

Črne gradnje – stalnica ali epizoda v sodobni slovenski urbanizaciji?

Uvod

Neorganizirano, stihijsko urbanizacijo na obrobju naših mest lahko spremljamo že od predvojnega obdobja dalje. Vendar te »črne gradnje« prostorskemu razvoju mest z obmestji vred niti širšemu podeželju tedaj še niso povzročale posebnih ovir v njihovem razvoju. Za te gradnje prav tako ne moremo trditi, da bi lahko imele škodljive posledice bodisi v urbanističnem, okoljevarstvenem ali estetskem pogledu. Prve »motnje« v prostorskem razvoju mest in obmestnih naselij je povzročil pravzaprav šele intenzivni razvoj individualne stanovanjske gradnje nekako sredi šestdesetih let. Iz tega obdobja izhajajo tudi prva rušenja nedovoljenih gradenj.

Pri razglabljanju o črnih gradnjah moramo opozoriti, da se v Sloveniji po grobi klasifikaciji pojavljajo nekako tri skupine »črnih gradenj«. Po naravi so si različne. Skupno jim je pravzaprav le ime.¹ Na eni strani imamo črne gradnje, ki so izraz socialne bede. Poznamo jih iz predmestij večjih slovenskih mest kot barakarska naselja. Nosilci tega tipa črnih gradenj so skoraj izključno priseljenci. Antipod barakarskim naseljem so črne gradnje počitniških hiš. Po ocenah predstavljajo okrog desetine vseh črnih gradenj v Sloveniji (Ravbar, 1976). Po naravi in posledicah sodi ta skupina med najbolj kvarne pri nas. Posebej zato ker gre po navadi za območja v rekreacijsko in pokrajinsko najbolj privlačnih delih. Najobsežnejša skupina črnih gradenj so stanovanjske hiše v obmestjih slovenskih mest, ki nastajajo stihijsko in tako spreminjajo podobo obmestnih in podeželskih naselij. Teža problema in posledice so pri vsaki od gornjih skupin različne.

Po socialnogeografskem razumevanju so črne gradnje tisti deli naselij, ki nastopajo v razpršeni obliki in stihijsko ob specifičnih pogojih. S tem se spreminja podoba naselij, kar se najizraziteje kaže v videzu pokrajine. Deformacije nastajajo tako v kmetijskem kakor v urbanem prostoru (Ravbar, 1976). Sredi sedemdesetih let je bilo v Sloveniji že deset tisoč črnih gradenj. Do danes se pojav le še stopnjuje in je po ocenah pristojnih državnih institucij kljub permanentnim legalizacijam (kar sicer dejanskega razreševanja črnih gradenj in stihijske urbanizacije nasploh ne rešuje, marveč problem le prelaga) v Sloveniji še vedno okoli 30.000 nedovoljenih posegov v prostor. Večinoma so to stanovanjski objekti, počitniške hiše ter

* Dr. Marjan Ravbar, raziskovalec – direktor Inštituta za geografijo Univerze v Ljubljani.

¹ »Črna gradnja« z upravnopravnega vidika pomeni izraz nediscipline državljanov, ki grade brez predpisanih dovoljenj. V tem prispevku smo pozornost osredotočili zgolj na prostorsko preobrazbo naselij, ki jo povzročajo prosto stoječe novogradnje stanovanjskih objektov in deloma počitniških hiš. Z drugimi besedami to pomeni, da smo zavestno zanemarili črne gradnje proizvodnih objektov (tovarn) in drugih »družbenih ali državnih« objektov in vse nedovoljene posege pri že obstoječih objektih, kot so npr. različne nadzidave ali prizidki. Vnemar puščamo tudi črne gradnje gospodarskih poslopij ob stanovanjskih hišah in različne pomožne objekte. Pozornost posvečamo torej zgolj stihijskemu razvoju naselij zunaj strnjениh mestnih območij.

različne adaptacije stanovanj.² Doslej je država črnograditeljstvo razreševala zgolj z omejitveno urbanistično, kmetijsko in okoljevarstveno zakonodajo (gl. npr. Zakon o urbanističnem planiranju iz leta 1967, pa »črnograditeljske« dopolnitve iz leta 1978, Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč iz leta 1983, Zakon o varstvu naravne in kulturne dediščine iz leta 1980 in ne nazadnje tudi najnovejše dopolnitve zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ipd.). Drugi državni ukrepi ekonomske, socialne, davčne, posojilne, zemljiške narave itd. pa so bili v nasprotju z regionalnoplansko in urbanistično politiko ter so ob občasnih kampanjskih akcijah za vzpostavitev pravega reda pri graditvi naselij praviloma prevladali. Zato so bili vsi dosedanji poskusi države za vzpostavitev »evropskih« norm že na začetku obsojeni na propad. Vse kaže, da tudi zadnji iz pomladi leta 1993...

Poskus tipologije črnih gradenj in razpršene urbanizacije nasploh

Iz občasnih analiz o značilnostih razvoja črnih gradenj in razpršene urbanizacije v Sloveniji je na podlagi fiziognomskih in morfoloških oblik rasti naselij v zadnjih dveh desetletjih mogoče sklepati o naravni pogojenosti razvoja naselij in hkrati spoznati vzode družbenih in človeških avtonomnih pravil ter zakonitosti, ki vodijo do preobrazbe v oblikovanju pokrajinskih vzorcev naselij.

V tem prispevku smo na nekaterih vzorčnih območjih v obmestjih slovenskih mest uporabili zračne posnetke med letoma 1975 in 1986 in na ta način ugotavljali fizično rast naselij. Zračni posnetki, uporabljeni za dve obdobji, so primerno orodje, s katerim lahko nazorno opazujemo rast in spreminjanje naselij v določenih časovnih obdobjih.

Po velikostnem merilu novogradenj lahko naselja ali dele naselij, zgrajenih pretežno tudi s »pomočjo« črnograditeljev, razvrstimo kot:

- posamezne objekte na osamljeni lokaciji;
- manjšo gručo ali niz z nekaj objekti;
- srednje veliko naselbino (od pribl. 20 do 50 stanovanjskih objektov).

Poleg tega smo pri novejšem prostorskem razvoju naselij upoštevali še naslednja merila:

- številčno rast novogradenj (ugotovljeno s pomočjo registra EHIŠ);
- lociranje novogradenj glede na naravne razmere;
- oddaljenost novogradenj od starejše aglomeracije;
- lociranje novogradenj glede oddaljenosti od oskrbnih dejavnosti in/ali zaposlitve;
- lociranje novogradenj glede na prometno in komunalno infrastrukturo;
- lociranje novogradenj glede na prostorske (urbanistične) pogoje in zemljiško-pravni vidik.

Novogradnje posameznih objektov na izolirani lokaciji se pojavljajo razmeroma redko, še največkrat kot novogradnja ob stari samotni kmetiji. Med njimi je po ocenah relativno visok delež črnih gradenj. Pogostejši so primeri izoliranih lokacij pri počitniških hišicah. Ker je bil izbor takih lokacij razen s premoženjskopравnih vidikov razmeroma svoboden, so urbanistične službe po občinah brez moči pri preprečevanju in usmerjanju takšnega načina gradnje. Pri počitniških hišah so to pogosto ambientalno najbolj ugodne lege (prisojna pobočja, ob gozdnih robovih

² Gl. Predlog za izdajo zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, 18. 3. 1993.

ipd.). Takšna gradnja je zaradi historične pogojenosti naselbinskih sistemov za večji del slovenskih pokrajinskih enot med najbolj škodljivimi.

Manjše gruče enodružinskih in nedovoljeno zgrajenih hiš zelo pogosto srečujemo na ravninah. Tipične so bodisi ob vaseh ali v najširšem vplivnem območju oziroma tam, kjer urbanizacijski pritisk ni pretirano močan. Pogosto so takšne lokacije tudi sredi polj, ki so jih lastniki razparcelirali in prodali. Komunalna in prometna opremljenost takih gruč sta slabi, še zlasti ker je velik del tovrstnih objektov nastal nelegalno ali na podlagi različnih špekulacij oziroma izsiljevanj.

Manjša in srednje velika strnjena naselja enodružinskih hiš novejšega datuma srečujemo v bližini mest, kjer je urbanizacijski vpliv močnejši. Pogosto se oblikujejo okoli »kondenzacijskih jeder« – vasi, in sicer tako da se navezujejo na že obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo. Ker so oskrbne in druge storitvene dejavnosti v novonastalih delih naselij prešibke, so navezane bodisi na bližnja starejša središča bodisi na bližnjo mestno aglomeracijo. Take »preproge« novih naselij pogosto zapolnjujejo prostor med sosednjimi vasmimi. Mnoga taka naselja so bila načrtovana tudi z zazidalnimi načrti ali skupinskimi lokacijami. Komunalna oprema je v teh primerih praviloma boljša. Pri lociranju enodružinskih hiš glede na naravne razmere lahko ugotovimo določene tipološke zakonitosti. Če objekti niso v ravninskem svetu, kar je precej pogosto, prevladujejo prisojne, južne lege. Senčne, severne lege so redkejše. Glede geomorfoloških značilnosti so najpogostejše lege v ravninah (povezane s starejšim naseljem), na prisojnih legah, ob robovih dolin, na ježah, na širokih slemenih, ob bregovih rek (tudi v poplavnem pasu), na rečnih terasah, na blagih južnih pobočjih (pri počitniških objektih so zemljišča praviloma strmejša). Pri izbiri lokacije imajo pomembno vlogo še nekatere naravne značilnosti, npr. zavetne lege z ugodno mikroklimo, lepi razgledi (na gore, vodo ipd.), obgozdni pasovi, robovi gozdnih jas ipd. Seveda so najprivlačnejše tiste lokacije, ki združujejo čim več navedenih značilnosti. Ambientalno-krajinski vidik igra sicer pomembno vlogo pri izbiri lokacije enodružinskih hiš, vendar ne sam zase, temveč v kombinaciji z zemljiškopravnimi, komunalnimi, oskrbnimi dejavniki, ceno zemljišča itd.

Dobra nosilnost, stabilnost tal ipd. pri enodružinski gradnji in prav tako pri črni gradnji ne igrajo odločujoče vloge, razen v skrajnih primerih (npr. ob aktivnih plazovih). Žal tudi kakovost kmetijskega zemljišča, proizvodni in varovalni pomen gozda ali varovalna območja pitne vode pri gradnji stanovanj do nedavnega niso igrali bistveno omejitvene vloge pri njihovem lociranju. Bližina objektov ali območij naravne ali kulturne dediščine pa je bila slej ko prej odločujoči »magnet« za različne oblike »pritisikov«.

Bližina osnovne oskrbe in delovnega mesta, zlasti trgovine, šole, vrtca, ambulante, je zaželena, vendar ni odločujoča. Stanovalci v enodružinskih hišah na obrobju mest oziroma podeželju so se pač sprijaznili z delovnimi, nakupovalnimi, šolskimi migracijami v zameno za lasten dom, mir in zelenjavni vrt. Ugotavljamo, da je prag nekako pri polurni izohroni potovanja na delo, pri čemer trgovina, šola, vrtec, avtobusno postajališče načeloma niso oddaljeni več kot 1,5 do 2 km.

Pri razvoju enodružinskih hiš imajo poteki prometne (predvsem cestne) infrastrukture odločujočo vlogo. Dostop do parcele, prometna povezava na obstoječe naselje, migracij prebivalstva do delovnih mest, trgovine, šole ipd. so odločilni dejavniki pri izbiri lokacije. Poleg tega trase ceste, ulic ali vaških poti po navadi sovpadajo z neposredno bližino trase vodovoda ali električnega voda. Druga komunalna oprema (PTT, kanalizacija, plinovod . . .) vsaj v prvi fazi manj vpliva na izbiro lokacije. Tako se stihijsko raščena naselja enodružinskih hiš največkrat

oblikujejo kot obcestna zazidava, ki se širi iz naselij v vse smeri ob cestah, pozneje pa tudi ob stranskih poteh, poljskih poteh, kolovozih... Tako nastajajo najprej kraki iz naselja, nato pa številni stranski izrastki nekonvencionalnih oblik in končne zanke, pentlje in amorfne oblike, ki obkrožajo notranje jedro in nezazidane prostore. Obcestna zazidava je povzročila zlivanje sosednjih vasi. Takšna razvlečena »suburbija« – »dolge vasi« so okoli večine slovenskih mest postale skoraj pravilo. Omenjena pozidava je močno zabrisala naravne determinante ter zanikala podedovano poselitev. Brez dvoma je obcestna pozidava med najbolj kvarnimi pri nas.

Novi deli naselij so pozidani tudi z *novim tipom stanovanjskih hiš*, ki ustreza novim zahtevam, potrebam in možnostim prebivalstva, ki jih gradi. Predvsem je pomembno poudariti, da se novi tip hiš le izjemoma prilagaja tradicionalni arhitekturi naselja. Poglavitnejši »vzor« graditeljem je tip predmestne hiše. Te hiše so navadno nadstropne, z garažo v hiši ali pa s posebno zgradbo, kjer je garaža in/ali gospodarsko poslopje. Spreminjanje naselij ne gre le na račun rasti novih delov naselja, temveč se tudi stari deli naselja zaradi nezadržnega toka modernizacije spreminjajo in prilagajajo novim funkcijam, novemu načinu življenja in gospodarjenja. Del nekdanjih kmečkih poslopij ostaja s tem, ko je prebivalstvo našlo zaposlitev v neagrarnih poklicih, neizrabljen oziroma spreminja svojo funkcijo (v zadnjem času predvsem v oskrbne namene in trgovsko/gostinske dejavnosti vseh vrst. Poslovne in proizvodne dejavnosti so v obmestjih slovenskih mest razmeroma šibkeje zastopane). Opazno je tudi izseljevanje (in s tem tudi izsiljevanje novih lokacij) avtohtonega prebivalstva na robove obmestnih naselij. Naraščajoč promet, zastarela gradbena substanca, povezana z visokimi komunalnimi vlaganji, pomanjkanje sodobnih servisnih dejavnosti so jedra nekdanjih podeželskih naselij spremenili in močno razvrednotili. Število prebivalstva narašča predvsem zaradi ekstenzivnih gradbenih dejavnosti na obrobju naselij, medtem ko prebivalstvo v samih jedrih tudi v obmestnih naseljih upada. Zaradi močnega priseljevanja neavtohtonih prebivalcev je oslABLJENA krajevna pripadnost. Povečan delež priseljencev – tujcev – povzroča drugačen, (ob)mestni način življenja ne le pri priseljenem, marveč tudi pri avtohtonem prebivalstvu. Povezanost z zemljo pojema, saj je prebivalstvu kmetovanje le dodatni vir (ljubiteljska obdelava, vrtičkarstvo) preživljanja. Tudi na zunaj so opazni fiziognomski učinki v drobljenju parcel in povečanem deležu zatravljenih površin.

Lastništvo zemljišča, lega in oblika parcel, zlasti pa cena zemljišča so gotovo odločilni dejavniki v razvoju enodružinske (in tudi črne) gradnje. Graditelji se manj vključujejo v usmerjeno gradnjo, ker je cena take gradnje praviloma višja, za komunalno opremo je potrebno takojšnje plačilo stroškov, še pred začetkom gradnje, individualni graditelj pa tudi raje dograjuje postopoma. Stihijski in nenadzorovan promet z zemljišči se je z ostrejšo kmetijsko zakonodajo upočasnili, ne pa ustavil. Brez dvoma bodo za preprečevanje razpršene gradnje potrebni še dodatni pravičnejši gospodarski, davčni, posojilni in zemljiškopravni ukrepi. Z intenzivnim preslojevanjem prebivalstva iz kmečkega v nekmečko se je bistveno spremenilo tudi vrednotenje zemlje, ki večini prebivalstva kljub pozivom k ekonomsko-tržnemu obnašanju in ohranjanju kmetijskih površin še vedno ne pomeni dobrine, pomembne za obstoj, ampak je še vedno sredstvo špekulacij. Na drugi strani pa je tudi sredstvo za relativno ugodno reševanje stanovanjskega problema. Spontani potek urbanizacije in deagrarizacije, ki ga družbi doslej ni uspelo obvladati, je slovenska mesta obdal s pravimi venci črnih in sivih gradenj.

Zazidljivost zemljišča je tudi pomemben dejavnik, ki deluje v dveh smereh:

zazidljiva gradbena zemljišča za individualno gradnjo so draga, na trgu jih je malo, povrh vsega pa so bila najpogosteje tako ali drugače »podružbljena«, urejala so se s t. i. prostorskimi izvedbenimi načrti (zazidalni načrti ali prostorsko-ureditveni pogoji), zato imajo takšne skupine hiš večji videz urejenosti, zaključenosti. Drugače pa je s stavbami, ki so bile zgrajene na podlagi zasebne pobude, pri »črni« ali »sivi« gradnji na razparceliranih nekdanjih kmetijskih površinah ob domači hiši, na robu naselja ali na kaki drugi lokaciji. Tu so pojavne oblike zelo različne in se skoraj praviloma navezujejo na oblike parcel. Če je starejši naselbinski vzorec iregularen, gručast, potem podobno obliko dobiva tudi razporeditev novih hiš. Med našimi raziskavami nismo mogli odkriti prave »urbanistične« zagnanosti niti pri odgovornih urbanističnih službah niti pri avtohtonem ali priseljenem prebivalstvu. Nikjer nismo opazili, da bi z zgoščanjem obstoječih vasi razvijali (dopolnjevali) obstoječo formalno identiteto naselij. Nove poselitvene strukture v slovenskem obmestnem prostoru izhajajo na eni strani iz hotene urbanistične volje (lokalnih urbanističnih služb), na drugi strani pa nastajajo pod vplivom samograditeljske dejavnosti (Kocbek, 1981). Oboje je povzročilo, da se je izoblikovalo nekaj tipov novejših poselitve, ki jih lahko strnemo v naslednje skupine (Ravbar, 1978):

- zgotovitve, zapolnitve praznih prostorov znotraj naselja;
- razvoj na obodu starega strnjenegega naselja tako, da se oblikuje koncentrična rast naselja;
- rast naselja vzdolž komunikacij kot razvoj razvlečenih naselij (razvoj med dvema sosednjima naseljem);
- razvoj ob starejšem naselju, vendar na strnjeni, novi, načrtovani lokaciji.
- Pri vseh značilnih situacijah novejšega razvoja poselitve je bližina starejšega naselja izredno privlačen magnet za novo enodružinsko gradnjo zaradi osnovne oskrbe, bližine delovnih mest, ugodnih prometnih povezav, pa tudi zaradi psiholoških motivov bivanja v nemestnem okolju. Opažamo, da novogradnje celo prevzemajo določene značilnosti starejšega naselja. Kjer je prvotna aglomeracija tlorisno nepravilna, potem se tudi nova pozidava tako razvija. Pri urejenih starejših naseljih se določeni geometrični red prenaša tudi na novo parcelacijo in črne gradnje prav tako. Od ustvarjenih pogojev v prostoru so smeri že zgrajene komunalne infrastrukture zanesljiv kazalec, kam naj se usmerja nova individualna gradnja. To kajpada velja najbolj za ceste. Ker pa se trase cest, vodovoda, kanalizacije, električnega kabla največkrat ujemajo, je razvojni pritisk ob takih smereh še toliko izrazitejši. V mnogih primerih (posebej velja za »črno« ali »sivo« gradnjo) so zmogljivosti infrastrukturnih omrežij omejitveni dejavnik za nadaljnji razvoj enodružinskih hišic. Padec vodnega pritiska, padec električne napetosti zaradi prevelikega števila odjemalcev, nezadostnost kanalizacijskega omrežja, neorganiziran odvoz smeti itd. je le nekaj razlogov za gornjo trditev. V vseh primerih se graditelji nekako znajdejo, tudi na račun večje onesnaženosti okolja. Gradnja našete infrastrukture počasi sledi gradnji: poljske poti sčasoma postajajo stanovanjske ulice, zgradita se nov vodovod, kanalizacija, pobirajo se smeti, v končni fazi dobi naselje celo javno razsvetljavo in telefon. Analize kažejo, da razvoj naselitve v stihijsko nastajajočih obmestnih in podeželskih območjih korelira poleg cest še najbolj z razvojem vodovodnega omrežja.

Intenzivni razvoj stanovanjske gradnje v obmestjih je torej posledica vrste gospodarskih dejavnikov, nedorečene zemljiške politike, pa tudi sociopsiholoških motivov. Ti so predvsem:

- mnogo cenejša gradnja stanovanj v lastni režiji, ki jo po svoje omogoča vrsta okoliščin;

- nižje cene zemljišč na račun slabše oskrbe in komunalne opremljenosti;
- povečanje realnih dohodkov prebivalstva, ki ga omogoča vlaganje v stanovanjsko gradnjo;
- možnosti postopnega izboljševanja stanovanjskih razmer (širitve, večje uporabne površine oz. večje stanovanjske enote);
- dobra prometna dostopnost, dobra dostopnost do delovnih mest in oskrbe;
- boljše bivalne razmere v lastni stanovanjski hiši;
- večje možnosti za zadovoljevanje osebnih potreb (ljubiteljska obdelava zemlje . . .);
- splošne preference prebivalstva za bivanje v enodružinskih hišah (kar pričajo številne ankete in javnomnenjske raziskave v zadnjih desetletjih), ki so tudi, kot se zdi, izraz kompleksnih okoliščin: želja po višjih prostorskih standardih, poreklo prebivalstva s podeželja ipd.

Sklep

Globalne civilizacijske in tehnološke spremembe druge polovice dvajsetega stoletja imajo odsev tudi v spremembah poselitvenih sistemov. Z družbenim napredkom se spreminja tudi narava urbanizacije. Vsi segmenti družbenih sprememb podpirajo razpršeni (in znotraj tega stihijski) razvoj urbanizacije.³ Klasični lokacijski dejavniki, ki so bili še v zgodnjih obdobjih kmetijsko-industrijske družbe odločujoči pri nameščanju človeških bivališč, postopoma stopajo v ozadje oziroma dobivajo nove vzgibe. Spremembe v zaposlitveni in socialnogeografski strukturi prebivalstva, povezane z dvigom življenjske ravni, odločilno spreminjajo motivacijo ljudi, ko se odločajo o lastnih bivanjskih razmerah, ki jim jih omogočajo bodisi mesta bodisi obmestna – podeželska naselja. Med njimi imajo pomembno vlogo prometna sredstva, predvsem avtomobilizem, ki je dokončno pripomogel k razpršenosti prebivalstva v »plasteh«⁴ okrog mest. Primerjalne analize populacijskih sprememb med mesti in okolico zadnjih dveh desetletij so pokazale, da v devetdesetih letih v četrtini slovenskih občin že prevladuje absolutna dekoncentracija prebivalstva. Pa tudi prebivalstvena dinamika v mestih se je v tem času prepolovila (Ravbar, 1992). *Nove življenjske razmere podpirajo razpršenost poselitve*. Zato so bili tudi vsi dosedanja poskusi države, da bi vzdrževala pravni red pri posegih v prostor, bolj ali manj neuspešni. *Črne gradnje, ki so le ena izmed oblik razvoja poselitve, se še naprej množijo*. Njenega obsega ne zmanjšujeta niti vsesplošna družbena in gospodarska kriza zadnjega desetletja. Zato so najnovejši zelo pootstreni ukrepi, ki jih predpisuje dopolnjeni zakon o graditvi naselij in drugih posegov v prostor, sicer nujni, vendar nezadostni (preozki) ukrep države za preprečevanje črnih gradenj in razpršene gradnje nasploh.

Po grobih računih živi leta 1990 v Sloveniji v enostanovanjskih družinskih hišah okrog 1,3 milijona ljudi. Od tega okoli 200.000 v mestih in več kot 550.000 v njihovih obmestjih.⁴ V naših razmerah so glavni nosilci stanovanjske gradnje še vedno

³ Pojem urbanizacija po Bergovem (1982) razumevanju obsega poleg koncentracije ekonomskih in socialnih dejavnosti v polih rasti zaradi industrije, storitvenih dejavnosti in znanstvenotehničnega napredka še prostorsko in funkcijsko integracijo sosednjih naselij pod vplivi ekonomskih interakcij in socialne mobilnosti prebivalstva. To pa v sodobnosti sproža dekoncentracijo družbenoekonomskih dejavnosti, razširitev mestnih infrastrukturnih sistemov v obmestja, povečevanje individualnega akcijskega radija s pomočjo avtomobilizma in drugih komunikacijskih sistemov ter poročstvo za povečevanje bivanjskih površin.

⁴ Po podatkih popisa 1991 le v 2,6% slovenskih naseljih – praviloma so to mestna naselja – prevladujejo večstanovnj-

posamezniki. Ta način bivanja se je v Sloveniji od konca sedemdesetih let neverjetno razširil. Delež zasebne stanovanjske gradnje je še leta 1960 predstavljal 26,6%, leta 1970 30,9%, leta 1975 38,6% ter leta 1980 48,8%. Leta 1983 je ta delež prvič presegel polovico (54,4%) in potem naglo naraščal, tako da je leta 1989 delež individualne stanovanjske gradnje že skoraj dosegel tri četrtine (73,5%). Po letu 1980 so bila domala vsa stanovanja zunaj mest zgrajena v zasebni lasti. Ta oblika urbanizacije povzroča globoke spremembe v ravnotežju obstoječih urbanih in podeželskih naselitvenih struktur. Ker je bila v naših razmerah gradnja cenejša v lastni režiji kot nakup stanovanja, je prišlo v obmestnih območjih do nagle rasti naselij prav na račun prosto stoječih individualnih hiš. Zaradi pomanjkanja stanovanj, relativne cenenosti individualne gradnje ter neizdelane zemljiške politike posamezniki zgradijo (ali z različnimi pritiski izsilijo gradnjo) stanovanjske hiše brez ustreznih dovoljenj na območjih, kjer je to zanje najugodnejše (pri tem imata lastništvo oz. predhoden nakup zemlje in socialni položaj odločilno vlogo).

Ob koncu sedemdesetih in v začetku osemdesetih let so bile razmere za gradnjo zaradi razmeroma ugodnih posojilnih pogojev dobre, zato ne preseneča, da je bila leta 1981 kar šestina stanovanj v Sloveniji zgrajena po letu 1975. Leta 1991 pa kljub že daljši gospodarski recesiji še »vedno« desetina v zadnjem desetletju. »Družbena« pomoč v obliki kreditiranja gradnje stanovanj je bil ves povojni čas pomemben spodbujevalec razpršene urbanizacije v Sloveniji. Na svojstven način so črne gradnje tudi posledica vlaganj v mestu zasluženega denarja. Potek suburbanizacije, katere najskrajnejši izraz so tudi črne gradnje, po svetu in pri nas opozarja, da obmestja postajajo prehodna območja med mestom in podeželjem. Na določen način se »specializirajo« tako, da so namenjena predvsem bivanju zaposlenih, ki delajo v mestih (spalna naselja). Z intenzifikacijo pojava suburbanizacije in metropolizacije ter celo »counterurbanizacije« je po izkušnjah razvitejših držav treba računati v prihodnje tudi pri nas. Zaradi *privlačnosti* suburbaniziranih območij ter neizogibnih teženj prebivalstva, ki so izraz gospodarskih in socialnih sprememb v družbi, le-te naravnost terjajo spremembe, ki naj pokažejo izhod iz krize, v katero je zašla politika urejanja prostora. Leta in leta razvojnih zasnov regionalne politike nismo uresničevali. Položaj slovenskega naselbinskega sistema ni izraz le slabih zasnov regionalne politike, marveč bolj tega, da zasnov in ciljev policentričnega sistema nismo znali (hoteli) uresničevati. Prav zato se je okoli mest oblikoval naselbinski sistem, ki bi ga lahko poimenovali kot »točkovno-aksialnega« in je stihijski ter zaradi dolinskega reliefa hkrati še »linearen«. S tega vidika za politiko urejanja prostora niso najpomembnejše posledice v tem, da spreminjamo zasnovu regionalnega razvoja in cilje, marveč v tem da pripravimo spekter ukrepov (meril) ter jih dosledno izvajamo. Poleg institucionalnih okvirov urbanistično-komunalne, socialne, zemljiške (rente), davčne narave ipd. bi kazalo še posebno pozornost nameniti izračunom stroškov razpršene gradnje, ki so bili v Sloveniji iz neznanih razlogov ves povojni čas zanemarjeni. Splošni razvojni politiki (strategiji) mora slediti predvsem ustrezen sistem usklajevanja med naštetimi področji.

ske zgradbe. Njihov delež v skupnem stanovanjskem skladu R Slovenije pa je kljub temu 46,5%. Prosto stoječe zasebne stanovanjske hiše so tega leta prevladujoče v 83% slovenskih – praviloma podeželskih naseljih. Njihov delež v stanovanjskem skladu je le 36,7%. Med njimi zajema »posebno« mesto skoraj 4000 slovenskih podeželskih naselij s 100% deležem prosto stoječih zasebnih stanovanj. Njihov delež v celotnem stanovanjskem skladu je 17,6%.

UPORABLJENA LITERATURA:

- Berg, L., 1982: *Urban Europe: A study of growth and Decline*. Oxford.
- Kocbek, J., 1981: *Pojem merila v arhitektonskem in urbanističnem oblikovanju*. Urbanistični inštitut R Slovenije, Ljubljana.
- Ravbar, M., 1976: *Preobrazba slovenskih naselij s črno gradnjo*. Filozofska fakulteta, magistrska naloga, Ljubljana, 127 str.
- Ravbar, M., 1978: *Preobrazba naselij slovenskih mest s črno gradnjo*. *Varstvo narave* 11, str. 17-34, Ljubljana.
- Ravbar, M., 1992: *Umriß der Suburbanisierung in Slowenien*. *Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung*. Slowenien auf dem Weg in die Marktwirtschaft. Bayreuth, Universität Bayreuth, Heft 108, str. 39-50.