

---

Prostorska politika Slovenije v novih pogojih gospodarjenja

Author(s): Jože DEKLEVA

Source: *Urbani Izziv*, No. 16/17, PRENOVA (oktober 1991 / October 1991), pp. 120-121

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180591>

Accessed: 24-10-2018 12:56 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*

Jože DEKLEVA

# Prostorska politika Slovenije v novih pogojih gospodarjenja

Zveza društev urbanistov Slovenije je v sodelovanju s Slovensko akademijo znanosti in umetnosti pripravila okroglo mizo na temo: **rostorske politike Slovenije v novih pogojih gospodarjenja** Okrogla miza je bila 21. 5. 1991 v Domu Ivana Cankarja (v Štühovi dvorani).

Uvodoma so svoje poglede na prostorske politike Slovenije predstavili: M. Bežan, J. Dekleva, P. Gantar, A. Lah, I. Lavrač, V. B. Mušič in A. Rakar. V popoldanskem delu pa je minister za varstvo okolja in urejanja prostora M. Jazbinšek predstavil osnutek zakona o varstvu okolja, pomočnik ministra A. Šarec pa je predstavil izhodiščna gradiva za pripravo prostorskega plana Republike Slovenije.

Udeleženci okrogle mize so z nekaj dopolnitvami sprejeli zaključke, ki so jih pripravili navedeni uvodničarji:

(1)

Razmere na področju urejanja prostora ocenjujemo kot kritične zaradi nedorečenosti prostorskih politik, kar je ugotovila tudi Skupščina Republike Slovenije. Nadaljujejo se negativni procesi iz preteklosti. Z uvajanjem tržnega gospodarstva in drugimi reformami na področju teritorialne organiziranosti države se bodo v Sloveniji pojavili interesi po vlaganju domačega in tujega kapitala v nepremičnine s spekulativnim motivom.

Če med tem ne bomo uzakonili učinkovitega mehanizma za omejevanje neupravičenih spekulacij z zemljišči in nepremičninami, bo načrtno urejanje prostora v celoti ohromljeno.

Priprava nove sistemske zakonodaje bo zaradi prepletenosti urejanja prostora z vsaj petdesetimi sektorskimi zakoni trajala več let. Zato predlagamo, da se za prehodno obdobje, ko vprašanje lastnine še ni rešeno, prilagodijo obstoječe zakone novim potrebam in ne čaka na novo zakonodajo.

Po normalizaciji obstoječega stanja, ko se bo vprašanje lastništva nad zemljišči in zgradbami stabiliziralo, se bodo oblikovale tudi politične razmere in družbene strukture, ki bodo omogočale pripravo tržnemu gospodarstvu ustrežajočega institucionalnega sistema urejanja prostora. Prostorska politika neizogibno vsebuje tudi politiko varstva in skladnega urejanja okolja.

(2)

V pravnih državah pojave črnih gradenj in drugih oblik nelegalnega poseganja v prostor ne poznajo. Črne gradnje, ki se disperzno pojavljajo v prostoru, ne ogrožajo samo vodnih virov, ampak predstavljajo tudi finančno in tehnično nerešljive probleme sanacije. Zato naj Skupščina Republike Slovenije sprejme zakon o amnestiji za vse kršitve, ki jih bodo povzročitelji do določenega datuma prijavili in se zadolžili tudi za njihovo postopno formalno in materialno sanacijo. Za vse kršitve po določenem terminu pa je, ob predhodni ustrezno povečani ponudbi vsaj za silo opremljenih zemljišč, potrebno izvajati najstrožje sankcije. Če bi se pojav nelegalnih posegov v prostor na teritoriju določene občine nadaljeval po določenem terminu, je na tem območju potrebno uvesti začasno prisilno upravo republiških organov.

(3)

Trenutno občine ne uspevajo več izvajati zazidalnih in drugih načrtov, ki so osnova za pridobivanje in opremljanje zemljišč. Lastniki zemljišč ob podpori dejanskih ali navideznih interesov kmetijstva uspešno blokirajo izvajanje načrtnega pridobivanja in opremljanja zemljišč. Zaradi gospodarske recesije danes problem prēmajhne ponudbe opremljenih zemljišč ni tako v ospredju, kot bo ob primeru novega investicijskega ciklusa. V razmerah visokega povpraševanja po zemljiščih

zaradi povečane naložbene dejavnosti bomo priča vrtočlavemu porastu cen stavbnih zemljišč, kar bo onemogočilo načrten razvoj družbene in gospodarske infrastrukture.

Zato predlagamo, da se ohrani pravica občine do pridobivanja zemljišč po tržni ceni za potrebe, ki jih določajo urbanistični načrti, in sicer vključno za stanovanjsko gradnjo. Pravice razlastitve se ne sme zožiti na pridobivanje zemljišč za prometno infrastrukturo.

(4)

Nadalje želimo opozoriti najvišje zakonodajne in izvršilne organe v republiki, da ne smemo zemljiške politike ločevati od politike načrtnega razvoja naselij. Predlagamo, da se za vsak načrten poseg vzporedno s pripravo projekta določi formalne možnosti urejanja zemljišč. Zaradi nerešenih zemljiškolastninskih vprašanj je danes večina razvojnih pobud v Sloveniji neuresničljiva oziroma izredno otežena. Predlagamo, da se razširi število mehanizmov, s katerimi lahko teritorialne skupnosti posegajo v zemljiško-posesne strukture. Institucionalizirati je potrebno možnosti razvoja "parcelacijskih skupnosti", v katerih lastniki zemljišč združujejo svojo posest v večje ureditvene komplekse. Po zaključitvi opremljanja zemljišč se posameznim lastnikom zemljišča vrne in stroške opremljanja odbije od prvotne velikosti zemljišča.

V tržnem gospodarstvu, ko špekulacija z zemljišči in nepremičninami postane legitimna, mora država razpolagati z ustreznimi mehanizmi zemljiške politike. V primeru, da bo zemljiška politika podvržena izključno fiskalnim interesom, ne bo možno uresničevati socialnih ciljev urejanja prostora.

(5)

Osrednje vprašanje, od katerega bo odvisna smer in dinamika razvoja slovenske družbe, je vsekakor vprašanje denacionalizacije in privatizacije zemljišč in nepremičnin. V dosedanjih razpravah vprašanje zemljišč in nepremičnin ni bilo prisotno, čeprav lahko trdimo, da stanovanjski, infrastrukturni in drugi fondii predstavljajo večinski delež družbene premoženja.

Zato predlagamo, da se tako imenovana družbena lastnina nad zemljišči in zgradbami prenese na republiške in občinske sklade ter postopoma, v skladu z gospodarsko, socialno in prostorsko politiko prenaša na nove gospodarje. Tako se bo postopoma oblikoval tako imenovani tretji razred oziroma sloj zemljiških posestnikov, ki skupaj z upravnimi odbori pokojninskih in zavarovalniških skladov predstavljajo v kapitalističnem sistemu interesno skupino za razvoj in valorizacijo prostora.

(6)

Vzporedno z dodeljevanjem titularja sedanji družbeni lastnini je potrebno razreševati tudi vprašanja denacionalizacije. Bivšim lastnikom, z izjemo aktivnih kmetov, se zemljišč in zgradb ne vrača v naravi, ampak v obliki državnih obveznic, ki jih je možno vložiti kot kapitalski vložek v različne razvojne projekte. Predlagamo, da Republiški zemljiški sklad pridobi pravico, da odkupuje strnjene komplekse zemljišč za razvoj gospodarskih dejavnosti, in to tudi za potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine. Tako bi se odprle možnosti za oživitve gospodarstva in za produktivno naložbo državnih obveznic bivših lastnikov in tako preprečilo nadaljnje onesnaževanje okolja.

(7)

V nadaljnjih fazah davčne reforme je potrebno razviti tudi mehanizme, ki omogočajo občinam, da zajemajo višek vrednosti zemljišč, ki ga ustvarja skupnost z opremljanjem zemljišč.

Predlagamo, da se uvede občinski davek na zemljišča in zgradbe, ki naj bo določen na osnovi centralno vodene ocene vrednosti nepremičnin in v republiki sprejetih stopenj. Z davkom na zemljišča, ki so locirana v razvojno zanimivih območjih, je možno stimulirati ponudbo zemljišč. Teritorialni skupnosti je poleg davka na nepremičnine potrebno zagotoviti tudi možnost, da z enkratnim posegom zajame povečano vrednost zemljišča, ki je nastala na osnovi specifične investicije v prostor.

Predlagamo, da se z zajemanjem enkratnega komunalnega prispevka

zbirajo v občinah sredstva za komunalno infrastrukturo. Vendar mora višina komunalnega prispevka odražati stroške opremljanja na širšem prispevnem območju zagotovljena pa mora biti možnost postopnega odplačila.

Praviloma naj bi občine razpolagale z zalogo komunalno opremljenih zemljišč za povpraševanje v naslednjih petih oziroma desetih letih.

Občinam oziroma regijam je potrebno določiti rok, do katerega morajo ustvariti ustrezen višek v ponudbi opremljenih zemljišč, nakar je potrebno z zakonom prepovedati izdajanje gradbenih dovoljenj na območjih, ki niso priključena na kanalizacijsko omrežje.

(8)

Za demokratično urejanje prostora je nujno oblikovati nacionalne prostorske politike za celoten teritorij republike in konkretne odločitve o namenski rabi površin prepustiti čim nižji ravni lokalne samouprave (občina - krajevna skupnost). Vendar mora občina pred prevzemom pristojnosti za urejanje prostora zadovoljiti naslednje pogoje: oblikovati javni zavod za urejanje prostora ter zagotoviti osnovne informacije o stanju v prostoru in pravne in finančne osnove za vodenje zemljiške politike. Občinam, ki v dogovorjenem roku ne morejo zagotoviti nakazanih osnov, se začasno odvzame pristojnost pri urejanju prostora, ki se prenese na republiko oziroma regijo. Predlagamo, da v prehodnem obdobju, dokler niso zagotovljene osnove za decentralizirano odločanje o namenski rabi površin, republika vzpostavi sistem regionalnih zavodov, ki edini lahko zagotovijo zadovoljivo strokovno osnovo za odločanje.

Sistem regionalnih javnih zavodov mora vključevati tudi ustrezno avtonomno raziskovalno ustanovo oziroma enoto, ki zagotavlja neodvisno spremljanje uresničevanja prostorskih politik in stanja v okolju. Vsa druga strokovna opravila, ki ne zahtevajo kontinuiranega dela lahko izvajajo zasebniki, organizirani v posebni zbornici.

Jožec Dekleva, dipl. arh.

Ksenija KOVAČEC

## Simpozij UDMS

Konec maja je bil v Odenseju na Danskem simpozij z naslovom Urban Data Management Symposium. Udeležilo se ga je okoli dvesto udeležencev iz dvajsetih držav Evrope in iz ZDA. Od leta 1974 dalje je to že štirinajsti simpozij, ki ga organizira evropsko združenje Urban Data Management Society (UDMS) s sedežem na Nizozemskem. UDMS združuje evropske izvedence s področja upravljanja s podatki o urbanem okolju, njen osnovni namen pa je organizacija simpozijev. Prvotno so bili simpoziji namenjeni izmenjavi izkušenj, pridobljenih z uvajanjem računalniške podpore, in svetovanju tistim, ki so se za novo obliko šele odločali. Večji razširjenostji uporabe računalnikov na vseh ravneh se je sčasoma prilagodila tudi vsebina simpozijev. V zadnjih letih je vse več obravnavanih tem posvečenih organizacijskim problemom, uvajanju novih tehnologij, analizam stroškov/koristi implementiranih sistemov, pa tudi predstavitev že doseženih rezultatov na področju:

- **prostorsko orientiranih informacijskih sistemov** (GIS - geographical information system, LIS - land information system ...),
- **ekspertnih sistemov** za področje planiranja in urejanja prostora,
- **zajemanja / organizacije prostorskih podatkov**. Pobudo za organizacijo simpozijev vse bolj prevzemajo komercialne organizacije, zato se bo z letošnjim letom UDMS preoblikovala iz združenja ekspertov v organizacijo s članstvom posameznih inštitucij. Osnovni namen še vedno ostaja organizacija simpozijev, svoje delovanje pa želijo iz držav zahodne Evrope (aktivne so predvsem severne in južne države) razširiti tudi na osrednjo in vzhodno Evropo.

V obliki krajših predstavitev v okviru plenarnih in paralelnih zasedanj so bile na letošnjem simpoziju podrobneje obravnavane naslednje teme:

