

PROSTORSKE RAZPRAVE
s tretjo okroglo mizo

VLOGA URBANISTIČNIH PRAVIL ZA ZAGOTAVLJANJE KAKOVOSTI BIVANJA V URBANIH NASELJIH

V letu 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 RS, MOP in druge deležnike.

Ker menimo, da so lahko strokovne razprave začetki premikov, smo se na tokratni okrogli mizi 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 sedaj svojim prebivalcem zagotavljale visoko kakovost bivanja. Ob tem se sprašujemo, kakšne dolgoročne posledice bodo prinesli takšni 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 visoko kakovostna stanovanjska območja in zagotavljati kakovostna nova. Ob tem se je treba zavedati morebitnih škodljivih posledic oziroma degradacij urbanih območij, ki so prepoznana kot najbolj kakovostna v naših mestih in drugih urbanih središčih. V razpravi smo tako osvetlili več vprašanj, povezanih z zgoščanjem urbanih struktur, ki so jih naprej izpostavili uvodni razpravljalci, nato pa so svoj pogled dodali še ostali udeleženci:

1. Kakšen je razkorak med določbami prostorskih aktov in njihovo interpretacijo pri projektiranju in tudi izdajanju gradbenih dovoljenj?
2. Kako se soočiti s pritiski investitorjev in kapitala po pretiranem zgoščanju?
3. Katere vsebine v prostorskih izvedbenih aktih bi bilo treba 'okrepiti' (npr. določila za zelene površine, odmike, osončenje itd.)?
4. Vloga ohranjanja kulturne dediščine in prenove ter kakšno je sodelovanje med zavodi za varstvo kulturne dediščine in prostorsko stroko pri preobrazbi sedanjih struktur?
5. Kakšna je vloga ozaveščanja javnosti o pomenu kakovostno oblikovanega bivalnega okolja?

Na podlagi predstavitev in razprave na okrogli mizi s cca. 60 udeleženci smo oblikovali naslednje

ugotovitve, zaključke in predloge:

1. Nujno je zagotoviti stabilno zakonodajo, ki bo omogočila trajnostno načrtovanje urbanih površin. Ob tem je pogosto problem 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 bolj zmernemu zgoščevanju urbanih struktur (s pripravo ustreznih prostorskih aktov –

OPPN, s stalnim sodelovanjem z investitorji in javnostjo, pa tudi z obračunavanjem NUZS za nezazidana stavbna zemljišča, kot spodbudo za sproščanje teh zemljišč na trgu nepremičnin,...).

3. Kulturna dediščina ne sme predstavljati ovire v procesu urbanističnega načrtovanja, temveč naj bo priložnost v skupnem dialogu med sodelujočimi deležniki – kulturno varstveno ter prostorsko-urbanistično in načrtovalsko stroko, investitorji, lastniki in javnostmi. Pri tem je najpomembneje, da pravila niso prenormirana in da dopuščajo možnost usklajevanja interesov med deležniki v dobro kakovostnih prostorskih ureditev. Kljub temu pa je treba slediti smernicam kulturne dediščine v ključnih parametrih..
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 raščinem terenu. Te in druge prostorske kvalitete, ki jih želimo ohraniti (tudi ohraniti razmerja med grajenim in odprtim prostorom) ali šele ustvariti, zgraditi, se dajo preračunati v številke, ki se morajo odražati v smiselnih predpisanih faktorjih in ostalih urbanističnih določilih/pogojih.
6. Uveljaviti je treba vlogo skupnosti in načrtovanja za skupnost, predvsem na stanovanjskih območjih, kjer je treba najti ravnovesje in zagotavljati visoko kakovostno raven urbanističnega načrtovanja.
7. Za doseganje kakovostnih standardov je treba prostor načrtovati na ravni mesta in širših območij v naseljih, prekiniti z novo prakso drobljenja predvidenih OPPN na zelo majhna območja (tudi za dve do tri hiše) ter urediti področje prostorskega in urbanističnega načrtovanja (tudi na ravni ZAPS in platforme za pridobitev licence pooblaščenega prostorskega načrtovalca), ki trenutno daje preveč poudarka na projektiranje in ne načrtovanja prostora.

Naj zaključimo, da je okrogla miza pokazala, da so se v večini razpravljavci strinjali, da je zgoščanje urbanih struktur potrebno in ima prednost pred poseganjem na 'green field', vendar naj bo kontrolirano, 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 npr. 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.