

Liljana Jankovič GROBELŠEK

## Prostorske razprave – vloga urbanističnih pravil za zagotavljanje kakovosti bivanja v urbanih naseljih

Leta 2021 smo že razpravljali o zakonodajni ureditvi prostorskega planiranja v Sloveniji, ki doživlja pogoste sistemske spremembe (na 3–5 let), pri čemer smo ugotovili, da se stanje v prostoru ne izboljšuje, na kar smo opozorili Vlado Republike Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor in druge deležnike.

Ker menimo, da so lahko strokovne razprave začetki premikov, smo v Društvu urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije 23. junija 2022 izvedli tretjo **okroglo mizo** *Vloga urbanističnih pravil za zagotavljanje kakovosti bivanja v urbanih naseljih*. Na njej smo se posvetili vprašanju implementacije prostorske zakonodaje in oblikovanja urbanističnih pravil. V zadnjem času, še posebej ob razcvetu investicij in gradnje stanovanjskih objektov, v stroki opažamo pogoste zlorabe sprejetih pravil regulacije urbanih območij. Predvsem v mestih in drugih urbanih središčih se dogaja pretirano zgoščanje grajenih struktur, še posebej v območjih, ki so s svojimi ureditvami (stanovanjska območja individualne gradnje, »zelene« stanovanjske soseske ipd.) do zdaj svojim prebivalcem zagotavljale visoko kakovost bivanja. Ob tem se sprašujemo, kakšne dolgoročne posledice bodo prinesli taki posegi, ki močno vplivajo na preobrazbo obstoječih urbanih območij, morfoloških enot in tipologijo objektov.

Cilj okrogle mize je bil opozoriti na ta pojav ter spodbuditi odločevalce in druge deležnike, da si z vso odgovornostjo

prizadevajo in prizadevamo ohraniti visokokakovostna stanovanjska območja in zagotavljati kakovostna nova. Ob tem se je treba zavedati morebitnih škodljivih posledic oziroma degradacij urbanih območij, ki so prepoznana kot najkakovostnejša v naših mestih in drugih urbanih središčih. V razpravi smo tako osvetlili več vprašanj, povezanih z zgoščanjem urbanih struktur, ki so jih naprej poudarili uvodni razpravljavci, nato pa so svoj pogled dodali še drugi udeleženci:

- kakšno je razhajanje med določbami prostorskih aktov in njihovo interpretacijo pri projektiranju in tudi izdajanju gradbenih dovoljenj;
- kako se soočiti s pritiski investitorjev in kapitala po pretiranem zgoščanju;
- katere vsebine v prostorskih izvedbenih aktih bi bilo treba »okrepiti« (na primer določila za zelene površine, odmike, osončenje itd.);
- vloga ohranjanja kulturne dediščine in prenove ter kakšno je sodelovanje med zavodi za varstvo kulturne dediščine in prostorsko stroko pri preobrazbi sedanjih struktur;
- kakšna je vloga ozaveščanja javnosti o pomenu kakovostno oblikovnega bivalnega okolja.

Na podlagi predstavitev in razprave na okrogli mizi z okoli 60 udeleženci smo oblikovali te **ugotovitve, zaključke in predloge**:

1. Nujno je treba zagotoviti stabilno zakonodajo, ki bo omogočila trajnostno načrtovanje urbanih površin. Ob tem je pogosto problematična zahteva po brezpogojnem varovanju, ki lahko vodi v degradacijo prostora. Hkrati pa OPN-ji prepuščajo končna urbanistična pravila podrejenim prostorskim aktom (OPPN).
2. Občine naj izkoristijo in uveljavijo svojo moč, tudi s popravki prostorskih aktov, da investitorje usmerjajo k zmernejšemu zgoščevanju urbanih struktur (s pripravo ustreznih prostorskih aktov (OPPN), stalnim sodelovanjem z investitorji in javnostjo in tudi z obračunavanjem nadomestil za uporabo stavbnega zemljišča (NUZS) za nezazidana stavbna zemljišča kot spodbudo za sproščanje teh zemljišč na trgu nepremičnin itd.).
3. Kulturna dediščina ne sme biti ovira v procesu urbanističnega načrtovanja, temveč naj bo priložnost v skupnem dialogu med sodelujočimi deležniki – kulturnovarstveno in prostorsko-urbanistično in načrtovalsko stroko, investitorji, lastniki in javnostmi. Pri tem je najpomembnejše, da pravila niso preveč normirana in da dopuščajo možnost usklajevanja interesov med deležniki v dobro kakovostnih prostorskih ureditev. Kljub temu pa je v ključnih parametrih treba slediti smernicam kulturne dediščine.

4. Urbanistična pravila v OPN ne smejo dopuščati maksimiranega zgoščanja stanovanjskih območij, da ne bodo prej kakovostna stanovanjska območja postala degradirana. Treba je poskrbeti tudi za cenejša stanovanja v kakovostnem urbanem okolju in ne le zagotavljati pogoje za investicijski urbanizem, ki teži k maksimiranju kapitalskih dobičkov.
5. Posebno pozornost je treba nameniti ohranjanju obstoječih in zagotavljanju novih zelenih površin na raščnem terenu. Te in druge prostorske kakovosti, ki jih želimo ohraniti (tudi ohraniti razmerja med grajenim in odprtim prostorom) ali šele ustvariti, zgraditi, se dajo preračunati v številke, ki se morajo izražati v smiselnih predpisanih kazalnikih in drugih urbanističnih določilih/pogojih.
6. Uveljaviti je treba vlogo skupnosti in načrtovanja za skupnost, predvsem na stanovanjskih območjih, kjer je treba najti ravnovesje in zagotavljati visokokakovostno raven urbanističnega načrtovanja.
7. Za doseganje kakovostnih standardov je treba prostor načrtovati na ravni mesta in širših območij v naseljih, prekiniti novo prakso drobljenja predvidenih OPPN na zelo majhna območja (tudi za od dve hiši do tri) ter urediti področje prostorskega in urbanističnega načrtovanja (tudi na ravni ZAPS in platforme za pridobitev licence pooblaščenega prostorskega načrtovalca), ki trenutno daje preveč poudarka projektiranju in ne načrtovanju prostora.

Okrogla miza je pokazala, da so se razpravljavci večinoma strinjali, da je zgoščanje urbanih struktur potrebno in ima prednost pred poseganjem na zelena območja (ang. *green field*), vendar naj bo nadzorovano, ob zagotavljanju visoke

kakovosti bivanja, čim večjem ohranjanju odprtih zelenih in drugih javnih površin in spoštovanju načel trajnostnega prostorskega razvoja. Potreben je odprt dialog vpletenih deležnikov.

Prostorsko načrtovanje postaja vse bolj potrebno z vidika javnosti, investicij, zagotavljanja družbene infrastrukture ipd., zato je treba preprečiti nadaljnjo komercializacijo OPPN za potrebe investitorjev in kapitala. Ob tem je treba ponovno opozoriti na nove usmeritve pri urbanističnem načrtovanju, kot so neto ničelna pozidava, pripravljenost na podnebne spremembe ob hkratnem upoštevanju varovanja dediščine in drugih omejitev v prostoru.

.....  
 Dr. Liljana Jankovič Grobelšek  
 Društvo urbanistov in prostorskih planerjev  
 Slovenije, Ljubljana  
 E-pošta: drustvo.dupps1@gmail.com  
 Splet: <http://www.dupps.si>