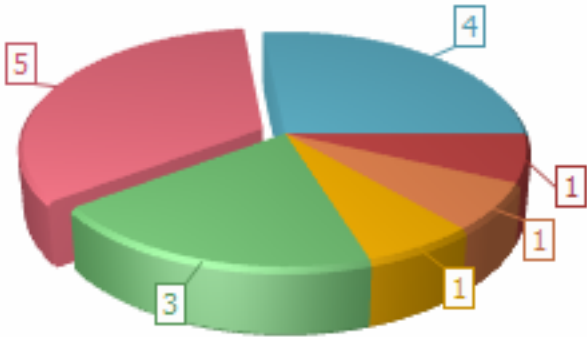


Poročilo
medijskih objav

06.01.2026

Objave v poročilu:



6. 01. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture		
Vsebina:	koper Pokrajinski arhiv Koper gosti prvi del razstave o koprski modernistični arhitekturi- Danes vodeni sprehod		
Avtor:	Biljana Pavlovič		
Rubrika, Oddaja:	KULTURA	Žanr: POROČILO	Naklada: 21.000,00
Gesla:	ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM		
6. 01. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture, tudi koprsk		
Vsebina:	koper Drugi del razstave sledi konec januarja v Pokrajinskem muzeju Koper		
Avtor:	Biljana Pavlovič		
Rubrika, Oddaja:	Naslovna stran	Žanr: NAPOVEDNIK	Naklada: 21.000,00
Gesla:	ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM		
6. 01. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Jankovičeva tržnica ohranja več kot Hribarjev in Plečnikov načrt, 3.		
Vsebina:	Kar je dovoljeno Jupitru, ni dovoljeno volu. Plečnik je bil genij. Vse njegove realizacije so nadstandardne za slovensko arhitekturno umetnost. Neizrekljivi, kot ga jaz iz spoštovanja imenujem, je razmišljal o vsemogočih stvareh, od zaščitnega znaka do velikopoteznih		
Avtor:	Janez Suhadolc		
Rubrika, Oddaja:	MNENJA	Žanr: PISMO	Naklada: 15.822,00
Gesla:	ARHITEKTURA, ARHITEKT, JANEZ SUHADOLC		
6. 01. 2026	Primorski dnevnik	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Mobilizacija za ponovno ožvitev goriške tržnice		
Vsebina:	Zgodovinska stavba Po zaprtju dodatnih dveh stojnic s sadjem in zelenjavo se v javnosti množijo kritike. Forum za Gorico 17. januarja prireja javni shod. Župan napoveduje najnujnejša dela v Letošnjem letu		
Avtor:	Aleksija Ambrosi		
Rubrika, Oddaja:	GORIŠKA	Žanr: POROČILO	Naklada: 8.500,00
Gesla:	ARHITEKT		
6. 01. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Semedela kot novi Koper		
Vsebina:	Izbruh druge svetovne vojne je tudi v Kopru ustavil razvoj fašistične oziroma, kot ji pravijo v Italiji, racionalistične arhitekture, ki paje postavila nekatera izhodišča, in sicer predvsem posege v staro mestno jedro in izsuševanje solin za novo pozidavo. "Dejansko paje šele čas po drugi		
Avtor:	bp		
Rubrika, Oddaja:	KULTURA	Žanr: POROČILO	Naklada: 21.000,00
Gesla:	ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM		
6. 01. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 11	SLOVENIJA
Naslov:	Stavbna zemljišča niso vsa enaka		
Vsebina:	Prodaja delov parcel po gradnji in skupna zemljišča za dvojčke so dolga leta povzročali pravno negotovost in spore. Spremembe zakona o urejanju prostora, ki veljajo z januarjem, uvajajo strožja pravila. Gradbena parcela bo po novem po pomembnosti izenačena z drugimi bistvenimi		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Rubrika, Oddaja:	SLOVENIJA IN SVET	Žanr: POROČILO	Naklada: 21.000,00
Gesla:	UREJANJE PROSTORA, LEGALIZACIJA		

Naslov: Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture

Avtor: Biljana Pavlovič

Rubrika/Oddaja: KULTURA

Žanr: POROČILO

Površina/Trajanje: 605,23

Naklada: 21.000,00

Gesla: ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM

KOPER • Pokrajinski arhiv Koper gosti prvi del razstave o koprski modernistični arhitekturi - Danes vodeni sprehod

Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture

Pokrajinski arhiv Koper (PAK) gosti prvi del zelo zanimivega niza razstav/spremljevalnih dogodkov z naslovom Koper med zvonikom in žerjavi: arhitekturne sledi družbenih sprememb, kjer so zgoščeno predstavljeni urbanistični pojovni načrti na območju Kopra. Eden od spremljevalnih dogodkov v PAK pa je bil tudi zelo informativen in sproščen pogovor o sleh modernistične arhitekture v arhivih.

• BILJANA PAVLOVIČ

“Ta razstava, s tem da je so-organizirana s Pokrajinskim arhivom Koper in umeščena v njem, želi ovrednotiti pomen arhiva in arhivskega gradiva, predvsem tistega povezanega z arhitekturo 20. stoletja,” je uvodoma poudarila ena od so-organizatork omenjene razstave in spremljevalnega dogodka dr. **Neža Čebtron Lipovec**. Na pogovoru o sleh modernistične arhitekture v arhivih so sodelovale še dr. **Deborah Rogoznica** in dr. **Teja Ibrahim Krašovec**, zgodovinarke in arhivarki iz Pokrajinskega arhiva Koper, in dr. **Martina Malešič**, arhitekturna zgodovinarica in kustosinja v Muzeju za arhitekturo in oblikovanje (MAO) v Ljubljani, ki so predstavile značilnosti svojega dela in glavne izzive hrambe arhivskih virov, predvsem tiste povezane z modernistič-

no arhitekturo. Osvetile pa so tudi potencial, ki ga ti viri ponujajo in kateri v širši javnosti niso tako prepoznani, kot bi lahko bili.

Hranijo nekaj več kot sedem kilometrov arhivskega gradiva

“Arhitekturna dokumentacija in tista, ki se nanaša na gradnje, je najbolj prisotna v tako imenovanih upravnih fondih,” je začela Rogoznica, sicer avtorica enega temeljnih del za razumevanje pojovnega časa severnoistrskega prostora, ki prikazuje ekonomski, gospodarski razvoj slovenske Istre, monografije *Iz kapitalizma v socializem*. “Uprava in pravosodje sta zelo velika ‘kreatorja’ arhivskega gradiva. V tem trenutku PAK hrani nekaj več kot sedem kilometrov arhivskega gradiva in več kot polovica se nanaša na upravo in pravosodje,” je dodala. V obdobju po dru-



gi svetovni vojni je bil najvišji upravni organ na tem območju od leta 1945 in do časa obstoja Cone A in B Okrajni ljudski odbor Koper. Ta organ je po letu 1955 še razširil svojo teritorialno pristojnost na Sežano in Postojno. V fondu Okrajnega ljudskega odbora Koper po navedbah Rogoznice najdemo približno 300 škatel gradiva, kjer je zbrana večina gradiva, ki se nanaša na obdobje od leta 1945 do 1965. V PAK imajo tudi druge fonde, denimo gospodarske, od posameznih podjetij, ki so bila specializirana za področje gradnje, kot so bili na primer Stavbenik, Kraški zidar, Investbiro. Hranijo pa tudi fonde posameznikov, na primer od Eda Mihevca.

Najbogatejši fond gradiva Eda Mihevca hranijo v Kopru

Da, zanimivo, najbogatejši fond gradiva, ki ga je v svo-



Razstavo Koper, med zvonikom in žerjavi, arhitekturne sledi družbenih sprememb in spremljevalne dogodke soorganizirajo mag. Nada Čibej iz Pokrajinskega arhiva Koper, dr. Neža Čebtron Lipovec iz Fakultete za humanistične študije Univerze na Primorskem, Vesna Pajič iz Mestne občine Koper in dr. Meliha Fajič iz Pokrajinskega muzeja Koper.

jem opusu pripravil Mihevc, vodilni slovenski modernistični arhitekt, ki je nedvomno zaznamoval urbanistični razvoj slovenske Istre, hrani Pokrajinski arhiv Koper. "To se je zgodilo vsled skorajda ključnega in zelo intenzivnega sodelovanja med Univerzo na Primorskem, Pokrajinskim arhivom Koper in posamezniki s Fakultete za arhitekturo ter Mihevčev družino. Ta predaja gradiva se je zgodila postopno, od leta 2007 dalje do 2011, ko se je začelo gradivo digitalizirati. PAK je tako vodilna institucija v Sloveniji, ki hrani to neprecenljivo gradivo," je pojasnila Čebtron Lipovec.

Po nekaterih pričakovanjih bi ta fond sicer bolj sodil v MAO. "Mi smo se tedaj v sodelovanju s PAK in fakulteto za arhitekturo zavestno dogovorili za prevzem tega gradiva,

ker se nam je zdelo ključnega pomena, da arhiv, ki govori o tem prostoru, je tudi hranjen v tem prostoru in s tem na razpolago tako raziskovalcem kot raznoraznim uporabnikom," je poudarila Čebtron Lipovec in še dodala, da je Fakulteta za arhitekturo to gradivo hranila v precej nepreglednih omarah v kletnih prostorih, ki so neprimerni za hrambo. Prav tako je bilo po njenih besedah tudi drugo gradivo, ki ga je hranila Mihevčeva družina v garaži, izpostavljeno nevarnostim.

(Ne)hvaležna specifika modernizma

Kaj pa zbirajo v MAO? Velik podarek je na arhitekturi, toda zelo pomemben del zbirke je oblikovanje - grafično oblikovanje in industrijsko oblikovanje -, tretja zbirka pa je fo-

tografija, je povedala Malešič. "Najbolj zajetno je arhitekturno gradivo, in sicer od projektne dokumentacije, projektčnih map, načrtov, skic, maket, do nakita, oblikovanja ... Specifika modernizma namreč je, da se zelo jasne meje med posameznimi področji začnejo brisati ... Imamo namreč ljudi, ki so istočasno pisci, misleci, urbanisti, arhitekti, projektanti interierjev, oblikovalci pohištva, fotografi in soočamo se z zelo veliko dilemo, kaj umestiti v posamezno zbirko ali zapuščino strogo deliti na posamezna področja," je dodala Malešič. Katere so luknje, ki jih morajo zapolniti? "To so predvsem spregledani avtorji, ženske, ki so zelo podprezentirane, stanovanjska gradnja ... Veliko je namreč zbirk, vezanih na genija, denimo, Ravnikarjeva zbirka, Miheličeva zbirka, Kristlova zbirka ... Vse, kar ostaja vmes, vezano na gradbena podjetja, dovoljenja, organizacije, je izgubljeno," je pojasnila Malešič.

Institucije, kot so pokrajinski arhivi, pa pokrivajo ta drugi del, je dodala Čebtron Lipovec. "Mihevčeve arhitekture brez fondov Okrajnega ljudskega odbora ne bi mogli razumeti. Zame kot raziskovalko so bili najbolj dragoceni viri zapisniki sej sveta za urbanizem. Tu šele dobiš vpogled v določene odločitve, ki jih nato v končni fazi vidimo v načrtih in nato pogojno v sami stavbi," je o svoji osebni raziskovalni izkušnji še dodala Čebtron Lipovec.

Danes vabijo tudi na vodeni sprehod

Danes pripravljajo že nov spremljevalni dogodek, in sicer Sprehod po sledih modernih in modernističnih stavb koprškega mestnega jedra pred Mihevcem. Start je ob 16. uri na razstavi v Pokrajinskem arhivu Koper, odprtje drugega dela razstave v Pokrajinskem muzeju Koper pa se obeta konec januarja. •



Žarišče urbanega razvoja povojnega Kopra je bilo v Smedeli.

FOTO: BILJANA PAVLOVIČ



Deborah Rogoznica

zgodovinarica

“Uprava in pravosodje sta zelo velika 'kreatorja' arhivskega gradiva. V tem trenutku PAK hrani nekaj več kot sedem kilometrov arhivskega gradiva in več kot polovica se nanaša na upravo in pravosodje.”



FOTO: BILJANA PAVLOVIČ

Z leve: dr. Neža Čebtron Lipovec, dr. Teja Ibrahimi Krašovec, dr. Deborah Rogoznica in dr. Martina Malešič

6. 01. 2026 Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture, tudi kopske

Avtor: Biljana Pavlovič

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Površina/Trajanje: 216,07

Naklada: 21.000,00

Gesla: ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM



KOPER • Drugi del razstave sledi konec januarja v Pokrajinskem muzeju Koper

Arhivi kot dragoceni viri za raziskovanje modernistične arhitekture, tudi kopske

• BILJANA PAVLOVIČ

Pokrajinski arhiv Koper (PAK) gosti prvi del zelo zanimivega niza razstav/spremljevalnih dogodkov z naslovom Koper med zvonikom in žerjavi: arhitekturne sledi družbenih sprememb, kjer so zgoščeno predstavljeni urbanistični povojni načrti na območju mesta Koper. Eden od spremljevalnih dogodkov v PAK pa je bil tudi zelo informativen in sproščen pogovor o sledih modernistične arhitekture v arhivih. → 7



FOTO: BILJANA PAVLOVIČ

Z leve: dr. Neža Čebon Lipovec, dr. Teja Ibrahim Krašovec, dr. Deborah Rogoznica in dr. Martina Malešič

6. 01. 2026 Dnevnik

Stran/Termin: 11

Naslov: Jankovičeva tržnica ohranja več kot Hribarjev in Plečnikov načrt, 3.

Avtor: Janez Suhadolc

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: PISMO

Površina/Trajanje: 126,81

Naklada: 15.822,00

Gesla: ARHITEKTURA, ARHITEKT, JANEZ SUHADOLC



Jankovičeva tržnica ohranja več kot Hribarjev in Plečnikov načrt, 3.

Kar je dovoljeno Jupitru, ni dovoljeno volu. Plečnik je bil genij. Vse njegove realizacije so nadstandardne za slovensko arhitekturno umetnost. Neizrekljivi, kot ga jaz iz spoštovanja imenujem, je razmišljal o vsemogočih stvareh, od zaščitnega znaka do velikopoteznih urbanističnih zasnov. Bil je sebična osebnost in bi za kakšno svojo realizacijo tudi kaj podrl. Vendar je Neizrekljivi zelo razlikoval med utopijo in prakso. V Božjini in pri bivšem Krištofu v Ljubljani, na primer, je obe obstoječi cerkveni stavbi genialno dopolnil in vključil v svoje načrte. Neizrekljivi je narisal osebno ali v šoli s študenti celo vrsto utopičnih arhitekturnih zasnov. Velik del tega je mogoče najti v knjigah Architectura perennis in Nabori. Eden takih utopičnih načrtov je tudi »Novi Ljubljanski Magistrat«. Nadpovprečni posamezniki morajo razmišljati tudi mimo in nad vsak-

danjo sivino. Ugotovitev velja tudi za dobro arhitekturno šolo.

Za take utopične projekte se je na ljubljanski Šoli za arhitekturo prijel izraz »šnops projekti«. Vse, kar je nastajalo na Šoli najbolj zanimivega in najlepšega, so bili »šnops projekti«. Sanje bodočih arhitektov naj bi bile nad kruto stvarnostjo, ki jih je čakala po diplomih. Kot profesor sem bil mentor mnogim utopičnim projektom. Eden od njih, na primer, je predvideval prelep slovenski parlament na vrhu Triglava...

Primerjava banalnih garaž z utopičnim načrtom Neizrekljivega za Novi Ljubljanski Magistrat se mi zdi poniglava in znak slabega okusa. Utopični načrt, kakršenkoli že je, vendarle razodeva veliko ustvarjalno moč in svojevrstno občudovanje, kljub načelni neizvedljivosti. Za primerjavo: gradbeni nameni obstoječe garniture na ljubljanskem Magistratu predvidevajo gromozanski podzemni betonski keson za avtomobile!

Sem že večkrat zapisal, bom še enkrat. Ljubljana ni pridobila po letu 1945 nobene arhitekturne »razglednice«, to se pravi motiva, ki določa naše glavno mesto. Na čast svoji državi bi lahko postavili ali naredili kakšno arhitekturno obeležje. Lahko bi se izkazali z Mesarskim mostom po načrtih Neizrekljivega. To bi bila zanesljiva nova ljubljanska razglednica. Aktualna zasedba na Magistratu je zastavila vse moči, da se to ni zgodilo. Spet se ponavljam: primerjava garažnega kesona z neizpeljanim Mesarskim mostom po načrtih Neizrekljivega je brezupno početje.

JANEZ SUHADOLC, Ljubljana

Naslov: Mobilizacija za ponovno ožvitev goriške tržnice

Avtor: Aleksija Ambrosi

Rubrika/Oddaja: GORIŠKA

Žanr: POROČILO

Površina/Trajanje: 561,03

Naklada: 8.500,00

Gesla: ARHITEKT



Mobilizacija za ponovno ožvitev goriške tržnice

Zgodovinska stavba Po zaprtju dodatnih dveh stojnic s sadjem in zelenjavo se v javnosti množijo kritike. Forum za Gorico 17. januarja prireja javni shod. Župan napoveduje najnujnejša dela v letošnjem letu

Aleksija Ambrosi

GORICA Goriška pokrita tržnica se že nekaj let postopno prazni, konec decembra pa sta v zgodovinski stavbi prenehali delovati še dve stojnici s sadjem in zelenjavo: eno je upravljal Manuel Sfiligoi, drugo Antonella Giuliano. V goriški javnosti je veliko prahu dvignilo predvsem zaprtje druge, saj večletni sodelavki Giulianove – Cristini Colja – kljub prošnjam in vztrajnosti Občina Gorica ni omogočila, da bi prevzela dejavnost in stojnico ohranila pri življenju.

Najprej dela, potem licence

Čemu taka odločitev? Kot sta župan Rodolfo Zibera in pristojni občinski odbornik Luca Cagliari poudarila že med oktobrskim občinskim svetom, namen občinskih upraviteljev nikakor ni zaprtje tržnice. Do izvedbe nujnih obnovitvenih del, sta pojasnila, preprosto ne morejo izdajati novih licenc, kar pa se marsikomu zdi nesprejemljivo, zato se na družbenih omrežjih množijo očitki o pomanjkanju vizije in pozivi k ukrepanju.

Med kritiki so tudi predstav-

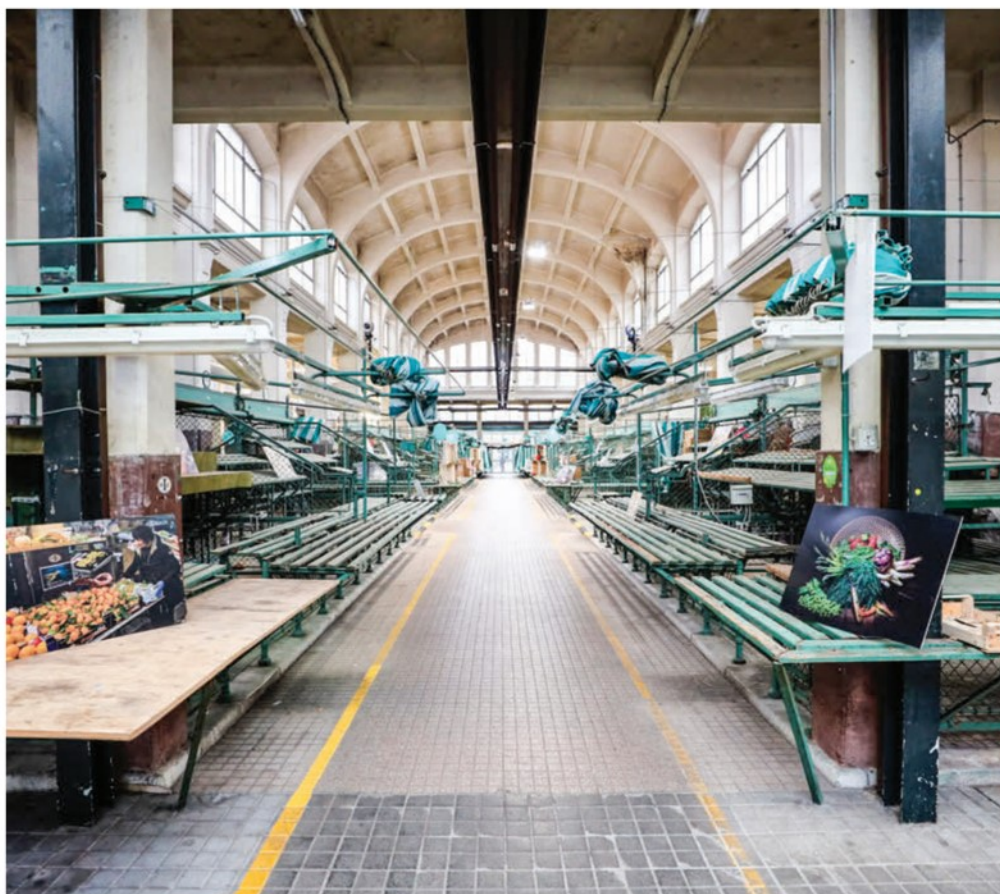
niki Forum za Gorico, ki v soboto, 17. januarja, ob 10. uri sklicujejo javni shod za zaščito in ponovno ožvitev mestne tržnice. Dogodek, ki so ga poimenovali z besedno igro »AAA. Cercasi futuro a buon mercato«, za zdaj promovirajo na Facebooku, napovedujejo pa tudi novinarsko konferenco, na kateri bodo razkril več podrobnosti.

»Tržnica je skupno dobro. Pripada vsakomur izmed nas, zato moramo dvigniti glas, da spet postane utripajoče srce našega mesta. Obljub je bilo veliko, a vsi vidimo, v kakšnem stanju je – in z vsakim dnem izgublja še dodaten košček,« pišejo organizatorji shoda in vabijo društva, stranke in občane, da se jim pridružijo.

Nujna dela še letos

Medtem ko se »nekateri razpisujejo na družbenih omrežjih«, za Primorski dnevnik komentira župan Rodolfo Zibera, občinska uprava »ne ostaja križem rok«. Še letos, napoveduje, bodo izvedli najnujnejša dela, s katerimi bodo zagotovili varnostne pogoje – npr. na napeljavi, gretju in protipožarni varnosti – in brez

Do izvedbe najnujnejših varnostnih del Občina Gorica ne more izdajati novih licenc



Pokrita tržnica V zadnjih letih večina prodajnih pultov sameva TIBALDI

katerih ne morejo izdajati novih licenc branjevcem in branjevkam, saj stavba ne zadostuje novim varnostnim predpisom. »Za pokrito tržnico imamo že nekaj let rezerviranih 1,2 milijona evrov. To je danes dovolj le za najnujnejša dela, v času, ko smo to postavko vključili v občinski proračun, pa bi z enako vsoto izvedli marsikaj več. Tiste, ki nam očitajo, da nimamo vizije, naj spomnim, da smo takrat nameravali na ostro nasprotovanje,« pojasnjuje župan Ziberna in poudarja, da objekta nikakor ne nameravajo zapreti.

Potem ko je spodletel tri milijone vreden projekt preureditve in promocije goriške pokrite tržnice v sodelovanju z založniško družbo Gambero rosso, ki ga je Občina Gorica predlagala Trgovinska zbornica za Julijsko krajino – proti niso bili le branjevcem in bra-

Zgradili so jo leta 1927, obnovili pa leta 1984

Pokrita tržnica je bila zgrajena leta 1927 po naročilu Občine Gorica kot nadomestilo za tržnico, ki je bila uničena med prvo svetovno vojno in je stala na območju, kjer je danes pošta. Zunanji dekorativni panoji na pročelju, ki so v secesijskem slogu, so delo umetnika Clementeja Delnerija (1865–1943). Pod iz betonskih kock, ki jih je dobavilo goriško podjetje Maroni, izvira še iz časa gradnje. Stavbo so leta 1984 obnovili po načrtih arhitekta Guglielma Willyja Riavisa.

njevke, opozicija in konservatorska društva, temveč tudi del desne sredine – se je vodstvo občine odločilo za obnovo tržnice v dveh fazah. »Najprej bi dela izvedli v eni polovici stavbe, nato v drugi, a so se prodajalci uprli, češ da bodo morali sobivati s prahom, hrupom ... Nekateri so predlagali začasno selitev v lesene hiške, ki bi jih postavili na območje nekdanje tržnice na debelo v Boccaccievi ulici, a to žal ni bilo mogoče, saj je že bil v napredni fazi načrt njegove prekvalifikacije v parkirišče, možnosti, da bi se začasno selili v prazne trgovine v Raštelu pa niso sprejeli,« se spominja župan in zaključuje: »Zato bomo letos izvedli le najnujnejša dela, s katerimi ne moremo več odlašati, nakar bomo projekt nadgrajevali s ciljem, da primerno ovrednotimo našo tržnico«.

Naslov: Smedela kot novi Koper

Avtor: bp

Rubrika/Oddaja: KULTURA

Žanr: POROČILO

Površina/Trajanje: 126,90

Naklada: 21.000,00

Gesla: ARHITEKTURA, ARHITEKT, URBANIZEM



KOPER

Smedela kot novi Koper

• Izbruh druge svetovne vojne je tudi v Kopru ustavil razvoj fašistične oziroma, kot ji pravijo v Italiji, racionalistične arhitekture, ki pa je postavila nekatera izhodišča, in sicer predvsem posege v staro mestno jedro in izsuševanje solin za novo pozidavo. "Dejansko pa je šele čas po drugi svetovni vojni v severno Istro, še posebej v Koper, prinesel celovite rešitve v duhu modernizma," lahko preberemo na razstavi v PAK. Prve povojne zasnove so nastale leta 1950 v okviru Idejnega plana za cono B STO, ki ga je pripravil Edvard Ravnikar s sodelavci. Čeprav je bila kot središče razvoja predvidena Izola, so v Kopru izvedli več posegov. Na ruševinah avstrijske kaznilnice je bila

zgrajena nova šola (1951), nedokončana šola iz časa fašizma na Pristaniški ulici je bila predelana v hotel Triglav (1952), ob njem so postavili novo tržnico (1949) in avtobusno-ladijsko čakalnico (1949), nakazan pa je bil tudi zametek urbanizacije Smedele, piše na razstavi.

Po priključitvi Jugoslaviji je vlogo glavnega urbanista prevzel Nikolaj Bezek, ki je leta 1957 izdelal obsežen načrt razvoja Kopra. Staro mestno jedro je ostalo večinoma nedotaknjeno, posegi pa naj bi potekali v sodelovanju s spomeniškim varstvom. Težišče razvoja je bila Smedela oziroma Novi Koper, kot jo je poimenoval Bezek, kjer so med letoma 1953 in 1956 zgradili prve večstanovanjske bloke.

Leta 1955 je bil ustanovljen svet za urbanizem, ki ga je vodil Edo Mihevc. Ta je zasnoval sosesko Belveder, regionalni načrt slovenske obale in leta 1961 nov urbanistični načrt za Koper, ki je predvideval obsežne posege v staro mestno jedro. Zaradi kritik je bil uresničen le delno - zgrajenih je bilo pet obodnih nebotičnikov (dva na Belvederju, eden na Gramscijevem trgu in dvojna stolpnica Intereurope pred vhodom v Luko), nekaj intervencij v jedru starega mesta (npr. novi objekt Radia Koper), modernistični predel Kardeljeve ploščadi (stavba SDK in Adria Commerce). Na spletni strani <https://slediarhitekture.arhiv-koper.si/> zbirajo vtise, spomine in zgodbe na tedanji Koper. • BP

6. 01. 2026 Primorske novice

Stran/Termin: 11

Naslov: Stavbna zemljišča niso vsa enaka

Avtor: Sanja Verovnik

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA IN SVET

Žanr: POROČILO

Površina/Trajanje: 715,52

Naklada: 21.000,00

Gesla: UREJANJE PROSTORA, LEGALIZACIJA

SLOVENIJA • Urejanje prostora: lastniki neizkoriščenih zemljišč bodo morali plačati takso

Stavbna zemljišča niso vsa enaka

Prodaja delov parcel po gradnji in skupna zemljišča za dvojčke so dolga leta povzročali pravno negotovost in spore. Spremembe zakona o urejanju prostora, ki veljajo z januarjem, uvajajo strožja pravila. Gradbena parcela bo po novem po pomembnosti izenačena z drugimi bistvenimi elementi gradbenega dovoljenja.

• SANJA VEROVNIK

Prodaja dela parcele po izgradnji hiše, skupna zemljišča za gradnjo dvojčkov in nejasno razmerje med stavbo in zemljiščem so bile dolgoletna stalnica slovenskega nepremičninskega prostora. Prakse, ki so bile administrativno enostavne, so sčasoma povzročile pravno negotovost, spore med lastniki in nepregledno stanje v evidencah. Z zadnjimi spremembami zakona o urejanju prostora država na tem področju postavlja jasnejša in strožja pravila, ki bodo pomembno vplivala na promet z nepremičninami, investicijske odločitve in uporabo stavbnih zemljišč.

Stavbna zemljišča v Sloveniji obsegajo približno sedem odstotkov celotne površine države, od tega jih je okoli četrtna nepozidanih

Najpomembnejša novost zadnjih sprememb omenjenega zakona, ki začne veljati 5. januarja, je jasna in pravno zavezujoča povezava med stavbo in zemljiščem, na katerem stoji. Z uvedbo obveznega evidentiranja gradbenih parcel v katastru in zemljiški knjigi se po besedah mag. **Matijske Kralje** z ministrstva za naravne vire in prostor končuje dolgoletna praksa prostega razkosavanja zemljišč, ki je v prostoru povzročila številne pravne in dejanske zaplete. Gre za spremembo, je prepričan, ki bo imela neposreden vpliv na promet z nepremičninami, investicije in dolgoročno

tudi na dostopnost stanovanj. Kot poudarja, zakon ne posega le v postopke načrtovanja, temveč vzpostavlja nov sistem razumevanja stavbnih zemljišč in njihove uporabnosti.

Po podatkih, ki jih je navedel, stavbna zemljišča v Sloveniji obsegajo približno sedem odstotkov celotne površine države, od tega jih je približno četrtna nepozidanih. Večina jih je namenjena stanovanjski gradnji, vendar pa po njegovih besedah ta zemljišča v praksi niso enakovredna. Prav zato zakon uvaja razvrstitev stavbnih zemljišč v pet razvojnih stopenj.

“V prvi razvojni stopnji so zemljišča, kjer gradnja stavb ni dovoljena, četudi je namenska



raba določena kot zazidljiva. Gre za površine, namenjene infrastrukturi ali obremenjene z omejitvami, kot so poplavna ogroženost, varovalni pasovi ali zelene površine. Gradnja je mogoča šele po odpravi teh omejitev," je dejal na portoroškem posvetu o poslovanju z nepremičninami. Druga razvojna stopnja zajema zemljišča, kjer je gradnja možna šele po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta in komunalni ureditvi. Kralj je opozoril, da kupec takšnega zemljišča prevzema veliko tveganje, saj lahko do možnosti gradnje mine tudi desetletje ali več.

"V tretji stopnji so zemljišča s sicer določenimi prostorskimi pogoji, a brez ustrezne komunalne opremljenosti. Investitor je tu pogosto odvisen od občine ali pa mora infrastrukturo zgraditi sam, kar pomeni visoke začetne stroške. Četrta razvojna stopnja zajema v celoti komunalno opremljena zemljišča brez pravnih omejitev, vendar zaradi oblike ali velikosti niso primerna za samostojno gradnjo. Pogosto je potreben dokup sosednjih parcel."

Peta stopnja pa predstavlja tako imenovana "čista" stavbna zemljišča, na katerih je mogoče brez večjih zapletov pridobiti gradbeno dovoljenje, pogosto v približno treh tednih. Prav ta zemljišča so po besedah Kralja za investitorje najvarnejša in najbolj predvidljiva izbira.

Gradbena parcela dobi pravno težo

Kralj je izpostavil, da pravna podlaga za evidenco stavbnih zemljišč obstaja že desetletje, vendar so občine k njenemu vzpostavljanju resneje pristopile šele po pridobitvi državnih sredstev. Trenutno evidenco po njegovih besedah pripravlja 106 od 112 občin, rok pa se izteče konec prihodnjega leta. V evidenci bodo jasno razvidna pozidana zemljišča, pripadajoča zemljišča obstoječim stavbam in vsa nepozidana zemljišča, razvrščena po razvojnih stopnjah.

"Druga ključna sprememba zadeva gradbeno parcelo. Doslej je ta obstajala predvsem v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje in je po izgradnji stavbe praktično izginila. Z novim sistemom pa bo gradbena parcela evidentirana v katastru nepremičnin in po potrebi tudi v zemljiški knjigi. S tem bo stavba neločljivo povezana s točno določenim zemljiščem za ves čas svojega obstoja," je pojasnil Kralj. Poudaril je, da je prelomni datum 5. januar 2026. "Od takrat bo prvo upo-

rabno dovoljenje pomenilo tudi trajno vez med stavbo in gradbeno parcelo. Parcela se ne bo več mogla poljubno odrezovati ali prodajati drugim objektom, kar bistveno omejuje dosedanje prakse."

Kralj razlog za takšno ureditev vidi v dejstvu, da so številne stavbe v preteklosti postopoma izgubile funkcionalna zemljišča, kar je povzročilo nepregledno stanje in pravno negotovost. Nova ureditev naj bi to postopno odpravila.

Kaj se ne bo smelo

Matija Kralj opozarja, da so v preteklosti številne stavbe postale neskladne zgolj zaradi enostavnih parcelacij. Po pridobitvi gradbenega in uporabnega dovoljenja so lastniki prodajali dele zemljišč, ne da bi se zavedali, da s tem kršijo pogoje dovoljenja. "Če po gradnji hiše prodamo del zemljišča sosedu, objekt ni več skladen z izdanim dovoljenjem. Gre za neskladno gradnjo, nastalo zgolj zaradi katastrskega postopka," je poudaril.

Po njegovih besedah nosijo



pri tem del odgovornosti tudi geodeti, saj so takšne postopke omogočali, čeprav so ti vodili v pravno in prostorsko neurejeno stanje. Prav zato zakon zdaj jasno določa, da je gradbena parcela enakovreden element gradbenega dovoljenja - vsaka njena sprememba pomeni tudi spremembo dovoljenja.

Strožji režim, manj izjem, več reda

Nova pravila pomenijo tudi, da je gradbena parcela po pomembnosti izenačena z drugimi bistvenimi elementi gradbenega dovoljenja. Vsaka njena sprememba pomeni spremembo dovoljenja. Skupne gradbene parcele za enostanovanjske stavbe niso več dovoljene, kar preprečuje kasnejše težave pri parcelacijah in prodajah, je opozoril Kralj.

Pojasnil je, da sistem hkrati omejuje promet z zemljišči, ki so del iste gradbene parcele. "Če je ta sestavljena iz več parcel, bo to zaznamovano v zemljiški knjigi, notar pa prodaje posameznega dela ne bo smel overiti. Izjeme veljajo znotraj iste etažne lastnine, ne pa med različnimi stavbami."

Zakon določa tudi jasna pravila glede parcelacij, soglasij občin in postopkov v času priprave OPPN, ko parcelacije praviloma niso več dovoljene. Da postopki ne bi zastajali, je uvedena pozitivna domneva soglasja, če občina v 15 dneh ne odgovori, je bil jasen Kralj.

Pomembna novost je tudi podaljšanje roka za uveljavljanje predkupne pravice s 15 na 30 dni ter uvedba obvezne ta-

kse na neizkoriščena stavbna zemljišča v peti razvojni stopnji. "Do leta 2028 bodo morale vse občine uvesti to dajatev v višini 0,30 evra na kvadratni meter, ne glede na tržno vrednost zemljišča. Taksa ne izključuje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kar pomeni dvojno finančno obremenitev lastnikov nepozidanih parcel," je še dodal.

Koga nova ureditev še ne zadeva

Strožja ureditev gradbenih parcel se bo uvajala postopoma. Ključni datum je 5. januar 2026, ko bo začela veljati za nove stavbe, pri katerih bo uporabno dovoljenje izdano po tem datumu.

Za obstoječe stavbe zakon predvideva več izjem. Gradbene parcele se ne bodo določale v poenostavljenih postopkih za pridobitev uporabnega dovoljenja za že zgrajene objekte. Prav tako za gradbena dovoljenja, izdana pred novim letom, kjer se gradi na podlagi stavbne pravice, ne bo treba določati območja stavbne pravice.

Pri prizidavah, rekonstrukcijah, spremembah namembnosti in legalizacijah bo novi režim začel veljati dve leti kasneje, kar lastnikom daje čas za prilagoditev.

Kot je poudaril, je cilj teh ukrepov dolgoročen: spodbuditi lastnike, da nepozidana stavbna zemljišča - pogosto obravnavana kot "suho zlato" - postopno vključijo v promet, gradnjo in razvoj ter s tem prispevajo k bolj urejenemu in predvidljivemu prostoru. •

mag. Matija Kralj

ministrstvo za okolje in prostor

"Nova pravila pomenijo tudi, da je gradbena parcela po pomembnosti izenačena z drugimi bistvenimi elementi gradbenega dovoljenja. Vsaka njena sprememba pomeni spremembo dovoljenja."



FOTO: SANJAVEROVNIK

Pri prizidavah, rekonstrukcijah, spremembah namembnosti in legalizacijah bo novi režim začel veljati dve leti kasneje, kar lastnikom daje čas za prilagoditev.



FOTO: ANDREJ PETELINŠEK

Gradbena parcela bo po pomembnosti izenačena z drugimi bistvenimi elementi gradbenega dovoljenja.