

---

Kako gospodariti s prostorom v tržnem gospodarstvu posamoupravne družbene ureditve

Author(s): Andrej KOCUVAN

Source: *Urbani Izziv*, No. 15, REGIONALNO PLANIRANJE (april 1991 / April 1991), pp. 65-67

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44179821>

Accessed: 02-10-2018 14:32 UTC

---

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

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



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



JSTOR

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

Andrej KOCUVAN

## Kako gospodariti s prostorom v tržnem gospodarstvu posamoupravne družbene ureditve

Vsebina sedanjih reformnih prizadevanj, ki soodvisna od družbenih dogajanj in ustoličena s kongresi, volitvami, ustavnimi amandmaji in zakoni, se kaže v splošnem procesu demokratizacije (ne nujno tudi v demokraciji) in uveljavljanju ekonomskih zakonitosti. Psihološko in miselno se uveljavlja nov oz. drugačen socioekonomski (družbenogospodarski) vrednostni sistem. Vzroki za ta dogajanja so jasni. V razvoju smo znatno zaostali za evropskim in deloma tudi za azijskim (npr. turškim) družbenogospodarskim okoljem.

Cilj sprememb je preprost: boljše življenje, večja materialna in socialna varnost in višji kulturni razvoj. Kako ta jasen, enostaven in zelo upravičen cilj doseči, pa je že mnogo zahtevnejša naloga. Teh ciljev ni mogoče uresničiti brez uporabe prostora.

Za začetek je potrebno natančno definirati pojme, ki jih v zvezi z gospodarjenjem s prostorom vsakodnevno uporabljamo, a jih različno pojmuje.

Kaj je predmet gospodarjenja s prostorom? Varovanje prostora pred (uničujočimi?) spremembami in pozidavami - ali njegova kapitalizacija? Kako te nasprotujoče interese uskladiti? Po definiciji je gospodarjenje zavestna dejavnost, da bi se zmanjšale omejenosti sredstev za zadovoljevanje potreb.

Prostor nesporno potrebujemo za zadovoljevanje skoraj vseh naših potreb. Prostor je omejena dobrina. Je absolutno omejen, kar pomeni, da površine ne moremo povečevati (Slovenija ima le 20.251 km<sup>2</sup>), in relativno omejen. Ta omejenost s povečevanjem uporabnikov in interesentov za uporabo nenehno narašča. Na prebivalca Slovenije pride le okoli en hektar površine. V času naših dedov je bilo tega prostora na razpolago dvakrat več, vnukom pa bomo zapustili le še pol hektarja površin vseh kvalitet in lastnosti.

Pomanjkanje prostora postaja tako vedno bolj omejitveni dejavnik razvoja za vse dejavnosti: za poselitev in stanovanja, za kmetijske potrebe in prehranjevanje, za ekološko ravnatežje in za ohranjanje naravne in kulturne krajine.

Uveljavljanje tržnoekonomskih odnosov koncipira gospodarjenje kot boj za ustvarjanje profita in povečevanje premoženja. Pojem premoženja, v katerem se opredmetijo vsi dobički, je neločljivo povezan z lastništvom. Skupnemu premoženju ustreza družbena lastnina (neznani konkretni lastnik in konkretna količina premoženja). Temu nasprotno pa konkretnemu lastniku pripada individualno določljiva lastnina, ki ji je v razmerah svobodne zamenljivosti na trgu možno določiti ceno kot izraz relativne vrednosti. Iz te definicije izhaja, da družbeni lastnini (vsi smo lastniki vsega) ni možno določiti cene drugače kot s pomočjo delovno-vrednostne teorije. Za tržno ekonomijo velja, da cena postane ravnotežna cena in kazalec vrednosti samo takrat in le takrat, ko se ponudba in povpraševanje izenačujeta. Zaradi lastnosti, da je zemljišče absolutno in relativno omejeno, bo ponudba vedno nižja od povpraševanja in tržna cena po definiciji večja od vrednosti. Ponudniki (prodajalci) zato pri prometu z zemljišči ustvarjajo ekstraprofit - rento, ki izhaja iz njihovega monopolnega položaja nad lastnino. Če renta ni dovolj velika, se promet zmanjšuje. Medtem ko gre ekonomistom, ki so si

prilastili področje gospodarjenja kot vedno, za menjalno vrednost, stroške in dobiček (če ni prometa, tudi dobička ne more biti), gre tehnikom in uporabnikom površin predvsem za uporabno (funkcionalno) vrednost.

Zemljišče, parcela mora zadovoljevati neko potrebo. Veliki večini strokovnjakov, ki se ukvarjajo z načrtovanjem rabe prostora, urbanizmom in urejanjem krajine, pa gre še predvsem za neko tretjo vrednost, ki jo lahko označimo za kulturno vrednost. Ta naj bi poleg prvih dveh vsebovala še vso dimenzijo duhovnega poustvarjanja, ki predmetu zagotavlja ohranjanje in povečevanje vrednosti tudi po končani amortizacijski (življenjski dobi) oz. ki daje vrednost tudi predmetom, ki niso v prometu. Kakor je določanje vrednosti in ugotavljanje rente zemljiščem povzročalo težave že K. Marxu, tako jih tudi še danes povzroča pristojnim ministrom.

Za potrebe gospodarjenja s prostorom se velja dogovoriti, kateri vrednosti bomo dali prednost in kako bomo vzpostavili odnose med menjalno, uporabno in kulturno vrednostjo.

V sedanji gospodarski in politični reformi se spreminja predvsem ekonomski vidik vrednotenja. Poudarjeni so menjalna vrednost, trg, kapital, stroški in profit ter lastninjenje. Sprememba sistema do sedaj ni dala kvalitetnih rešitev za gospodarjenje s prostorom in vseh drugih dejavnosti posebnega družbenega pomena. Nasprotno, z zamrznitvijo skoraj vseh investicij smo prišli v globoko razvojno krizo. Sprememba sistema je prinesla nerazumljivo centralizacijo odločanja na upravne organe in izvršni svet ter nedopustno koncentracijo kapitala, ki je bil potegnjen iz širšega prostora. Koncentracija in centralizacija kapitala se je izvršila tudi od občin na republiko. Siromašenje materialne podlage lokalnih skupnosti in koncentracija moči republiškega proračuna se ne bo poznala le na usihanju lokalnega netržnega komunalnoprostorskega gospodarstva, ampak bo vplivala tudi na zmanjševanje poslovne



samostojnosti tržno usmerjenih gospodarskih subjektov.

Družbeni interes, da prostor pridobi in ohrani uporabno in kulturno vrednost, bi morali zaščititi pred favoriziranjem tržnoprofitnega koncepta gospodarjenja. V ta namen je potrebno zagotoviti dovolj trajnih (proračunskih) virov za celovito delo stroke, ki načrtuje in izvaja gospodarjenje s prostorom. Nepredvidno bi bilo, če bi naročila tega dela prepustili profitnim interesom vsakokratnih investitorjev.

Odprto ostaja eno izmed osrednjih vprašanj. Kdo in kako bo prerazporejal proračunska sredstva? Službe organov, ki jim načeljujejo funkcionariji z omejenim mandatom, pa tudi skupščine temu delu strokovno ne morejo biti kos. Tu se namreč križajo trenutni in nasprotujoči si interesi, prostor pa potrebuje rešitve, ki so dolgoročne.

V sedANJI reorganizaciji sistema družbene reprodukcije (ukinitev decentraliziranih in neučinkovitih institucij SIS-ov in koncentracija sredstev in odločanja v upravi) so prisotne očitne protislovnosti med deklariranimi načeli in praktičnimi ukrepi. Sočasno s poglobljanjem demokracije in pluralizma, s težnjo po uveljavljanju vseh interesov, se dela v praksi ravno nasprotno. Vso moč in ves kapital koncentriramo na enem mestu. Rezultati v zadnjem letu že nakazujejo neustreznost takega koncepta.

Za uspešno gospodarjenje je slej ko prej poleg učinkovite tehnike, ki jo lajša koncentracija kapitala in centralizacija odločanja (oblast enega), pomembna predvsem motiviranost vseh, ki soustvarjajo družbeno bogastvo. Ta motiviranost je nedvomno večja, če je lahko vsak svoj gospodar, tako da sam odloča in razpolaga s svojim premoženjem in delom. Temu pa koncepcija koncentracije in centralizacije nasprotuje.

## Ukrepi za izboljšanje gospodarjenja s prostorom

**Institucionalizacija regij.** Za učinkovitejše gospodarjenje s prostorom je treba ustoličiti regije kot zakonodajne in izvršne družbenopolitične skupnosti. Nanje se naj prenese del pristojnosti z občin in z republike. Regionalno povezovanje v dani ustavi in zakonodajni praksi ni prepovedano, vendar pa tudi ni zapovedano in podpirano. Vse, kar je na regionalni ravni možno, je prostovoljno. Regionalni razvoj danes "vodi" republika, kar avtomatično otežuje uveljavljanje politike decentralizacije. Kdo pa prostovoljno teži k predajanju oblasti? Predajajo se kvečjemu obveznosti in odgovornosti. Regija bi morala dobiti institucionalizirane pristojnosti družbenopolitičnih skupnosti. Dobiti mora svoje zakonodajno telo - skupščino. Organizirati je potrebno njene lastne organe, katerih skrb bi bila izvajanje sprejetih odločitev. Dobiti mora pristojnost za določanje porabe svojih izvirnih prihodkov, s katerimi bi zagotavljala izvedbo sprejetih programov.

V republiki Sloveniji bi bilo smotno organizirati štiri ali pet makroregij, kar bi sovpadalo z jasno členitvijo, ki jo določa prometni križ. Ta je danes tudi hrbtenica družbenogospodarskega razvoja republike.

Tako oblikovane regije bi se lahko fakultativno delile na organizacijsko manjše mezoregije (pribl. 8-10). Regija bi dejansko postala nosilec gospodarjenja s prostorom. Urejala bi še zlasti gospodarsko infrastrukturo, ekološka vprašanja, ravnanje s komunalnimi in posebnimi odpadki, programe čiščenja odpadnih vod in skrbela za skladen razvoj oskrbe s pitno in tehnološko vodo. Regije bi s svojim strokovnim potencialom in razvitostjo služb bolj kvalificirano poskrbele za prostorsko planiranje in v povezavi z občinami in njihovimi službami tudi pri urbanističnem načrtovanju. Regije, organizirane kot družbenopolitične skupnosti (podobno kot svojčas okrajji), bi na eni strani presegle občinsko avtarkijo, na drugi

strani pa bi preprečevale koncentracijo in prelivanje vsega kapitala preko centralizacije na ravni republike. Tako bi se republika lahko učinkoviteje posvečala tistim funkcijam, ki zagotavljajo vključevanje interesov Slovenije v federaciji in mednarodni skupnosti. Občine pa bi se lahko bolj ukvarjale z lokalnokomunalnim in stanovanjskim gospodarstvom ter z razvojem in urejanjem svojih naselij.

**Organizacijski vidik.** Sedanja organizacija je nesmiselna in vodi v konflikte zaradi sektorsko organiziranih interesov. S prostorom gospodarimo oz. o njem odločamo nepovezano. Urbana zemljišča za stanovanjske potrebe, za potrebe novih delovnih mest, za potrebe razvoja turizma in rekreacije ter druge potrebe so organizirana v sekretariatih za urbanistične, stanovanjske, gradbene in komunalne zadeve ter varstvo okolja in urejanje prostora. Urejanje stavbnih zemljišč je v pristojnosti občinskih skladov stavbnih zemljišč. Kmetijska zemljišča kot največji porabnik površin in velik polutant so v pristojnosti sekretariata za kmetijstvo ali za gospodarstvo. Zemljišča, ki jih potrebujejo dejavnosti gospodarske infrastrukture, pa so predmet ustreznih komitejev za promet in zveze, energetike, vodnega gospodarstva itd.

Glede na prikazano bi bilo potrebno pristojnost za urejanje razmerij pri rabi in gospodarjenju s prostorom prenesti na en enoten upravni organ. Ta bo uskaljeval protislovne interese, ki se neizogibno pojavijo, ko se prostoru določajo nove funkcije oz. ko se spreminja namembnost in lastništvo.

Sedanji položaj, ko kmetijstvo uveljavlja svoje interese v enem upravnem resorju, velika večina interesentov za prostor pa po drugih delih iste uprave, in ko se vsa razmerja skrčijo na vprašanje varovanja ali dovolj velike odškodnine, je s staljšča gospodarjenja nesprejemljiv. Sprememba namembnosti dejansko povečuje urbani ali izgrajeni del skupnih površin. Zmanjšuje se praviloma kmetijski fond površin, ki je nastajal svojčas v breme

naravnega fonda zemljišč (gozdovi, močvirja).

Izhajati iz predpostavke, da je zaradi spremembe namembnosti oškodovano kmetijstvo, je ravno tako upravičeno kot trditi, da so oškodovani vsi drugi, ki jim je kmetijstvo odvzelo naravni prostor oz. ki zaradi omejevanja spremembe namembnosti nimajo na razpolago prostora, s katerim bi zadovoljevali svoje potrebe po naseljevanju, kmetijstvu, drugih delovnih mestih ali potrebo po naravnem prostoru. Na narodni in na lokalni ravni izvajamo prostorske posege z namenom, da bi imeli korist, ne pa škodo. To je bistvo gospodarjenja s prostorom.

Prostora ne urejamo zaradi samega sebe. Z njim gospodarimo zaradi svojih potreb in hotenj - torej ozko povezano z gospodarsko, politično in kulturno bitjo človeka. Gospodarimo za današnje potrebe in za jutrišnje potomce.

Andrej Kocuvan, dipl. inž. geod. kom, Maribor.

Viktor PUST

## Nova stanovanjska zakonodaja

### Za kakovosten nacionalni program stanovanjske gradnje

Ob pripravi nove stanovanjske zakonodaje, ki predvideva tudi nacionalni program stanovanjske gradnje, se odpira možnost za večji kakovostni premik v oblikovanju bivalnega okolja oz. naselij. Obenem pa je to tudi priložnost za osvetlitev pereče problematike načrtovanja stanovanjske gradnje, ki se negativno odraža v okolju, in za spremembo razmer v projektivi.

Ker so dejanske možnosti za uspeh nacionalnega programa zelo odvisne

od iniciative ali delovanja stroke (arhitektov), predstavljam svoje videnje glede na usmeritev in izvajanje programa.

### Širši okvir problematike načrtovanja stanovanjske gradnje in potrebne spremembe

Kakovost stanovanjske gradnje in identiteta bivalnega okolja je odvisna tako od strokovnih spoznanj oz. razvoja stroke kot tudi od zakonske ureditve tistih področij, ki so podlaga celotnemu načrtovanju, to je od zakonodaje stanovanjskega gospodarstva ter zakonodaje o načrtovanju oz. projektantski dejavnosti.

Prav na tem področju pa je dosedanja zakonodaja izrazito negativno vplivala na razvoj stanovanjske gradnje, še zlasti na primestnih in izvenmestnih območjih.

To se odraža:

- v skoraj popolnem zastoju organizirane gradnje in v pomanjkanju stanovanj,
- v slabi kakovosti naselij s pretežno neustreznimi tipi objektov glede na smotnost gradnje, kakovost bivanja in identiteto okolja (značilna sta prehodni značaj blokovnih objektov zaradi premajhnih stanovanj in stihijska rast individualnih hiš v lastni režiji) in
- v slabi kulturi bivanja, ki je porazna v primerjavi z razvitimi evropskimi državami.

Osnovni vzrok za tako stanje izhaja iz neustreznih ideoloških predpostavk, neustreznega modela stanovanjskega gospodarstva, nerešenih lastninskih odnosov, pa tudi iz neustrezne zakonodaje, ki ureja projektiranje.

Ureditev osnovnih vprašanj stanovanjskega gospodarstva, ki jo predvideva nova stanovanjska zakonodaja, je osnova za reševanje ostale problematike.

Za kakovosten nacionalni program

stanovanjske gradnje pa je potrebno najprej:

1. Strokovno opredeliti izhodišča kakovosti bivanja in diferenciacije osnovnih kategorij stanovanj; v tem okviru določiti programsko vsebinske smernice kot podlago za razvoj kakovostnejših rešitev stanovanjske gradnje. Ščle na osnovi izhodišč razvojnih trendov kakovosti bivanja je možno razvijati normative, ekonomiko gradnje in racionalizacijo (v nasprotju s pri nas pogosto prakso, da se normativi in racionalizacija izvajajo na osnovi že "preživelih" tipov objektov, kar je vzrok za slabo kakovost objektov in za marsikatero "zavženo" investicijo v drage tehnologije gradnje, ki ne ustrezajo ali usodno vplivajo na oblikovanje naselij).
2. Spremeniti neustrezno zakonodajo o projektiranju in pogojih registracije, ki je danes eden od glavnih vzrokov za slabo kakovost projektov in bivalnega okolja.

Sedanja zakonodaja izhaja iz ideoloških predpostavk, ki zavesno zapostavljajo strokovnost arhitekta kot ustvarjalca (avtorja), in omogoča registracijo za projektiranje le v okviru velikih družbenih organizacij, ki jih je že zdavnaj povozil čas.

Potrebno je zagotoviti avtonomnost stroke in enovitost projektantske zakonodaje (ki je danes ločena na urbanistični in gradbeni del v okviru dveh ločenih ministrstev), kar preprečuje enovitost načrtovalskega procesa urbanistično-arhitektonskega oblikovanja.

Potrebno je odpraviti današnjo prakso izbire projektantov na osnovi konkurenčne cene za projekt, kar je v popolnem nasprotju s pravili razvitega sveta in onemogoča kakovostno delo.

V okviru nove zakonodaje je potrebno ustanoviti strokovno zbornico arhitektov projektantov, ki

