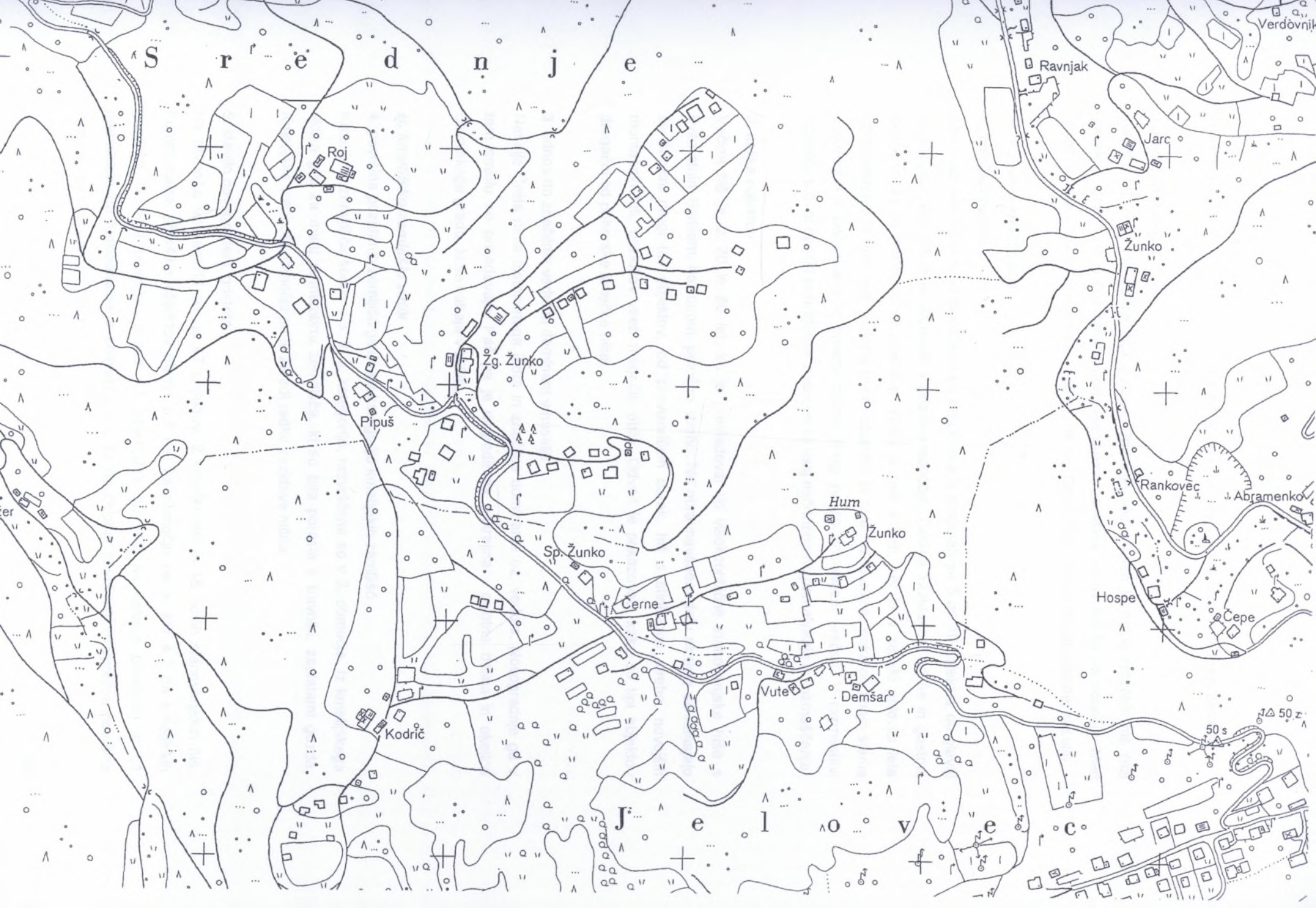
Stanovanjsko območje je utesnjeno na ozkem in strmem slemenu. Pomanjkanje prostora se odraža v veliki gostoti raznih objektov, prometnih poti, ki so nagnetene na poselitvenem prostoru. Zaselku manjka koncept zazidave in ureditev v spodobno oblikovano stanovanjsko območje. Asfaltirana je samo glavna prometnica, ta pa je pozimi zaradi strmega vzpona večkrat neprevozna. Tudi ureditev okolice objektov kaže na še ne zaključen proces urejanja bivalnega okolja.

12. Kljub razmeroma velikem območju novogradnja, podrobnejši urbanistični dokument ni bil izdelan. Lociranje stanovanjskih hiš poteka na osnovi PUP in LD.



urbanistično vprašljiva ureditev stanovanjskega območja





primer 8 - novi zaselki (manjše skupine objektov) na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč

naselje Čreta - del

Naselje leži v dolini Polanskega potoka. Sprva je bilo v njem le nekaj kmečkih hiš (niti zaselek), danes pa je pozidana skoraj cela dolina, zazidava pa se širi še na pobočja. Med stanovanjskimi hišami je tudi nekaj počitniških hiš. Obravnavan je samo zahodni del naselja.

A. vizualne značilnosti

1. položaj objektov

Stanovanjske hiše so razmeščene po dnu doline v skupinah po 5 do 10 objektov ob glavni prometnici. Več hiš je umaknjenih v prisojno pobočje. Takšna zazidanost doline in gostota poselitve za to pokrajino ni značilna. Vzrok je tudi v tem, ker je v zimski polovici leta osončenost zelo omejena. Položaj novih objektov je zelo raznovrsten: nekateri imajo sleme vzporedno s plastnicami in smerjo doline, drugi pa so postavljeni prečno. V razmestitvi objektov tudi ni opaziti premišljene zasnove ali vsaj načrtnega razparceliranja in razmeščanja.

2. oblika objektov

Večina hiš je iz 70 in 80 let, ko je prevladoval tip visokopritlične stanovanjske hiše s kvadratnim tlorisom, balkonom, položno streho. Na obravnavanem delu naselja se nahajajo še številni drugi tipi objektov, od provizoričnih barak, hiš s štirikapno streho, novejših montažnih hiš, prizidkov vseh mogočih oblik. Odveč je prikazovati, kako so tipi objektov drugačni od pohorske kmečke hiše.

3. odnos do značilnih vedut in dominant v naselju

Naselje Čreta nima historičnega jedra in značilne dominante oz. vedute. Novogradnje ga v tem smislu ne prizadevajo. Pač pa je degradirana pokrajina - celotna dolina in okolica Slivniškega gradu, ki se nahaja v bližini.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Kmetijska zemljišča sodijo v 3. in 5. kategorijo, razvrščena so v 2. območje. Iz kmetijskega vidika gre za manj pomembna zemljišča, ki so bila porasla s travniki, zaplatami gozda. Kmetijska vrednost območja pa je zaradi redke zazidave nična.

5. število novogradenj, gostota

Na območju velikem 11 ha, je 47 objektov, 2 kmečki hiši in 45 novih stanovanjskih hiš. Funkcionalne površine objektov merijo 6,3 ha, na območju pa je kar 4,7 ha kmetijskih zemljišč. Gostota poselitve znaša 7,5 objekta/ha (oz. 4,2 na celotno površino) in 23 prebivalcev/ha funkcionalnega zemljišča (oz. 13 na celotno površino). Povprečna površina parcele znaša približno 1300 m².

6. socialni status novih prebivalcev

Večina stanovalcev je priseljenih iz Maribora in okoliških naselij. So nekmetje. Zemljo so pridobili z nakupom od kmetov, ki še živita v dolini, vendar se s kmetijstvom ne ukvarjata več. Kmetiji propadata.

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Po dolini je speljan vodovod v dolžini 1400 m, nanj so priključene vse hiše. Povprečna dolžina vodovoda na posamezen objekt znaša 30 m (oz. 9,6 m/prebivaca). Kanalizacije ni, čeprav gre za širši varstveni pas podtalnice na Dravskem polju.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

V Čreti ni oskrbin in storitvenih dejavnosti, lokalno središče tega območja je Slivnica, oddaljena 3 km in Hoče (oddaljene 6 km).

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

V Slivnici so dejavnosti pomembne za osnovno oskrbo (trgovina, šola, vvo), ostale opterbe zadovoljujejo krajani v Mariboru.

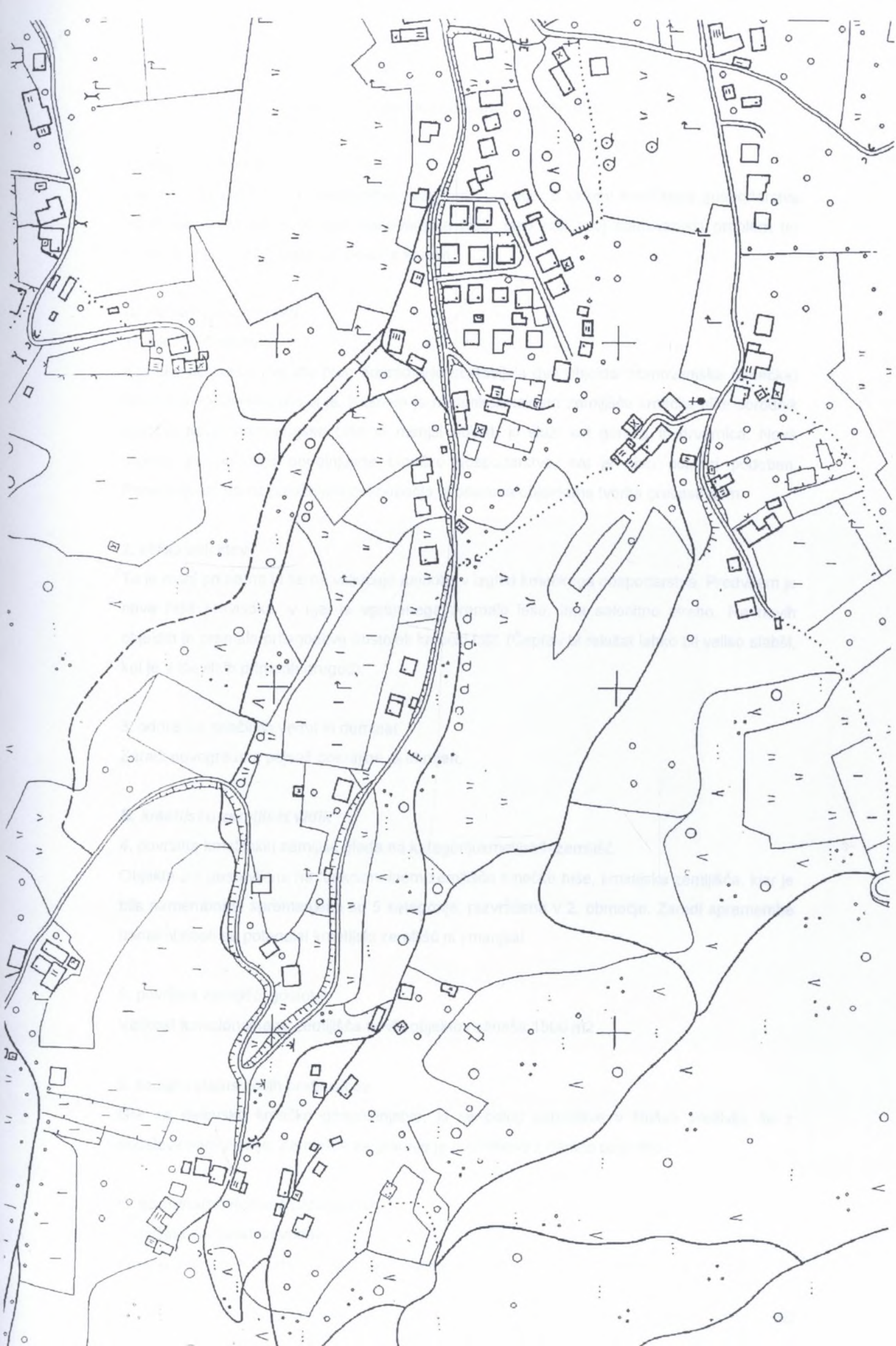
10. dostopnost do lokalnega središča

Naselje ni povezano z javnim prometnim sredstvom, najbližja avtobusna postaja je v Slivnici, ki je 20 krat dnevno povezana z Mariborom

11. urejenost

Gledano iz urbanističnega vidika naselje ni urejeno. Moti predvsem odsotnost zazidalnega koncepta, raznovrstnost objektov, neizrabljenost krajinskih vrednot (potok, log), neurejenost funkcionalnih površin objektov, prepletanje stanovanjske in rekreacijske funkcije.

12. Tudi za to območje urbanistični dokument ne obstaja. Sestavni del urbanističnega reda je bil parcelacijski načrt, ki je določal še trase prometnic.



primer 9 - posamezne stanovanjske hiše ob starejši kmečki hiši

kmetija nad Selnico

Gre za prav tako zelo pogost primer razpršene gradnje. V sklopu kmečkega gospodarstva naslednik ali sorodnik postavi stanovanjsko hišo, tako reši svoj stanovanjski problem ter sodeluje pri obdelavi zemlje in delu na kmetiji.

A. vizualne značilnosti

1. položaj objektov

Kmečko gospodarstvo sta prej dograditvijo sestavljala dva objekta: stanovanjska (kmečka) hiša in gospodarsko poslopje. Kasneje je na funkcionalnem zemljišču kmečke hiše sorodnik postavil novo stanovanjsko hišo in manjši objekt, ki služi kot garaža in drvarnica. Nova objekta po položaju dopolnjujeta kmečko gospodarstvo, saj je njun položaj podoben. Posatavljena sta na položnejši del pobočja, z ostalima objektoma tvorita gručasti dom.

2. oblika objektov

Ta je manj primerna in se ne vključuje najbolje v izgled kmečkega gospodarstva. Predvsem je nova hiša previsoka, v njej je vgrajenega premalo lesa, ima salonitno streho. Na novih objektih je premalo prilagoditve obstojeli kmečki hiši. (Čeprav bi rezultat lahko bil veliko slabši, kot je v številnih primerih drugod).

3. odnos do značilnih vedut in dominat

Zaradi novogradenj pejzaž pokrajine ni okrnjen.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina kmetijskih zemljišč glede na kategorijokmetijskih zemljišč

Objekta sta postavljena na funkcionalnem zemljišču kmečke hiše, kmetijska zemljišča, kjer je bila namembnost spremenjena so 5 kategorije, razvrščena v 2. območje. Zaradi spremembe namembnosti se potencial kmetijski zemljišč ni zmanjšal.

5. površina zemljišč, gostota

Velikost funkcionalnega zemljišča novih objektov zanaša 1500 m².

6. socialni status novih prebivalcev

Gre za delavsko kmečko gospodinjstvo, ki se poleg zaposlitve v Rušah preživlja še z obdelovanjem zemlje. Zemljišče za gradnjo je pridobljeno z darilno pogodbo.

C. komunalna iinfrastrukturanoost

7. dolžina komunalnih vodov

Kmetija se z vodo oskrbuje iz lastnega zajetja, odpadne vode pa so speljane v greznico.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Kmetija je od Selnice oddaljen 4km.

9. opremljenost z družbeno infrastrukturo

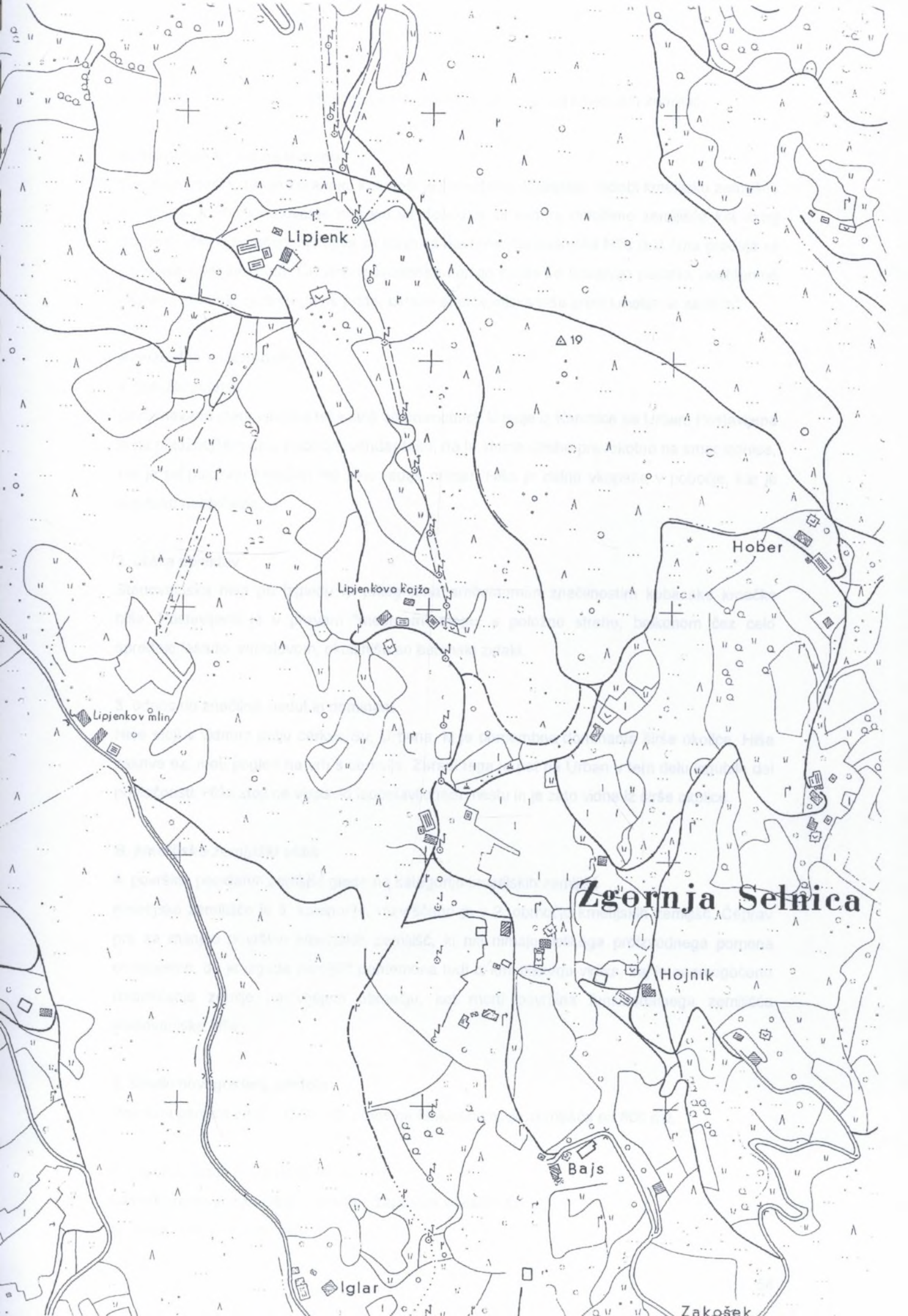
V Selnici so osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti, ostale pa v Rušah in Mariboru

10. dostopnost do lokalnega središča

Prometna povezava s Selnico ne obstoja. Cesta je pozimi večkrat neprevozna.

11- objekt je postavljen na podlagi PUP in LD.





Lipjenk

Lipjenkova kajža

Hober

Zgornja Selnica

Hojnik

Bajs

Iglar

Zakošek

△ 19

Lipjenkov mlin

primer 10 - posamezne stanovanjske hiše na novi lokaciji sredi kmetijskih zemljišč

stanovanjska hiša na Urbanu

Gre za primer razpršene gradnje, kakršnih je še nešteto. Investitor pridobi kmetijsko zemljišče od kmeta, ki mu kmetovanje ni edini vir dohodka ali samtra določeno zemljišče kot manj primerno. Na robu nekdanje njive ali travnika nastane stanovanjska hiša (kot črna gradnja ali po povsem legalni poti). Če lastnik kmetijske zemlje proda še sosednjo parcelo, postopoma nastane zaselek, če do tega ne pride, ostane stanovanjska hiša sredi kmetijskih zemljišč.

A. vizualne značilnosti

1. položaj objekta

Obravnavana stanovanjska hiša stoji ob prometnici, ki pelje iz Kamnice na Urban. Postavljena je na položnejšem delu pobočja, vendar tako, da je sleme strehe pravokotno na smer izohips, kar je pri položaju kmečkih hiš zelo redek primer. Hiša je delno vkopana v pobočje, kar je prav tako neobičajno.

2. oblika objektov

Stanovanjska hiša po izgledu ni prilagojena arhitekturnim značilnostim kobanske kmečke hiše. Postavljena je v pravem "mestnem" slogu, s položno streho, balkonom čez celo sprednjo fasado, vetrolovom, okoli hiše so betonski zidaki.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Hiše stoji v vidnem polju cerkve Sv. Urbana, ki je pomembna dominanta širše okolice. Hiša zakriva oz. moti pogled na vrh s cerkvijo. Zaradi tega je pot na Urban v tem delu izgubila del privlačnosti. Hiša stoji na vizualno izpostavljenem mestu in je zato vidna iz širše okolice.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Kmetijsko zemljišče je 3. kategorije, razvrščeno je v 2. območje kmetijskih zemljišč. Čeprav gre za manjšo površino kmetijskih zemljišč, ki niti nimajo velikega proizvodnega pomena ocenjujemo, da je izguba zemljišč pomembna tudi iz kmetijskega vidika, saj je onemogočeno izkoriščanje zemlje na večjem območju, kot merti površina funkcionalnega zemljišča stanovanjske hiše.

5. število novogradenj, gostota

Površina parcele znaša 1500 m², površina funkcionalnega zemljišča pa 800 m².

6. socialni status novih prebivalcev

Lastnik stanovanjske hiše je nekmet, zaposlen v Mariboru

C. komunalna infrastruktura

7. dolžina komunalnih vodov

Z vodo se oskrbuje iz lastnega zajetja, kanalizacije ni.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Najbližje lokalno središče je Kamnica, oddaljena 7 km.

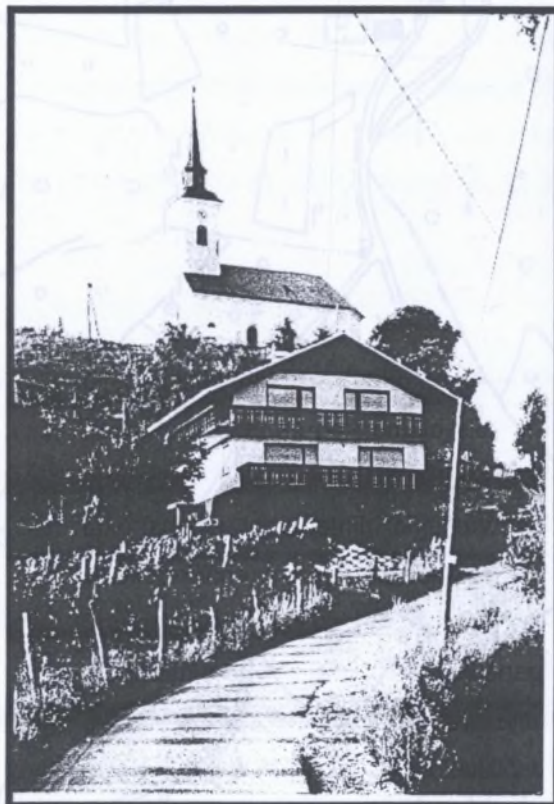
9. opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi

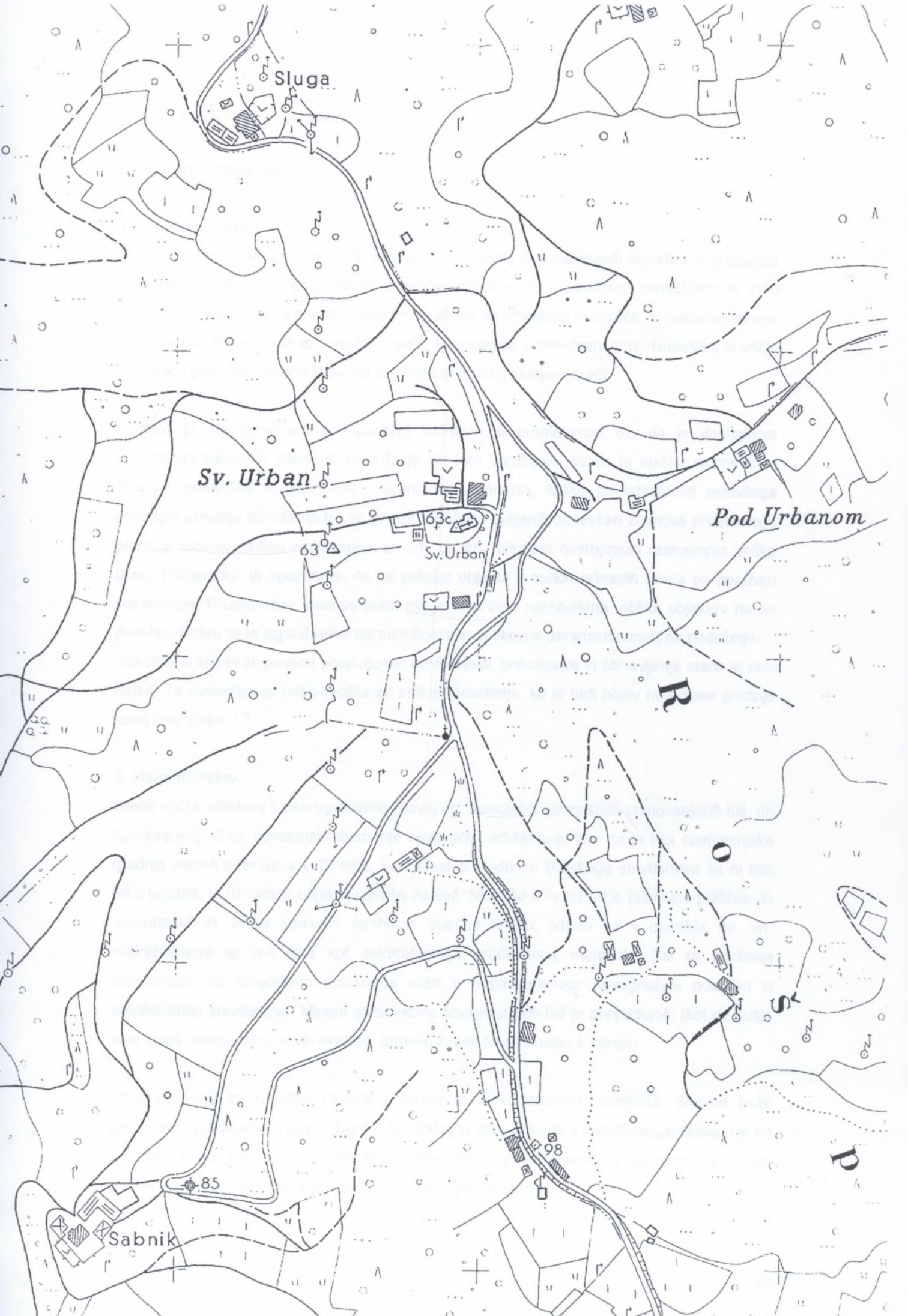
Vse javne funkcije so v Kamnici in Mariboru.

10. dostopnost do lokalnega središča

Avtobusna postaja je v dolini, 3 km oddaljena od Urbana. Frekvenca povezav s Kamnico in Mariborom je 28 krat dnevno.

11. Za stanovanjsko hišo je izdelana lokacijska dokumentacija.





Sluga

Sv. Urban

Pod Urbanom

Sv. Urban

Sabnik

R

O

S

P

63

63c

85

Povzetek analitičnih spoznanj

A. vizualne značilnosti

1. položaj objektov

V splošnem velja, da položaj novih naselij, delov naselij in posameznih objektov ni prilagojen naravnim razmeram v pokrajini ali drugače, povezanost z okoliškim zemljiščem je zelo majhna. To velja tako za prirodne determinante kot za kmetijska zemljišča, ki najpomembneje določata položaj in zasnovo kmečkih naselij. Povezanost s prirodnimi determinantami je večja pri lokaciji posameznih objektov, kot pri objektih, ki so v sklopu naselij.

Opazno je, da je večina novogradenj locirana ob prometnicah oz. da je dostopnost pomemben lokacijski element. Seveda je ob tem vprašanje, koliko je takšna razmestitev objektov posledica samodejnosti - vzorov iz sosedstva, koliko pa odsotnosti celovitega koncepta urejanja (Glede na to, da je tudi v načrtno urejenih soseskah zasnova prometnega omrežja osnova načinu zazidanosti, se zdi, da ima element dostopnosti razmeroma veliko težo). Pomembno je spoznanje, da se položaj objekta v redkih primerih ravna po položaju sosednjega. Razmestitev stanovanjskih hiš je tako zelo raznovrstna, oblika objektov pa še posebej. S tem se je izgubil videz harmoničnosti in oblikovne ubranosti naselij na podeželju. Značilno je še nekaj: povsod prevladujejo novi objekti, preurejanje in obnavljanje starih je zelo redko. Ta usmeritev je bolj značilna za zadnje desetletje, ko je tudi pojav razpršene gradnje manj intenziven.

2. oblika objektov

Glede oblike objektov lahko ugotovimo razvoj od "kockastih" primestnih stanovanjskih hiš, do novogradenj, ki že povzemajo elemente regionalne arhitekture. Ker pa je bila stanovanjska gradnja najbolj intenzivna v 70 letih, ko zavest o vrednosti ljudskega stavbarstva še ni bila tako izrazita, je tovrstnih objektov danes največ. Novejše hiše so nižje (običajno pritlične ali visokopritlične), imajo strmejšo streho in opečno kritino, odprte so v dvorišče oz. vrt, uporabljenega je več lesa kot dekorativnega gradbenega materiala. Žal te pozitivne spremembe ne spremenijo splošnega vtisa o neprilagojenosti novogradenj pokrajini in avtohtonemu stavbarstvu. Mestni izvor večine stanovanjskih hiš je prevladujoč; (kot da ljudje niso želeli urediti samo novih bivališč, temveč začeti še nov način življenja)

Podobno velja za ureditev okolice objektov in funkcionalnega zemljišča. Slednje kaže predvsem nivo bivalne kulture. Ograje so običajno tako posledica lastnikovega okusa, ne pa prevladujočega, lokalnega gradbenega materiala; prav tako zasaditev okrasnega vrta, kjer namesto avtohtonega rastja prevladuje okrasno grmičevje ipd.

Omeniti je potrebno še različno funkcijo objektov. V številnih območjih razpršene gradnje se s stanovanjsko funkcijo meša še rekreacijska. Tudi to je vzrok oblikovne nepoenotenosti objektov in območja kot celote.

3. odnos do značilnih vedut in dominant

Iz obravnavanih primerov ni mogoče povzeti argumentiranega zaključka glede odnosa do naselbinskih in pokrajinskih dominant. Iz dveh primerov sicer izhaja, da se novogradnje in zazidave v naseljih ne ozirajo na vizualne elemente pokrajine; k temu nas navajajo tudi številni drugi primeri "nasilnega" lociranja objektov, ki so v nasprotju z avtohtono gradnjo: na vrhu slemena, sredi pobočja, sredi doline, sredi kmetijskih zemljišč in so v vidnem polju naselja, sakralnega spomenika ali druge pokrajinske dominante. Pač pa je očitna vizualna degradacija pokrajine; kot je bilo že navedeno, se razmestitev objektov ne ravna po pokrajinskih (naravnih) značilnostih, temveč novih, ki v obstoječi kulturni krajini (še) niso vzpostavljene (berljive). Iz tega vidika je večina novogradenj in novih naselij, vizualno spornih. Neustrezna sta položaj in oblika objektov.

B. kmetijsko zemljiški vidik

4. površina pozidanih zemljišč glede na kategorijo kmetijskih zemljišč

Značino je dvoje:

- pri strnjenih naseljih se pogosteje pojavlja zazidava na ravninskih, za kmetijstvo primernejših zemljiščih, ki so uvrščena v 1., 2. ali 3. kategorijo
- pri posameznih objektih pa je pogostejša lokacija na kmetijsko manj primernih zemljiščih, ki so v družbenem planu razvrščena v 2. območje

Opazne so tudi posledice Zakona o varovanju kmetijskih zemljišč pred spremembo namembnosti iz leta 1981. Novejše hiše so postavljene predvsem na zemljiščih 2. območja, položaj na kvalitetnejših ravninskih zemljiščih je zelo redek. Starejša zazidava pa se pojavlja predvsem na zemljiščih v ravnini. Ugotavljamo, da so kvalitetna kmetijska zemljišča (1. območje) toliko zščiteni, da jih razpršena gradnja ne prizadeva. Seveda je vprašanje, če je kmetijski interes resnično omejen samo na najkvalitetnejša zemljišča, ostala (2. območje kmetijskih zemljišč - kot so opredeljena v družbenem planu), pa ostajajo nekaj poligon za duge potrebe.

Pri tem se kaže tudi nekonsistentnost slovenske prostorske politike: kvalitetna kmetijska zemljišča so zavarovana in do neke mere neplanibilna, drugi elementi prostora, ki imajo prav tako nacionalni pomen (npr. krajina, naselja kot kulturna dediščina) pa ne in so prepuščeni samovolji graditeljev in lokalnih interesov.

5. število novogradenj, gostota

Ne glede na kvaliteto kmetijskih zemljišč in primernost za kmetovanje, lahko izgubo zaradi pozidave ocenimo kot preveliko. To utemeljujemo z zelo nizkimi gostotami, ki so le v redkih primerih na nivoju urejenih stanovanjskih sosesk, večinoma pa dosegajo vrednosti okoli 20 preb/ha, ter z zelo velikimi parcelami oz. funkcionalnimi površinami objektov, ki so redko manjše od 1000 m². Vrednost prvega kazalca je sicer relativna, saj je možno gostoto poselitve z zapolnjevanjem prostih površin še povečati, velikost parcele in s tem povezana potratnost s prostorom, pa ostaja. Zaradi redke zazidave in obsežnih kmetijskih zemljišč znotraj pozidanih območij, je izguba kmetijskih zemljišč večja, kot jo prikazujejo številke. (že razlika med površino obravnavanega območja in funkcionalnimi površinami objektov ponekod presega 30%).

6. socialni status novih prebivalcev

Iz obravnavanih primerov izhaja, da so graditelji povečini nekmetje, ki so z gradnjo rešili svoj stanovanjski problem, ali si uredili bivališče, ki ustreza njihovim predstavam o idealnem načinu bivanja. Večja skupina stanovalcev poseduje obdelovalno zemljo - predvsem tisti, ki so postavili stanovanjsko hišo v rojstem kraju ali njegovi bližini. Socialni status graditeljev skriva v sebi svojevrsten socialni paradoks: nekmetje živijo v agrarnem okolju na urbani način, delavsko kmečka gospodinjstva živijo v urbaniziranem okolju na pol agrarni način. Večina lastnikov je zemljišče pridobila za nakupom od bližnjega kmeta, pojavlja pa se še dedovanje in darilna pogodba kot drugi najpomembnejši način za pridobitev gradbene parcele. Iz tega je razvidna popolna odsotnost države pri politiki urejanja prostora in prometu s kmetijskimi zemljišči. Investitor je na povsem neorganiziran (individualni) način prišel do gradbene parcele, kupil pa je v bistvu kmetijsko zemljišče, ki ga je kasneje sam spremenil v gradbeno.

C. komunalna infrastruktura

7. opremljenost s komunalno infrastrukturo, dolžina komunalnih vodov

Iz obravnavanih primerov izhaja skoraj grozljivo spoznanje: od 10 predstavljenih primerov in 16 obravnavanih je samo v dveh urejena popolna osnovna komunalna oprema - vodovod, kanalizacija, elektrika in asfaltirana prometnica. V vseh ostalih primerih odvod odpadnih vod ni primerno urejen. Ker so vodovod, elektrika in dovozna pot bistvene za življenje, odstranjevanje odpadkov pa ne (!?) in ker je strošek kanalizacije daleč najvišji, je komunalna oprema nepopolna, ogroženost okolja pa toliko večja. Seveda je popolna komunalna oprema pomembna predvsem v večjih naseljih, kjer živi več kot 200 prebivalcev, vendar v naših razmerah tudi to ni primer. (potreba po popolni komunalni opremlitvi narašča z gostoto poselitve; po Müller 1979). V območjih, kjer prevladujejo samotne kmetije in razložena naselja pa so sprejemljive tudi druge komunalne ureditve (npr. greznice, lastna zajetja). Takih primerov komunalne ureditve je bilo med obravnavanimi primeri kar nekaj. Pri razpršeni gradnji se

srečujemo z minimalno komunalno opremo in nikakor z celovitimi komunalnimi ureditvami, ki so odraz smotrne rabe prostora.

Drugi problem povezan s komunalno infrastrukturo je dolžina komunalnih vodov na število prebivalcev oz. na stanovanjski objekt. Primerjave z normativi kažejo, da so dejanske gostote 2 do 3 krat večje od normiranih! Normativ za dolžino vodovodnega omrežja na število prebivalcev znaša 4 m. (Sterguljc 1985, str. 72). V obravnavanih primerih pa dolžina vodovodnega omrežja ni bila nikjer manjša od 5m/preb, povprečne vrednosti so okoli 8 m. Podatek za kanalizacijsko omrežje bi brez dvoma normativno vrednost presegal najmanj za 100%. Ne gre samo za nepopolno komunalno opremo, temveč tudi za zelo razvejano in neracionalno omrežje. Takšne razmere se z zgoščevanjem zazidave sicer izboljšujejo, vendar se ob tem pojavljajo problemi dimenzioniranja in zmogljivosti komunalnih vodov. Infrastruktura je pač takšna dejavnost, ki zahteva načrtnost, sistematičnost in celovite, konceptualne rešitve. Te pa so možne samo ob načrtovanju poselitve in vnaprejšnjem komunalnem urejanju stavbnih zemljišč.

D. kvaliteta bivalnega okolja

8. oddaljenost od lokalnega središča

Za presojo učinkov razpršene gradnje to sicer ni najboljši kazalec, kaže pa na kvaliteto bivalnega okolja na urbaniziranem podeželju. Dejstvo, da je večina obravnavanih primerov oddaljenih več kot 3 km od lokalnega središča, ki je opremljeno samo z osnovnimi oskrbnimi dejavnostmi, ter več kot 8 km od naselja višjega ranga, sodi po nemških normativih v slabo opremljeno območje. Da je pri tem vprašljiva ekonomska in ekološka cena oskrbovanja, se morda danes še ne zavedamo dovolj, v prihodnosti pa bosta transport in poraba energije vse pomembnejša dejavnika kvalitete bivalnega okolja.

9. opremljenost z oskrbnimi dejavnostmi

Večina obravnavanih naselij oz. zaselkov razpršene gradnje nima osnovnih oskrbnih funkcij. Še najbolj je dostopna trgovina z živili in gostilna, ostale dejavnosti so v lokalnih središčih, za katere pa smo ugotovili, da so dokaj oddaljena. Stanovalci so pri zadovoljevanju osnovnih potreb vezani na prevoz, razpoložljiv čas. Za kvalitetno bivalno okolje velja dostopnost do osnovnih funkcij največ 15 - 20 min peš hoje (2 km), česar v obravnavanih naseljih razpršene gradnje nikakor ne bo moč doseči.

10. dostopnost do lokalnih središč

Očitno tak vzorec poselitve vzpodbuja in omogoča velika mobilnost in stopnja motorizacije. Iz obdelanih primerov razpršene gradnje namreč izhaja razmeroma nizka stopnja povezanosti večine območij z lokalnimi središči, nekatera pa javnega prevoza sploh nimajo. Glede na

stopnjo opremljenosti območij razpršene gradnje je povezava s lokalnim središčem toliko bolj pomembna.

11. urejenost

Pogoj za kvalitetno bivalno okolje je takšna ureditev naselja, ki omogoča zadovoljevanje človekovih osnovnih potreb, izražati pa mora določeno funkcionalnost in estetiko. Slednje pomeni, da je naselje urejeno po določenem, razpoznavnem principu, ki vsebuje humano (človeško) merilo in ki upošteva tim. genius loci (ta se lahko imenuje tudi identiteta kraja, arhitekturna dediščina).

Kot je bilo že omenjeno, urejenost naselja presojava kot urbanistično kategorijo, ne zanima nas dojemanje okolja iz vidika stanovalcev. Urejenost naselja v urbanističnem smislu pa predpostavlja določeno vizualno skladnost objektov (morfoloških elementov), členitev prostora po pomenu (vzpostavljanje središča, območja socialnih stikov) in razpoznavno idejo, koncept razmestitve objektov. Vsega tega v naseljih razpršene gradnje nismo zasledili in jih zato ocenjujemo kot neurejena. Predvsem moti odsotnost koncepta zazidave, ki bi presegel enostavno nizanje objektov enega ob drugega, oblikovna nepoenotenost - tako objektov kot ureditve okolja, nepovezanost z okolico naselja oz. krajinskim okvirjem in odsotnost javnih površin, otroških igrišč, rekreacijskih površin, urbanega standarda. Očitno se naša bivalna kultura omejuje in zadovoljuje samo z "streho nad glavo", širše bivalno okolje pa je izven interesa posameznika (in družbe).

Stanje urejenosti območij razpršene gradnje kaže na parcialnost in stihijo, na odsotnost celovite urbanistične obravnave naselij in na prevlado individualnih interesov nad družbenimi. Značilen pokazatelj tega je stopnja urejanja poselitvenih območij z urbanistično dokumentacijo. V vseh obravnavanih primerih je to lokacijska dokumentacija, ki obravnava samo umestitev posamezne novogradnje v prostor iz tehničnega vidika, širši krajinski in "poselitveni" kontekst pa izostaneta. Višja stopnja urbanistične dokumentacije (ureditveni in zazidalni načrt) pa je zelo redka, pojavlja se bolj kot izjema, čeprav bi morala biti pravilo¹⁷. V končni fazi je s tem povezana komunalna neopremljenost, nizka gostota zazidave, slabša kvaliteta bivalnega okolja, vizualna degradacija pokrajine.

Če se povrnemo k izhodiščem za analizo oblik razpršene gradnje se zdi, da so navedene hipoteze točne. Vzroki za nastale razmere so po našem mnenju bolj na strani države, kakor njenih prebivalcev. Zato so tudi vzroki za reševanje, odpravljanje in preprečevanje tega pojava v njenih rokah.

¹⁷ Analiza izdelne urbanistične dokumentacije za razložena naselja v občini Lenart in Maribor je pokazala, da so PIN izdelani samo za dele naselij, ki imajo status lokalnih središč. Vsa razložena naselja in območje razpršene poselitve pa ureja en PUP (!). (vir: dokumentacija Zavoda za urbanizem Maribor)

Še o vzrokih in posledicah razpršene gradnje

Pri omejevanju in saniranju določenega pojava izhajamo iz okoliščin v katerih nastaja, iz njegovih pojavnih oblik in iz negativnih učinkov, s katerimi bi imeli opraviti, če bi se pojav razvijal še naprej. Nadaljevanje sedanjih trendov poselitve in urejanja naselij bo kaotične razmere v prostoru in predvsem negativne posledice razpršene gradnje, še povečalo. Najpomembnejše posledice, s katerimi bomo imeli opraviti so naslednje:

1. posledice velike porabe kmetijskih zemljišč

- letno spremeni namembnost približno 500 ha kmetijskih zemljišč (na razpršeno gradnjo odpade manjši delež). Večina novogradenj je v ravninskih predelih, kjer so zemljišča najprimernejša za kmetijsko proizvodnjo. Ob nespremenjenem trendu poselitve, se bo zmanjševanje površine (kvalitetnih) kmetijskih zemljišč nadaljevalo, saj živi v ravninskih predelih več kot polovica prebivalcev Slovenije, na tem območju pa je skoncentrirana 3/4 gospodarskih dejavnosti. Čeprav je proces deagrarizacije v Sloveniji v glavnem končan, se pritisk na nova stavbna zemljišča ne bo bistveno zmanjšal zaradi izboljševanja bivalnega standarda in gradnje novih stanovanjskih hiš, ki nadomeščajo stare, nevzdrževane.
- poleg fizčne spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je pomembna tudi zmanjšana produkcijska sposobnost zemljišč, ki so zaradi redke zazidave obzidana, prepolovljena, razkosana na manjše parcele ali številne lastnike. Površino takih zemljišč ocenjujemo na 50 do 100 ha letno.
- produkcijska baza za pridelovanje hrane, kar je življenjskega pomena in nacionalni interes, se ob tem zmanjšuje.
- nezanemarljiva je tudi prekomerna širitev antropogenega prostora napram naravnemu in s tem spreminjanje ekoloških pogojev v pokrajini. Pomena tega dejavnika danes še ne znamo celovito ovrednotiti in se ga zato najbrž ne zavedamo v celoti. Prisluhni pa velja opozorilom ekologov ko pravijo, da je potrebno v čim večji meri ohranjati naravne ekosisteme in urbanizacijo usmerjati v že urbanizirana območja.¹⁸

2. vizualna degradacija pokrajine in naselij

- zaradi obsežne disperzije poselitvenih oblik, je pejsaž pokrajine že danes močno spremenjen. Analiza P. Fistra kaže, da je v večjem delu Slovenije še komaj ohranjena identiteta arhitekturne krajine (Fister 1993 str. 29). Večji del vizualno prizadetih območij je v ravninskih in gričevnatih predelih, kjer je urbanizacija najmočnejša. To so tudi območja, ki v največji meri predstavljajo identiteto pokrajin.

¹⁸ Prizadevanja nemških ekologov za ohranjanje naravne pokrajine so nazorno predstavljena v prispevku Baulandausweisung und Landschaftsverbrauch ohne Ende? (v Glück 1994, str. 36-39).

- takšne razmere so v očitnem nasprotju z vedno bolj izraženo zavestjo o pomenu tradicije in kulturne dediščine (katere pomemben del so tudi naselja in arhitektura stanovanjskih hiš) za oblikovanje nacionalne zavesti in vzdrževanje identitete pokrajine. Škode, ki je s tem povzročena, se pravzaprav ne da sanirati.
- vizualna degradacija pokrajine tudi zmanjšuje njeno privlačnost in s tem potencialno vrednost za turizem.¹⁹ Prav tako je okrnjena vrednost številnih kulturnih spomenikov, ki so degradirani zaradi nesmotrne pozidave v okolici ali neprimerne tipologije bližnjih objektov. Vse to kaže na neprimeren odnos do prostora in pomanjkljivo bivalno (stanovanjsko) kulturo.
- ob tako intenzivni stanovanjski gradnji veliko nekdanjih kmečkih hiš propada, saj niso ustrezno vzdrževane. Gre za neverjeten paradoks, stare hiše propadajo, v neposredni bližini pa nastajajo nove. Poleg vizualne prizadetosti je velika tudi gospodarska škoda, saj je redno vzdrževanje cenejše od novogradenj.

3. pomanjkljiva komunalna opremljenost naselij

- na področju komunalne opremljenosti vodi nadaljevanje take poselitvene politike v drago in nepopolno komunalno opremo ter povečevanje ekoloških konfliktov. Znano je, da večina novih stanovanjskih hiš, posebej na podeželju, ni priključena na javno kanalizacijsko omrežje, temveč se uporabljajo greznice. Slednje je sprejemljiva oblika odvajanja odpadnih vod v redko poseljenih območjih, v naseljih pa zaradi koncentracije izcednih vod in površine nezazidljivega zemljišča, ne. Veliko gospodinjstev pa odpadne vode spušča v bližnji vodotok, kar ekološko konfliktost še povečuje. Vprašanje odpadnih vod je še posebej pereče v bližini nahajališč podtalnice in na Krasu.²⁰
- Država tako omogoča "poceni" gradnjo in reševanje stanovanjskega problema številnim posameznikom, urejanje (in saniranje) okolja pa nalaga v breme skupnosti. Že za saniranje obstoječega stanja bodo potrebna javna (družbena) sredstva; Dekleva ocenjuje, da v višini pol milijona DEM (Dekleva 1995, str. 20).
- tako razpršena komunalna oprema tudi ne opravičuje izgradnje večjih komunalnih objektov, (npr. čistilnih naprav, primarnih zbiralnikov), ki bi bili iz okoljevarstvenega in komunalnega vidika upravičeni ali nujni, vendar nerentabilni ali predragi.

¹⁹ Najbrž ni odveč pripomniti, da je (gledano dolgoročno) pokrajinska pestrost navečji tuistični potencial slovenskega podeželja. Ob tem pa se je potrebno zavedati, da je merilo privlačnosti posamezne pokrajine urejenost v najširšem pomenu besede (kar med drugim pomeni gradnjo, ki povzema avtohtone značilnosti, nekonfliktno namensko rabo zemljišč, obdelane površine, urejeno infrastrukturo), pozitiven odnos do tradicije in kvaliteta bivalnega okolja (primerjaj izhodišča za urejanje podeželja na Bavarskem; v Frahm, Magel, Schütler 1994). Vsega tega ob nadaljevanju sedanjega trenda poselitve ne bo (oz. ni) mogoče doseči.

²⁰ Zanimivo pri tem je, da statistika ne loči stanovanj, ki so priključena na javno kanalizacijo, temveč beleži samo opremljenost stanovanj s sistemom za odvajanje odpadnih vod (glej Rezultati raziskovanj št. 617, Zavod RS za statistiko, Ljubljana 1994)

- z neurejeno komunalno infrastrukturo se država odpoveduje finančnim virom v obliki prispevkov za uporabo stavbnih zemljišč in komunalnih prispevkov, kar je, dolgoročno gledano, neekonomično početje.
- neurejeni odvodi odpadnih vod predstavljajo ekološki konflikt v pokrajini, ki se povečuje s številom posameznih lokacij, po drugi strani pa ne prispeva k urejenosti pokrajine, o kateri je bilo že govora.
- razpršena gradnja zahteva tudi razvejano omrežje lokalnih cest, katerih vzdrževanje je v pristojnosti družbe. Poleg tega so tudi ceste razmeroma velik porabnik prostora ter potencialni vzrok zemeljskih plazov (predvsem v terciarnem gričevju, kjer je razpršene gradnje največ).

4. neustrezna kvaliteta bivalnega okolja

- morda najmanj evidenten pojav, čeprav gledano dolgoročno, z velikimi družbenimi posledicami. V prvi vrsti gre za racionalnost družbene in materialne infrastrukture, predvsem razmestitev osnovne oskrbe in osnovnih družbenih dejavnosti, ki so sicer locirane v centralnih naseljih najnižjega ranga. Gre pa tudi za posredne učinke, npr. dvig bivalne kulture, kulturne osvečenosti nasploh, občutek socialne pripadnosti, ki je v sečjih socialnih skupinah izrazitejši.
- oddaljenost (in dostopnost) do zaposlitvenih središč in oskrbnih centrov je iz vidika porabe časa in energije neracionalna.
- socialna funkcija vasi in manjših naselij je okrnjena, kar je iz vidika družbenega življenja ljudi negativno. Sodobna skupnost si prizadeva vključiti posameznika v različne socialne in intersne dejavnosti, ki bi povečevale občutek lokalne pripadnosti. Jasno je, da teritorialna bližina in s tem povezani dnevni kontakti, povečujejo (socialno) trdnost (stabilnost) vaše skupnosti.
- zaradi povsem spremenjene zasnove in izgleda novih stanovanjskih predelov je vprašljiva estetska in funkcionalna vrednost bivalnega okolja. Tudi zavest o tem postaja vedno bolj razvita. Podobno je z ekološkimi razmerami v novo izgrajenih soseskah, ki so že sedaj kritično vrednotene.

Razpršena gradnja je pojav, ki asociira na družbeno neorganiziranost, stihijo, pomanjkljiv odnos do okolja in pokrajine, gospodarsko neracionalnost in kaotičnost razmer v prostoru. Nujno je, da se čim prej vzpostavijo pogoji, ki bodo vodili v bolj smotno urejanje pokrajine. Ali pa bo družba odgovornost za tako stanje prevalila na samograditelje? Kot da urejanje prostora ni v pristojnosti države, temveč je prepuščeno posameznikom!

Vzroki nastajanja razpršene gradnje

Če želimo zastaviti ukrepe za preprečevanje in omejevanje pojava razpršene gradnje, se moramo soočiti tudi z dejavniki, ki so v preteklosti povzročili tak razvoj. Tudi zato, ker lahko pričakujemo, da bodo težnje iz preteklosti ohranjale in vplivale še v prihodnje, oz. da se bo tak trend skušal ohraniti. Kot navaja Dekleva, je razpršena gradnja posledica specifičnih razmer pri urejanju prostora v Sloveniji, in sicer: (povzeto po Dekleva 1995)

1. urbanistična politika in nadzor sta bila dolgo časa usmerjena izključno na osrednji del mestne aglomeracije, na katerem so se načrtno gradile stanovanjske soseske in industrijske cone.
2. interes prebivalcev, da živijo v individualnih hišah je bil na mestnem območju skoraj neuresničljiv, ker so z njimi "gospodarila" občinska gradbena podjetja.
3. prebivalci so se zato usmerili v primestna naselja, za katera pa ni bilo izvedbenih aktov oz. zemljišč, pridobljenih in opremljenih v skladu s prevladujočim sistemom. Tako je prišlo do spontane rasti in transformacije primestnih naselij.
4. kasneje so mestne vlade reagirale na nevarnosti stihijske / neformalne urbanizacije in pripravile izhodišča za izvajanje urbanistične kontrole.
5. vendar so občine na osnovi zazidalnih načrtov lahko izvajale kolektivne razlastitve po cenah, ki za lastnike zemljišč niso bile sprejemljive. Zato so pogosto sprejem zazidalnih načrtov blokirali, da so lahko zemljišča prodajali na neformalnem trgu.
6. neformalne transakcije z zemljišči, na katerih se je kasneje razvila razpršena gradnja, so dopuščale občine same, ko so pristajale na parcelacijo zemljišč zaradi spremembe kulture. Občine so tako imele osnovo, da obdavčijo promet z zemljišči, na katerih so se kasneje razvile neformalne gradnje.

Zaključimo lahko, da je razpršena gradnja, kot pravi J. Dekleva, plod "velike koalicije interesov", ki so jo sestavljali:

- prebivalci, ki so se z neformalno gradnjo izognili nekaterim stroškom, ki so spremljali formalno pridobivanje in urejanje zemljišč
- posestniki zemljišč, ki so se izognili administrativnim cenam in na neformalnem trgu zemljišč uspeli realizirati tržne cene
- občine, ki niso uspeli ustvariti ustrezne ponudbe zemljišč za individualno gradnjo, so pa kljub temu sodelovale z davki na prometu z zemljišči
- imetniki stanovanjske pravice, ki so tako za vzdrževanje stanovanj razpolagali z večjim ostankom stanovanjskih sredstev

"Krivda" za pojav razpršene gradnje in njene posledice tako le ni samo na strani graditeljev (kot se to rado prikazuje v primeru črnih gradenj), temveč prav tako (oz. še v večji meri) na

strani države, pravne regulative in upravnih organov. Zato bo morala predvsem država sprejeti določene ukrepe, s katerimi bo ta pojav regulirala, usmerjala in sanirala.

Razsežnost pojava razpršene gradnje je bila možna tudi iz naslednjih vzrokov:

1. načrtno urejanje prostora je bilo v 60-tih letih omejeno samo na mesta, podeželje pa je bilo deležno veliko manj strokovne pozornosti. Večji del podeželja je osnovno urbanistično regulativo, tim. urbanistične rede dobilo šele konec 60-tih let, ko je bila individualna stanovanjska gradnja na podeželju že zelo intenzivna. Še danes je stopnja obdelanosti podeželskih naselij s PIN zelo nizka. Izdelan ureditveni in zazidalni načrt je skoraj privilegij posameznih naselij, ne pa prevladujoča urbanistična praksa. Parcialnost prostorskih ureditev je nedvomno tudi eden od razlogov, ki vodijo h kaotičnosti in stihijski urejenosti naselij. Urbanistično urejanje se žal tudi danes omejuje predvsem na razmeščanje stanovanjskih objektov in objektov z javnimi (oskrbnimi) funkcijami, ne pa na ureditev celotnega naselja vključno z urejanjem njegove podobe.
2. odsotnost mehanizmov usmerjanja poselitve in liberalna urbanistična politika. Prvi urbanistični redi so bili zelo ohlapni. Večini strnjenih naselij je bila določena meja zazidljivega območja, stanovanjska gradnja pa je bila možna tudi izven območij naselij. Za večino razloženih naselij meja zazidalnega okoliša sploh ni bila določena. Gradnja je bila zato možna pravzaprav povsod. Šele leta 1982 so bila z Zakonom o varovanju kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti zaščitena najkvalitetnejša kmetijska zemljišča (tim. 1. območje kmetijskih zemljišč). Razpršena poselitev je bila v tem obdobju najintenzivnejša, kar je tudi vzpodbudilo sprejem restriktivnega zakona o kmetijskih zemljiščih.
3. v letih 1960-1975 je bila deagrarizacija v Sloveniji najintenzivnejša. Delež kmečkega prebivalstva se je iz 30,9% leta 1961 zmanjšal na 18,2% leta 1971 (Klemenčič 1972. str 138). Obsežno preslojevanje je spremljala tudi intenzivna stanovanjska gradnja, ne le družbena, tudi (predvsem) zasebna. Gradnja stanovanjske hiše je postala najpogostejši način reševanja stanovanjskega vprašanja, k čemur so prispevali tudi ugodni krediti.
4. država ni nikoli omejila prometa s kmetijskimi zemljišči oz. uvedla nadzor nad neupravičenim spreminjanjem namembnosti. Do leta 1982 je bil nakup in prodaja zemlje neoviran tudi za najkvalitetnejša zemljišča. Veliko lastnikov zemlje je eksistenčna vprašanja reševalo s prodajo "stavbih" parcel, veliko bodočih graditeljev pa je z darilnimi pogodbami dobilo osnovni pogoj za gradnjo hiše.
5. razpršena gradnja je morda vzrok, verjetno pa posledica delavsko kmečke socio-ekonomske strukture deagrariziranih gospodinjstev. Leta 1961 je bilo "od skupnega števila kmečkih gospodarstev v rokah delavsko kmečkih gospodinjstev 46%, v rokah nekmečkih gospodinjstev 9 %, v rokah kmečkih gospodinjstev pa 45% kmečkih gospodarstev" (Klemenčič 1972, str. 138). Zaradi dobre dostopnosti do centralnih krajev oz. zaposlitvenih centrov in velike disperzije industrijskih krajev, je bilo življenje na vasi in delo v tovarni ugodna združitev dveh sicer nasprotnih načinov življenja: dohodek iz stalne zaposlitve je

dopolnjeval dohodek iz kmetije. Ob tem je imela veliko težo še tradicionalna navezanost na zemljo.

M. Ravbar pa v študiji o suburbanizaciji navaja naslednje razloge za intenzivno individualno stanovanjsko gradnjo: (po Ravbar 1992, str. 245):

1. cenejša gradnja stanovanj v lastni režiji, predvsem zaradi lastnega vloženega dela in pomoči sorodnikov in znancev.
2. nižje cene zemljišč zaradi slabše oskrbe in komunalne opremljenosti (kot smo že omenili, je veliko graditeljev dobilo stavbno zemljišče v dar. Pri gradnji pa so se izognili vsem prispevkom za komunalno ureditev stanovanjskega objekta).
3. povečevanje realnih dohodkov prebivalstva, ki je omogočalo vlaganje kapitala v izboljševanje stanovanjskih razmer
4. dobra prometna dostopnost, dobra dostopnost do delovnih mest in oskrbe
5. boljši bivalni pogoji v novih objektih
6. večja možnost zadovoljevanja osebnih potreb (npr. ljubiteljska obdelava zemlje)
7. splošne preference prebivalstva za bivanje v enodružinskih hišah, kar kažejo vse ankete javnega mnenja (v hiši z vrtom bi po podatkih SJM za leto 1986 želelo živeti 68,4% anketirancev; leta 1980 - 60,2%, 1978 - 61,7%, 1969 - 52,3%)

Zanimiv pogled na razmere v prostoru, ki generirajo stihijo in posredno pojav razpršene gradnje, podaja J. Dekleva v raziskavi Sistem planiranja in urejanja prostora (Dekleva 1990).

V povzetku študije (glej Urbani izziv št. 16,17/91: 106-109) navaja naslednje vzroke:

1. nefunkcionalnost institucionalnega sistema urejanja prostora
2. nedorečen sistem regulacije fizičnega razvoja naselij
3. prostorski determinizem pri varovanju kmetijskih zemljišč
4. neučinkovita zemljiška politika
5. prevladujoči vpliv investitorja na oblikovanje izvedbenih načrtov
6. omejena vloga participacije prebivalstva

Povzamemo lahko, da je razpršena gradnja nastajala predvsem zaradi odsotnosti ukrepov za usmerjanje urbanizacije in parcialno urejanje naselij. Obseg deagrarizacije, nerešenih stanovanjskih problemov, zapostavljanje podeželja, neurejen promet s kmetijskimi zemljišči, neizdelana in neučinkovita politika stavbnih zemljišč, vse to je sprožilo obsežno stanovanjsko gradnjo, ki je bila v večini orientirana v reševanje eksistenčnih vprašanj in zato usmerjena na najlažje dosegljiva, najbližja zemljišča in ceneno gradnjo (samo z osnovno komunalno opremo in osnovno urbanistično regulacijo).

Ugotavljamo, da ta pojav tudi po 20 letih še ni urejen, niti niso vzpostavljeni osnovni mehanizmi prostorske politike in sankcioniranja neupoštevanja veljavnih norm. Še vedno ugotavljamo, da se razpršena gradnja širi zaradi sistemskih nedorečenosti: premalo

restriktivne urbanistične politike, neizoblikovane zemljiške politike, nespoštovanja zakonov oz. prilagajanja le teh trenutnim interesom in potrebam.

Postopek nastajanja razpršene gradnje

Zaradi pravilnejšega in bolj objektivnega načrtovanja ukrepov za urejanje razpršene gradnje si oglejmo še postopek pridobivanja lokacijske dokumentacije in gradbenega dovoljenja, v katerem tiči neposredni vzrok razpršene gradnje. Opisani postopek je iz občine Maribor.

1. nakup kmetijskega zemljišča

Investitor, bodoči graditelj, pridobi zemljišče, na katerem bo kasneje postavil stanovanjsko hišo, običajno z direktnim odkupom od lastnika. Ta je moral ponuditi zemljišče najprej občini, vendar je to le formalni postopek, saj družba odkupuje (je odkupovala) le zemljišča, na katerih se izvaja kompleksna gradnja. Pri tem ni pomembno, ali leži bodoče gradbeno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja ali na 2. območju kmetijskih zemljišč.

2. odmera zemljišča - parcelacija

Lastnik zemljišča vloži pri pristojni geodetski službi zahtevek za odmero zemljišča. Pri tem je sicer potrebno soglasje pristojne urbanistične službe in utemeljitev zahtevka za parcelacijo zemljišča (glej Obvezno navodilo Republiški geodetski upravi, izdano 5. 5. 1994(!) Ministrstva za okolje in prostor), vendar se navodilo še danes ne upošteva dosledno. Geodetska služba odmeri parcelo povsem po želji lastnika zemljišča. Pristojna geodetska služba (ki je del državne uprave) izstavi za opravljeno delo račun.

3. kupoprodajna pogodba

Med prodajalcem zemljišča in kupcem se sklene kupoprodajna pogodba, novi lastnik je vpisan v zemljiško knjigo. Pri tem ni pomembno, ali je lastnik zazidljivega zemljišča ali je namembnost zemljišča v pravnem aktu (družbenem planu) drugačna.

4. preveritev možnosti gradnje

Investitor vloži zahtevek za preverbo možnosti gradnje pri pristojni urbanistični službi. Komisija, ki jo sestavljajo predstavniki občine - Oddelka za gospodarstvo, upravnega organa za urejanje prostora, Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in urbanistične službe, sprejmejo odločitev glede na veljavni urbanistični dokument, običajno PUP. Formalno je merodajen Odlok o PUP in opredelitev zemljišč v družbenem planu. Če gre za parcelo, ki leži v ureditvenem območju naselja je gradnja možna, razen v primeru, če je s planom določena drugačna namembnost obravnavane parcele (npr. zelene površine, industrija). Če leži parcela izven ureditvenega območja naselja, na 1. območju kmetijskih zemljišč, je odgovor praviloma negativen, investitor pa običajno počaka na postopek sprememb in dopolnitev

prostorskega plana, kjer na podlagi pripombe (lahko) doseže prerazvrstitev zemljišča iz 1. v 2. območje.

Če je parcela na 2. območju kmetijskih zemljišč, komisija običajno sprejme pozitivno stališče in gradnjo na kmetijskem zemljišču izven ureditvenega območja naselja odobri, kljub določilu PUP, po katerem je za gradnjo na 2. območju kmetijskih zemljišč potrebna velikost parcele vsaj 50 arov in urejen trajni nasad. Pogosta odstopanja od določil odloka komisija opravičuje s pomanjkanjem stavbnih zemljišč, ki bi bila graditelju na razpolago in z dosedanjo prakso izdajanja lokacijskih dovoljenj.

Negativni odgovor je v primerih, če parcela leži na zavarovanih območjih ali na vizualno zelo izpostavljenih lokacijah. Če komisija vlogo zavrne, investitor v času javne razgrnitve prostorskega plana poda pripombo oz. vlogo za prerazvrstitev zemljišča iz nezazidljivega v zazidljivo.

5. pridobitev lokacijske dokumentacije

Na podlagi pozitivnega mnenja Komisije za preveritev gradnje vloži investitor vlogo za pridobitev lokacijske dokumentacije. Urbanistična služba jo izdela skladno z zakonskimi določili, vendar ob upoštevanju želj graditelja. Lokacijska dokumentacija vsebuje naslednje vsebine: tekst, pregledna karta 1:5000, komunalno situacijo geodetsko situacijo, količbeno situacijo, karakteristični prerez objekta, mapno kopijo, izjave soglasodajalcev in sosedov (če so potrebne) ter izjavo upravne organizacije (ZPN), da je lokacija izdelana v skladu s veljavnim PIA.

6. soglasja k lokacijski dokumentaciji

Obvezni sestavni del lokacijske dokumentacije so izjave soglasodajalcev. Zakon ne predpisuje, katera soglasja so potrebna, o tem presodi urbanistična služba. K stanovanjski gradnji so običajna soglasja sanitarne inšpekcije, elektro službe, komunalne inšpekcije, zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in cestnega podjetja. V večini primerov soglasodajalec soglasje izda, saj pri tem ne upošteva pravni in prostorsko urejevalski vidik temveč možnost izvedbe priključka (tehnični vidik). Poleg tega so to tržne organizacije, katerih izdajanje soglasij povečuje njihov prihodek.

7. pridobitev gradbenega dovoljenja

Na podlagi lokacijskega dovoljenja upravni organ izda gradbeno dovoljenje, ki je pravna podlaga za gradnjo objektov.

Iz opisanega postopaka je razvidno kar nekaj pomanjkljivosti in nepravilnosti, ki generirajo pojav razpršene gradnje. Najočitnejše so naslednje:

- upravni organi ne usmerjajo poselitve, ne izvajajo poselitvene politike, temveč se le prilagajajo pobudam investitorjev (samograditeljev). Za večino naselij namreč ni izdelana podrobnejša urbanistična dokumentacija, temveč samo PUP:
- občina ne razpolaga z zazidljivimi zemljišči, ki bi jih lahko ponudila investitorjem
- pojem "zazidljivo zemljišče" obsega ureditvena območja naselij in (neformalno tudi) 2. območje kmetijskih zemljišč, kar je popolnoma zgrešeno.²¹
- liberalni promet s kmetijskimi zemljišči, ki omogoča vsakomur, da postane lastnik zemljišča na 2. območju kmetijskih zemljišč.
- nespoštovanje zakonskih in podzakonskih določil ter prostorskega plana kot pravnega dokumenta
- parcialnost vsebine lokacijske dokumentacije, ki obravnava vsako "hišo" posebej, ne pa celotno naselje ter sektorski pristop soglasodajalcev, ki presojuje samo možnost (npr. komunalnega) priključka, ne pa tudi dejanske in opurtunitetne stroške take poselitve
- nekonsistentnost zakonodaje, predvsem Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o urejanju prostora²²
- ohlapnost občinskih predpisov o urejanju prostora (PUP za območje občine Maribor)



²¹ V razvitejših državah je problem nasproten: na razpolago je manj stavbnih zemljišč, kot bi bilo potrebnih; ponudba je manjša od povpraševanja. V tem smislu je ilustrativen naslov knjige (Wege zum Bauland - Poti do stavbnih zemljišč), ki se ukvarja s pridobivanjem stavbnih zemljišč, hitrejšim komunalnim opremljanjem, iskanjem konsenza med lastniki zemljišč, graditelji in naravovarstveniki, med občino in deželo.

²² Podzakonski predpisi k novem zakonu o kmetijskih zemljiščih v času izdelave naloge še niso bili dostopni.

5. MOŽNI UKREPI ZA OMEJEVANJE NEGATIVNIH POSLEDIC RAZPRŠENE GRADNJE

V nadaljevanju prikazujemo možne ukrepe za omejevanje in preprečevanje negativnih posledic razpršene gradnje. Gre za zbir predlogov, ki se nanašajo na negativne posledice razpršene gradnje in izhajajo iz dosedanje prakse urejanja prostora (oz. izdelave lokacijske dokumentacije). Predstavljamo si, da bi s pravilno opredelitvijo, kako negativne posledice odpraviti, lažje zasnovali ustrezno politiko in ukrepe za preprečevanja razpršene gradnje. Zato smo vsakemu predlogu dodali tudi kratek komentar, kaj lahko od ukrepa pričakujemo (pozitivne in negativne posledice) ter kako bi ga lahko realizirali.

O tem, da je potrebno razpršeno gradnjo omejiti, predvsem pa obvladati in strokovno usmerjati ni nobenega dvoma. O tem so si edini vsi raziskovalci, strokovno in javno mnenje (glej prispevke v reviji Teorija in praksa, št.5-6/1993, še posebej prispevka B. Mušiča in A. Pogačnika). Razlike so v strategiji, kako ta pojav obvladovati.

V pričujočem poglavju smo evidentirali vse možne ukrepe, ki se kakorkoli povezujejo z zmanjševanjem in odpravljanjem negativnih posledic razpršene gradnje. Predstavljamo si, da bi iz možnih predlogov ukrepov izbrali tiste, ki so najbolj relevantni in tudi izvedljivi. Ukrepe smo razčlenili na tri nivoje: sistemski, planski in operativni. Natančnost določil se od zakonske ravni proti nivoju LD povečuje. Splošne opredelitve v zakonu morajo omogočati in obvezovati konkretne rešitve v LD. Poleg tega je na splošnem nivoju (npr. v družbenem planu) nesmiselno opredeliti vse vsebine (npr. vizualno percepcijske kategorije, kulturne spomenike), ker se te obdelajo na konkretnem primeru.

1. vizualna degradacija

sistemski nivo:

- finančno (davčno in kreditno) stimuliranje sanacije in prenove obstoječih objektov
- zakonska določila, ki bodo vzpodbujala koncentracijo v gradbeno načetih območjih
- zakonska opredelitev regionalnih naselbinskih tipov in tipskih objektov

družbeni plan:

- varovanje značilnih pogledov na naselje in krajino (ti se opredelijo v posebnih strokovnih podlagah, ali pa so obvezni sestavni del ureditvenega oz. zazidalnega načrta)
- vzpodbujanje sanacij območij razpršene gradnje in omejevanje pojava
- sestavni del plana je strokovna podlaga, v kateri so definirani regionalni naselbinski in arhitekturni tipi

PIA

- podrejanje zasnove naselij in oblike objektov krajinskim dominantam
- če je dominantna vzpostavljena, je potrebno novo zazidavo podrediti (v orientaciji objektov in gabaritu) vedutam in varovanim pogledom. Če dominantna ni vzpostavljena, ali če je degradirana, se lahko v območju ustvari nova
- obvezna je gradbena ureditev ali zazelenitev roba naselja, soseske
- obvezni sestavni del PIA je analiza vizualno degradiranih in vizualno kvalitetnih ambientov

LD

- krajinska presoja umestitve objekta v prostor je sestavni del LD
- pri zapolnjevanju območja je novi objekt potrebno locirati z ozirom na sosednje (v LD se poleg obravnavane parcele upoštevajo še sosednje)
- gradbeni projekt mora upoštevati značilnosti regionalne arhitekture

2. kmetijska zemljišča

sistemski nivo

- na 2. območju kmetijskih zemljišč ni dovoljena gradnja stanovanjskih objektov. Gradnja je možna samo v ureditvenih območjih naselij in na stavbnih zemljiščih
- kmetijska zemljišča, ki jih obdajajo pozidane površine, se ne glede na kategorijo namenijo prvenstveno za urbane namene
- možnost komasacije stavbnih zemljišč
- dvig cene kmetijskih zemljišč in diferencirano zvišanje prispevka za spremembo namembnosti. Diferenciacija cen kmetijskih zemljišč: nezazidana kmetijska zemljišča znotraj ureditvenih območij naselij morajo biti cenejša od kmetijskih zemljišč izven ureditvenih območij naselij.
- doslednejši inšpekcijski nadzor
- možnost posegov na 1. območje kmetijskih zemljišč za zaokroževanje naselij (samo v primeru organizirane gradnje - varianta)
- obdavčenje neuporabljenih stavbnih zemljišč
- namembnost zemljišč, ki je določena v prostorskem planu se ne sme spreminjati
- ukinitvev davka na spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v ureditvenem območju naselja

družbeni plan

- opredelitev ureditvenih območij naselij in stavbnih zemljišč
- usmeritev v zgoščevanje gradnje

- izdelava PIA za območja razpršene gradnje
- na 2. območju kmetijskih zemljišč ni dovoljena sprememba namembnosti za stanovanjsko gradnjo

LD

- izdaja LD za stanovanjski objekt ali počitniško hišo ni možna na območjih izven ureditvenih območij naselij in stavbnih zemljišč

3. infrastruktura

sistemski nivo:

- v obliki podzakonskega akta se predpišejo normativi za komunalno urejanje in doseganje primernih gostot komunalne opreme v stanovanjskih območjih
- poleg urejanja komunalnega omrežja v strnjenih naseljih, je potrebno financirati komunalno urejanje na podeželju
- urejanje primarnih in sekundarnih vodov mora prevzeti in financirati država

družbeni plan:

- stanovanjska gradnja se usmerja na komunalno opremljena zemljišča
- komunalno opremljanje se prednostno ureja v območjih razpršene gradnje
- LD se izdaja samo na komunalno opremljenih zemljiščih (!)

LD:

- če leži novi objekt v zaselku z več kot 7 objekti, se LD izda samo v primeru, če obstaja možnost ureditve komunalnega sistema (?)
- legalizacija objektov v zaselkih z več kot 7 objekti je možna samo, če so objekti priključeni na javno komunalno omrežje (?); (če imajo na neoporečen način in v skladu s predpisi urejeno odvajanje odpadnih vod - varianta)

4. kvaliteta bivalnega okolja (večina predlaganih ukrepov je posrednega značaja)

sistemski nivo:

- regionalni tipski projekti za vse vrste objektov
- preprečevanje in sankcioniranje nedovoljenih gradenj
- vzpodbujanje gradnje v okviru stanovanjskih zadrug
- gradnja samo na komunalno urejenih zemljiščih
- vlaganja v komunalno opremo stanovanjskih sosesk
- obdelava naselij z PIN

družbeni plan:

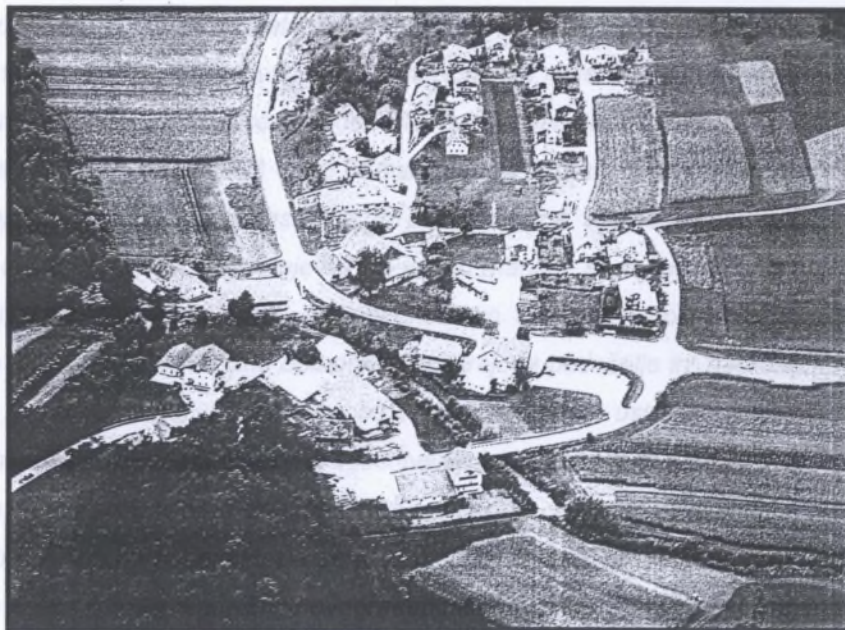
- kvaliteta bivalnega okolja je eden od ciljev prostorskega urejanja
- usmerjanje poselitve v koncentracijo, v strnjena naselja
- zaokroževanje in zapolnjevanje naselij
- izdelava regionalno tipskih projektov
- obdelava naselij z ZN in URN
- gradnja na komunalno opremljenih zemljiščih
- izgrajevanje družbene infrastrukture v naseljih

PIA

- obravnava celotnega naselja, vključevanje načel kontinuitete, sonaravnosti in ekologizacije, reševanja socialnih in prostorskih konfliktov
- upoštevanje normativov glede oskrbe in opreme stanovanjskih območij
- formiranje sosesk

LD

- povzemanje značilnosti avtohtone gradnje (nove ali stare!)



Vprašanje urejanja poselitve in poselitvenih razmer se pravzaprav ves čas pojavlja v ozadju obravnavane teme, je zato vredno daljšega ekskurza.

Ekskurz 2: urbanizirano podeželje in ruralizirana mesta

Razpršena gradnja je pojav, ki je strukturno in razvojno pogojen. Poselitev je namreč odraz (posledica) socialnih in ekonomskih razmer, ki se pojavljajo v določenem obdobju. Ker se je obstoječ poselitveni vzorec oblikoval v fazi agrarnega razvoja, je razmestitev naselij, pa tudi njihova zasnova in oblika, prilagojena najpomembnejšemu produkcijskemu elementu, tj. kmetijskim zemljiščem. Iz karte razmestitve vaških naselij je lepo razvidna navezanost na za kmetijstvo primerna območja. Tudi ekonomska struktura prebivalstva v preteklosti kaže razsežnost ruralnosti slovenske družbe. Tako je bil delež kmečkega prebivalstva leta 1869 kar 81,4%, v mestih pa je živelo le 13,6% prebivalstva (Klemenčič 1972: 138).²³ Večina od 5800 naselij je bila takrat, pa tudi še okoli leta 1950 povsem agrarna. Zato je nastajal in se ohranjal vzorec poselitve, ki je ustrezal ekonomskim (beri: kmetijskim) pogojem proizvodnje. Razmere pa so se zaradi industrializacije povsem spremenile. V 50-tih letih se je začel proces deagrarnizacije - socialnega preslojevanja prebivalstva, ki so ga spremljale obsežne preselitve v mesta oz. zaposlitvena središča. Temu je sledil proces urbanizacije podeželja, tj. proces širjenja mestnega načina življenja v dotedaj agrarno pokrajino. Posledice so bile večplastne: sprva se je zmanjševala površina obdelovanih kmetijskih zemljišč v krajih, kjer je bil proces deagrarnizacije najintenzivnejši, prav tako tudi v krajih, kamor se je doseljevalo največ prebivalcev. Kasneje se je pričela spreminjati podoba naselij (ponekod zaradi številnih novogradenj, drugod zaradi propadajočih kmečkih hiš), ves čas pa se je demografska in ekonomska struktura prebivalcev podeželja pospešeno menjala.²⁴ Število kmečkega prebivalstva se je v obdobju 1953 - 1981 zmanjšalo od 25% na slabih 10% (Klemenčič 1991: 26). Pogojev za vzdrževanje obstoječega poselitvenega vzorca je bilo vse manj, zaradi prostorske diferenciacije so se omejevali na vedno manjše, še agrarno območje. Izoblikovali so se 4 tipi območij s specifično socioekonomsko strukturo: (po Ravbar 1995: 38-39): zgoščitvena območja, urbanizirana območja, stagnirajoče podeželje in depresijsko podeželje. Posledično je na teh območjih nastajal poselitveni vzorec, ki je ustrezal socialni in ekonomski strukturi tamkajšnjega prebivalstva. Na zgoščitvenih in urbaniziranih območjih se je poselitveni vzorec zgoščeval in dobival vedno več urbanih potez, na stagnirajočem in depresijskem podeželju pa se je spreminjal zaradi propadanja kmečkih gospodarstev in predvsem zaradi posamičnih novogradenj, ki so v sicer agrarno okolico vnašale urbane elemente. Intenzivnost sprememb pa ni bila odvisna le od socioekonomskih značilnosti območja, temveč tudi od tipa poselitvenih razmer (npr. strnjenih ali razpršenih naselij), trdnosti kmečkih gospodarstev in nagnjenosti do tradicije.

²³ Glej tudi razpravo Sergej Vilfan: Slovinci - kmečki narod? Seminar slovenskega jezika in kulture. Ljubljana: Filozofska fakulteta 1993, str. 229 - 243

²⁴ Več o tem glej Klemenčič 1991, str. 25-40

	zgoštevna območja	urbanizirana območja	stagnirajoče podeželje	depresijsko podeželje
št. preb. 1991 v 000	1068,9	431,2	269,2	238,4
gibanje 1961/91	171%	120%	95%	67%
gibanje 1981/91	112%	101%	99%	88%
gostota (preb/km ²)	331.04	199.77	55.36	24.33
delež del. mest	67%	20%	6%	7%
št. naselij	1107	642	1493	2703
delež naselij	18,6%	10,8%	25,1%	45,5%
delež površja	17%	10%	24%	49%
delež dnev. migran.	47%	44%	57%	64%

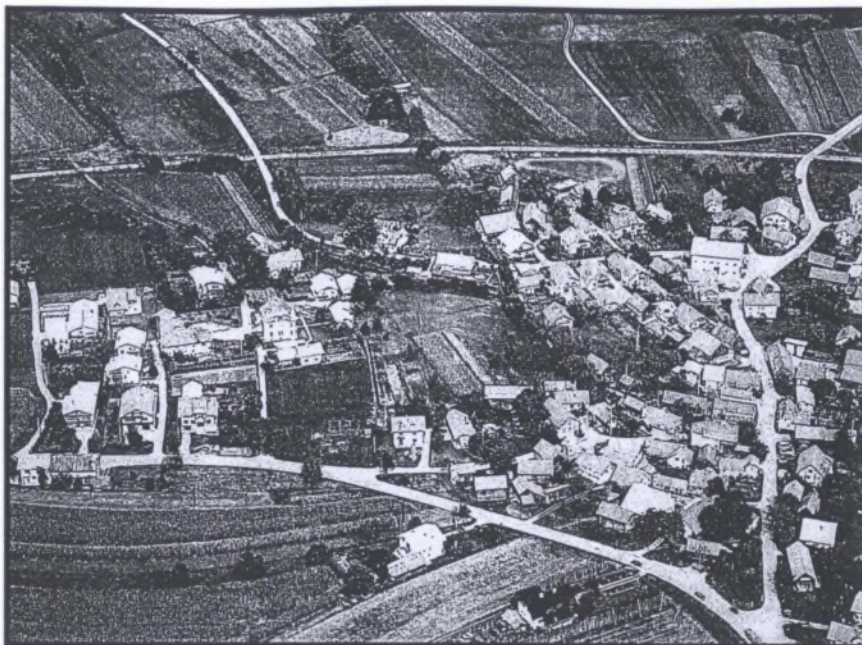
Za ponazoritev novih, nastajajočih poselitvenih razmer so najrelevantnejše naslednje ugotovitve: v nekaj več kot 1000 naseljih (dobri petini) živi več kot polovica prebivalcev Slovenije, in to na dobri šestini površja.²⁵ Nasprotno pa skoraj na polovici površja in v slabi polovici naselij število prebivalcev upada, delež dnevnih migrantov je izredno visok, delež delovnih mest pa izredno nizek. Bistveno pri tem je, da so te spremembe najbrž "trajne", pomenijo korenito spremembo nekdanjega poselitvenega vzorca (demografske spremembe so le predhodnica fizičnih sprememb) in da je nekdanji poselitveni vzorec pravzaprav nepovraten. Zakaj? Zato, ker je sodobni poselitveni vzorec - vsaj v slabi polovici območja Slovenije - posledica povsem drugačnih, novih družbenoekonomskih vzvodov; hkrati pa vemo, da praksa oživljanja demografsko ogroženih območij daleč zaostaja za teorijo in pričakovanimi rezultati. Poglejmo značilnosti novega poselitvenega vzorca поблиže:

V demografskem in naselbinskem pogledu lahko razlikujemo: mesta in suburbana območja, urbanizirani del podeželja ter preostali del podeželja. Še radikalneje lahko postavimo: v poselitvenem pogledu je prostor vedno jasneje diferenciran na območje urbane in ruralne poselitve, (semi)urbane in (semi)ruralne kulture.

O sodobnih mestih je arhitekt Frank Lloyd Wright zapisal: "The future city will be everywhere and nowhere, and it will be a city so greatly different from ancient city or any city of today that we will probably fail to recognize its coming as the city at all."²⁶ Dejansko je prostorski razvoj mest v vsem povojnem obdobju povsem ekspanzionističen. To ni slovenska posebnost, temveč globalni proces. Mejo med mestom in podeželjem predstavlja obsežno prehodno

²⁵ Ravbar navaja, da sta le dve petini Slovenije potencialni poselitveni prostor (Ravbar 1995: 99)

²⁶ Frank Lloyd Wright, *Broadacre city*, 1932 (cit. po Richard T. LeGates: *The City Reader*. London: Routledge 1996)



območje, ki je pravzaprav oskrbno in oskrbovano območje mesta. Mesto v fizičnem smislu je še določljivo, vsaj če ga omejimo glede na strnjeno in tip zazidave. Mestu v funkcijskem smislu pa skoraj ni več mogoče določiti obvladljivih meja.²⁷ Mesto se je razlilo v pokrajino, nekdanja obmestna naselja postajajo del mesta. Skladno s tem se pojavlja tim. policentrično mesto, ki v zasnovi sicer omogoča boljšo dostopnost in opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi mesta-celote, hkrati pa implicira prostorsko ekspanzijo in širjenje navzven namesto izgrajevanja (če je to sploh realna alternativa, je drugo vprašanje). K ekspanzionističnemu razvoju mesta največ prispevata stanovanjska gradnja in infrastrukturni objekti (poleg prometnic še skladiščne cone, nakupovalni centri in servisna območja). Okolica mest je dobesedno posejana s takšnimi "tortami", "pločevinastimi škatlami", "virtualnimi prostori", ki ustvarjajo "sceno" 21. stoletja²⁸. Mesto je po eni strani močan generator novih dejavnosti in s tem prostorske ekspanzije, po drugi pa magnet, ki v območje mestne regije priteguje prebivalstvo, kapital.

Suburbana območja predstavljajo širšo okolico mest, kjer živijo ljudje, ki so tesno povezani s središčem pokrajine. Ta območja so populacijsko najbolj dinamična, kljub temu pa ocenjujemo, da proces suburbanizacije v Sloveniji še ni zaključen. Po statističnih podatkih suburbana naselja demografsko hitreje rastejo kakor mestna središča (Ravbar 1995). V bližnji prihodnosti lahko pričakujemo, da se bo suburbani obroč okoli centra še razširil in hkrati

²⁷ "Sodobno mesto je vsepovsod; mesto kot socialni fenomen ne obstaja več", pravi Dieter Hoffman-Axthelm (D. Hoffman-Axthelm: Die dritte Stadt. Frankfurt: Suhrkamp 1993)

²⁸ Tudi glede urejanja mesta se pojavlja podobna dilema kakor glede urejanja poselitve na podeželju: ustvarjati kompaktno mesto, ali dopustiti razraščanje v okolico. Prvi koncept ne zdrži tolikih ekonomskih preizkušenj, drugi, ki je sicer nekako samodejen in spontan, pa je nesprejemljiv iz vidika ekologije, krajinskega varstva in racionalne rabe prostora. Problem ostaja tako odprt...



pridobil več elementov mestnosti. Tim. sekundarna suburbanizacija (selitev delovnih mest ter oskrbnih in storitvenih dejavnosti iz središč na obrobje) pomeni v bistvu širjenje mestnosti v obmestna naselja. Zaradi intenzivne gradnje v suburbanih območjih, ki je povrh še funkcijsko zelo raznolika, se podoba teh območij najbolj spreminja. Nastajajo obsežna območja individualnih stanovanjskih hiš z značilno ortogonalno razmestitvijo objektov, koncentracijo ob prometnicah, na krajinsko privlačnih mestih. Suburbana območja so območja prehoda, nekontroliranih "odlagališč" mestnih dejavnosti, ki zahtevajo veliko prostora, območja ohlapnejše urbanistične regulative. Našim predstavam o kompaktnem mestu s prepoznavno morfološko strukturo, ki so velikokrat obremenjene z mestom 19. stoletja, takšne novodobne ureditve povečini ne ustrezajo.

Območje urbaniziranega podeželja je glede funkcijske in oblikovne transformacije najbolj izpostavljeno. Agrarna in urbana dejavnost sta sicer še v ravnovesju, od bodočih ukrepov urejanja (ne razvoja!) pa je odvisno, koliki del urbaniziranega podeželja bo še ohranil pejzaž nekdanje kulturne pokrajine. Veliko je še delavsko kmečkih gospodinjstev, ali pa so nekmečka gospodinjstva tako pomešana s kmečkimi, da ima območje še močan agrarni značaj. Nekdanja agrarna naselja imajo še ohranjeno vaško podobo, čeprav jo "načenja" alohtona zazidava in arhitektura, prenešana iz urbanega okolja.

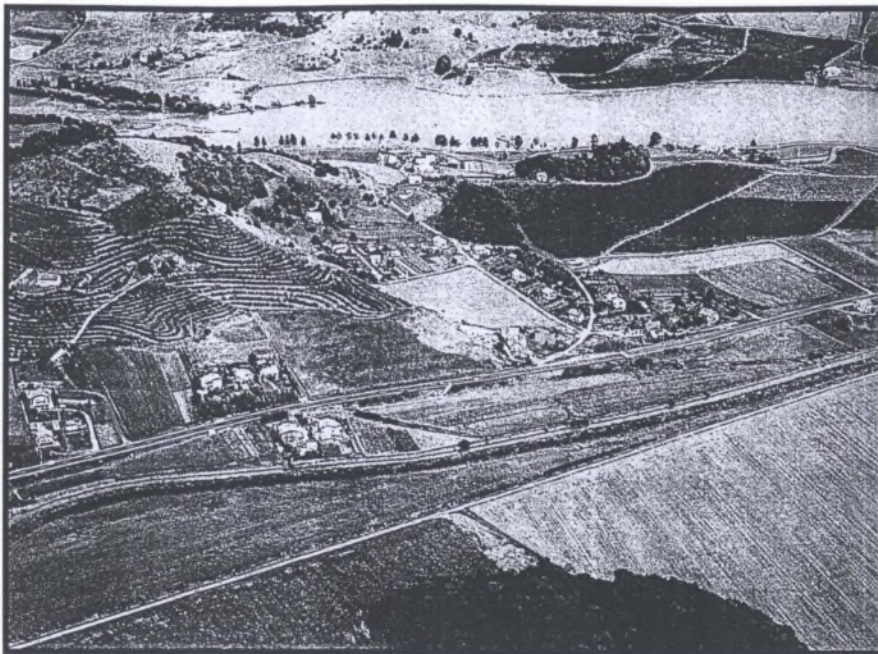
Preostali del podeželja so odmaknjena območja, kjer so vplivi urbanizacije najšibkejši. Zato je še ohranjen nekdanji pejzaž pokrajine, pa tudi naselja so še dokaj avtohtona. Vzrok ohranjenosti agrarne pokrajine je depopulacija, razvojna zaostalost, predvsem pa položaj izven urbanizacijskih jeder. Pomembna je predvsem odmaknjenost in otežena dostopnost ter dejstvo, da sta se pokrajina in poselitveni vzorec ohranila zato, ker razvojnih vzpodbud ni bilo, ne pa, ker bi bil razvoj usmerjan ali nadzorovan. Seveda to ne pomeni, da je podoba teh



naselij ohranjena oz. da se ne spreminja. Seveda se in to običajno na škodo redke, še preostale stavbne dediščine; le spremembe so manj množične in zato manj izrazite.

*dejavnosti in za funkcionalno oblikovanje naselij, bolj zbirajo in razvijajo urbani sistem. Pri Ob snovanju bodoče poselitve se pogosto pojavlja vprašanje o usodi 5800 slovenskih naselij. Bomo ohranjali vsa, tudi tista najodročnejša; ali je smiselno, možno in potrebno ohranjati tako razpršen poselitveni vzorec? Preden začnemo razmišljati o odgovoru, bi morali ugotoviti, ali je tako vprašanje sploh umestno? Ali ima kdorkoli pravico naselja v odročnejših delih države "odpisati"? Ali se lahko v imenu tehnokratskega gledanja in ekonomske logike določenemu številu naselij preprosto odrečemo, prebivalce obsodimo na životarjenje ali pa jih preselimo? Je takšna dilema moralno sploh dopustna? Urejanje prostora je vsekakor tudi etična dejavnost, v kateri so osnovne moralne vrednote nedotakljive. 5800 naselij v Sloveniji je del naše dediščine, ki se ji ne moremo kar odreči. Zelo verjetno je, da vsa naselja v novih razmerah, potem ko so izgubila ekonomsko bazo, ne bodo preživela. Vendar bi bilo krivično odločati o tem, katera se bodo ohranila, katerih pa bolje da že jutri ni. Vsa morajo imeti in dobiti **možnost** preživetja in ohranitve. Zato obstajajo projekti CRPOV in podobni programi vzpodbujanja razvoja podeželskih naselij, ki možnost ohranitve ponujajo. Povsod se ukrepi ne bodo obnesli in proces revitalizacije ne bo uspel, vendar možnost je bila dana!*

razpisih, ki so razvilci regionalno infrastrukturno omrežje, vključno s posredno pomojo v Planska odločitev ali strategija redčenja poselitvega vzorca bi bila tudi metodološko zelo vprašljiva. Samo razmišljamo: če se odrečemo zaselkom in majhnim naseljem, bodo sčasoma postala odveč tudi lokalna središča, katerih centralnost bi bila brez gravitacijskega zaledja brez pomena. Kje se bo tak proces ustavil, pri subcentralnih vaseh ali šele pri regionalnih centrih?



Na bodočnost poselitvenega vzorca (zasnovo poselitve) moramo gledati iz dveh vidikov. Prvi je funkcijski (funkcionalni), drugi pa oblikovni. Pri prvem gre za poselitev v smislu razmestitve dejavnosti ter za funkcionalno klasifikacijo naselij, bolj znano pod pojmom urbani sistem. Pri drugem pa za oblikovanje in urbanistično urejanje zasnove in oblike naselij, ki poselitveni vzorec upodabljajo. V prvem primeru je, tako menimo, dolžnost države, da omogoči vsem naseljem primeren bivalni standard. Zato bo omrežje centralnih dejavnosti prilagojeno poselitvenim razmeram, ne pa obratno! Seveda se bo ob procesih, ki pa niso obvladljivi in napovedljivi, urbani sistem spreminjal; v njem se bodo odražale ekonomske, socialne, politične in še kakšne razmere. Ponekod se bo proces koncentracije nadaljeval (čeprav bi ga lahko z alokacijo centralnih dejavnosti in delovnih mest omilili), drugod se bo nadaljevalo demografsko nazadovanje (čeprav bi ga bilo z izdatnejšimi vzpodbudami mogoče upočasniti). Na regionalni ravni je pristojnost države zagotoviti razmere za ohranjanje poselitvenega vzorca predvsem preko primerne omrežja centralnih dejavnosti.

Na lokalni ravni so zahteve in pristojnosti države glede zasnove poselitve večje. V skladu s cilji in načeli urejanja prostora, ki so zapisani v zakonu in prostorskem planu, bo zagotvljala pogoje za zasnovo poselitve in primeren poselitveni vzorec. Zasnova poselitve bo upoštevala racionalno rabo zemljišč, racionalno infrastrukturno omrežje, ekološko neoporečne posege v prostor in primerno kvaliteto bivalnega okolja. Ob tem pa še tak poselitveni vzorec, ki bo bogatil podobo pokrajine - morda s povzemanjem stavbarskih značilnosti obstoječih naselij in ob upoštevanju tradicije in kontinuitete, morda pa z ustvarjanjem novih urbanistično percepcijskih kvalitet naselij in celotnega prostora.

Problem urejanja prostora iz vidika razpršene gradnje se ob takem razmišljanju in takih izhodiščih prestavlja iz regionalnega na lokalni nivo. Povdariti želimo, da se problem



razpršene gradnje ne nanaša toliko na zasnovo poselitve v funkcijskem smislu, temveč na poselitveni vzorec, tj. urejanje in oblikovanje naselij (zasnovo in obliko naselij). Pristojnosti in dolžnosti države so pri tem zelo velike. Vzpostaviti mora pogoje za izpolnjevanje ciljev, vrednot in usmeritev, ki jih določata zakon in prostorski plan (oz. politika prostorskega razvoja). Te pa se nanašajo na racionalno rabo zemljišč in varovanje naravnih virov, na varovanje kulturne dediščine in na zagotavljanje primernih pogojev bivanja. Urejanje razpršene gradnje (in naselij nasploh) mora slediti vsem navedenim ciljem in vrednotam.

Po drugi strani pa izgleda, kakor da se težko soočimo z verjetnostjo, da v vseh krajih ne bo mogoče zagotoviti eksistenčnih pogojev, da se bo proces stagnacije še nadaljeval in se (po našem mnenju) širil na nova območja. Prav tako zadržano sprejemamo dejstvo, da predvsem suburbana območja glede na način življenja niso več podeželje, temveč urbana pokrajina. Hkrati jadikujemo nad spremenjeno podobo (nekdanjih) vasi in se zgražamo nad stihijo urbaniziranih območij. Zdi se, da je razkorak med predstavami o tem, kako bi naj bil prostor urejen in realnimi razmerami, zelo velik. Nas dejanski razvoj preseneča, morda nismo pripravljeni ali celo sposobni soočiti se z dejstvi, ki preveč odstopajo od željenega stanja? Je zatajila stroka, ki ni ponudila sprejemljivih rešitev ali uprava, ki ni poskrbela za učinkovite mehanizme izvajanja? Vprašanja so bolj demagoška kakor vsebinska, kajti navedeni problemi niso slovenska posebnost, z njimi se ukvarjajo tudi v razvitejših sredinah.

Menimo, da veliko težav izhaja iz tega, da se podeželje ureja z merili, ki pritičejo mestom, hkrati pa se suburbana območja urejajo na način, ki je bližji podeželskim območjem. Urbanizacija je pojem, ki označuje proces, rezultat tega procesa je pomestenje. Suburbana območja so urbanizirana ali pomestena območja, ki ne bodo nikoli več agrarna. Zastonj bi bilo truditi se s prilagajanjem nove funkcije stari formi; tudi zato, ker so preference prebivalcev



suburbanih območij povsem urbano naravnane. Funkcijsko, morfološko in socialno so ta naselja prestopila prag ruralnega, postala so urbana, zato jih je kot taka potrebno tudi urejati; in v tem dejstvu je potrebno iskati ter vzpostaviti oblikovne in bivalne kvalitete suburbanih naselij. Novega poselitvenega vzorca ne moremo vrednotiti z merili, ki so prilagojena tistemu, ki je nastal v drugačnih razmerah²⁹. Tudi nove oblike poselitve izkazujejo določen ustroj, le da je verjetno težje berljiv, ker izhaja iz fenomena mobilnosti in dostopnosti. Na drugi strani je velik del podeželja še vedno pretežno agraren, zato ga je potrebno urejati z merili, ki izhajajo iz oblike in zasnove vaških naselij ter avtohtone arhitekture. Če priznavamo obstoj različnih funkcijskih območij, moramo sprejeti tudi različna oblikovna merila zanje.³⁰ Sicer bo naš bivalni prostor nekakšna zmes urbaniziranega podeželja in ruraliziranih mest.

Nov poselitveni vzorec ni nastal preko noči. Če ni bilo mogoče omejiti tega procesa prej, se zdi danes za tak poseg prepozno, ker je vzorec na dobršnem delu ozemlja že bolj ali manj vzpostavljen. Potrebno ga je funkcijsko in oblikovno nadgraditi. Na preostalem območju pa vzpostaviti ukrepe, ki bodo željeni poselitveni vzorec ne le omogočali temveč tudi zagotavljali.

Če povzamem: zavzemamo se za **pomestnenje mest** in urbanih območij ter **ruralizacijo podeželja** (v oblikovnem, ne funkcijskem smislu!); za diferencirana merila urejanja celotnega

²⁹ O napakah lahko govorimo samo v okviru istega vrednostnega sistema! Zanimivo pa je, da je bila skoraj panična reakcija na nove reazmere na delu podeželja ubrana predvsem na estetsko vsebino (spreminjanje podobe naselij), manj pa na strukturno (depupulacija območij).

³⁰ Ob tem se odpira nova dilema, namreč odnos med mestom in suburbanim območjem, ki ju tudi ne moremo funkcijsko, še manj pa oblikovno združiti, ker imata prav tako različne strukturne značilnosti. Opredelitev diferenciranih meril pa omogoča vsakemu od obravnavanih območij vtisniti lastno identiteto, kvaliteto, preprečiti nastajanje funkcijsko in morfološko monotonih obmestij.



Prostorsko planiranje pomeni pravno regulativo, ki ureja "prostorski del" javnih dobrin, katerih urejanje je naj interes posemeznika.

prostora, ne le podeželja. Zdi se, da je takšen kompromis najlažje uresničljiv, najbližji preferencam ljudi in vzpostavljenim razmeram v prostoru.

Problem urejanja razpršene gradnje je iz tega zornega kota lažje rešljiv. V območjih razpršene poselitve bi bilo ohranjanje takega vzorca iz prostorskega vidika sprejemljivo tudi ob osnovni usmeritvi, tj. koncentraciji prebivalstva v obstoječih naseljih. V suburbanih območjih in urbaniziranem delu podeželja pa je potrebno razpršeno gradnjo čim bolj omejevati, zaokroževati in ustvarjati nov, prostorsko, ekološko in bivalno sprejemljiv poselitveni vzorec.

- * ukrepi zemljiška politike (ustvarjanje zaloga stavbnih zemljišč)
- * usmerjanje poselitve (redofiniranje uradnih območij naselij)
- * izboljšava PPN za zapoščevanje gradnje in celovita okolstvo naselij
- * natančnejša določila o oblikovanju in lociranju novogradenj
- * dodatno varovanje kmetijskih zemljišč
- * dodatni inšpekcijski nadzor
- * otvorenje javnosti
- * širjenje vzorci in uspešne primeri

6. STRATEGIJA OBVLADOVANJA POJAVA

Iz nakazanih možnih ukrepov za omejevanje razpršene gradnje smo izluščili tiste za katere menimo, da so potrebni in možni za preprečevanje nadaljne disprezije stanovanjske gradnje. Ob opazovanju pojava razpršene gradnje in urejanja prostora nasploh dobimo vtis, da se država samo pasivno prilagaja potrebam (beri: zahtevam) uporabnikov prostora, sama pa ne vodi aktivne prostorske politike, ki bi slonela na načelih racionalnega gospodarjenja z zemljišči, obvladovanja in preprečevanja ekoloških konfliktov, urejanja krajine, usmerjanja gospodarskih dejavnosti. Zdi se, da je opredelitev aktivne prostorske politike pravzaprav prvi korak k normalizaciji razmer. Zavedati se je namreč potrebno, da ima vsako racionalno delovanje tudi **omejitve**, ki preprečujejo neracionalnosti in prispevajo k uresničitvi postavljenega cilja. Iz tega izhaja, da se je potrebno podrežati določenim skupnim družbenim ciljem in predstavam o organiziranju življenja, četudi se te razlikujejo od predstav in interesov posameznikov. Prostorsko planiranje pomeni pravno regulativo, ki ureja "prostorski del" **javnih dobrin**, katerih urejanje je nad interesi posameznika.

Ukrepi za omejevanje in saniranje novogradenj so večplastni in dolgoročni. Zahtevajo sistemske spremembe in drugačno prakso v operativnem izvajanju. Usmerjeni so v:

1. preprečevanje nadaljne disperzije gradnje
2. zaokroževanje naselij in zgoščevanje
3. celostno urejanje naselij in pokrajine

Večina predlaganih ukrepov ima omejitveni in restriktivni značaj, nekateri pa vzpodbujajo koncentracijo novogradenj v strnjjenih naseljih. Strategija obvladovanja pojava je enaka ne vseh območjih kjer se pojavlja razpršena gradnja, saj posameznih območij med seboj ni mogoče ustrezno razmejiti (velja za območja razpršene poselitve in suburbana območja). Pri predlaganih ukrepih lahko ločimo še pravni (zakonodajni) in prostorsko planski vidik. Za omejevanje razpršene gradnje predlagamo naslednje vrste ukrepov:

- ukrepi zemljiške politike (ustvarjanje zaloge stavbnih zemljišč)
- usmerjanje poselitve (redefiniranje ureditvenih območij naselij)
- izdelava PIN za zgoščevanje gradnje in celovito obdelavo naselij
- natančnejša določila o oblikovanju in lociranju novogradenj
- dodatno varovanje kmetijskih zemljišč
- poostren inšpekcijski nadzor
- osveščanje javnosti
- finančni ukrepi in davčna politika

Shematiziran prikaz ukrepov za urejanje razpršene gradnje

	1. nivo (država)	2. nivo (občina)
preprečevanje disperzije	<ul style="list-style-type: none"> - ustvarjanje zaloge stavbnih zemljišč - omejevanje novogradenj izven ured. obm. naselij - cenovna razmerja med stavbnimi in kmetijskimi zemljišči - ustvarjanje pogojev za organizirano stanovanjsko gradnjo in prenovo - omejevanje gradnje na komunalno neopremljenih zemljiščih - sankcioniranje kršiteljev - osveščanje javnosti - cene komunalnih priključkov 	<ul style="list-style-type: none"> - usmerjanje novogradenj v lokalna središča - redefiniranje ureditvenih območij naselij - ustvarjanje zaloge stavbnih zemljišč - komunalno opremljanje zemljišč - spoštovanje planskih dokumentov - ustvarjanje pogojev za organizirano gradnjo
zaokroževanje in zapolnjevanje	<ul style="list-style-type: none"> - obdavčenje neuporabljenih stavbnih zemljišč - komasacije stavbnih zemljišč - redefiniranje ureditvenih območij naselij 	<ul style="list-style-type: none"> - usmerjanje zazidave na redko zazidana območja - prednostna območja pri komunalnem opremljanju in oddajanju stavbnih zemljišč - sofinanciranje izdelave PIN - zapolnjevanje redko poseljenih območij je prioriteta urejanja naselij
celostno urejanje naselij	<ul style="list-style-type: none"> - katalog izhodišč za urejanje naselij z diferenciranimi merili za vaška in urbana naselja - formiranje skladov za prenovo - izobraževanje prostorskih planerjev in urbanistov - sofinanciranje izdelave urbanisične dokumentacije za območja razpršene gradnje - sofinanciranje PIN za naselja na podeželju 	<ul style="list-style-type: none"> - koncesije izdelovalcem dokumentacije - usposabljanje planerjev - osveščanje javnosti - vzpodbujanje prenove

1. ukrepi zemljiške politike

Zemljiška politika je nedvomno osnovni in dolgoročno najpomembnejši instrument za omejevanje, saniranje in preprečevanje razpršene gradnje. Pod tem pojmom razumemo široko paleto dejavnosti, ki jih država vodi in usmerja z namenom racionalnejše izrabe zemljišč, usmerjanja in izvajanja prostorskih planov in urbanističnih dokumentov (PIA), smotrnega komunalnega opremljanja in preprečevanja zemljiških spekulacij. Vsebinsko in cilje zemljiške politike je nazorno podal Jože Dekleva v izvrstni študiji "Zemljiška politika kot inštrument izvajanja prostorskih planov", zato bomo v nadaljevanju obravnavali samo tiste segmente zemljiške politike, ki je neposredno povezana z razpršeno gradnjo. Bolj celovite informacije pa lahko zainteresirani bralec najde v prej omenjeni študiji.

Zemljiška politika je v prvi vrsti instrument in mehanizem za izvajanje prostorskih načrtov. Njen osnovni cilj je namreč **pridobivanje zemljišč, ki so v prostorskem planu namenjena za urbane namene**. Pooblaščen služba (pri nas Sklad stavbnih zemljišč) kupuje od lastnikov zemljišča ter jih nato komunalno opremljena ali neopremljena, prodaja graditeljem oz. investitorjem. Vloga Sklada je tako predvsem posredniška, zemljišča, ki jih odkupi, proda naprej. (Vprašanja vrednotenja in cene teh zemljišč za ponazoritev omejevanja razpršene gradnje niso relevantna, zato jih izpuščamo). Ob tem nastaja nekakšna "zaloga" stavbnih zemljišč, ki jih je možno odkupiti in pozidati.

S tem se doseže dvoje:

1. v prostorskem planu opredeljena zemljišča (znotraj ureditvenega območja naselij) se dejansko tudi pozidajo, saj predstavlja prostorski plan pravno podlago in hkrati obvezo, da Sklad odkupuje samo za gradnjo namenjena zemljišča. S tem pravzaprav odpade ex post planiranje, ko se je na podlagi pobud investitorjev namembnost zemljišč v planu spreminjala tudi še potem, ko je bil plan že sprejet. Država (ali upravni organ) imata s tem v rokah mehanizem za usmerjanje poselitve in urejanje prostora.

2. družba lahko komunalno opremi stavbna zemljišča, poveča njihovo vrednost (ki pa je na enoto še zmeraj manjša, ko če bi zemljišče opremljal vsak posameznik) ter s tem odpravi ekološke posledice ki bi nastopile, če komunalno omrežje ne bi bilo zgrajeno. Prav tako se zaradi večje koncentracije (finančnih sredstev, število prilkjučkov) lažje uredijo vprašanja družbene infrastrukture. S tovrstnimi ukrepi prevzema država skrb za ustrezeni komunalni standard stanovanjske soseske.

Čim prej bi zato bilo potrebno vzpostaviti mehanizme za izvajanje zemljiške politike, menimo, da so najpomembnejši naslednji:

- ustanovitev agencije za promet s stavbnimi zemljišči (oz. razširiti dejavnost Skladov za stavbna zemljišča; več o tem glej Dekleva 1994)
- uveljavitev "parcelacijskega dovoljenja", kot instrumenta za nadziranje parcelacije zemljišč
- določitev možnost komasacije stavnih zemljišč. Gre za ukrep, s katerim bi nepozidana zemljišča, ki jih obdajajo stanovanjske hiše ponovno razparcelirali na stavbne parcele. S tem bi se gostota zazidave povečala, naselje bi pridobilo urbani videz.
- vzpostavitev ekonomske cene komunalnih priključkov ne le za razvodno temveč tudi sekundarno omrežje. Izjeme bi bili graditelji nadomestnih stavb in osebe s statusom kmeta.
- vzpostavitev drugačnega cenovnega razmerja med nezazidanimi kmetijskimi (bodočimi stavnimi) zemljišči in kmetijskimi zemljišči.

Seveda je predlagana zemljiška politika smiselna samo ob doslednem preprečevanju gradnje izven območij stavnih zemljišč. Zemljiška politika pa ni edini ukrep za omejevanje razpršene gradnje. Predvsem na območjih razpršene poselitve je vnaprejšnje pridobivanje stavnih zemljišč nemogoče. Ukrepi zemljiške politike pomenijo v bistvu usmerjanje prometa z zemljišči, in sicer tam, ker je izražen družbeni interes, ter omogočanje racionalnejše gradnje, praviloma v družbeni režiji (vsaj do faze komunalnega opremljanja zemljišč). V pokrajinah z razpršeno avtohtono poselitvijo tega dvojega ni mogoče realizirati, zato so potrebni še drugi ukrepi.³¹ Predlagamo diferenciran davek na spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, o kateri je več zapisanega v točki 7.³² in nekakšen gradbeni red, ki bi določal pogoje za lokacijo objektov v razloženih naseljih oz. na območjih avtohtone razpršene poselitve (glej točko 3.).

2. usmerjanje poselitve v družbenem planu

Pravna podlaga za usmerjanje gradnje je prostorski plan. Po naši zakonodaji je v njem opredeljena namenska raba zemljišč (kartografska dokumentacija v 1:5000), ki obsega urbane površine (ureditvena območja naselij), kmetijska zemljišča 1. in 2. območja, gozdove, zavarovana območja ter še druge kategorije, ki pa v tem kontekstu niso pomembne.

Omenili smo že, da večina stanovanjske gradnje poteka mimo prostorskega plana. Menimo, da je glavni vzrok tega nenatančna določitev zemljišč, ki so namenjena stanovanjski gradnji. Iz prejšnjega poglavja je razvidno, da je najbolj sporna gradnja izven ureditvenih območij zaselkov in vseh priključkov, ki po zakonu naselijem pripadajo.

³¹ Čeprav bi kazalo razmisliti, ali je glede na veliko disperzijo stanovanjskih hiš sploh še smotno omogočati razpršeno poselitev tudi tam, kjer je to avtohtona oblika poselitve. Umerjanje novogradenj v koncentracijo in zaokroževanje zaselkov in naselij bi bilo iz vidika porabe zemljišč in komunalne opreme racionalnejše.

³² Sedanji davek na spremembo namembnosti zemljišč v mnogih primerih vzpodbuja razpršeno gradnjo. Lastniki kmetijskih zemljišč običajno prodajajo zemljišča slabše kvalitete, ki so pogosto oddaljena od strnjjenih naselij. Ker je tudi davek za spremembo namembnosti odvisen od bonitetnega razreda kmetijskega zemljišča (ne pa od "položaja" zemljišča - v urbanističnem smislu), je povpraševanje po slabših zemljiščih večje.

naselij na tim. 2. območju kmetijskih zemljišč ter zelo liberalen promet s kmetijskimi zemljišči.³³ Ta je sedaj urejen tako, da bodoči investitor sam poišče (stavbno) parcelo, (namesto da bi obstajal trg stavbnih zemljišč), ki pa običajno leži izven ureditvenega območja naselja. Ker pa je po veljavni zakonodaji (in predvsem njeni interpretaciji) možna gradnja tudi izven ureditvenih območij naselij, stanovanjske hiše nastajajo povsod tam, kjer je bodoči graditelj uspel pridobiti zemljišče. Da bi se razpon teh možnosti omejil, je v družbenem planu potrebno naslednje:

1. sprejeti določilo, da ima **2. območje kmetijskih zemljišč prav tako kmetijsko namembnost, morda z nekoliko blažjim režimom varovanja, kot velja za 1. območje kmetijskih zemljišč.** Gradnjo stanovanjskih objektov in počitniških hiš na 2. je potrebno prepovedati. Za tak ukrep obstaja zakonska podlaga. Zakon o kmetijskih zemljiščih v 10. členu namreč določa, da je na 2. območju kmetijskih zemljišč **izjemoma** možna gradnja stanovanjskih hiš, počitniških hiš in..... Izjema bi veljala za graditelje, ki imajo status kmeta in za nadomestno gradnjo.³⁴

2. v kartografski dokumentaciji družbenega plana je potrebno opredeliti **vsa stavbna zemljišča, ki morajo postati del ureditvenih območij naselij.** Ureditvena območja naselij tako ne bodo strnjena, nekatera bodo sestavljena iz več pozidanih, med seboj ločenih območij (mogoče 10 ali več). Stavbna zemljišča morajo obsegati funkcionalne površine objektov ter tiste proste površine ob ali med objekti, ki bi jih bilo smotno zapolniti in s tem gradnjo zgostiti. Ta postopek pomeni v bistvu novo opredeljevanje ureditvenih območij naselij povsod tam, kjer do sedaj še niso bila opredeljena (npr. v razloženih naseljih).

Namen tega ukrepa je preprečiti gradnjo na v planu določenih kmetijskih zemljiščih, ali drugače: v naprej opredeliti zemljišča, kjer je gradnja mogoča. Le tako je možno preprečiti sprotno prilagajanje plana potrebam graditeljev in pričeti z usmerjanjem stanovanjske gradnje. Predlagani ukrepi sami razmer ne bodo spremenili, predstavljajo pa pravni okvir in pravno podlago za izvajanje prostorskega plana in zemljiške politike.

Uvrstitev vseh stavbnih zemljišč v ureditvena območja naselij je potrebna tudi zato, ker je možno izdelati PIN (ki je po prejšnjem zakonu omogočal razlastitev zemljišč - predvidevamo, da bo tudi nov zakon ohranil isti institut) le na območju naselja. Drugi razlog je ta, da se bodo nekatera območja stavbnih zemljišč zaradi zaokroževanja povečala, s tem pa dobijo značaj zaselka in vseh atributov, ki po zakonu naseljem pritečejo.

³³ Po podatkih urbanistične službe v Mariboru je 1/3 izdanih lokacijskih dokumentacij na območju izven ureditvenih območij naselij, na območjih, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča in ležijo sredi 2. območja kmetijskih zemljišč.

³⁴ Opozoriti je potrebno, da je bil med izdelavo naloge sprejet nov zakon o kmetijskih zemljiščih, ki problematiko varovanja kmetijskih zemljišč in urejanja prostora rešuje drugače. Podrobnejše usmeritve o tem v zakonu niso določene ker bodo predmet podzakonskega navodila.

Osnova za to je kategorizacija kmetijskih zemljišč, ki so jo bile občine dolžne priskrbeti v fazi izdelave razvrstitve kmetijskih zemljišč oz. družbenega plana. VIII. kategorija se opredeli kot stavbno zemljišče, tem površinam pa se dodajo še zemljišča, ki bi jih bilo možno pozidati zaradi zgoščevanja zazidave in zaokroževanja novih zaselkov. V primerih, ko je razpršena gradnja sredi 1. območja kmetijskih zemljišč, tovrstno zaokroževanje ni možno.

Namen tega ukrepa je omejiti gradnjo na kmetijskih zemljiščih ter usmerjati novogradnje v zgoščevanje in dopolnjevanje že obstoječih naselij (ne le lokalnih središč). Zato je potrebno stavbna zemljišča oz. nova ureditvena območja naselij omejiti tako, da bodo vključevala tudi del nepozidanih zemljišč. S tem sicer problem gradnje na 2. območju kmetijskih zemljišč ni odpravljen, je pa bistveno omejen.

3. omenili smo že, da je potrebna **nova opredelitev ureditvenih območij naselij**. Pri tem mislimo na določitev ureditvenih območij tam, kjer doslej še niso bila opredeljena, pa tudi korekcijo obstoječih mej naselij. Potrebno je namreč ustvariti dovolj veliko "ponudbo" za gradnjo namenjenih zemljišč, po drugi strani pa zožitev območij, ki niso primerna za širjenje. Novo opredeljevanje ureditvenih območij naselij mora, kjer je to le mogoče, zajeti bližnje zaselke in skupine stanovanjskih hiš zato, da bo možno takšna območja gradbeno zapolnjevati in zaokroževati. Pri tem je potrebno upoštevati tudi topografski položaj naselja, njegovo morfološko strukturo, logiko širitve naselja in vizualne značilnosti pokrajine ter okolice naselja. S tem pa še ni rešen bistven problem, namreč vzpostavitev mehanizma, s katerim je možno gradnji namenjena zemljišča dejansko tudi pozidati. O tem v naslednji točki.

4. v dosedanji praksi urejanja prostora je bila lokacijska dokumentacija prevladujoča oblika urbanistične regulative za individualno stanovanjsko gradnjo. Že ta podatek kaže na parcialnost pri urejanju prostora, kjer je obravnavanje celotnega naselja ali vsaj stanovanjske soseske izostalo. V bodoče bi bilo potrebno **kot prevladujočo obliko razmeščanja stanovanjske gradnje uvesti ureditveni načrt in zazidalni načrt**. Za to sta vsaj dva razloga:

- zaradi zahtevnejšega razmeščanja objektov in urejanja komunalne infrastrukture v območjih razpršene gradnje je nujen pregled nad razmerami na celotnem območju.
- s PIN bi morala obstajati možnost odkupa (razlastitve) zemljišč in nove parcelacije, česar z drugimi pravnimi sredstvi ni mogoče doseči. Slednje si predstavljamo sicer kot zadnji, vendar nujen ukrep za zgoščevanje gradnje. (glede na pravni vakuum, ki velja na tem področju, ukrep razlastitve trenutno ni mogoč)
- predlagan ukrep ima posebno težo v prehodnem obdobju, ko "zaloga" stavbnih zemljišč še ne bo formirana in bo ponudba zemljišč zato omejena.

- z davčno politiko je potrebno vzpodbuditi prodajo stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij. Drugi mehanizmi, ki so primerni v območjih razpršene poselitve so še zamenjava zemljišča in oddaja v najem.

Pomislek o velikih stroških te dokumentacije je sicer na mestu, vendar je vprašanje, če je upravičen. Saniranje napak iz preteklosti pač zahteva svojo ceno, zavedati pa se je tudi potrebno, da je višja stopnja urbanistične dokumentacije pri urejanju naselij potreba, ne pa izjema. Pri saniranju razpršene gradnje bo v številnih primerih potrebno vzpostavljati identitete zaselka oz. soseske, komunalno urejanje, zazelenitev, kar vse zahteva celostno obdelavo območja.

3. natančnejša določila o lociranju in oblikovanju objektov

Ta sklop ukrepov sicer ne omejuje razširjenosti razpršene gradnje, prispeva samo k sanaciji pojava in boljšemu izgledu naselij. Novi objekti bi naj bili oblikovani in locirani z ozirom na avtohtono zasnovo naselij in regionalno arhitekturo (na podeželju), v suburbanih območjih pa bi bila oblikovalska svoboda večja. Postopoma bi se s tem spremenil videz celotnega naselja.

Oblikovna določila so že sedaj zajeta v predpisanih urbanističnih dokumentih, v prihodnje pa bi naj bile usmeritve natančnejše in prilagojene razmeram v določenem naselju. Predvsem prostorski ureditveni pogoji bi v tem smislu morali vsebovati regionalno bolj diferencirana določila kot je običajna praksa doslej. Območja razpršene gradnje je potrebno urediti tako, da se bodo po izgledu čim bolj približala avtohtonim oblikam - vasem ali mestom. Potrebno jih je gradbeno zaokrožiti, zazeleniti, na novo izgraditi oz. urediti rob naselja, vzpostaviti središče, hierarhijo prometnic. Glede na razširjenost pojava, tovrsten ukrep ne bo izvedljiv v vseh primerih, marsikje pa načrtna sanacija je izvedljiva.

ob tem je potrebno urediti (omejiti) še promet s kmetijskimi zemlji. Na 1. območju Vsebinska izhodišča oblikovnih določil so tako naslednja:

- novi objekti morajo dopolnjevati obstoječo gradbeno strukturo
- tipologija objektov mora povzemati značilnosti regionalne arhitekture. V tem smislu bo potrebno razširiti ponudbo lokalnih tipskih projektov ter izdelati kriterije regionalnih stavbnih tipov.
- stanovanjske soseske morajo imeti oblikovano središče (prostor socialnih stikov)
- pomemben je zazelenjen rob naselja in vizualna podrejenost staremu delu naselja
- pri razmeščanju objektov je potrebno težiti k formiranju sosedstev
- v suburbanih naseljih je možno in zaželeno ustvarjanje novih bivalnih in likovnih kvalitet

Kot strokovno izhodišče za oblikovna določila je uporabno gradivo študija P. Fistra Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Primerno bi bilo pripraviti katalog pojavnih oblik

razpršene gradnje in načine njihove sanacije ter obdelave v prostorskih dokumentih različnega nivoja. Predstavljamo si, da bi tovrstno vsebino lahko vseboval nekak "gradbeni red" - podzakonski predpis, ki bi določal osnovne pogoje lociranja objektov.

Predstavljamo si, da bodo oblikovna izhodišča različna za suburbanizirana območja mest in območje podeželja, kjer so značilnosti avtohtone poselitve še bolj ohranjene. Vsekakor je potrebno uvesti diferencirana merila za oblikovanje, saj je le to v duhu moderne dobe in etičnega odnosa do okolja. V ta namen predlagamo opredelitve mestnih regij in naselij, kjer je stopnja urbaniziranosti (transformacije) tolikšna, da je ohranjanje avtohtone zazidave nesmiselno. V teh območjih pa je z inventivno zasnovo in zazidavo potrebno ustvarjati novo, kulturno in humano bivalno okolje - strnjene stanovanjske soseke, komunalno opremljene in urejene. Možnosti za sanacijo območij razpršene gradnje so tod večje kakor na podeželju.

4. nadzorovan promet s kmetijskimi zemljišči

Ta sklop ukrepov je usmerjen predvsem v preprečevanje nekontroliranega drobljenja kmetijskih zemljišč, čemur pogosto sledi vloga za izdelavo lokacijske dokumentacije. Osnovni namen teh ukrepov je preprečiti nadaljnjo parcelacijo kmetijskih zemljišč in promet z njimi. V tem smislu predlagamo naslednje teze, (ki pa niso še domišljene):

- uveljavitev "parcelacijskega dovoljenja". V dosedanji praksi je možno kljub že omenjenemu "navodilu" parcelacijo zemljišča naročiti pri geodetski službi, pogosto pod pretvezo, da gre za spremembo kulture, kasneje pa na odmerjenem zemljišču "zrase" stanovanjska hiša. Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje bi bila v prihodnje mogoča samo znotraj določil o gradnji stanovanjskih objektov (v ureditvenih območjih naselij in na funkcionalnih zemljiščih kmečkih hiš). Parcelacijsko dovoljenje izdaja upravni organ na podlagi namembnosti zemljišč, kot je opredeljena v prostorskem planu oz. PUPu.
- ob tem je potrebno urediti (omejiti) še promet s kmetijskimi zemljiči. Na 1. območju kmetijskih zemljišč je ta možen samo med osebami, ki imajo status kmeta. Na 2. območju bi bila potrebna podobna omejitev, ki bi sledila vsebini parcelacijskega dovoljenja. (varianste: kmetijsko zemljišče lahko poseduje samo oseba, ki ima status kmeta; ali: namembnost zemljišča mora ostati kmetijska, ali določitev minimalne površine, za katero se sklene kupoprodajna pogodba (npr. 5 arov)). Omejevanje prometa s kmetijskimi zemljišči izgubi svoj smisel v primeru, da je določilo o prepovedi gradnje izven ureditvenih območij naselij in stavbnih zemljišč sestavni del ustreznega zakona.

5. poostren inšpekcijski nadzor

Državni organi bi se morali zavedati kritičnosti položaja in družbene škode, ki z disperzijo gradnje nastaja ter temu primerno tudi ukrepati. Urejanje prostora je po naravi stvari

omejevanje možnost prostega razpolaganja s prostorom. Komplementaren omejevanju pa je nadzor in sankcije za nespoštovanje določil. Zakonska podlaga za delo urbanističnega inšpektorja obstaja. Delokrog urbanističnega inšpektorja bi se moral razširiti še na parcelacijo zemljišč, promet s kmetijskimi zemljišči, upoštevanje oblikovnih določil novogradenj, ustreznost lokacijske dokumentacije. Predvsem pa bi urbanistična inšpekcija morala izvajati določila zakona in v primeru ugotovljene kršitve ukrepati. Izvajanje sankcij za nespoštovanje zakonskih predpisov bi moralo biti veliko strožje.

6. osveščanje javnosti

Finančni ukrepi bi morali ustvarjati priložnosti za osveščanje javnosti, ki je potrebna za sklop ukrepov, ki nikakor ni nepomemben. Osveščanje javnosti je potrebno razumeti in zastaviti kot prikaz pozitivnih učinkov, ki se nanašajo na urejeno pokrajino, pogoje za življenje, ohranjanje tradicije, ekološko ravnanje, varovanje kmetijske zemlje, ohranjanje eksistence. Z različnimi slogani, informacijskim gradivom (ki ga je moč dobiti pri vseh kreditodajalcih, upravnih organih za urejanje prostora, podjetjih, ki izdelujejo lokacijsko dokumentacijo), predavanji v interesnih združenjih in upravnih enotah, z vključevanjem te tematike v izobraževanje srednješolcev, je potrebno začeti s spreminjanjem razmer.

Z novim pogledom na urejanje podeželja je potrebno temeljito seznaniti tudi sodelavce urbanističnih služb in delavce v upravnih organih, ki so zadolženi za področje urejanja prostora. Očitno namreč je, da nepoznavanje in neupoštevanje novih usmeritev v urejanju prostora ohranja delovno prakso iz preteklosti.

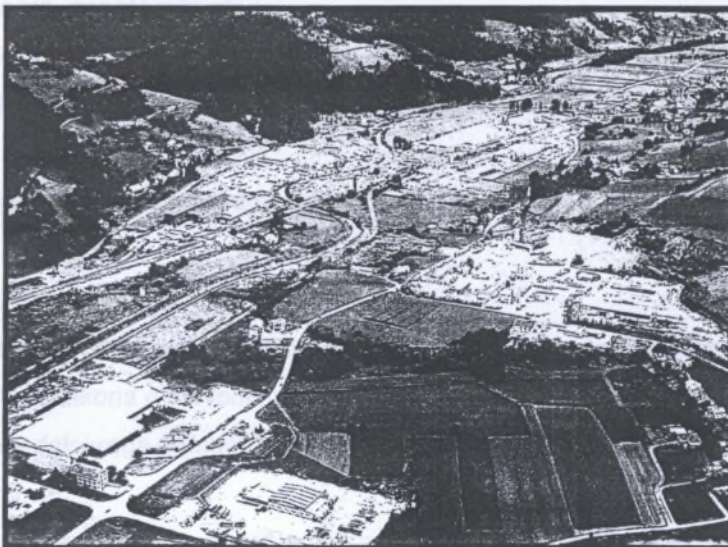
7. finančni ukrepi in davčna politika

Prostorska regulativa razvitejših držav vsebuje tudi sankcijske določbe in finančne vzpodbude za doseganje zastavljenih ciljev. Primerno bi bilo, da začnemo te mehanizme upoštevati tudi pri nas. Predvsem z davki in kreditno politiko lahko bistveno prispevamo k rešitvi problema. Predlagamo naslednje:

- uveljavitev davka na neuporabljeno stavbno zemljišče. (Za stavbno zemljišče ki ne služi namenu, lastnik pa ga ni voljan prodati, se uvede poseben davek, ki bi lastnika usmeril v prodajo)
- zmanjšanje cenovnega razkoraka med vrednostjo stavbnega in kmetijskega zemljišča. Sedanje razmerje je skoraj 1:5 v korist stavbnih zemljišč. Zato je povpraševanje po kmetijskih zemljiščih tako veliko. Potrebna bi bila določitev minimalne cene kmetijskega zemljišča, ki bi bila višja od cene komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča oz. nezazidanega kmetijskega zemljišča.

- uvedba posebnega davka na razvrednotenje okolja za vse stanovalce v individualnih hišah, ki nimajo priključka na javno komunalno omrežje. Iz tako zbranega denarja bi se financirala izgradnja komunalne infrastrukture.(?)
- diferenciran davek na spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Če gre za zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja (še nezazidano stavbno zemljišče), bi davčna stopnja bila čim nižja, na 1. in 2. območju kmetijskih zemljišč pa nenormalno visoka. Pri tem bi kazalo uvesti še različno davčno stopnjo če gre za organizirano gradnjo (npr. v okviru stanovanjske zadruga), če se zemljišče nahaja v strnjeno pozidanem naselju, ali če je zemljišče v skupini, ki jo sestavlja najmanj 10 objektov. Namen tega ukrepa je posredno usmeriti novogradnje v strnjena naselja in s tem povečati gostoto zazidave.
- finančno bolj stimulatивно bi morale postati prenavljanje obstoječih objektov, tako starih kmečkih hiš, kot preureditev novejših (mišljena je prilagoditev oblikovno neustreznih objektov regionalni arhitekturi, glej Moškon 1992). Tovrstna gradbena dejavnost bi naj imela prednost pri dodeljevanju kreditov.

V razgovorih s predstavniki upravnih organov je bila večkrat omenjena potreba po, v bistvu **ekonomskih ukrepih** za omejevanje razpršene gradnje oz. usmerjanje poselitve nasploh. Predvsem diferencirana cena zemljišč in diferencirani davki, bi naj investitorje preusmerili v iskanje parcel v stranjenih naseljih, ne pa na kmetijskih zemljiščih. Usmerjanje poselitve bi bilo v določeni meri prepuščeno tržnim zakonitostim. Čeprav se zdi ideja privlačna in tudi realna, menimo, da v kontekstu urejanja prostora ni dovolj. Smisel prostorskega planiranja je **urejanje** prostora, ki se ne ravna samo po ekonomski logiki, temveč tudi po vsebinah, ki sodijo v sklop vrednot, identitete pokrajine, kulture. Ekonomski ukrepi so samo sredstvo za izvajanje planov, pred tem pa je plan (oz. prostorski dokument), ki določa širše, globalne smeri prostorskega razvoja.



Faznost posameznih ukrepov

občinski nivo, prostorski plan

Predlagani ukrepi se nanašajo na pojav, katerega urejanje kasni najmanj dve desetletji, zato bi bili vsi ukrepi za omejevanje razpršene gradnje potrebni že včeraj. Kljub temu lahko med predlaganimi naredimo prioriteten vrstni red. Ukrepe lahko razvrstimo v štiri sklope. Faznost posameznih ukrepov je različna tudi na posameznih nivojih odločanja oz. urejanja prostora.

3. Urejanje območij razpršene gradnje v PIA

1. Omejevanje širjenja pojava

1. Samanje območij razpršene gradnje

državni nivo, sistemski

1. v prvi fazi je potrebno sprejeti podzakonski predpis (ali določilo) o prepovedi gradnje stanovanjskih objektov na 2. območju kmetijskih zemljišč oz. izven ureditvenih območij naselij ali izven stavbnih zemljišč
2. določilo, da so vsa stavbna zemljišča opredeljena kot ureditvena območja naselij (?)
3. postavitve davčne lestvice za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč (diferenciran davek za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča)
4. poostren inšpekcijski nadzor nad izdajanjem lokacijskih dokumentacij, morebitne gradnje brez ustreznega dovoljenja ter spoštovanjem zakonskih določil
5. določitev cenovnega razmerja med kmetijskim zemljiščem in nezazidanim stavbnim zemljiščem
6. uskladitev zakonskih določil iz področja kmetijstva in urejanja prostora (termini: stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče, nezazidano stavbno zemljišče)
7. programi osveščanja javnosti in izobraževanja urbanističnih služb
8. finančno stimuliranje prenove kmečkih in stanovanjskih hiš

občinski nivo, prostorski plan

1. dopolnitev prostorskega plana in uskladitev z republiškim podzakonskim predpisom
2. uskladitev PIA s prostorskim planom in podzakonskimi predpisi

2. Usmerjanje gradnje v ureditvena območja naselij

državni nivo, sistemski

1. spremembe in dopolnitve prostorskega plana RS (poglavja o poselitvi)
2. dopolnitev Zakona o stavbnih zemljiščih
3. razširitev delokroga Skladov stavbnih zemljišč, ustanovitev agencije za promet s stavbnimi zemljišči
4. zakonsko predvideti možnost komasacije stavbnih zemljišč
5. uvedba davka na nezazidano stavbno zemljišče
6. vzpodbujanje stanovanjskih zadrug in kreditnih olajšav za gradnjo znotraj ureditvenih območij naselij

občinski nivo, prostorski plan

1. opredelitev novih (razširjenih) ureditvenih območij naselij in ustvarjanje "zaloge" stavbnih zemljišč
2. sprejetje odlokov o diferenciranem davku za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča
3. urejanje območij razpršene gradnje s PIN

3. Saniranje območij razpršene gradnje

državni nivo, sistemski

1. določitev regionalnih tipskih projektov
2. davek za razvrednotenje okolja
3. izdelava normativov za komunalno opremljanje stanovanjskih območij
4. vzpodbujanje prenove stanovanjskih hiš

občinski nivo, prostorski plan

1. komunalno urejanje območij razpršene gradnje
2. obdelava območij razpršene gradnje s PIA

Zavedati se je potrebno, da predlagani ukrepi razmer ne bodo uredili, za kaj takega je že prepozno, kvečjemu omejili pojav in s tem zmanjšali negativne posledice. Spreminjanje razmer bo postopno in dolgotrajno. Vseh pojavov niti ne bo mogoče sanirati; postali bodo del novega poselitvenega vzorca industrijsko ruralne kulture ter ostali dokaz stihijskih razmer v urejanju prostora. Pomembna pri tem je sinergija in sočasnost ukrepov. Hkrati s dopolnjeno zakonodajo, bi morali spremeniti tudi občinske prostorske plane in prostorske ureditvene pogoje, s katerimi se ureja večina območja razpršene gradnje. Vendar, država je dolžna poskrbeti za smotno upravljanje z javnimi dobrinami, posameznik pa bo v okviru danih možnosti iskal najboljšo rešitev. Na potezi je (še vedno) država!

Ekскурz 3: odnos med avtohtono obliko razpršene gradnje in razpršeno gradnjo v suburbanih območjih mest

Pojasniti je potrebno še eno temeljno vsebinsko dilemo glede urejanja prostora iz vidika razpršene gradnje: ali so ukrepi za urejanje enaki na območju razpršene poselitve in na suburbaniziranih območjih, predvsem v okolici mest.

Odgovor na vprašanje bi morali iskati v strukturnih značilnostih enega in drugega območja ter v naravi predvidenih ukrepov. Kar se prvega tiče smo že ugotovili, da je ustroj območij precej različen. Avtohtona razpršena naselja so prilagojena kmetijski strukturi pokrajine, suburbana območja pa najrazličnejšim oblikam mobilnosti in komunikacij. Če sledimo ideji kontinuitete, ki smo jo prepoznali kot primerno načelo urejanja naselij, pristajamo na načelo, da so značilnosti ali bolje, elementi kontinuitete v obravnavanih območjih različni. V enem imamo opraviti s tradicionalno arhitekturo, že vzpostavljenimi razmerji, ki jih je potrebno obnoviti in posodobiti (seveda tudi sanirati in prenoviti), v drugem primeru pa je dediščina pretekosti veliko manj izrazita, ideja kontinuitete tako nima pravega "sidrišča" (eno od možnih je vsekakor regionalna arhitektura). V teh območjih je oblikovalska in predvsem urejevalska svoboda veliko večja. "Novi poselitveni vzorci morajo preseči današnjo stihijsko rast naselij in jo nadomestiti s smotnim strukturiranjem nove zazidave v nova poselitvena jedra....S svojo različnostjo bodo nove strukture vzpostavile aktiven odnos do dediščine," ponazarja ta odnos Peter Gabrijelčič³⁵. V naših razmerah, ko bo velik del prostorskih ureditev imel nekak značaj sanacije, bo odgovornost za kvaliteto prostorskih ureditev in iskanje nekega modusa vivendi ali geniousa loci, zelo težavno opravilo.

Glede narave ukrepov za omejevanje razpršene gradnje na podeželju in v suburbanih območjih bistvenih razlik ne more biti, saj so tudi vzroki za nastanek in posledice podobne. Razlike so v oblikovalskih določilih ter v stopnji kompleksnosti obdelave. V območju avtohtone razpršene gradnje se zgoščevanje in zapolnjevanje omejuje na posamezen objekt, morda dva. V suburbanih območjih pa bo pogosto potrebno izdelati ureditveni dokument za del naselja ali skupino navidez nepovezanih objektov ter urediti novo naselje. Vsekakor zelo zahtevna naloga. Še težji problem predstavlja reorganizacija, osmišljanje ali kakorkoli že imenujemo uvajanje pregledne strukture v stihijsko in kaotično zazidavo, tim. dolgih obcestnih vasi.

Menimo torej, da je vrsta ukrepov na regionalnem nivoju na obeh območjih ista, razlike pa so v oblikovnih določilih oz. na lokalnem nivoju.

³⁵ Gabrijelčič Peter: Novi poselitveni vzorci na podeželju. V: Celovit razvoj podeželja 1995, str. 159

7. UKREPI ZA OMEJEVANJE RAZPRŠENE GRADNJE

V nadaljevanju prikazujemo potrebne spremembe veljavnih pravnih aktov in primere obravnave razpršene gradnje v prostorsko planskih dokumentih. Obdelana vsebina predstavlja samo izhodišče in osnovno orientacijo glede potrebnih ukrepov in načinov urejanja razpršene gradnje, kakršni izhajajo iz postavljene strategije obvladovanja razpršene gradnje. Vsebina predlogov tudi ni usklajena z veljavnimi dokumenti o urejanju prostora, čeravno iz njih izhaja.

1. Predlog ukrepov za urejanje prostora iz vidika razpršene gradnje na sistemskem nivoju

V pregledu zakonov iz področja urejanja prostora smo se omejili na tista določila, ki so glede na postavljeno strategijo obvladovanja razpršene gradnje pomanjkljiva, ter določila, s katerimi bi veljavne zakone bilo potrebno dopolniti.

Zakon o urejanju prostora, UL SRS 18/84

1. V poglavju "Pogoji za varovanje in smotno rabo dobrin splošnega pomena", ki obsega člene 6 do 13. naselja in poselitveni vzorec niso omenjeni. Menimo, da bi v krovnem prostorskem zakonu bila potrebna opredelitev, da so vsa naselja in poselitveni vzorec kulturna dediščina, ne le tista, ki so zavarovana z odlokom, kakor implicira 2. člen zakona. Podobno tudi varovanje krajine ni zastavljeno kot cilj prostorskega urejanja, pa bi glede na stopnjo degradacije in ogroženosti to najbrž bilo umestno.

2. Določilo 17. člena, da se "nova poselitev usmerja predvsem v lokalna središča, ki služijo širšemu gravitacijskemu območju", je v smislu zapolnjevanja in zgoščevanja poselitvenega vzorca sporna (če ne omenjamo povečane mobilnosti in dostopnosti, ki nekdanjo hierarhijo centralnih naselij omejuje zgolj na središča družbene infrastrukture).

3. V 19. členu zakon določa, da so možni posegi izven ureditvenih območij naselij le, če so namenjeni kmetijstvu, gozdarstvu, pridobivanju rudnin in turizmu in rekreaciji. Kolikokrat je bilo to določilo spregledano in izigrano?

4. V 29. členu, ki določa vsebino republiškega prostorskega plana, bi kazalo dodati še:

- območja urbanih regij in suburbanih območij (zgostitvenih območij)
- urbanizirano podeželje
- stagnirajoče podeželje
- depresijsko podeželje
- tipe kulturne krajine
- tipe naselbinskih območij

5. 33. člen zakona opredeljuje pojem "ureditveno območje naselja". To zajema: "...strnjeno pozidane površine in druge površine obstoječega naselja ter nove površine, ki se namenijo za predviden razvoj naselja..." Po tej definiciji, samotne kmetije, zaselki in razložena naselja nimajo ureditvenega območja (ker niso strnjeno zazidani)! Menimo, da je predlagana rešitev neprimerna iz naslednjih razlogov: 1. po naravi stvari je že eno kmečko gospodarstvo lahko naselje ali je del nekega naselja (če je v geodetskem in statističnem smislu, bi moralo biti tudi v prostorskem) 2. v tem vidimo eno od neuskkljenosti med Zakonom o urejanju naselij in Zakonom o stavbnih zemljiščih (1.člen) 3. opredelitev ureditvenega območja naselja je po našem mnenju edini regulativ za usmerjanje poselitve. Opredelitev ureditvenega območja naselja je premalo natančna.

6. 43. člen predpisuje opredelitev stavbnih zemljišč, "na katerih se bodo gradila, širila ali prenavljala naselja" Še eno od določil, ki se v praksi ni izvajalo! Ta člen se nanaša na vsebino srednjeročnega plana, ta pa je v sedanji praksi prostorskega planiranja izgubil nekdanji pomen. Vsebinsko 43. člena bo zato potrebno navezati na neki drugi planski akt. Predlagamo Plan urejanja stavbnih zemljišč, kot osnovni planski dokument Sklada stavbnih zemljišč. Plan bi naj obsegal 3 do 5 letno obdobje.

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, UL SRS 18/84

1. V 9. členu zakon določa, da se "naselja urbanistično načrtujejo tako, da je njihova urbanistično arhitektonska podoba usklajena s krajinskimi značilnostmi in tipologijo krajinske arhitekture", vendar te v nadaljevanju niso nikjer precizirane, tudi v nobenem podzakonskem aktu. Takšna oblikovna izhodišča so preveč splošna.

2. Vrsta členov (od 10. do 19.) izpostavlja temeljne določbe glede urejanja naselij, ki morajo biti urejena tako, da je zagotovljeno določilom o varovanju okolja, naselju-celoti, zagotavljanju enakovrednih življenjskih pogojev (kar lahko razumemo tudi kot zakonsko podlago za vzdrževanje in ohranjanje vseh naselij na območju Slovenije) in primerni komunalni opremljenosti (slednje je najbrž preohlapno določilo). Pri urejanju razpršene gradnje so ta določila relevantna, saj je pojav v nasprotju z intenco zakona. Iz tega bi lahko tudi sklepali, da je napaka v sistemu drugje; ali je posredi nespoštovanje zakona ali pa samosvoja interpretacija zakonskih določil. Kot bomo videli v nadaljevanju, je podzakonski akt, ki določa vsebino strokovnih podlag za pripravo PIA presplošen in premalo obvezujoč.

3. V 22. členu zakon sicer omenja (posebne) strokovne podlage za pripravo PIA, vendar jih ne predpisuje. Menimo, da takšna dikcija ni ustrezna, še posebej zato, ker velikdel vsebine, ki bi morala biti vključena v prostorski plan, iz najrazličnejših razlogov ni obdelana. V območjih razpršene gradnje, kjer gre predvsem za zapolnjevanje in formiranje novega naselja so strokovne podlage obvezne.

4. 25. člen zakona govori o prostorskih ureditvenih pogojih, ki jih je možno izdelati tudi za stanovanjska območja izven ureditvenih območij naselij. Takšna formulacija za omejevanje razpršene gradnje ni sprejemljiva (glej komentar v Zakonu o urejanju prostora).

5. 46. člen, v katerem je govora o parcelaciji, nima nobene usmeritve ali vrednostne ocene o primerni velikosti parcele. Tega ni zaslediti tudi v Navodilu o vsebini strokovnih posebnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov.

6. Sestavni del lokacijske dokumentacije bi po našem mnenju morala biti tudi krajinska presoja umestitve novega objekta v pokrajino (55. člen).

7. V zakonu tudi pogrešamo natančnejša določila glede opredelitve ureditvenega območja naselja.

8. V zakonu manjkajo pogoji, ki jih morajo izpolnjevati urbanistični zavodi, če želijo izdelovati urbanistično dokumentacijo. Predstavljamo si, da bi bilo potrebni podeljevanje nekakšne koncesije, ki bi v primeru nepravilnosti ali neodgovornega dela, bila tudi odvzeta.

9. Glede na vsebino 33. člena zakon ureja samo strnjena naselja, ostale oblike poselitve pa zakonsko niso definirane. To je vsekakor velika pomanjkljivost.

Menimo, da Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor v vsebinskem pogledu daje možnosti za omejevanje razpršene gradnje, vendar pretežno tiste v suburbanih območjih, avtohtone razpršene gradnje pa pravzaprav sploh ne obravnava. Hkrati pa opazamo, da se veliko določil in zakonskih rešitev sploh ne izvaja (npr. opredeljevanje stavbnih zemljišč, opremljanje in oblikovanje naselij). Ocenjujemo, da je ena od pomanjkljivosti premalo natančna vsebina podzakonskih aktov.

Zakon o stavbnih zemljiščih, UL SRS 18/84

Številne formulacije tega zakona so zaradi spremenjenih družbenih razmer neveljavne (glej npr. UL RS št. 24/1992). Glavne pomanjkljivosti tega zakona so naslednje:³⁶

1. Zakon ne pozna davka na neuporabljeno stavbno zemljišče, ki bi prisiljeval lastnike zemljišč znotraj ureditvenih območij naselij, da jih prodajo. S tem bi dosegli možnost zapoljevanja in zaokroževanja disperzne gradnje. Lastniki zemljišč bi se tako znašli v "navzkrižem ognju": interes po čim širšem ureditvenem območju naselja bi bil zaradi plačevanja davka manjši. Posebna oblika tega davka je davek na doseganje planirane uporabe zemljišč, s katerim se obremenijo lastniki zemljišč, katerih namembnost ni v skladu s planskimi opredelitvami (Dekleva 1993: 52).

2. Zakon ne pozna instituta "komasacija stavbnih zemljišč", ki pomeni racionalnejšo rabo prostora za poselitev. Ob komasaciji lahko dosežemo racionalnejšo parcelacijo in razporeditev dejavnosti v naselju. Tudi ta instrument je pri zapolnjevanju gradbeno načetih območij potreben.

3. V preteklih razmerah trg stavbnih zemljišč pri nas ni deloval, ker je imela občina pravico razlaščenja in kasnejšega prodajanja komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Trg stavbnih

³⁶ Popoln pregled problematike stavbnih zemljišč v Sloveniji in tujini je predstavil Jože Dekleva v raziskovalni nalogi Zemljiška politika kot instrument izvajanja prostorskih planov. Urbanistični inštitut, Ljubljana 1994.

zemljišč je potrebno ponovno vzpostaviti, v okviru tega pa še tim. "zalogo stavbnih zemljišč". Gre za zemljišča, ki so jih občine, zasebne agencije ali investicijske družbe kupile, komunalno opremile in so na prodaj različnim investitorjem. Tovrstni posredniki so za delovanje trga in s tem za omejevanje razpršene gradnje bistveni. S tem se namreč omogoči potencialnemu graditelju izbor stavbnih zemljišč, za katera je ocenjeno, da so primerna za gradnjo. Dosedanja praksa pa je dopuščala nakup kmetijskega zemljišča, ki je šele postalo zazidljivo.

4. Eden od pomembnih ukrepov za omejevanje razpršene gradnje je povečevanje fonda zazidljivih, komunalno opremljenih zemljišč.

5. Zakon bo moral uvesti diferencirana merila za pridobivanje stavbnih zemljišč v mestnih regijah in na podeželju. Na tem območju najbrž posebne zaloge stavbnih zemljišč ne bo.

6. Občina mora imenovati enoto za upravljanje s stavbnimi zemljišči.

Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL SRS 17/86

1. Najbolj sporen člen tega zakona je 10., ki določa izjemne posege na kmetijska zemljišča. Zakon predvideva, da je možno na 2. območju kmetijskih zemljišč izjemoma postaviti objekte, ki so namenjeni stanovanjski, rekreacijski, turistični in dejavnosti. Žal je to določilo postalo skoraj pravilo, saj veliko občin nima opredeljenih stavbnih zemljišč za vse objekte (to pa so povečini naselja razpršene gradnje). Tako prihaja do novogradenj izven strnjenih naselij (izven ureditvenih območij), na kmetijskih zemljiščih (ki so v prostorskem zakonu zavarovana). Da je paradoks še večji, dobijo graditelji dovoljenje za postavitve stanovanjskega objekta po določilih kmetijskega, ne pa prostorskega zakona³⁷.

2. 34. člen določa višino prispevka za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Ta se plača ob izdaji lokacijskega dovoljenja. Uveljavljanje tega instituta je po našem mnenju generator razpršene gradnje. Investitor je pridobil lokacijsko dokumentacijo na 2. območju kmetijskih zemljišč, kmetijskemu sektorju plačal "davek" za spremembo namembnosti, stroške za komunalno opremljanje (asfaltiranje ceste, telefonski priključek, kanalizacija) pa bo skušal uveljavljati preko občinskih komunalnih služb (?). Ob tem je investitor bistveno skrajšal (poenostavil) postopek pridobivanja (komunalno neopremljene) gradbene parcele. Pridobil je ne po urbanistično prostorskih določilih, temveč po kmetijskih. Ker je tak postopek hitrejši, manj zapleten, se ga seveda poslužuje večina graditeljev. Za omejevanje razpršene gradnje je edina rešitev, da se prispevek za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča znotraj ureditvenega območja naselja in za nezazidana stavbna zemljišča ne plačuje (varianta: ali pa se o povrnitvi prispevka dogovorita sklad stavbnih zemljišč in sklad kmetijskih zemljišč kot pravni osebi, ki razpolagata z zemljišči).

3. Menimo, da so dopustne izjeme glede posegov na zemljišča, ki so trajno namenjena kmetijski proizvodnji (tim. 1. območje kmetijskih zemljišč) preveč toge in izključevalne. Prepričani smo, da je potrebno spisek izjem, kot jih določačlen zakona razširiti tudi na

³⁷ Menimo, da gre v tem primeru za pomanjkljivo vsebino prostorskih planov občin in nerazčiščene pristojnosti glede odločanja o možnosti postavljanja objektov.

manjša naselja. Pri zaokroževanju območij razpršene gradnje bo najbrž potrebno poseči tudi na kvalitetna kmetijska zemljišča, podoben razlog je lahko ureditev roba naselja ali oblikovanje podobe kraja. Menimo, da so naselja, njihova urbanistična ureditev ter izgled pomembnejši element kakor izguba nekaj kmetijske zemlje. Še očitnejši je ta problem v suburbanih naseljih, kjer se varujejo kmetijska zemljišča, ki so obzidana s stanovanjskimi hišami nekmetov.

Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 59/1996

Novi zakon prinaša vrsto novosti v urejanje kmetijskih zemljišč, pa tudi nekaj nejasnosti. Ker je bil sprejet šele pred kratkim, 15.10.1996, zaenkrat še niso znane vse interpretacije zakona predvsem iz vidika urejanja prostora. Potrebni podzakonski predpisi bodo pripravljene v treh letih po sprejemu.³⁸ Zakon ne govori več o tim. 2. območju kmetijskih zemljišč in dopustnih posegih nanje, temveč določa, da se kmetijska zemljišča, ki so namenjena zazidavi v planskem aktu občine kot taka opredelijo. To je v nasprotju z Zakonom o urejanju naselij, ki je v 25. členu omogočal izdelavo prostorskih ureditvenih pogojev tudi za območja izven ureditvenih območij naselij (zaradi tega določila je bila vsebina PUPov toliko splošna, da je bilo mogoče lokacijsko dovoljenje izdati skoraj na vseh zemljiščih). V sedanjem zakonu tudi ne razberemo določil o morebitnih posegih na najboljše in druga kmetijska zemljišča, kar bo v primeru urejanja razpršene gradnje pogost primer. Z natančnejšo interpretacijo novega Zakona o kmetijskih zemljiščih bo tako potrebno še nekoliko počakati.

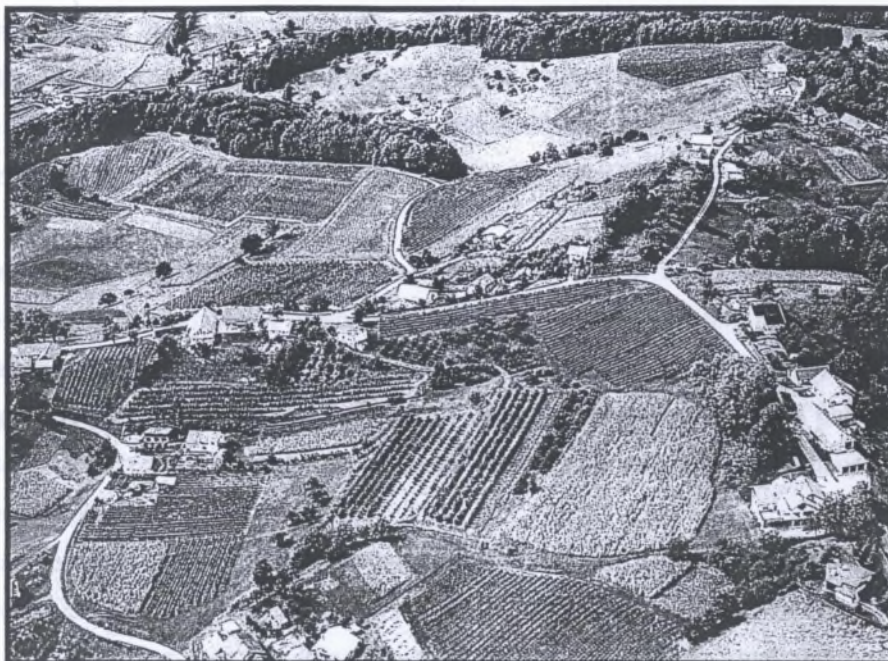
Pojav razpršene gradnje ni toliko pogojen z neustrezno zakonodajo kot z nespoštovanjem veljavnih zakonov in izigravanjem njegovih intencij. Veljavna zakonodaja je v nekaterih določilih premalo restriktivna in določna, nekatere zakonske rešitve pa manjkajo. Potrebno je opozoriti, da je brez normativne podlage vsakršno razmišljanje o ukrepih za omejevanje pojava odveč, zato menimo, da je korekcija zakonodaje primarni ukrep k reševanju tega problema. Glede potrebnih zakonskih korekcij ocenjujemo kot bistvene naslednje:

1. Gradnja novih stanovanjskih hiš je možna samo znotraj ureditvenega območja naselja. Za vsa naselja morajo biti opredeljena ureditvena območja.
2. Vsa zazidana zemljišča in tista, ki so predvidena za zazidavo, morajo imeti status stavbega zemljišča. Vzpostaviti je potrebno trg stavbnih zemljišč in predvsem povečati ponudbo stavbnih zemljišč.
3. Prispevek za spremembo namembnosti v ureditvenih območjih naselij je potrebno ukiniti.
4. Uveljavitev predkupne pravice pri nakupu kmetijskega zemljišča Sklada stavbnih zemljišč ali občine.
5. Uvedba davka na neuporabljeno stavbno zemljišče.

³⁸ Citirano po predavanju M. Preloga: Kmetijska zemljišča in spremembe ter dopolnitve prostorskih planov. Ljubljana, 26.11.1996

7. Na sistemskem nivoju je potrebno zagotoviti večjo strokovnost pri izdelavi urbanističnih dokumentov. Koristno bi bilo uvesti koncesijo za izdelavo urbanistične dokumentacije in jo v primerih neprimernih rešitev izdelovalcem tudi odvzeti.

8. Dosledno je potrebo izvajati restrikcije za nespoštovanje predpisov.



2. Predlog ukrepov za urejanje prostora iz vidika razpršene gradnje na državnem nivoju

Prostorska politika

Slovenija zaenkrat nima celovite politike in strategije urejanja prostora na državni ravni. Politika prostorskega razvoja podaja osnovne usmeritve (strategijo), ki je v planskih dokumentih nato konkretizirana. Kot navaja Peter Gulič, "politika prostorskega razvoja vsebuje osnovno izjavo o odnosu vodstva države do prostora in prostorskega razvoja ter postavlja cilje tega razvoja v obliki kvalitativnih in kvantitativnih kriterijev."³⁹ Pomemben del politike prostorskega razvoja je zasnova poselitve, v okviru katere bi morala biti obravnavana tudi razpršena gradnja. Nakazane morajo biti osnovne usmeritve nadaljnjega razvoja, in sicer:

1. Zasnova poselitve mora upoštevati načelo koncentracije, zgoščevanja in zaokroževanja gradbeno načetih območij. Potrebno je opredeliti ukrepe za ohranjanje in vzdrževanje obstoječega poselitvenega vzorca ter preprečiti in omejiti nadaljnjo disperzijo.
2. Razpršena gradnja predstavlja neprimerno obliko poselitve zaradi velike porabe kmetijskih zemljišč, neracionalne infrastrukture, vizualne degradacije pokrajine in pomanjkljive kvalitete bivalnega okolja.
3. Nadaljnjo disperzijo poselitvenega vzorca je potrebno omejevati ter gradnjo stanovanjskih hiš dovoljevati samo v ureditvenih območjih naselij. Izven ureditvenih območij naselij je možna samo nadomestna gradnja objektov, ki služijo kmetijstvu, gozdarstvu, pridobivanju rudnin (ne za potrebe bivanja).
4. Za urejanje poselitve je potrebno zasnovati diferencirana merila za urbana in suburbana območja ter za preostali del podeželja, ločeno za območja, kjer je razpršena gradnja avtohtoni vzorec poselitve. Diferenciacija meril mora povzemati razlike v zasnovi in oblikovanju naselij na posameznih območjih oz. posameznih pokrajinah.
5. Gradnja v ureditvenih območjih naselij je možna samo na komunalno opremljenih zemljiščih in na območjih, za katera je izdelana urbanistična dokumentacija.
6. Stanovanjska gradnja mora likovno bogatiti prostor ter upoštevati ne le naravne temveč tudi vizualne determinante. Ohranjanje krajinske podobe mora imeti prednost pred stanovanjsko in drugo gradnjo.

³⁹ Daljgoročni plan SR Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000. Ljubljana: Zavod SRS za društveno planiranje 1985.

⁴⁰ Na tem mestu se sicer ponovno odpira dilema, ali so predlagane rešitve povsem neskladne s preferencami ljudi, ali je vzrok očitenega razkoraka med zapisanim in dejanskimi razmerami neupoštevanje zaključnih ugotovitev in določb ter pomanjkljiva operativnost zakonodaje in prostorskih planov.

⁴¹ Menimo, da je naloga države omogočiti državljanom ustreznne pogoje za bivanje na podeželju, kar pomeni za državo najprej cilje in dotacije in nato tudi izvedbo za razpršeno gradnjo, kar pomeni za državo najprej cilje in dotacije in nato tudi izvedbo za razpršeno gradnjo.

³⁹ Gulič Peter: Predvsem je pomembno, da se prostorska politika osamosvoji. V: Delo - znanje za razvoj, 25.4.1995

Prostorski plan

To je dokument, ki predstavlja operacionalizacijo sprejete strategije (politike) prostorskega razvoja. Vsebina prostorskega plana mora biti po eni strani omejevalna (pasivna) in razvojna (aktivna). Opredeliti mora območja, ki jih je potrebno iz različnih razlogov varovati in območja, kamor je usmerjen razvoj posameznih dejavnosti. Poleg tega je potrebno opredeliti še ukrepe za varovanje območij in usmerjanje dejavnosti.

V veljavnem prostorskem planu Republike Slovenije⁴⁰ problematika razpršene gradnje sicer ni eksplicitno omenjena, vendar je v poglavju "Raba prostora in krajinska preobrazbe" (plan 1986: 69) podana usmeritev, ki je vsebinsko enaka predlaganim stališčem: "Poselitev bo usmerjena predvsem v strnjena naselja, da bi prosta zemljišča v teh naseljih čimbolj racionalno izkoriščali, kmetijske površine in naravno okolje pa čimbolj ohranjali. Pri novogradnjah bodo zaradi varstva najboljših kmetijskih zemljišč ob upoštevanju minimalnih prostorskih standardov in meril za gostoto zazidave kar najbolj racionalno izkoriščene še nezazidane površine v sicer bolj ali manj že sklenjeno zazidanih območjih v naseljih."⁴¹

Poselitev predstavlja eno od ključnih vsebin prostorskega plana. Urejanje razpršene gradnje bi moralo biti obdelano v štirih segmentih:

A. v sklopu ciljev se je potrebno opredeliti za omejitve in ukiniteve tega pojava, pri čemer je potrebno izhajati iz naslednjih ugotovitev:

1. Država bo z ustreznimi finančnimi ukrepi in programi vzpostavljeni poselitveni vzorec ohranjala in vzdrževala, saj je dolžna vsakemu državljanu nuditi primerne pogoje za bivanje, kar pomeni ustrezen minimalni standard in nivo uslug (dostopnost do oskrbnih središč, šol, zdravstvenih zavodov, uprave) ter ustrezno komunalno infrastrukturo (dostopnost, elektrika, voda, pošta)⁴² Poleg tega obstoječi poselitveni vzorec vzdržuje kulturno krajino in prispeva h kultiviranosti prostora.

2. Nadaljno (nastajajočo) poselitev na podeželju je potrebno v čim večji meri koncentrirati (usmerjati) v obstoječih naseljih (varianta: lokalnih središčih) ter omejiti nadaljnjo disperzijo in pojav razpršene gradnje. Namesto ekstenzivnega širjenja naselij na nove površine je

⁴⁰ Dolgoročni plan SR Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000. Ljubljana: Zavod SRS za družbeno planiranje 1986

⁴¹ Na tem mestu se sicer ponovno odpira dilema, ali so predlagane rešitve povsem neskladne s preferencami ljudi, ali je vzrok očitnega razkoraka med zapisanim in dejanskimi razmerami nespoštovanje zakonskih predpisov in določb ter pomanjkljiva operativnost zakonodaje in prostorskih planov.

⁴² Menimo, da je naloga države omogočiti državljanom ustrezne pogoje za bivanje na celotnem teritoriju. Instrumenti za doseg tega cilja so dotacije in subvencije iz sredstev za demografsko ogrožena območja, programi za razvoj podeželja, za razvoj turizma, domače obrti, vzpodbujanje lokalne identitete, animacija prebivalcev da vztrajajo na svojih domovih ipd. Ob tem je seveda realno pričakovati, da se bo kljub tem pogojem depopulacija nadaljevala oz. da program ohranjanja poselitve povsod ne bo uspel.

potrebno obstoječa ureditvena območja naselij zapolnjevati, zaokroževati, gradnjo zgoščevati in sanirati dotrajane objekte.⁴³

3. Država bo z ustreznimi zakoni in instrumenti omogočila promet s stavbnimi zemljišči in gradnjo v ureditvenih območjih naselij.

4. Vzpodbujati je potrebno prenovu obstoječega gradbenega fonda ter sanacijo degradiranih območij (npr. območij, ki vizualno degradirajo okolico naravnih ali kulturnih spomenikov)

5. Oblikovanje objektov in naselij je potrebno prilagoditi regionalnim značilnostim poselitvenih razmer in arhitekture. Izven območja mestnih regij je potrebno vzpostaviti in vzdrževati (varianta: uzakoniti) idejo kontinuitete prostorskega razvoja naselij in oblikovanja objektov.

B. v sklopu usmeritev je potrebno podati načine urejanja razpršene gradnje, ki izhajajo iz naslednjih spoznanj:

1. Poselitvene razmere je potrebno urejati glede na vzpostavljene razmere v prostoru. Na suburbanih in močno urbaniziranih območjih je potrebno nov poselitveni vzorec oblikovno in funkcijsko nadgraditi, na podeželju pa ga dopolnjevati in se mu prilagajati. Pri tem je potrebno upoštevati in spoštovati pokrajinske značilnosti in avtohtoni poselitveni vzorec.

2. Stanovanjska gradnja se mora odvijati na organiziran in strokovno podprt način, in sicer na območjih veljavnih zazidalnih ali ureditvenih načrtov in na komunalno opremljenih zemljiščih (v ureditvenih območjih naselij) oziroma na podlagi PUP (na območjih izven ureditvenih območij naselij, predvsem kot nadomestna gradnja).

3. Doseči je potrebno zaokroževanje in zapolnjevanje gradbeno načetih območij, kjer je gostota pozidave nizka ali kjer je podoba krajine degradirana. Sanacija neprimerno zazidanih površin (območij razpršene gradnje) mora postati prevladujoč način urejanja naselij, ki bo tudi finančno stimuliran.

4. Več stanovanjskih površin je potrebno pridobiti s prenovu obstoječega gradbenega fonda. Prenova in rekonstrukcija objektov mora biti finančno stimulirana.

5. Območje Slovenije je glede na urbani standard, življenjske navade ljudi, prevladujočo ekonomsko usmerjenost in poselitvene razmere razdeljeno na mestne regije s suburbanimi območji, urbanizirano podeželje, stagnirajoče in depresijsko podeželje. Način urejanja in oblikovanja naselij je potrebno prirediti strukturnim značilnostim posameznega območja in bivalnim preferencam tamkajšnjih prebivalcev.

C. v grafičnih prilogah

Kartografska upodobitev območja razpršene gradnje je zgolj posredna in orientacijska, ker se razpršena gradnja pojavlja pravzaprav po celotnem poselitvenem območju države. Ker nima regionalnih obeležij in se pojavlja točkovno, jo je nemogoče ustrezno prikazati. Možno bi bilo iz digitaliziranih kart 1:5000 ali aerosposnetkov povzeti lokacijo posameznih objektov in ob

⁴³ Menimo, da ti dve določili pokrivata regionalni vidik pojava in problema razpršene gradnje. Predstavljata namreč nedvoumno usmeritev v koncentracijo, zaokroževanje in dopolnjevanje obstoječih naselij, po drugi strani pa prepovedujeta nadaljnjo disperzijo.

ustrezni gostoti pojav zamejiti. Vendar je tak način zelo zamuden, pojavlja pa se tudi vprašanje smiselnosti in uporabnosti tako natančnega kartografskega prikaza⁴⁴. O razsežnosti pojava lahko posredno sklepamo tudi iz karte razmestitve prebivalstva in razmestitve naselij; kvalitativno opredelitev poselitvenih razmer, ki se posredno nanaša na posledice razpršene gradnje pa je podal P. Fister v študiji o arhitekturnih krajinah in regijah Slovenije (Fister 1993: 29, karta: Stopnja ohranjenosti identitete arhitekturnih krajin). Približno predstavo o razsežnosti pojava lahko dobimo če združimo prikaza razširjenosti avtohtonih oblik razpršene gradnje in območja suburbanizacije.

5. Prostorski kazalniki razpršene gradnje

1. kartografski prikaz avtohtone razpršene gradnje

Avtohtona razpršena gradnja se pojavlja v obliki samotnih kmetij, zaselkov in razloženih naselij. Te oblike imejo izrazita regionalna obeležja. Njihova kartografska upodobitev ni sporna in je bila že večkrat dokumentirana (glej npr. Melik 1933, Drozg 1995). Karta je izdelana na podlagi TTN 1: 5000.

2. kartografski prikaz suburbanih območij in mestnih regij

Drugo območje koncentracije razpršene gradnje predstavljajo suburbana območja in del urbaniziranega podeželja v bližini večjih krajev in prometnih koridorjev. Opredelitev suburbanih območij je najpopolneje obdelal M. Ravbar (Ravbar 1995) in je primerna podlaga za prostorski plan. Opredeljena so ob upoštevanju naslednjih kazalcev: (povzeto po Ravbar 1995: 45 - 51)

1. socialnogeografski kazalci: velikost aglomeracije, obseg in intenziteta selitvene mobilnosti prebivalstva, delež alohtonega prebivalstva, delež kmečkega prebivalstva
2. kazalci opremljenosti suburbanih območij: možnost zaposlovanja v suburbaniziranih območjih, obseg delovnih mest v storitvenih dejavnostih, obseg dnevne migracije, število naselij z elementi centralnosti
3. kazalci intenzivnosti prostorskih procesov: gostota delovnih mest in prebivalstva, delež bruto zazidanih površin, obseg, gostota in dinamika stanovanjske gradnje, dostopnost do zaposlitvenih središč
4. kazalci socialno-ekonomskih sprememb v suburbaniziranih območjih: gibanje števila prebivalstva, spremembe v mobilnosti prebivalstva, intenziteta dnevne migracije

D. v sklopu **ukrepov** za izvajanje prostorskega plana (usmerjanje razvoja) in posredno razpršene gradnje. Med ukrepi za omejevanje pojava razpršene gradnje so najpomembnejši naslednji:

1. Ukrepi zemljiške politike: ustanovitev Agencije za stavbna zemljišča, katere naloga bi bila preprodavanje zemljišč, ki so namenjena gradnji; uveljavitev komasacijskega dovoljenja, diferencirana cena za stavbna in kmetijska zemljišča, predkupna pravica občine pri odkupu zemljišč znotraj ureditvenih območij naselij.

⁴⁴ Za dosleden prikaz bi bili potrebni kriteriji za razmejevanje, kaj je še razpršena gradnja, kaj pa ni več. Objektivnost tovrstnih kriterijev je zelo vprašljiva.

3. Natančnejša in bolj obvezujoča določila o usmerjanju poselitve v družbenem planu občine (v obliki podzakonskega akta in priročnika)⁴⁵. Območje občine je potrebno razdeliti na območje avtohtone razpršene gradnje in suburbana območja ter temu prirediti določila za urejanje. Večina prostorskih planov nima opredeljenih ureditvenih območij za vsa naselja, temveč samo za strnjena.

4. Natančnejša in bolj obvezujoča določila o oblikovanju in lociranju novogradenj (v obliki podzakonskega akta in priročnika). Pripraviti je potrebno regionalno diferencirana merila za lociranje in oblikovanje objektov.

5. Poostren inšpekcijski nadzor.

6. Finančni ukrepi in davčna politika. Diferenciran davek na spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, ki mora biti velik na območjih izven ureditvenih območij naselij in majhen za zazidljiva zemljišča, davek na nezazidano stavbno zemljišče, kreditiranje graditeljev v okviru stanovanjskih zadrug in kreditiranje prenove stavbnega fonda.

7. Sofinanciranje priprave urbanistične dokumentacije za območja razpršene gradnje.

8. Uveljavitev načina spremljanja izvajanja prostorskih planov in realizacije zapisanih usmeritev.



Predstavljamo si, da je s tem podana osnova za usmeritve glede urejanja in oblikovanja naselij. Kot smo že omenili, bi naj bile usmeritve nekoliko drugačne v urbaniziranem okolju kakor na podeželju. Glavno merilo za opredeljevanje urbanih regij je oblikovni, ne pa funkcionalni kriterij. Opredelitev naselij kumar bi se naj usmerjala večna novogradenj je lahko

⁴⁵ Vsebina in obligatornost tovrstnih določil predstavlja veliko dilemo. Glede tega je zanimiva nemška izkušnja: po dolgi razpravi polni nasprotujočih si mnenj, je bil na koncu sprejet kompromisni predlog: zvezni zakon vsebuje dovolj obvezujoča določila o urejanju naselij in poselitve nasploh, podobno tudi zakoni ali določila na deželni ravni. Obstajajo pa številna priporočila podkrepljena s konkretnimi primeri glede urejanja podeželskih naselij in stanovanjske gradnje. Ta so obvezujoča le v primerih, ko pri urejanju sodeluje deželna ali zvezna vlada (glej: Politik für Ländliche Räume).

3. Ukrepi za urejanje razpršene gradnje v občinskih prostorskih planih

Pojav razpršene gradnje bo možno najučinkoviteje odpravljati na občinskem nivoju. Zato morajo biti je republiška izhodišča za pripravo občinskih prostorskih planov dovolj jasna in obvezujoča. Na občinskem nivoju se namreč urejata regionalni in lokalni vidik razpršene gradnje. Urejanje razpršene gradnje bo vključeno na 3 delih prostorskega plana občine:

1. na nivoju **ciljev** z izhodišči, ki izhajajo iz državnih usmeritev in so v občinskih planih vsebinsko identični. Potrebno je nadvoumno stališče do tega pojava, ki izhaja iz ugotovljenih negativnih posledic.

1. Razpršeno gradnjo je potrebno omejiti in odpraviti ker pomeni degradacijo pokrajine in ker poslabšuje bivalne razmere tamkajšnjih prebivalcev.

2. Poselitve je potrebno usmerjati v strnjena naselja, obstoječi poselitveni vzorec pa zaokroževati in zgostiti. V naseljih je potrebno izkoristiti prosta zemljišča, namesto širjenja na nove površine v okolico.

3. Pri urejanju in oblikovanju naselij se je potrebno zgledovati po pokrajinski in stavbni tipiki.

4. Večji del stanovanjske gradnje je potrebno usmeriti v prenavo in sanacijo obstoječega gradbenega fonda.

5. Na celotnem območju je potrebno zagotoviti minimalne bivalne pogoje in infrastrukturno opremljenost.

6. Nove stanovanjske objekte je možno graditi le v ureditvenih območjih naselij in na funkcionalnih zemljiščih (varianta: stavbnih zemljiščih) že izgrajenih objektov.

2. na nivoju **planskih opredelitev** glede rabe prostora

V poglavju o zasnovi poselitve je potrebno razmejiti območje občine na:

1. urbane regije in suburbana območja

2. ostali del podeželja, ki ga je potrebno razdeliti na pokrajine s specifičnimi stavbarskimi značilnostmi

3. določiti ureditvena območja naselij in območja stavbnih zemljišč, ki bodo uvrščena v eno od prej navedenih območij

Predstavljamo si, da je s tem podana osnova za usmeritve glede urejanja in oblikovanja naselij. Kot smo že omenili, bi naj bile usmeritve nekoliko drugačne v urbaniziranem okolju kakor na podeželju. Osnovno merilo za opredeljevanje urbanih regij je oblikovni, ne pa funkcijski kriterij! Opredelitev naselij kamor bi se naj usmerjala večina novogradenj je lahko sporno določilo, saj za tovrsten izbor ni pravih argumentov. Razen hiererhije centralnih naselij ni drugega objektivnega merila (na planskem nivoju!), po katerem bi lahko usmerjali koncentracijo prebivalstva in novogradenj. Glede na vedno večjo mobilnost in dostopnost pa ima omenjeni kriterij še toliko manjšo vrednost.

Drugi možen kriterij za usmerjanje novogradenj so razpoložljiva zemljišča v posameznem naselju. Ta kriterij se nam zdi tudi edini pravilen. Predstavljamo si, da bodo pripravljalci prostorskega plana določili mejo ureditvenega območja naselja z upoštevanjem naravnih determinant, položaja naselja v pokrajini in primernih smeri razvoja iz vidika infrastrukturnega opremljanja, lastniških razmerij in še česa. Ob tem se bodo pokazale še nezazidane površine. Te bo občina ali Sklad stavbnih zemljišč odkupil, jih komunalno opremil, zanje izdelal urbanistično dokumentacijo in jih prodal investitorjem. Seveda pa ta potstopek ne bo potekal v vseh naseljih istočasno. Občina bo tako ponudila le tista zemljišča, ki bodo pripravljena za gradnjo.⁴⁶ Prostorski plan, v katerem bodo opredeljena tudi območja predvidene individualne gradnje bo veliko bližje svojemu bistvu, saj bo prava podlaga za načrtovanje razvoja komunalne infrastrukture, socialnih dejavnosti, politike stavbnih zemljišč in seznanjanja javnosti z možnimi gradbenimi območji. Da bodo tudi v Sloveniji prostorski plani imeli takšno vsebino in služili temu namenu, je potrebno prilagoditi zakonodajo, predvsem pa dati skladu stavbnih zemljišč tovrstne pristojnosti.

Opremljenost ureditvenih območij naselj in temeljnega zemljišča objektno je po načrtu

Urbana regija je območje, ki ustreza **vsem** naštetim kriterijem, suburbano območje pa vsaj dvema od štirih. Red velikosti opredeljenega območja ustreza karti 1:25.000. Urbana regija in urbanizirana območja ne predstavljajo sklenjenega območja. Znotraj urbane regije se pojavljajo tudi naselja z ohranjeno stavbno dediščino, ki so seveda iz območja urbane regije izvzeta. Ponovno poudarjamo: pomen opredelitve ni toliko funkcijski, temveč oblikovni. Če občinski upravni organ presodi, da je določeno naselje fiziognomsko že tako spremenjeno, da prvotne (avtohone) podobe ne bo možno ohraniti ali povrniti, se bo naselje poskušalo primerno urediti in oblikovati z merili, ki veljajo za suburbana naselja. V nasprotnem primeru pa, če je naselje še toliko ohranjeno, da je razpoznavna njegova prvotna, agrarna oz. predindustrijska identiteta, ga bo potrebno kot takega razvijati in urediti.⁴⁷ (predstavljamo si, da bodo taka naselja, ki so zaščitena kot kulturni ali urbanistični spomenik). Kriteriji za opredeljevanje urbanih regij in urbaniziranih območij so: (po Ravbar 1995):

- rast števila prebivalcev: indeks 1981/91 je min 120
- delež dnevnih migrantov: min 25%
- število novogradenj: indeks 1971/1991 je min 120
- fiziognomija naselja: v naseljih prevladujejo nove enodružinske stanovanjske hiše, avtohtone kmečke hiše so zelo redke, v podobi naselja ne izstopajo.

tudi za opredeljevanje urbanistične dokumentacije s katero se bo posamezni naselje opredelilo ter za program priprave stavbnih zemljišč. Opremljenost območij razpršene gradnje v

⁴⁶ Po izkušnjah v Nemčiji, je trg stavbnih zemljišč v podeželskih naseljih omejen in se zapira (drugačne razmere so v suburbanih območjih). Občine vedno manj zemljišč opredeljujejo kot še nezazidana stavbna zemljišča, graditelji pa izbirajo bodoči kraj bivališča tudi v radiju 50 km. (glej A. Glück: Wege zum Bauland, München 1994)

⁴⁷ Menimo, da natančnih kriterijev ni mogoče opredeliti. Primerneje je podati več konkretnih in slikovno podprtih primerov opredeljevanja, ki bodo olajšali presojo.

Opredeliti je potrebno tudi **območja z značilno stavbno in naselbinsko tipiko**, ki so podlaga za določila glede oblikovanja objektov in urejanja naselij. Takšno delitev prostora predvideva že veljavna zakonodaja (Zakon o urejanju naselij, 25. člen).

Določiti je potrebno **ureditvena območja naselij** tudi na območjih razpršene gradnje. V območjih zelo disperzne poselitve in samotnih kmetij pa funkcionalna zemljišča kmečkih gospodarstev in stanovanjskih hiš izvzeti iz območja kmetijskega zemljišča in jih opredeliti kot stavbno zemljišče⁴⁸. (to je pomembno zaradi določbe, da je gradnja dovoljena samo v ureditvenih območjih naselij in na funkcionalnih zemljiščih). Najpogosteje uporabljeno določilo, po katerem obsega funkcionalno zemljišče površino objektov in 4m okoliški pas, je morda primerno iz geodetskega vidika, iz funkcionalnega pa ne. Primerneje je kot funkcionalno zemljišče opredeliti ohišnico, ki obsega površino objekta, dvorišče in manipulativni prostor kmetije, vrt ter del dovozne poti. To pa je kriterij, ki ga je potrebno prirediti lokalnim razmeram.

Opredelitev ureditvenih območij naselij in funkcionalnega zemljišča objektov je po našem mnenju ena od ključnih vsebin pri omejevanju pojava razpršene gradnje. Predstavlja namreč osnovni kriterij za razmeščanje novogradenj. Seveda se bodo pojavljali tudi upravičeni predlogi za gradnjo izven ureditvenega območja naselja, saj vseh možnih (upravičenih) zemljišč ni mogoče v fazi priprave plana opredeliti kot zazidljiva. Potencialni investitor bo sicer imel možnost pridobiti drugo stavbno zemljišče ali pa počakati na dopolnitev plana.

Ureditvena območja naselij obsegajo objekte, funkcionalna zemljišča, skupna zemljišča in tiste nepozidane površine, ki bi jih zaradi zaokrožitve in racionalne rabe prostora bilo primerno zazidati. Opredeliti jih je potrebno upoštevajе zasnovo poselitve in položaj naselja v pokrajini, pa tudi lastniških razmerij, možnosti opremljanja s infrastrukturo, prostih površin znotraj pozidanega območja. Iz tega vidika je meja ureditvenega območja pomemben oblikotvorni element naselja in pokrajine.

Navedene vsebine so v prostorskem planu obdelane v tekstualnem in grafičnem delu.

Opredeliti je potrebno tudi **območja razpršene gradnje**, čeprav se zavedamo, da je tovrstno prikazovanje zelo nenatančno. Tak prikaz bo imel predvsem informativno vrednost in bo služil tudi za opredeljevanje urbanistične dokumentacije s katero se bo posamezno naselje obdelalo ter za program priprave stavbnih zemljišč. Opredelitev območij razpršene gradnje v

⁴⁸ Kriterijev za opredelitev stavbnega zemljišča zaenkrat ni. Zakon prepušča opredelitev funkcionalnega zemljišča prostorskim ureditvenim pogojem (Zakon o urejanju naselij, člen 46). Ker je obseg funkcionalnega zemljišča različen po posameznih pokrajinah Slovenije, bo potrebno določiti več predlogov, ki bodo upoštevali pokrajinske posebnosti.

M 1:5000 pa bo sestavni del kartografske dokumentacije.⁴⁹ Merodajen za določevanje razpršene gradnje je delež novih stanovanjskih hiš, ki v podobi kraja ne smejo izstopati oz. prevladovati. Znotraj tako opredeljenega območja se prav tako lahko pojavlja naselje, ki je toliko urbanizirano, da je oblikovno bližje suburbanemu kakor podeželskemu kraju. Predpostavljamo, da bi bilo sprejemljivo del določenega naselja urejati po merilih za suburbana naselja, del pa po merilih, ki veljajo za avtohtona naselja. Ponovno poudarjamo, da objektivnih kriterijev za opredeljevanje razpršene gradnje ni (in jih tudi ne more biti), zato je to predvsem stvar presoje.

Pomembneje se zdi opredeliti območja razpršene gradnje v strokovnih podlagah za pripravo urbanističnega dokumenta za posamezno naselje, in sicer v merilu 1: 5000. Pri tem bi kazalo tudi ločiti območja dopolnjevanja, zaokroževanja roba naselja in območja, kjer bo potrebno formirati večjo stanovanjsko sosesko.

3. na nivoju ukrepov za izvajanje plana

V prostorskem planu morajo biti opredeljeni ukrepi za omejevanje razpršene gradnje. Najpogosteje bodo navedeni naslednji:

1. V odmaknjenih in težje dostopnih območjih je primerno poselitev vzdrževati tudi preko sekundarnih počitniških bivališč. Ta bi naj bila zasnovana v manjših skupinah ali v prenovljenih starih objektih.
2. Izdelava PIN za območja razpršene gradnje v posameznih naseljih, s katerimi bo mogoče pojav v čim večji meri sanirati.
3. Prednost pri urbanistični obravnavi bi naj imela območja razpršene gradnje, ki jih je možno sanirati in gradbeno zapolniti.
4. Nova stanovanjska območja je potrebno načrtovati na območjih, ki so gradbeno že načeta.
5. Prenova stanovanjskih objektov bo finančno stimulirana.
6. Več sredstev je potrebno nameniti pripravi urbanistične dokumentacije.
7. Delovanje sklada stavbnih zemljišč v okviru zakonskih pristojnosti.
8. Delovanje inšpekcijskih služb za pravočasno preprečevanje širjenja pojava.
9. Uveljavitev davka na nezazidano stavbno zemljišče.
10. Sestavni del lokacijske dokumentacije je krajinska presoja umestitve objekta.

⁴⁹ Priznati moramo, da nismo povsem prepričani o smiselnosti navedenih razlogov, zato bi jih kazalo še enkrat premisliti, predvsem v kontekstu vsebine prostorskega plana.

Ukrepi za urejanje razpršene gradnje v PUP

Predvidevamo, da se bo večji del območij z razpršeno gradnjo urejal s PUPi, s PINi pa le tista območja, kjer bodo sanacijski ukrepi obsežnejši, oz. kjer bo predvidena tim. kompleksna gradnja. Vsebinsko tovrstnih ureditev določa zakon in se prevzaprav ne razlikuje od običajnega zazidalnega ali ureditvenega načrta. Izhodišča in vrednostne kategorije urejanja (osnovni urejevalski koncept, oblikovni pogoji, urbanistični standardi) morajo slediti usmeritvam, ki so določene v zakonu, v planskih dokumentih na državni ravni in v občinskem prostorskem planu.

Nekoliko drugače je s PUPi. Ti podajajo samo merila in pogoje za posege v prostor, torej nekakšna priporočila in normative (za razliko od PIN, ki prikazujejo končno ureditev določenega območja). Določila, ki se nanašajo na razpršeno gradnjo ne morejo biti bistveno drugačna od tistih, ki urejajo načine posegov v prostor v ostalih naseljih. Tudi razlike med določili, ki se nanašajo na avtohtona razpršena naselja in razpršena suburbana naselja so le vsebinska, ne pa nomotativna in tehnična. Velik del problematike razpršene gradnje je zajet že v prostorskem planu občine (meje ureditvenih območij naselij, ki določajo zazidljiva zemljišča), v PUPu pa morajo biti detajlirani pogoji za (mikro)lokacijo objektov in oblikovanje objektov in naselja kot celote. Predlagamo pa, da se za **vsako** naselje izdelata urbanistični koncept v smislu strokovne podlage, pogoji urejanja (torej PUPi) pa se naj nanašajo le na naselja, katerih izhodišča za urejanje so identična. (Ne kot je bila praksa doslej, ko je PUP pokrival vsa naselja v določeni pokrajinski enoti)

Formuliranje tovrstnih določil pa je vse prej kot enostavno. Kot ugotavlja B. Ogorelec, so najpogostejše pomanjkljivosti presplošne določbe, premalo poudarjen javni interes, neuravnotežena strogost določil, uvajanje povprečja in neupoštevanje krajevnih posebnosti (Ogorelec 1991: 110).⁵⁰ PUP je namreč tako splošen dokument, da omogoča, kot predvideva zakon, res samo dopolnitve in manjše posege v prostor, ne pa (postopno) urejanje celotnega naselja. Iz ugotovitev Ogorelčeve tudi izhaja, da bi bilo najbolje, če bi vsako naselje urejal poseben PUP (ali bi bile izdelane vsaj strokovne podlage). Če pomislimo, da je v Sloveniji 5800 naselij se zdi takšna zahteva skoraj utopična. Možno pa je sedanje velike PUPe, ki se pogosto nanašajo na celotno območje občine razbiti na manjša območja (npr. pokrajinske enote ali nekaj naselij s skupnimi značilnostmi), znotraj teh pa še dodatno izpostaviti specifičnosti posameznega kraja. Potreba po primernih strokovnih podlagah pa kljub temu ostaja in je pogoj za spreminjanje razmer.

Eden od načinov za bolj poenoteno urejanje in snovanje naselij je izdelava priporočil z osnovnimi usmeritvami in praktičnimi primeri urbanističnih rešitev v obliki priručnikov s

⁵⁰ Glej tudi prispevek iste avtorice v Urbani lzziv21,22/1994, kjer podaja nekatere vsebinske predloge primernejših formulacij.

podrobno inventarizacijo naselbinskih in stavbarskih oblik v posamezni pokrajini. Popolnejši primer tega je izdelava vzorcev urbansitičnih dokumentov (urbanističnih ureditev) za konkretna naselja iz različnih pokrajin in z različnimi funkcijami (suburbano naselje, prevladujoče agrarno naselje). Takšen pristop je v tujini zelo razširjen⁵¹, znani pa so primeri tudi iz domače prakse⁵². Morda bi jih kazalo bolj poenotiti, vsebinsko poglobiti, obsegati pa bi morali primere iz cele Slovenije. Za popolnejše upoštevanje regionalnih specifičnosti bi poleg naselbinskih in arhitekturnih značilnosti potrebovali tudi regionalno različna merila glede parcelacije stavbnih zemljišč, določevanja funkcionalnega zemljišča objektov, odmikov od prometnic in od sosednjih objektov, uporabe lokalnih materialov, določila glede urbane opreme.

Prepričani smo, da bi takšni zgledi izboljšali nivo urbanističnih ureditev, saj vnašajo v prakso inovativnejši pristop, poleg tega pa razrešujejo nekatere temeljne urbanistične dileme (npr. kako ob upoštevanju kontinuitete prostorsko urejati naselje tipa "obsestna vas": z nadaljevanjem zazidave ob osnovni prometnici in naselje tako podaljševati, z uvajanjem vzporedne ulice, z uvajanjem stranskih odcepov?).

V osnovi je potrebno pri izdelavi PUP za območja razpršene gradnje upoštevati naslednja izhodišča:

1. usmeritev v zgoščevanje razpršene gradnje
2. velikost parcele bi naj ne presegala 700 m² (varianta 1000m²)
3. dosledno je potrebno spoštovati arhitekturne značilnosti posameznega naselja in krajinske značilnosti posamezne pokrajine
4. težiti je potrebno k racionalnemu infrastrukturnemu omrežju
5. naselje je potrebno urejati kot socialno skupnost

V nadaljevanju navajamo osnovna določila za urejanje razpršene gradnje:

merila za lociranje objektov

1. V grafičnih prilogah morajo biti prikazana ureditvena območja naselij in stavbnih zemljišč. Izven teh območij gradnja stanovanjskih hiš ni dovoljena, razen za potrebe kmetijske proizvodnje.

⁵¹ Navajamo samo nekatere primere iz Avstrije: Moser Friedrich et all: Wohnbau im Ortsbild. Wien: Picus 1988; Dorferneuerung in Österreich. ÖROK, Heft 62, Wien 1988; Ortsbildschutz in Steiermark. Graz 1981.

⁵² Nuša Boh: Prenova novega. Urbani izziv 18/1991; Breda Ogorelec, Saša Dalla Valle: Elementi oblikovanja podeželskih naselij. Urbani izziv 21,22/1992; Dalla Valle Saša s sod.: Izhodišča za prostorsko urejanje izvenmestnih naselij v okolici Ljubljane. Ljubljana: Urbanistični inštitut 1992; Dušan Moškon: Kako graditi lepšo hišo na Slovenskem. Maribor: Obzorja 1992; Ljubo Lah: Prenova stavbne dediščine na podeželju. Novo Mesto: Dolenjska založba 1994; Peter Fister s sod.: Glosar arhitekturne tipologije. Ljubljana: Zavod RS za prostorsko planiranje 1995; Vladimir Drozg: Ohranjanje in urejanje naselij v Slovenskih goricah (vzorčni primer Pernica). raziskovalna naloga MRS, Maribor 1992

2. V grafičnih prilogah morajo biti prikazana območja, za katera veljajo različna oblikovna določila in merila za lociranje objektov. Prikazani morajo biti različni tipi pokrajin in suburbana območja. Vsako naselje mora biti uvrščeno v eno od opredeljenih območij (v določenem območju je lahko samo del naselja).

3. Parcelacija stavbnih zemljišč mora prav tako upoštevati regionalne specifičnosti, pri čemer je potrebno poudariti, da ortogonalna mreža (in pravokotna parcelacija) ni edini, niti najenostavnejši način razmejevanja zemljišča.

pogoji za lociranje objektov

1. Novi in prenovljeni stanovanjski objekt mora imeti zagotovljen priključek na vodovodno in električno omrežje, prometnico; v skladu s predpisi pa mora biti zagotovljeno odvajanje odpadnih vod.

2. Lokacija novega stanovanjskega objekta mora upoštevati predpisane odmike od sosednjih objektov in od prometnice. (dosedanji veljavni normativi niso prilagojeni regionalnim razmeram, zato jih je potrebno spremeniti oz. dopolniti).

merila za oblikovanje objektov

1. Novi in prenovljeni objekti morajo upoštevati oblikovna določila, ki veljajo za določeno pokrajino. Temu bi morali biti prilagojena tudi merila za oblikovanje prometnic, središč in mikrourbane opreme.

8. ZAKLJUČEK

Naloga Urejanje prostora iz vidika razpršene gradnje se loteva enega največjih prostorskih problemov. Kot nakazuje že naslov, je namen naloge podati osnovna izhodišča in konceptualne rešitve za obvladovanje in odpravljanje problema. Tema nikakor ni nova, v preteklosti so se je že lotevali številni avtorji, čeprav bolj na deklarativni ravni. Celovito obravnavana pa doslej še ni bila. Glede na širino problematike samokritično priznavamo, da reševanje problema razpršene gradnje presega sposobnosti enega raziskovalca. Zato je potrebno izsledke naloge razumeti samo kot eno od mnenj, znotraj katerih se bo poiskala najboljša rešitev za reševanje problema.

Težavna je že definicija pojava razpršene gradnje, ki je razpoznavna samo s kvalitativnimi kazalci. Menimo, da je razpršena gradnja oblika zazidave iz novejšega obdobja ki predstavlja neracionalno izrabo prostora. Neracionalnost se kaže v neupoštevanju značilnosti avtohtone poselitve (položaja in oblike) ter neupoštevanju urbanističnih izhodišč urejanja prostora in razmeščanja objektov. Natančnejše in kvantificirane definicije kljub številnim poskusom nismo uspeli podati. Nerešljiv je bil tudi poskus kategorizacije pojavnih oblik razpršene gradnje in njihov regionalni prikaz. Ker pa je težišče raziskave vendar na ukrepih za obvladovanje pojava, smo se intenzivneje ukvarjali s tem vprašanjem. Glede na spoznane negativne posledice razpršene gradnje in vzroke ob katerih tak poselitveni vzorec nastaja (se generira), smo zastavili vrsto ukrepov, od spremembe zakonodaje do izdelave vzorčnih primerov urejanja razpršene gradnje v mestnih regijah in na podeželju.

Ob izdelavi naloge se je odprla vrsta vprašanj, ki bi jih kazalo v prihodnje natančneje obdelati:

1. razdelati zakonska določila o politiki pridobivanja in urejanja stavbnih zemljišč
2. normativno obdelati omejitve glede širjenja naselij in ukrepe za vzpodbujanje, zapolnjevanje in zaokroževanje naselij.
3. opredeliti mestne regije in tista suburbana območja, kjer se način urejanja naselij in razlikuje od urejevalskih izhodišč preostalega dela podeželja.
4. pripraviti priročnik-katalog izhodišč urejanja naselij na podeželju z upoštevanjem specifičnosti regionalnega stavbarstva
5. izdelati smernice za urejanje suburbanih naselij ter jih preizkusiti na izbranih primerih

Povdariti je potrebno, da so za obvladovanje tega pojava potrebni vsi od predlaganih ukrepov. Prepričani smo, da je najbolj potrebno ustvariti pravne pogoje za urejanje razpršene gradnje, kar pomeni spremembo zakonodaje in vzpostavitev trga stavbnih zemljišč. Razpršena gradnje je stalnica slovenske urbanizacije. S predlaganimi ukrepi se pojav sicer lahko omeji in postopoma izkorenini, vendar bodo posledice take stihijske gradnje ostale.

Literatura

- Barbič Ana (ured.): *Prihodnost slovenskega podeželja*. Novo Mesto: Dolenjska založba 1991
- Dalla Valle Saša s sod.: *Izhodišča za prostorsko urejanje izvenmestnih naselij v okolici Ljubljane*. Ljubljana: Urbanistični inštitut 1992
- Die verstädterte Landschaft*. München: Aries 1995
- Dekleva Jože: *Sistem planiranja in urejanja prostora*. Ljubljana: Urbanistični inštitut 1990
- Dekleva Jože: *Zemljiška politika kot inštrument izvajanja prostorskih planov*, 1-4. faza, Urbanistični inštitut, Ljubljana 1993-1994
- Dekleva Jože: *Razpršena poselitev : črne gradnje*. Gradivo za 13. Sedlarjeva srečanja. Radenci: ZDUS 1995
- Dekleva Jože: *Smotrna raba zemljišč v pogojih mešame lastnine*. Gradivo za Sedlarjevo srečanje. Radenci: ZDUS 1995
- Drozg Vladimir: *Morfologija vaških naselij*. Geographica Slovenica 27. Ljubljana: Inštitut za geografijo 1995
- Drozg Vlado: *Kvaliteta bivalnega okolja v naseljih v Slovenskih goricah*. tipkopis; Maribor: Medobčinska raziskovalna skupnost 1993
- Fister Peter: *Arhitekturne krajine in regije Slovenije*. Ljubljana: Zavod RS za prostorsko planiranje 1995
- Fister Peter: *Črne gradnje kot dediščina časa, prostora in družbe*. V: Teorija in praksa št. 5-6; FDV, Ljubljana 1993
- Frahm, Magel, Schüttler (Hrsg.): *Kultur - ein Entwicklungsfaktor für den ländlichen Raum*. München: Jehle 1994
- Glück Alois, Holger Magel; *Podeželje - vrt prihodnosti, nove možnosti*. Komenda: Glavarjeva družba 1993
- Glück Alois (Hrsg.): *Wege zum Bauland*, München: Jehle 1994
- Greed Clara: *Town Planning*. London: Longman 1993
- Greed Clara (Ed.): *Implementing Town Planning*. London: Longman 1996
- Heck Ludwig (Hrsg.), *Für das Dorf*. Stuttgart: Kohlhammer 1983
- Klemenčič Vladimir: *Tendence spreminjanja slovenskega podeželja*. V: Geografski vestnik 63. Ljubljana 1991
- Kilpper Gerhart: *Wohnumfeldverbesserung*. Berlin: Bauverlag 1985
- Kovačič Mitja (ured.): *Celovit razvoj podeželja*. Ljubljana: Biotehniška fakulteta 1995
- Moškon Dušan: *Kako graditi lepšo hišo na Slovenskem*. Maribor: Obzorja 1992
- Mušič Vladimir: *Urbanizem - bajke in resničnost*. Ljubljana: Cankarjeva založba 1980
- Mušič Vladimir Braco: *Pet strategij proti nedovoljenim posegom v prostor*. V: Teorija in praksa. št. 5-6/1993, str. 444-453

- Müller Wolfgang: *Städtebau*. Stuttgart: Teubner 1995 (6. izd)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih na območju občine Maribor*, ZUM 1993
- Ogorelec Breda (ured): *Urejanje prostora in zemljiška politika v občinah*. Ljubljana: ZDUS 1995
- Ogorelec Breda: *Učinkovitost urbanističnih predpisov*. V: Teorija in praksa. št. 5-6/1993, str. 490-494
- Ogorelec Breda: *Predpisi o oblikovanju naselij*. V: Urbani izziv 16,17/1991. str. 109-111
- Österreichisches Raumordnungskonzept*. Schriftenreihe Nr. 96. Wien: ÖROK 1992
- Pogačnik Andrej: *Prostorski vzorci naselij enodružinskih hiš v Sloveniji in njih urbanistično usmerjanje*. Ljubljana: FAGG Gradbeništvo in geodezija 1986
- Pogačnik Andrej: *Civilizirana Evropa se prične tam, kjer se nehajo črne gradnje*. V: Teorija in praksa. št. 5-6/1993, str. 479-482
- Požeš Mirjam: *Razvoj podeželskih naselij v občini Koper*, Geographica slovenica 22, Ljubljana 1991
- Rakar Albin: *Nekateri vidiki rasti urbanih aglomeracij*. Ljubljana: FAGG 1979
- Ravbar Marjan: *Suburbanizacija v Sloveniji*. Disertacija, Ljubljana 1992
- Ravbar Marjan: *Zasnova poselitve*. Ljubljana : Inštitut za geografijo 1995
- Schuster Franz (Hrsg.): *Politik für ländliche Räume*. Stuttgart: Kohlhammer 1990
- Souvan Tomaž: *Razpršena gradnja*. Gradivo za 13. Sedlarjeva srečanja. Radenci: ZDUS 1995
- Suter Alwin: *Innenentwicklung am Beispiel Illnau-Effretikon*. V: DISP 98/
- Spremembe in dopolnitve prostorskega plana občine Maribor*, ZUM 1993
- Sterguljc Rajko: *Urbana zasnova prostora občin Maribora in izbor njihove komunalne opreme*. diplomska naloga, Maribor: Tehniška fakulteta 1985
- Šubic Maruška: *Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč*. Ljubljana: FAGG Inštitut za komunalno gospodarstvo 1989
- Weber Gerlind: *Keine Orstplanung ohne Bodenpolitik!* V: Dachs Herbert (Hrsg.): Das gefährdete Dorf. Salzburg: Residenz Verlag 1992
- Zakon o kmetijskih zemljiščih*, UL SRS 17/86 in UL RS 59/96
- Zakon o urejanju prostora*, UL SRS 18/84
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor*, UL SRS 18/84
- Zakon o stavbnih zemljiščih*, UL SRS 18/84