



DPR

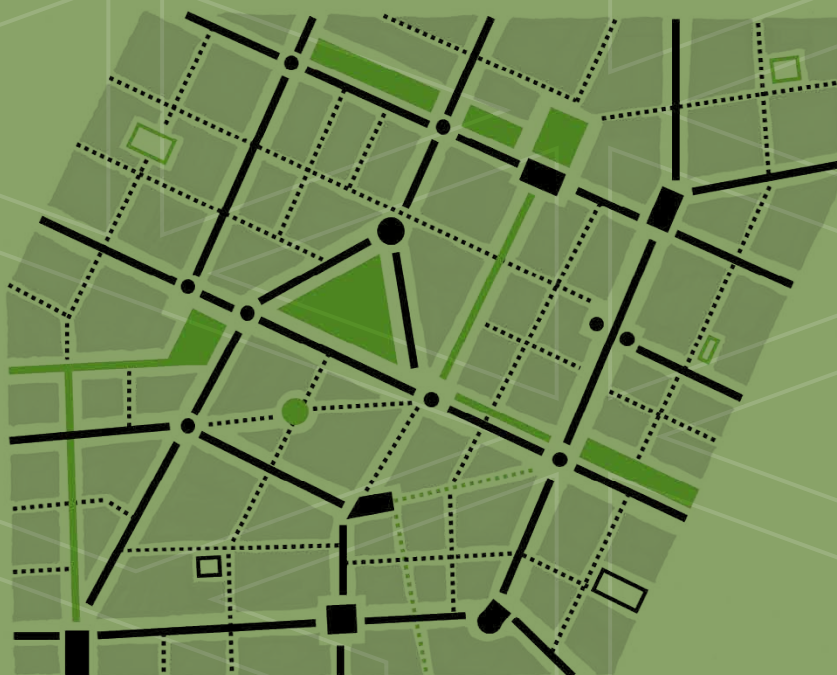
DRŽAVNI PROSTORSKI RED

JAVNE ODPRTE GRAJENE POVRŠINE

PRIROČNIK



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

JAVNE ODPRTE GRAJENE POVRŠINE

PRIROČNIK

DRŽAVNI PROSTORSKI RED
JAVNE ODPRTE GRAJENE POVRŠINE
PRIROČNIK

Izdalo in založilo:	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Uredila:	Jernej Červek, Simona Peršak Cvar
Avtorji:	dr. Matej Nikšič (UIRS), mag. Senka Šifkovič Vrbica (PIC), dr. Liljana Jankovič Grobelšek (DUPPS)
Strokovni sodelavci:	Boštjan Cotič (UIRS), Barbara Mušič (UIRS)
Avtorji shem, slik preglednic:	Nina Goršič, dr. Matej Nikšič, Matthew Gorenc, Jaka Veber, Barbara Mušič, Jernej Červek, Marjetica Ilich Štefanec, Zala Jerman
Oblikovanje, prelom, priprava za tisk:	Iztok Ambrož
Lektoriranje:	Generalni sekretariat Vlade RS, Sektor za prevajanje
Tisk:	Tiskarna Medium, d.o.o.
Naklada:	600 izvodov
	Ljubljana, november 2021
	www.mop.gov.si

Priporočila v obliki priročnika Javne odprte grajene površine so dodelano in dopolnjeno gradivo naloge Priporočila in merila za odprte grajene površine, ki jo je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor (pogodba št. 2550-19-311004) izdelal Urbanistični inštitut Republike Slovenije v letu 2019.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

711.4(035)

NIKŠIČ, Matej

Javne odprte grajene površine : priročnik / [avtorji Matej Nikšič, Senka Šifkovič Vrbica, Liljana Jankovič Grobelšek ; strokovni sodelavci Boštjan Cotič, Barbara Mušič ; avtorji shem, slik in preglednic Nina Goršič ... et al.]. - Ljubljana : Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2021. - (Državni prostorski red)

ISBN 978-961-6276-54-2
COBISS.SI-ID 84857347

Predgovor

Doživljanje odprtih grajenih površin v mestih in naseljih

Z izdajo priročnika o urejanju odprtih grajenih površin v mestih in naseljih skupaj z že izdanim priročnikom o urejanju odprtih zelenih površin z naslovom »Zeleni sistem v mestih in naseljih«, zaokrožamo celostno obravnavo sistema odprtih površin naselij v okviru državnega prostorskega reda. Nujno je namreč, da se odprte grajene in zelene površine načrtujejo kot celota in se dopolnjujejo v celovit in premišljen sistem oz. omrežje, ki pokriva celotno območje naselja, skupaj s funkcionalno vključenostjo teh površin v okoliški prostor.

Mozaik prepletenosti stavb in odprtih površin, kot so npr. ulice, trgi, tržnice, parki, športna in otroška igrišča in zasebni vrtovi oblikujejo podobo naselij, njihovo prepoznavnost in identiteto. Umeščenost, urejenost, opremljenost in oblikovanost odprtih površin vplivajo na to, kako doživljamo in vrednotimo naselja, v katerih živimo ali jih obiskujemo. Ocenjujemo jih glede na to, ali so privlačna za bivanje in delo, ali se v njih počutimo varno, ali omogočajo zdravo življenje, ali nudijo možnosti za socialno vključenost, v smislu preskrbljenosti in dostopnosti do storitev, kot tudi možnosti druženja in srečevanja različnih skupin prebivalcev, skratka ali v njih lahko zadovoljujemo svoje bistvene življenjske in vsakodnevne potrebe.

Odprte površine so kot ožilje naselja, ki povezuje glavne gradnike med seboj v povezano celoto. Vsekakor so eden ključnih prostorskih dejavnikov kakovosti življenja v njem. Pomembno vplivajo tudi na okoljske in klimatske razmere ter na ekonomsko uspešnost raznolikih dejavnosti v naselju.

Vse to velja tudi in še posebej za odprte grajene površine, ki so osrednja tema tega priročnika. V njem podajamo navodila in priporočila za strokovno določanje, umeščanje in načrtovanje različnih tipov odprtih grajenih površin naselij, ki se med seboj lahko tudi prepletajo. Njihova skupna značilnost, glede na fizično prostorske lastnosti, je, da so utrjene, tlakovane ali kako drugače prekrите nezazidane površine, ki niso v naravnem stanju, imajo pa lahko zelene elemente. Na njih prevladuje delež prekritih površin nad deležem raščenega terena.

Priporočila v priročniku so osredotočena na odprte grajene površine, ki so javno dostopne vsem, ne glede na uporabnikov socialno – ekonomski status, generacijsko pripadnost, ali kako drugače opredeljen status. Zaradi njihovega javnega pomena, je še toliko bolj pomembno, kako so opremljene in oblikovane ter predvsem, da so skladne s stavbami, ki jih obdajajo, saj skupaj ustvarjajo najrazličnejše ambiente, ki vplivajo na doživljanje naselij in njihovih predelov.

Cilj tega priročnika je podati navodila in priporočila, ki naj pripomorejo k prostorskim ureditvam odprtih grajenih površin, ki bodo zagotavljale kakovostno bivanje v naseljih, ekonomsko učinkovitost, okoljsko vzdržnost in prilagajanje podnebnim spremembam.

Želim si, da bi priporočila pri svojem delu uporabljalo čim več investorjev, županov, občinskih urbanistov, projektantov, upravnih delavcev na področju urejanja prostora in prostorskih načrtovalcev. Le skupaj nam bo uspelo doseči zastavljene cilje na področju prostorskega načrtovanja in trajnostnega urbanega razvoja.

Georgi Bangiev

generalni direktor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja

Kazalo vsebine

Predgovor	5
Seznam kratic	8
Seznam shem	8
Seznam slik.....	8
Seznam preglednic	9
Izrazi, pomembni za razumevanje priročnika	10
1 Namen in struktura priročnika	13
2 Celovit sistem javnih odprtih površin naselja	14
2.1 Fenomenologija odprtih površin naselja.....	14
2.2 Vidiki urejanja javnih odprtih površin naselja	18
3 Načrtovanje omrežja javnih odprtih grajenih površin naselja	20
3.1 Sestavni deli omrežja javnih odprtih površin naselja s poudarkom na grajenih površinah	20
3.2 Osnovni principi načrtovanja javnih odprtih grajenih površin	21
3.3 Javne notranje grajene površine naselja	31
4 Priporočila za posamezne tipe javnih odprtih grajenih površin.....	32
4.1 Ploskovne javne odprte grajene površine	33
4.2 Linijske javne odprte grajene površine.....	46
4.3 Dopolnilni elementi omrežja javnih odprtih grajenih površin	54
Priloga I.	55
Pravna razmerja med udeleženci uporabe javnih površin kot javnega dobra	55
Priloga II.	65
Zagotavljanje zadostnih javnih površin v javni in zasebni lasti	65
Viri, literatura	76

Seznam kratic

GZ	Gradbeni zakon
JP	javna površina
JPZ	javna površina v zasebni lasti
JOP	za javnost odprta zasebna površina
JOGPrP	javna odprta grajena površina
DPR	Državni prostorski red
ZP	zasebna površina

Seznam shem

Schema 2.1:	Odprte površine naselja glede na lastništvo.	15
Schema 2.2:	Odprte površine naselja glede na režim dostopnosti.	15
Schema 2.3:	Javne odprte površine naselja glede na značaj.	16
Schema 2.4:	Javne odprte površine naselja glede na tlorisno pojavnost	17
Schema 3.1:	Hierarhičnost omrežja.	23
Schema I.1:	Prikaz dostopnosti in tip javnih odprtih površin	55
Schema I.2:	Prikaz zelenih in grajenih površin glede na lastništvo	56
Schema I.3:	Prikaz javnih odprtih površin glede na lastništvo	60
Schema I.4:	Prikaz pripadajočega zemljišča	63
Schema II.1:	Javne in zasebne površine naselja (JP in ZP)	67
Schema II.2:	Javne površine, javne površine v zasebni lasti in zasebne površine naselja (JP, JPZ in ZP)	67
Schema II.3:	Javne površine in javne površine v zasebni lasti tvorijo omrežja javno dostopnih odprtih površin naselja	67

Seznam slik

Slika 2.1:	Površine, ki jih zasedajo stavbe (temni liki) in odprte površine (sivi in zeleni liki).	14
Slika 2.2:	Lastništvo odprtih površin: površine v javni lasti in površine v zasebni lasti.	15
Slika 2.3:	Dostopnost odprtih površin: javne odprte površine in za javnost nedostopne odprte površine.	16
Slika 2.4:	Javne odprte površine glede na značaj: odprte grajene površine in zelene površine.	17
Slika 3.1:	Skladnost ulične mreže s topografskimi danostmi na primeru naselja Štanjel	21
Slika 3.2:	Povezave definirajo osnovni morfološki model mesta (debela polna črta) in so osnova za širitev omrežja z novimi povezavami (debela črtkana črta).	22
Slika 3.3:	Shematski prikaz hierarhiziranosti omrežja javnih odprtih površin naselja na primeru kompaktnega mesta s ponazoritvijo tlorisne pojavnosti sestavnih delov (ploskovno/linijsko) in značaja (grajeno/zeleno).	23
Slika 3.4:	Primer tlakovanja z razmikanjem tlakovcev na manj obremenjenih delih, ki omogoča neposredno ponikanje vode.	29
Slika 3.5:	Raščen teren ob stanovanjski ulici, namenjen tudi neposrednemu ponikanju vode.	29
Slika 4.1:	Primer glavnega trga, Glavni trg v Kranju	33

Slika 4.2:	Primer reprezentančnega trga, Kongresni trg v Ljubljani.	34
Slika 4.3:	Primer tržnice, Centralna tržnica v Ljubljani	35
Slika 4.4:	Primer glavnega trga velike soseske, Bratovševa ploščad v Ljubljani.....	36
Slika 4.5:	Primer trga v območju mešanih rab, Maistrov trg v Kranju	37
Slika 4.6:	Primer trga v soseski, Župančičeva jama v Ljubljani.....	38
Slika 4.7:	Primer trga v območju manjših gostot, Šmartno.....	39
Slika 4.8:	Primer trga pred trgovsko stavbo, Ljubljana Šiška.....	40
Slika 4.9:	Primer trga pred poslovno stavbo, Ljubljana Bežigrad	41
Slika 4.10:	Primer trga v območju proizvodnih dejavnosti, Ljubljana Šiška	42
Slika 4.11:	Primer športnega igrišča, Ljubljana Šiška	43
Slika 4.12:	Primer otroškega igrišča, Planina Kranj	44
Slika 4.13:	Primer pokopališča, Planina Kranj.....	45
Slika 4.14:	Primer glavne ulice, Slovenska ulica v Murski Soboti	47
Slika 4.15:	Primer povezovalne ulice, Trdinova ulica v Ljubljani	48
Slika 4.16:	Primer glavne ceste, Dunajska cesta v Ljubljani.....	49
Slika 4.17:	Primer povezovalne ceste, Ulica Staneta Rozmana v Murski Soboti	50
Slika 4.18:	Primer stanovanjske ulice, Župančičeva ulica v Kranju	51
Slika 4.19:	Primer pešaške trgovske ulice, Maribor	52
Slika 4.20:	Primer poti, Škofja Loka	53
Slika II.1:	Parcelacija JP in ZP: stanje pred izvedbo OPPN	74
Slika II.2:	Parcelacija JP (ceste, poti) in ZP: stanje po izvedbi OPPN	74
Slika II.3:	Parcelacija JP, JPZ in ZP.....	74

Seznam preglednic

Preglednica 3.1:	Stopnje opremljenosti javnih odprtih grajenih površin.	26
Preglednica 3.2:	Stopnje intenzivnosti vzdrževanja javnih odprtih grajenih površin.	30
Preglednica II.1:	Kategorije prostorov od javnih do zasebnih glede na lastništvo in rabo.....	68
Preglednica II.2:	Merila za ureditev javnih površin in javnih površin v zasebni lasti – JPZ (za javnost odprtih zasebnih površin – JOP) in vodila za njihovo izvedbo (po ZUreP-2).....	69
Preglednica II.3:	Merila za ureditev javnih površin in javnih površin v zasebni lasti in vodila za njihovo izvedbo (po PRS).....	70
Preglednica II.4:	Povprečni priporočeni deleži JP in JPZ za območja OPPN, DPN ali enoto urejanja prostora (EUP) v OPN	71

Izrazi, pomembni za razumevanje priročnika

Navedeni izrazi se uporabljajo izključno za razumevanje tega priročnika:

aktivna fasada

črta, ki označuje potek gradbene linije tam, kjer mora biti zagotovljena visoka stopnja vizualne in/ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom.

ambient

prostor z določenimi fizičnimi, funkcionalnimi, oblikovnimi in doživljajskimi značilnostmi.

berljivost naselja

jasnost členitve prostora naselja, ki omogoča dobro orientacijo in enostavno dožemanje strukture naselja.

genius loci

edinstvena prepoznavnost kraja, lokacije.

gradbena linija (GL) (zazidalna linija)

črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.

grajena površina

površina, ki ni v naravnem stanju, ker je utrjena, tlakovana, pozidana ipd.

grajeno javno dobro

zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali zasebnika.

javna površina

praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali zasebnika.

javna umetnost

umetniško delo v javnem prostoru, postavljeno za povečanje privlačnosti, je vizualno ali fizično dostopna javnosti; lahko je umeščena kot objekt ali uprizorjena v javnem prostoru.

javno dobro

stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba), deli se na naravno javno dobro in grajeno javno dobro.

karakteristično območje naselja

tematska fizična struktura, homogeno urbano tkivo, ki je značilno za posamezno kulturno-zgodovinsko razvojno stopnjo naselja, z značilnimi ponavljajočimi se vzorci ulične mreže, parcelacije, tipologije objektov in funkcionalnih značilnosti.

linija javne dostopnosti

črta, ki ločuje (obstoječe in predvidene) javne odprte grajene in zelene površine naselja od površin, ki niso javne (t.j. površin, ki niso javno dostopne).

morfološka zgradba naselja

sistem ulic, parcelni vzorec, zazidalni sistem, stavbe in razmerja med njimi, ki definirajo fizično zgradbo naselja.

morfološki model mesta

tip morfološke zgradbe mesta, npr. linearni, radialni, koncentrični model.

načrt javnih površin

grafični prikaz javnih površin (to je površin v splošni rabi oz. javno dostopnih površin, ki so lahko v javni ali zasebni lasti) v izvedbenem prostorskem aktu.

naravno javno dobro

del okolja, na katerem je z zakonom vzpostavljen status javnega dobra.

objekt v javni rabi

objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem; to so poleg določenih stavb tudi javne površine.

oblikovni poudarek

objekt, ki z obliko, fasadno kompozicijo, teksturo ali barvo izstopa iz neposredne okolice, navadno umeščen na križišču pomembnih poti, ob pomembnem koridorju, na vizualno izpostavljeni lokaciji ipd.

odprta grajena površina

utrjena ali tlakovana nezazidana površina, na grajeni površini prevladuje delež prekritih površin nad raščnim terenom.

odprta površina

nezazidana površina, ki ni pozidana s stavbo nad terenom.

odprt prostor

nezazidan prostor med stavbami nad terenom, ki se nahajajo znotraj naselja.

parkirišče

odprta površina, namenjena parkiranju vozil.

posebna raba javnih površin

glej Splošna in posebna raba javnih površin.

os prehodnosti prostora

poteza, ki določa smer prehoda zazidalnega otoka (kareja) ali druge enote urejanja prostora.

prekrite površine

površine, ki so urejene kot utrjene zunanje površine ali so pozidane s stavbami. Te površine niso v naravno nastalem stanju, nimajo sposobnosti ponikanja vode, zaradi prekritosti z od človeka ustvarjenimi elementi oz. materiali so izgubile svoje naravne lastnosti in biološki potencial.

raščene površine

odprte površine v prvotnem, naravno nastalem stanju, ki imajo stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode, iz prvotnega, naravnega stanja so lahko spremenjene z minimalnimi posegi, ki se nanašajo na rekultivacijo tal, nasipavanje ali odkopavanje, če se s tem ne zmanjša njihova sposobnost zadrževanja in ponikanja vode, se ohranja stik z geološko podlago ter dopušča rast rastlin z globokimi koreninami in življenje organizmov v tleh in nad njimi.

regulacijska linija (regulacijska črta)

črta, ki ločuje že vzpostavljene in predvidene odprte grajene in zelene javne površine od površin v zasebni lasti.

slepa ulica

ulica z uvozom na eni in brez izvoza na drugi strani.

splošna in posebna raba javnih površin

splošna raba javnih površin je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem; splošna raba javnih površin v javni lasti se izvaja skladno z namenom ter pod pogoji in omejitvami, kot jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi; občina lahko z odlokom predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin; glej tudi javno dobro.

spoznavni zemljevid naselja

posameznikova mentalna podoba o naselju, ki temelji na njegovi osebni prostorski izkušnji in na pridobljenih informacijah o naselju.

stavbni blok

zazidalni otok znotraj ulične mreže, zazidan s stavbami.

ulična mreža

sistem med seboj povezanih ulic.

urbana oprema

oprema, objekti in naprave, s katerim so opremljene odprte površine naselja in je namenjeno javni uporabi, npr. klopi, stojalo za kolesa, ulična svetilka, koš za smeti, ograje, kiosk, nadkrita čakalnica...

urbanistično-oblikovalska koda

oblikovalska pravila v grafični in/ali opisni obliki za tridimenzionalno oblikovanje objekta ali skupine objektov in prostora med njimi, orodje za ohranjanje prostorske kvalitete in identitete.

višinski poudarek

objekt, ki z višino izstopa iz neposredne okolice, navadno umeščen na križišču pomembnih poti, ob pomembnem koridorju, na vizualno izpostavljeni lokaciji ipd.

za javnost odprta zasebna površina

površina, ki je v zasebni lasti in hkrati odprta oz. dostopna za javno rabo.

zazidalni otok

del mestnega zemljišča znotraj ulične mreže, zazidan ali namenjen za zazidavo.

zelena površina

površina v poselitvenem območju z določeno mero naravnosti (prevladuje raščen teren) in posamezne naravne fizične strukture v tem območju, in sicer ne glede na lastnino, funkcijo ali lego v prostoru.

1 Namen in struktura priročnika

Odprte površine skupaj s stavbami sestavljajo osnovno ogrodje naselja. To so površine, ki omogočajo dostopnost in prehodnost znotraj naselja, prispevajo k čitljivosti prostora, s svojo raznolikostjo omogočajo različne dejavnosti in zagotavljajo povpraševanje po različnih možnostih uživanja mestnega prostora, ter niso pozidane s stavbami. Znotraj naselja so to ulice, trgi, tržnice, parki, športna in otroška igrišča, pokopališče, zasebni vrt ipd.

Glede na njihovo lastništvo, dostopnost, značaj in pojavnost v naselju jih delimo na različne podskupine, ki se med seboj prepletajo. Odprte površine so lahko v javni ali zasebni lasti ter so lahko dostopne ali nedostopne za prebivalce, po značaju so lahko grajene ali zelene, glede na tlorisno pojavnost pa so lahko linijske ali ploskovne.

Priročnik obravnava skupino javnih odprtih grajenih površin naselja, ki so dostopne vsem, ne glede na socialni status, raso, spol... Cilj priročnika je podati navodila in priporočila za strokovno določanje, umeščanje in načrtovanje različnih tipov javnih odprtih grajenih površin, kar naj pripomore k prostorskim ureditvam, ki bodo zagotavljale kakovostno bivanje v naseljih.

Namenjen je vsem, ki se na svojem strokovnem in tudi laičnem področju srečujejo s postopki načrtovanja, določanja in oblikovanja odprtih prostorov naselja. Priporočila podaja na podlagi strokovnih izhodišč in predpisov. Pri nastajanju priročnika so bili upoštevani tudi drugi priročniki, ki so že bili izdani v okviru državnega prostorskega reda. Posebej pomembna je povezava s priročnikom Zeleni sistem v mestih in naseljih, ki obravnava odprte zelene površine naselja.

Priročnik je razdeljen na štiri glavne vsebinske sklope. Prvi sklop opredeljuje izhodišča in razlaga osnovne pojme. Drugi sklop podaja vpogled v celovit sistem odprtih površin naselja. V tretjem sklopu je predstavljen načrtovalski pristop k zasnovi omrežja javnih odprtih grajenih površin naselja. Četrty sklop je oblikovan v obliki t. i. tablic, za posamezen tip javne odprte grajene površine. Priročniku sta dodani dve prilogi, ki obravnavata pravna razmerja med udeleženci uporabe javnih površin kot javnega dobrega (Priloga I), ter pristop k načrtovanju javnih površin v zasebni lasti (Priloga II).

2 Celovit sistem javnih odprtih površin naselja

»Mesto, starodavno ali moderno, ima nekaj značilnosti, ki ga za vedno opredeljujejo: to so ulice, trgi, javne zgradbe, stanovanjske stavbe, odnosi med njimi, ki se vzpostavijo skozi počasen in usklajen razvoj ob upoštevanju zakonov kompozicije ... Če so kompozicijski zakoni pozabljeni, kot se dogaja danes, je mesto prikrajšano za skladno merilo in sorazmerja, izgubi arhitekturno sestavo znotraj samega sebe, ustvari se pošastna mešanica, ki je nikoli ne moremo imenovati pravo mesto«.

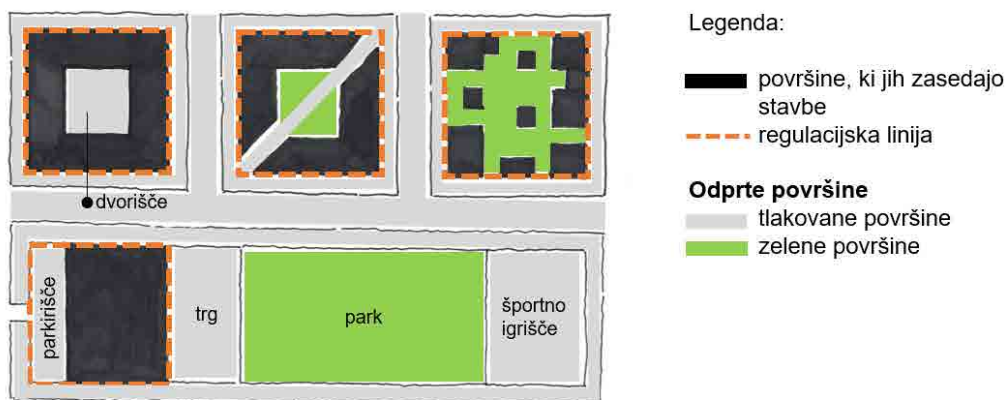
MANUEL INIQUEZ, 1989: 88

2.1 Fenomenologija odprtih površin naselja

Večina tradicionalnih naselij je nastala okoli osrednje odprte (nepozidane) površine v naselju, to je tržnega prostora, na katerega so se navezovalе ulice in druge oblike odprtih površin, ki so bile namenjene vsem prebivalcem naselja oz. so bile v splošni rabi. Tako se je oblikovalo omrežje javnih odprtih površin naselja, ki so bile pod enakimi pogoji dostopne vsem. Omrežje je raslo skupaj z naseljem in še danes predstavlja osnovno ogrodje vsakega naselja.

Hkrati so v naseljih vedno obstajale tudi odprte površine, ki niso bile dostopne vsem in so prebivalcem zagotavljale zasebnost pri uživanju odprtega prostora (npr. zasebni vrtovi in dvorišča).

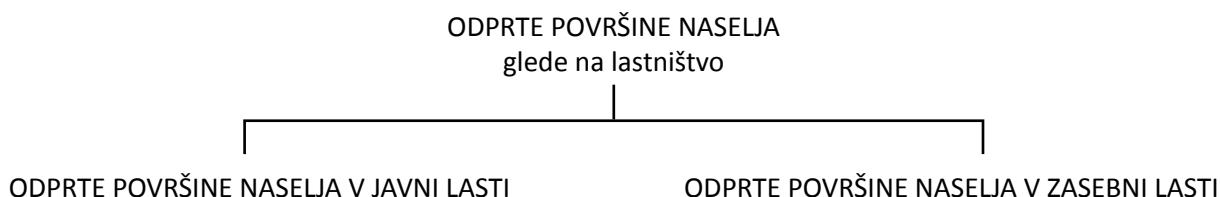
Primerno razmerje med površinami naselja, ki jih zavzemajo stavbe, odprtimi površinami, ki so javno dostopne, in odprtimi površinami, ki javno niso dostopne (glej slike 2.1 in 2.3), pomembno vplivajo na značaj oz. doživljajsko izkušnjo naselja, saj nedostopni deli naselja niso del spoznavnega zemljevida naselja. Fizična (ne)dostopnost ima še pomembnejši vpliv na delovanje naselja – naselja z malo javnih odprtih površin so manj prehodna, s čimer se zmanjšajo možnosti za socialne, ekonomske in druge stike med prebivalci (glej poglavje 2.2.).



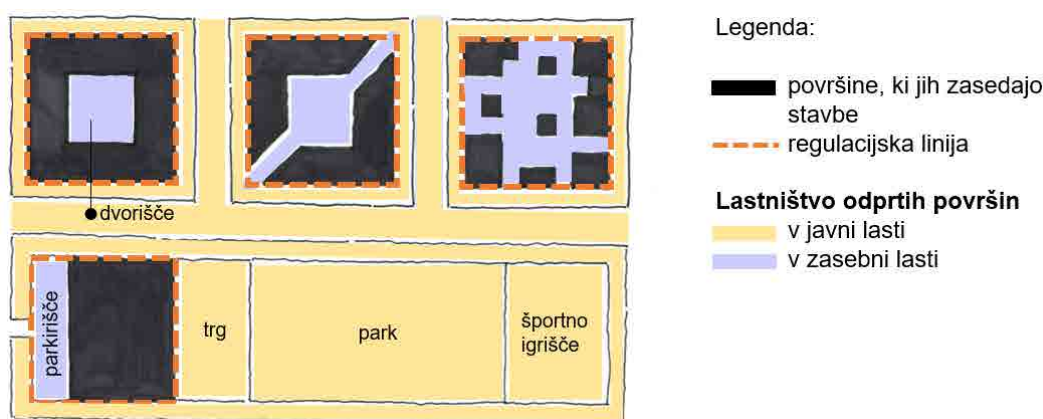
Slika 2.1: Površine, ki jih zasedajo stavbe (temni liki) in odprte površine (sivi in zeleni liki).

Javna dostopnost do posameznih delov naselja zelo močno vpliva na ustroj in delovanje naselja, zato v urbanističnem smislu izraz javne površine uporabljamo kot sinonim za javno dostopne površine. V tem pomenu je izraz uporabljen tudi v tem priročniku in vključuje tako površine v javni kot površine v zasebni lasti (glej tudi Prilogi).

Dostopnost odprtih površin naselja v veliki meri določa lastništvo, saj lastnik neposredno (so)odloča, kdo in pod kakšnimi pogoji lahko dostopa oz. uporablja površino, ki jo ima v lasti. Glede na lastništvo odprte površine naselja lahko razdelimo na odprte površine naselja v javni lasti in odprte javne površine naselja v zasebni lasti.

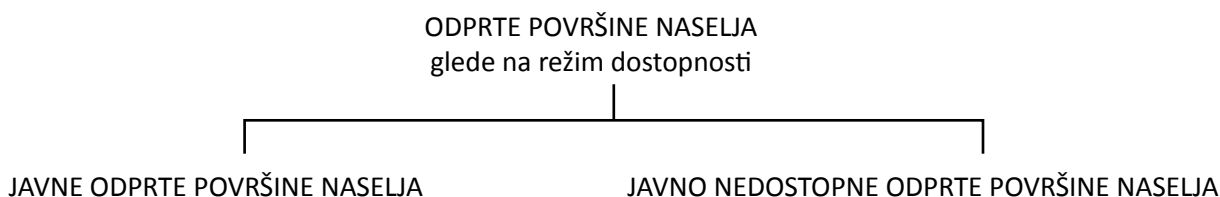


Shema 2.1: Odprte površine naselja glede na lastništvo.

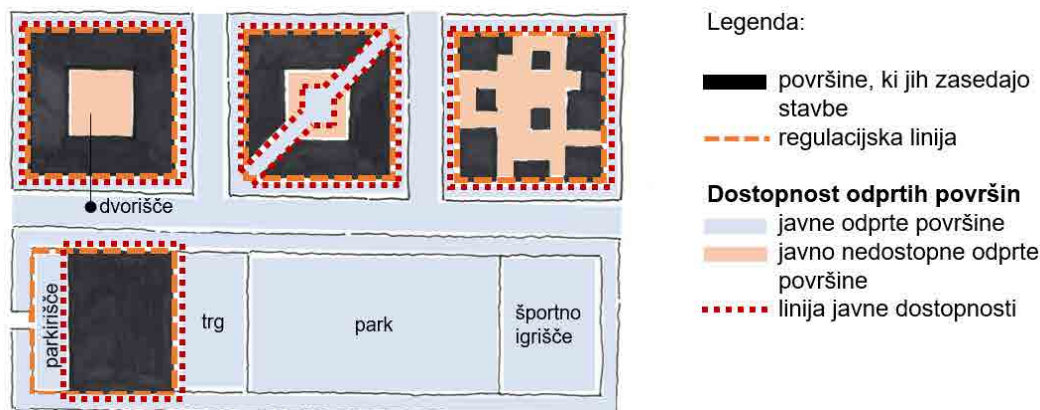


Slika 2.2: Lastništvo odprtih površin: površine v javni lasti in površine v zasebni lasti.

Površine v javni lasti so praviloma pod enakimi pogoji javno dostopne vsem ne glede na uporabnikov socialni, ekonomski ali drugače opredeljen status. Površine v zasebni lasti pa so lahko javno dostopne pod pogojem, da je vzpostavljen poseben režim javne dostopnosti oz. uporabe v dogovoru z lastnikom (glej Prilogo 1). Pomembno je, da je omrežje javnih odprtih površin naselja načrtovano tako, da predstavlja smiselno in povezano celoto, ne glede na to, ali so posamezni deli omrežja v javni ali zasebni lasti.

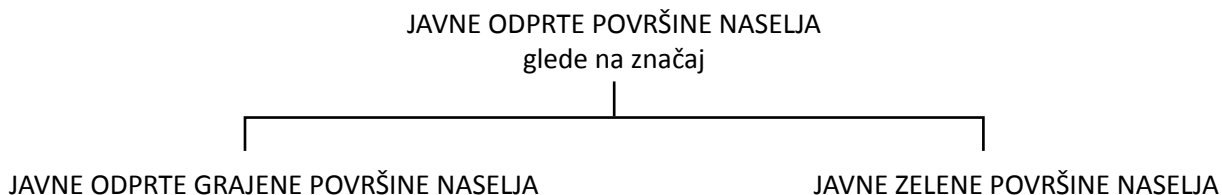


Shema 2.2: Odprte površine naselja glede na režim dostopnosti.

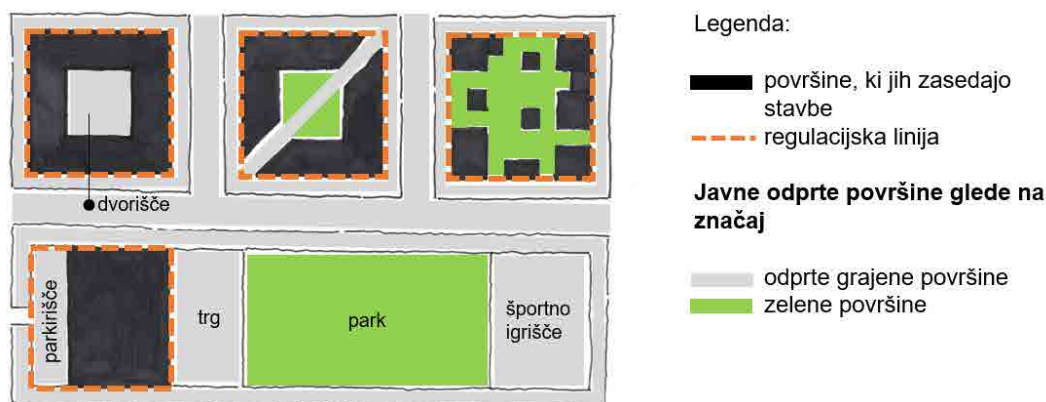


Slika 2.3: Dostopnost odprtih površin: javne odprte površine in za javnost nedostopne odprte površine.

Z rastjo naselij so se v različnih razvojnih fazah pojavljali novi tipi javnih odprtih površin. Osrednjim tržnim prostorom so se pridružile druge oblike trgov (npr. reprezentativni trgi pred pomembnimi javnimi stavbami, prostori za druženje in preživljanje prostega časa ipd.), ulična mreža se je hierarhizirala in diferencirala glede na vlogo v rastočem naselju, glede na prometne in druge potrebe. Z rastjo naselij so vedno večji pomen in vlogo pridobivale površine, ki so zagotavljale prisotnost zelenja oz. naravnih elementov v naselju, saj so zagotavljale boljše, bolj zdravo in prijetnejše bivalno okolje. Glede na značaj, ki ga določa prisotnost zelenja oz. naravnih prvin, javne odprte površine naselij lahko razdelimo v dve osnovni skupini: javne odprte grajene površine naselja in javne zelene površine naselja. Javne odprte grajene površine naselja so nezazidane površine v naselju, ki niso v naravnem stanju, so večinoma prekrte in imajo lahko zelene elemente. Na grajenih površinah prevladuje delež prekritih površin nad deležem raščenege terena. V praksi je pogosto težko določiti jasno ločnico med tem, kdaj je posamezna javna odprta površina naselja »grajena« in kdaj »zelena«, saj se npr. tudi na grajenih površinah pogosto pojavlja vegetacija, podobno so lahko deli zelenih površin utrjeni oz. tlakovani, kot npr. tlakovane poti v zelenih povezovalnih potezah ali utrjena igrišča v parkih. V prostorskem načrtovanju z zelenim sistemom praviloma načrtujemo in urejamo zelene površine naselja, navezuje pa se tudi na druge odprte prostore/površine v naselju. Pomembno je, da se grajene in zelene površine dopolnjujejo v celovit in premišljen sistem oz. omrežje, ki pokriva celotno območje naselja in je načrtovano kot usklajena celota.

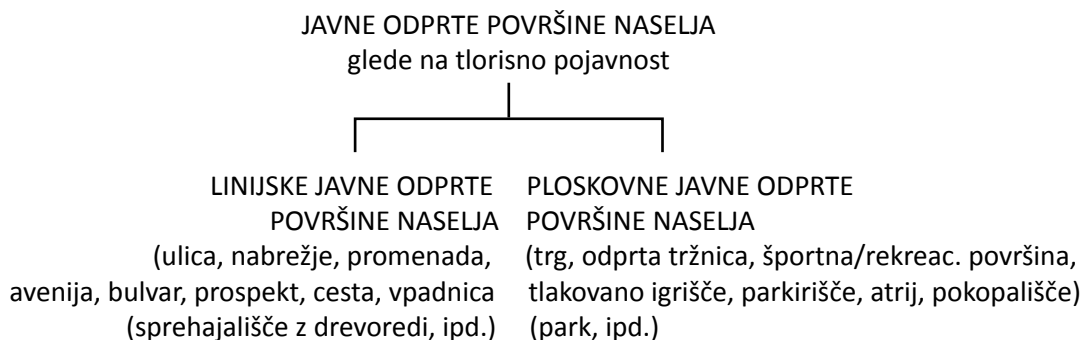


Shema 2.3: Javne odprte površine naselja glede na značaj.



Slika 2.4: Javne odprte površine glede na značaj: odprte grajene površine in zelene površine.

V načrtovalski praksi je predvsem v urbanističnih krogih pogosto uporabljana še ena klasifikacija, ki javne odprte površine naselja glede na njihovo tlorisno pojavnost deli na linijske in ploskovne (glej tudi sliko 3.3). Za linijske je značilno, da so v tlorisu izrazito razvite v dolžino oz. da je njihova tlorisna dolžina izrazito večja od tlorisne širine. Tipična primera sta ulica in drevored. Za ploskovne pa je značilno, da je razmerje njihove tlorisne dolžine in širine uravnoteženo. Tipična primera sta trg in park.



Shema 2.4: Javne odprte površine naselja glede na tlorisno pojavnost

2.2 Vidiki urejanja javnih odprtih površin naselja

Javne odprte površine naselja so nosilci različnih funkcij oz. pomenov, npr. strukturno-členitvenih, programsko-uporabniških, ekonomskih, simbolno-kulturnih in drugih pomenov, ki jih je pri načrtovanju in urejanju potrebno upoštevati. Ločena obravnava po posameznih vidikih je smiselna predvsem za potrebe analitičnega dela, saj prispeva k boljšemu razumevanju posameznega vidika, pri načrtovanju in upravljanju pa je potreben celovit pristop, ki te vidike obravnava sočasno oz. integralno.

2.2.1 Strukturno-členitveni vidik

Strukturno-členitvene funkcije javnih odprtih površin naselja se nanašajo na vlogo, ki jo igrajo pri definiranju osnovne morfološke zgradbe naselja, to je odnosa med zazidanimi in odprtimi površinami naselja ter iz tega odnosa izhajajočih vizualno-percepcijskih značilnosti. Osnovna členitev je v tlorisni zasnovi določena z velikostnimi in proporcijskimi razmerji med t.i. polnim (zazidane površine naselja) in t. i. praznim prostorom v naselju (nezazidane, odprte površine naselja). Količinski odnos med polnimi in praznimi prostori je v urbanistični praksi definiran s faktorji zazidanosti¹, kompozicijski odnos pa predvsem z razmerjem med tlorisno širino in dolžino posamezne javne odprte površine. Poleg tlorisne zasnove je enako pomembna tudi tretja prostorska dimenzija, s katero so določena volumenska razmerja med stavbami in nepozidanim prostorom, ki jih obdaja. Ta razmerja prispevajo k vizualni podobi naselja, saj definirajo rob javne odprte površine (glej tudi poglavje o principih oblikovanja fizičnega roba 3.2.4). Volumenska razmerja med zazidanim in praznim prostorom v naselju in orientiranost glede na smeri neba pomembno vplivajo tudi na okoljske razmere v naselju, npr. na prevetrenost, osončenost in druge mikroklimatske pogoje.

2.2.2 Programsko-uporabniški vidik

Programsko-uporabniške funkcije javnih odprtih površin naselja se nanašajo na sposobnost, da s svojo zasnovo, opremljenostjo in povezanostjo s programi, ki se odvijajo v okoliških stavbah, omogočajo različne (so)uporabe za različne uporabnike v različnih delih dneva/leta. Posamezni uporabniki ali skupine uporabnikov imajo specifične potrebe, ki so lahko vezane na uporabnikovo starost, spol, izobrazbo, dnevne rutine, navade in druge značilnosti. Poznavanje teh potreb je predpogoj za zasnovo javnih odprtih površin naselja, ki bodo zadovoljile (vsaj osnovne) potrebe uporabnikov. Pri tem poseben izziv predstavljajo nasprotujoče si oz. izključujoče se potrebe nekaterih uporabnikov (npr. zagotavljanje varnih šolskih poti in hkratno omogočanje dostopnosti soseske z osebnim avtomobilom; ali npr. zagotavljanje pogojev za igro z žogo v notranjem dvorišču zaprtega stavbnega bloka in hkratno zagotavljanje mirnega bivalnega okolja). Posebno pozornost je v zasnovi javnih odprtih površin naselja potrebno namenjati vzpostavljanju takih pogojev, da prihaja do druženja in drugih socialnih interakcij med prebivalci ter med prebivalci in obiskovalci (torej tudi med neznanci), kar deluje socialno kohezivno. Na dobro zasnovanih javnih površinah prihaja do pozitivnega soočanja z različnostjo in drugačnostjo, kar prispeva k večji strpnosti do drugačnega in neznanega.

2.2.3 Ekonomski vidik

Pravilno umeščanje, dimenzioniranje in oblikovanje javnih odprtih površin naselja ima neposreden vpliv na uspešnost ekonomskih dejavnosti. Omrežje javnih odprtih površin naselja je ožilje naselja, ki omogoča prehajanje potencialnih uporabnikov oz. potrošnikov po naselju oz. njihovo zadrževanje v določenih delih naselja, zato mora biti primerno razvejano. Glede na to, kako so v prostor umeščene osnovne dejavnosti (družbene, trgovske, storitvene ipd.), je z načrtovanjem javnih odprtih površin potrebno zagotavljati njihovo fizično dostopnost, pa tudi primeren pretok uporabnikov, da so dejavnosti ekonomsko upravičene, kar je eden od pomembnih pogojev za njihov obstoj oz. preživetje. Velja tudi

1 Glej npr. Priročnik o urbanistično oblikovalskih merilih za načrtovanje gradbenih parcel stavb (MOP, 2021)

obratno – tovrstne dejavnosti je potrebno umeščati skladno z omrežjem javnih odprtih površin naselja na lokacije, kjer smiselno dopolnijo oz. podprejo značaj in funkcijo tega omrežja. Tudi javno nedostopne odprte površine naselja imajo lahko neposreden vpliv na ekonomske vrednosti – npr. stanovanjske hiše s premajhnimi vrtovi ne omogočajo želenega bivalnega standarda, zato sčasoma izgubljajo na svoji ekonomski vrednosti, kar ima posredno lahko negativen vpliv na svojo ožjo in širšo okolico – tudi na javne odprte površine in druge mestne funkcije v neposredni okolici.

2.2.4 Simbolno-kulturni vidik

Javne odprte površine posameznega naselja na simbolni ravni odsevajo kompleksna družbena razmerja. Odražajo družbene norme in vrednote (npr. številni in kvalitetni javni prostori lahko nakazujejo, da so v vrednostnem sistemu interesi skupnosti pred parcialnimi interesi posameznika), vzorce, po katerih družba deluje (npr. velika obremenjenost z mirujočim prometom odraža odsotnost zavedanja o okoljskih vplivih osebne motorizacije in potrebo po razvoju mobilnostnih alternativ), skozi njih se zrcalijo razmerja moči med javnimi organi, civilno družbo in ekonomskimi akterji (npr. odsotnost kakovostnih javnih odprtih površin lahko nakazuje na prisotne privatizacijske težnje). Kulturološko pogojeni simboli v obliki konkretnih prostorov in stavb sooblikujejo identiteto prostora oz. njegovo edinstveno podobo, po kateri se razlikuje od drugih. Hkrati prostor oblikuje identiteto družbe, ki ga ustvarja oz. je njeno zrcalo. Razumevanje razmerij med prostorom, močjo in identiteto je pomembno za načrtovanje demokratičnega in prepoznavnega omrežja javnih odprtih površin.

3 Načrtovanje omrežja javnih odprtih grajenih površin naselja

3.1 Sestavni deli omrežja javnih odprtih površin naselja s poudarkom na grajenih površinah

Omrežje javnih odprtih površin naselja je sistem medsebojno povezanih površin, ki so dostopne vsem uporabnikom naselja ne glede na njihove ekonomske, socialne in druge opredelitve. V lastniškem smislu ga večinoma sestavljajo površine, ki so v javni lasti, lahko pa ga dopolnjujejo tudi površine v zasebni lasti, ki so v dogovoru z lastniki javno dostopne, kadar oz. kjer je to potrebno za celovitost omrežja (glej tudi Prilogi). Glede na značaj tako omrežje sestavljajo grajene in zelene površine naselja, ki se dopolnjujejo in sestavljajo celoto omrežja.

Omrežje javnih odprtih površin naselja je potrebno načrtovati, prikazovati in spremljati (monitoring) sistematično kot enega od nosilnih prostorskih sistemov naselja.

K načrtovanju je potrebno pristopiti celostno na območju celotnega naselja ter v navezavi z okolico naselja. Osnova za načrtovanje je analiza in ovrednotenje obstoječega/ dejanskega stanja, ki prikaže kakovostne dele omrežja javnih odprtih površin, ki jih ohranjamo in nadgrajujemo ter nekatere, h katerim je treba pristopiti bolj poglobljeno. Na obstoječe stanje omrežja javnih odprtih površin naselja se glede na potrebe v prostoru vežejo in umeščajo nove javne odprte površine.

Omrežje odprtih grajenih površin naselja se načrtuje in prikaže v Urbanistični zasnovi ter strateških in izvedbenih prostorskih aktih v različnih merilih in različnih stopnjah načrtovanja.

Urbanistična zasnova vsebuje usmeritve za urbanistično načrtovanje in oblikovanje posameznih tipov odprtih površin, ki skupaj tvorijo omrežje javnih odprtih grajenih in zelenih površin naselja. Omrežje tvorijo različni sestavni deli, ki se razlikujejo glede na značaj (grajeno/zeleno), lastništvo (površine v javni/površine v zasebni lasti), (linijske/ploskovne površine), vsem pa je skupno, da so javno dostopni. Za kakovosten pristop je potrebno celostno načrtovati celotno omrežje, za kar se priporoča posebna strokovna podlaga.

Zasnova omrežja javnih odprtih površin naselja se glede na različne pojavne oblike (javno – zasebno, grajeno – zeleno, linijsko – ploskovno, ipd.) prikaže v izvedbenih prostorskih aktih, kjer so podani prostorski izvedbeni pogoji za njihovo realizacijo/umeščanje, urejanje in/ali vzdrževanje.

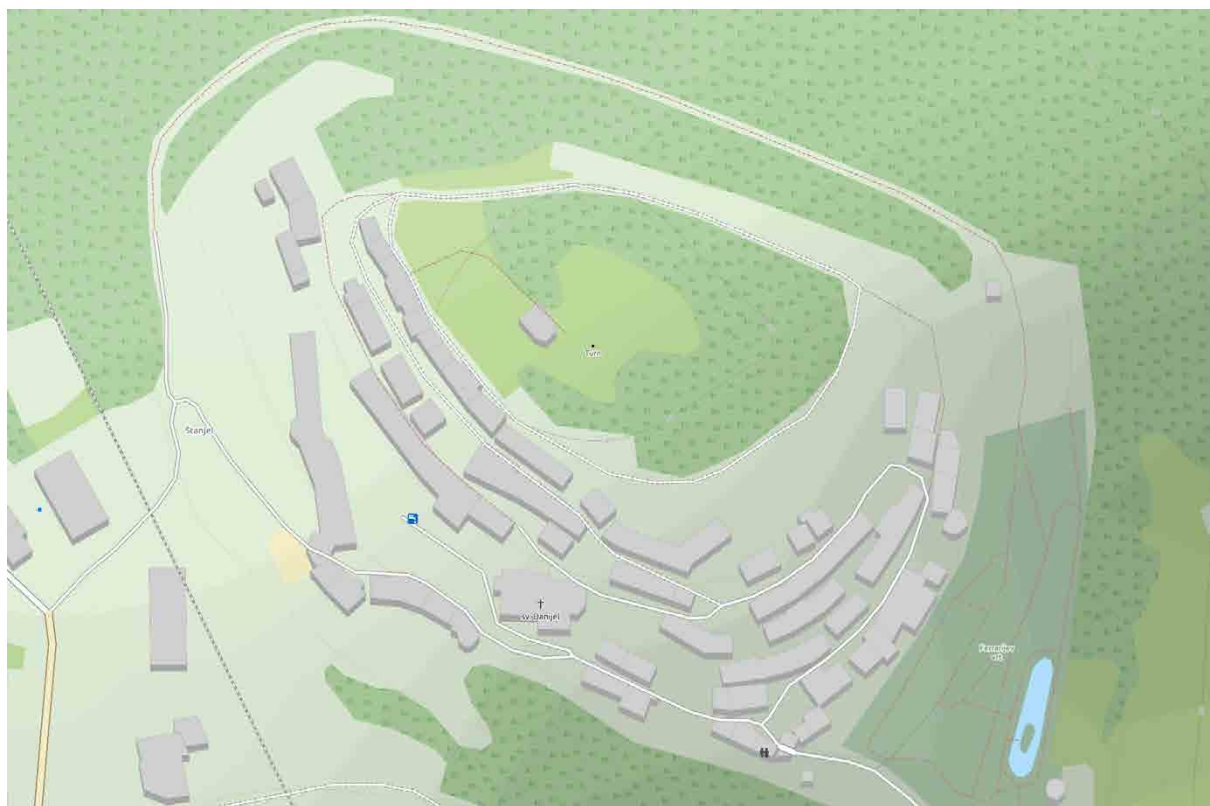
3.2 Osnovni principi načrtovanja javnih odprtih grajenih površin

Poglavje opredeljuje osnovne principe načrtovanja javnih odprtih grajenih površin naselja. Ker so le del širšega omrežja javnih odprtih površin naselja in skupaj z javnimi zelenimi površinami sestavljajo celovit sistem in ker so hkrati soodvisne od drugih sistemov naselja (npr. morfološka zgradba naselja, funkcionalna zasnova naselja, prometni sistem, zeleni sistem, razporejanje dejavnosti in pomembnih objektov ipd.), jih je potrebno načrtovati celovito ob upoštevanju drugih sistemov. Velja tudi obratno – druge sisteme je potrebno prilagajati oz. načrtovati skladno z omrežjem javnih odprtih grajenih površin.

V nadaljevanju so orisani principi načrtovanja glede na cilje, ki naj jih urbanist oz. prostorski načrtovalec zasleduje, da se vzpostavi kvalitetno, fizično povezano, funkcijsko premišljeno, socialno vključujoče in doživljajsko pregledno omrežje. Kjer je to relevantno, so izpostavljeni pristopi, ki so specifični glede na raven načrtovanja (celotno naselje, del naselja, posamezna površina).

3.2.1 Skladnost s topografskimi danostmi

Upoštevanje topografskih danosti je pri načrtovanju strukture naselja oz. omrežja javnih odprtih grajenih površin (v nadaljnjem besedilu JOGrP) je pomembno zaradi funkcionalnih in estetskih razlogov. Številna naselja v Sloveniji ležijo na nagnjenih terenih, kjer je osnovno ulično omrežje smiselno razvijati glede na relief oz. plastnice. S tem se zmanjšajo nakloni oz. potrebna energija za premagovanje višinske razlike, v prostoru pa se vzpostavlja likovni red, ki je skladen s konfiguracijo terena. To prispeva h kontekstualnemu umeščanju naselja v prostor in h krepitvi značaja, ki ga kraj ima (genius loci).



Slika 3.1: Skladnost ulične mreže s topografskimi danostmi na primeru naselja Štanjel
(vir: openstreetmap)

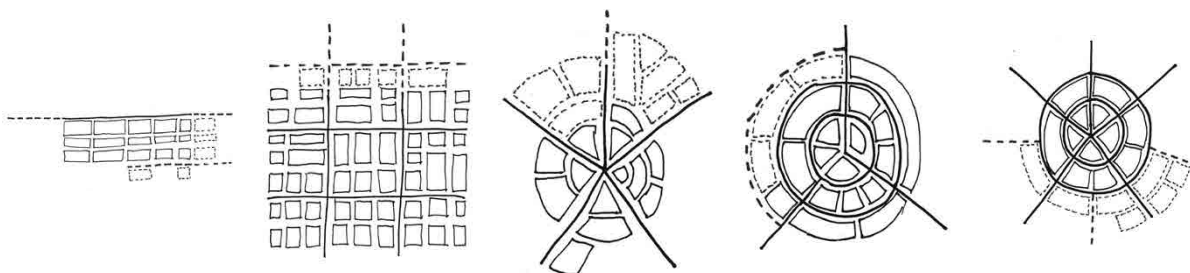
3.2.2 Prehodnost

Zagotavljanje dobre prehodnosti prostora zahteva načrtovanje primerne števila možnih prehodov čez določeno območje. Na nivoju celotnega naselja je potrebno načrtovati predvsem zadostno število (dovolj gosto omrežje) kot so glavne ulice in ceste ter glavni trgi naselja, ki imajo osnovno nalogo povezati dele naselja oz. omogočiti dostopnost do posameznih delov naselja, hkrati pa so nosilci razpoznavnosti mestne strukture.

Pri zagotavljanju povezav skozi posamezna mestna območja pa se teži predvsem k zagotavljanju možnosti izbire glede na potrebe posameznih uporabnikov – npr. različni tipi prehodov skozi mestno četrt za motorizirane in nemotorizirane uporabnike, različni tipi ploskovnih JOGrP za različne uporabnike (lokalni trgi, igrišča) ipd.

Pri načrtovanju je treba upoštevati:

- osnovni morfološki model naselja (linearni, mrežni, radialni, koncentrični, radio-centrični, njihove kombinacije); nove povezave naj se vzpostavljajo na način, da se z novimi povezavami obstoječi morfološki model utrjuje in nadgrajuje;
- vhode/izhode iz naselja; definira se glavne poti, po katerih se vstopa oz. izstopa iz naselja. Te morajo imeti skozi naselje logične medsebojne povezave;
- lokacije in zasnove čelnih fasad pomembnih (javnih) stavb – nove povezave naj izboljšajo berljivost naselja z usmerjanjem osi novih povezav nanje;
- lokacije pomembnih ploskovnih odprtih površin naselja (npr. trgov, parkov) – nove povezave naj izboljšajo berljivost naselja z direktnimi povezavami med njimi.



Slika 3.2: Povezave definirajo osnovni morfološki model mesta (debela polna črta) in so osnova za širitev omrežja z novimi povezavami (debela črtkana črta).

Pri načrtovanju omrežja se izogibamo ustvarjanju slepih ulic, ki onemogočajo prehajanje skozi prostor (t.i. sul-de-sac), ampak stremimo k temu, da imajo nemotorizirani uporabniki vedno možnost nadaljevanja poti. Inštrument slepe ulice se uporablja pri preprečevanju tranzitnega motornega prometa.

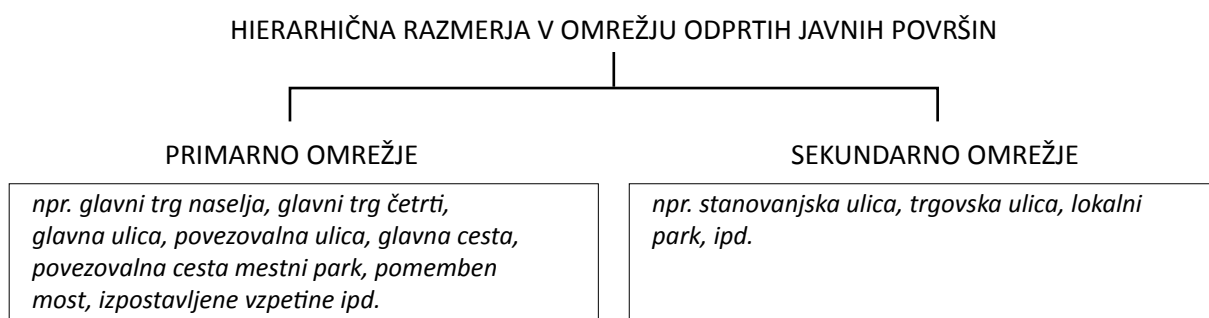
3.2.3 Hierarhična razmerja v omrežju

Za zagotavljanje razpoznavne strukture naselja in čitljivosti omrežja javnih odprtih površin je omrežje smiselno hierarhično strukturirati. Za analitične in načrtovalske potrebe je smiselno obravnavati dve osnovni kategoriji (Dimitrovska Andrews, 2011, Nikšič, 2008):

1. za celotno naselje pomembne javne odprte površine so del primarnega omrežja in skupaj z javnimi in drugimi (po pomenu, funkcionalno ali vizualno) izstopajočimi objekti tvorijo fizično ogrodje naselja, ki je osnova funkcionalnega, zaznavnega in orientacijskega sistema naselja in pomembno prispeva k delovanju in razumevanju organizacije naselbinskega prostora kot

celote (npr. glavni trg naselja, glavni trg četrti, glavna ulica, povezovalna ulica, glavna cesta, povezovalna cesta ipd. – glej tudi poglavje 4). Za javne odprte površine, ki so del primarnega omrežja, so značilne višja stopnja integriranosti, hierarhična nadrejenost v celotnem omrežju, večja raznolikost uporabniških skupin, praviloma tudi višje stopnje prometne obremenjenosti.

2. deli omrežja javnih odprtih površin naselja, ki nimajo pomembne vloge za celotno naselje oz. širše območje naselja, so pa pomembni za delovanje in značaj posameznega dela naselja, so del t.i. sekundarnega omrežja. Praviloma so del homogenih morfoloških vzorcev, ki sestavljajo naselje (t.i. karakteristična območja naselja), njihov značaj je neposredno vezan na specifične značilnosti samih območij (npr. značilne stanovanjske ulice v predmestnih delavskih kolonijah; značilne trgovske ulice v območju za trgovino ipd.). Zanje so značilne nižja stopnja integriranosti v celotno omrežje, hierarhična podrejenost v tem omrežju, nižja raznolikost oz. večja homogenost uporabniških skupin in praviloma manjša prometna obremenjenost.



Shema 3.1: Hierarhičnost omrežja.



Slika 3.3: Shematski prikaz hierarhiziranosti omrežja javnih odprtih površin naselja na primeru kompaktnega mesta s ponazoritvijo tlorisne pojavnosti sestavnih delov (ploskovno/linijsko) in značaja (grajeno/zeleno).

3.2.4 Definiranost in oblikovanost fizičnega roba

Jasno definiran fizični rob JOGrP je ključnega pomena za enostavno orientacijo v naselju in za funkcioniranje odprtega prostora v odnosu do grajenega tkiva. V načrtovalskem smislu ga je mogoče doseči z določitvijo gradbene linije, ob katero morajo biti z robom fasade postavljene stavbe.

Kjer rob javnih odprtih površin ni definiran s stavbo (npr. kjer se linija javne dostopnosti in gradbena linija ne prekrivata in je med stavbo in javno odprto površino prazen, nepozidan prostor, ki je javnosti nedostopen), je na pomembnih lokacijah potrebno določiti pogoje urejanja tega prostora, da se doseže vizualno primeren rob JOGrP.

Dobra funkcionalna povezanost med odprto površino na eni strani in notranjščino stavb, ki z eno od svojih fasad določajo grajeni rob odprte površine, na drugi strani, pripomore k medsebojnemu dopolnjevanju rab, ki se odvijajo v zaprtih in odprtih prostorih. Dobra funkcionalna povezanost je vsaj delno pogojena s fizičnimi lastnostmi oz. razporeditvijo in oblikovanostjo odprtih v fasadi. Z večjo perforiranostjo fasade se potencialno ustvarja večji pretok uporabnikov med zaprtimi in odprtimi prostori, kar prispeva k živahnosti odprtega prostora. Tako prepletanje je mogoče doseči s fizičnim oblikovanjem grajenega roba, v katerem je npr. zadostno število primerno lociranih vhodov v stavbe, prehodov skozi stavbne bloke, dovolj velike okenske odprtine, ki omogočajo poglede iz odprtega prostora v pritličja stavb in obratno (v območjih, kjer je to zaželeno) ipd. S tem se ustvari t.i. aktivna fasada, to so pritlični, lahko tudi višji deli ulične fasade, kjer je mogoč vizualni stik med uličnim prostorom in notranjščino stavbe oziroma neposredno prehajanje med njima.

Na nivoju celotnega omrežja JOGrP je treba fizični rob načrtovati tako, da so pri gibanju po prostoru ustvarjene različne sekvence v smislu odpiranja in zapiranja pogledov, ki jih o(ne)mogoča fizični rob. Poleg uporabe urbanističnih inštrumentov kot so regulacijska linija, gradbena linija, gradbena meja in linija javne dostopnosti, so načrtovalcem na voljo tudi drugi inštrumenti za nadzor značilnosti fizičnega roba, npr. t.i. urbanistično-oblikovalske kode. To so urbanistično-oblikovalska pravila v grafični in/ali opisni obliki za tridimenzionalno oblikovanje objekta ali skupine objektov in prostora med njimi z namenom ohranjanja prostorske kvalitete in identitete. Navadno se ukvarjajo s celotno podobo določenega dela naselja (glej npr. CABE 2006), v zvezi s fizičnim robom odprtih površin naselja pa lahko določajo:

- dimenzijske odnose ali vrednosti (npr. razmerje med širino odprte površine in višinami okoliških stavb, ki določajo njen fizični rob; višine in širine fasad posameznih stavb; ipd.),
- horizontalno in vertikalno likovno in volumensko členitev fizičnega roba (npr. ritem ulične fasade; ritem okenskih odprtih; členitev posameznih fasad po višini; morebitno potrebo po poudarjenem ali drugačnem oblikovanju določenih etaž; ipd.),
- lokacije oblikovalskih poudarkov (npr. poudarjeni vogali; poudarjeni fasadni pasovi nad vhodi v objekte),
- funkcionalna razmerja med odprto površino in njenim fizičnim robom (npr. lokacije vhodov v objekte; lokacije aktivnih pročelij; ipd.),
- pravila razporejanja fasadnih elementov (npr. senčnic, ozelenjenih delov sten, ipd.).

3.2.5 Programska opredeljenost in zadovoljevanje potreb uporabnikov

Programska opredeljenost se nanaša na določitev programov oz. funkcij, ki se primarno odvijajo v posameznih delih omrežja javnih odprtih površin za zadovoljevanje potreb njihovih uporabnikov.

Ker JOGrP uporabljajo zelo različni uporabniki, je le s premišljenim načrtovanjem mogoče zadovoljiti in uskladiti različne potrebe in dosegati sinergije med tistimi, ki so sorodne oz. se dopolnjujejo. Načrtovanje mora hkrati preprečiti odvijanje izključujočih rab na istih lokacijah.

Hkrati je pri dimenzioniranju treba upoštevati minimalne dimenzije, ki jih posamezen tip uporabnika potrebuje za izvajanje določene dejavnosti.

Programske opredelitve omrežja javnih odprtih površin naselja je mogoče zasnovati glede na različne kriterije, npr.:

- prevladujoč način uporabe prostora glede na to, ali se večina uporabnikov v njem zadržuje ali skozenj prehaja (npr. območja zadrževanja, območja prehajanja ipd.),
- tipe uporabnikovega premikanja po prostoru (npr. območje za pešce, povezava za nemotorni promet, povezava za vse oblike prometa, ipd.),
- prevladujoče uporabniške skupine glede na demografske opredelitve (npr. starost, spol), pri čemer se teži k zagotavljanju medgeneracijske souporabe,
- prevladujoče dejavnosti, ki potekajo v delih naselja, skozi katere tečejo odprte površine (npr. trgovska ulica, stanovanjska ulica ipd.),
- druge kriterije, ki so pomembni glede na značilnosti oz. potrebe konkretnega naselja.

Programska opredelitev neposredno vpliva tudi na izbiro urbane opreme (glej poglavje 3.3.7), pa tudi na osnovno urbanistično zasnovo posameznega prostora. Velja tudi obratno, arhitekturne oz. urbanistične rešitve vsaj do določene mere določajo oz. omejujejo možne rabe prostora – arhitekturna zasnova mora zato biti dovolj odprta oz. fleksibilna, da se lahko odzove na spreminjanje potreb skozi čas.

Pri določanju programov oz. funkcij odprtih površin je pomembno upoštevati programe v okoliških stavbah in zasnovo in opremo posameznega prostora načrtovati skladno s programi, ki se odvijajo v stavbah, da pride do primernih interakcije z odprto površino pred stavbo. Pomembno vlogo pri tem igrajo tudi javne površine v zazidanem delu naselja (npr. podhodi, pokrite pasaže ipd.).

Pomemben vidik načrtovanja je tudi povezovanje programskih vozlišč v naselju s primernimi odprtimi površinami, ki uporabnikom omogočajo enostavno in prijetno prehajanje med vozlišči. Značaj povezav je odvisen od programov, ki se odvijajo v vozliščih in od prevladujočih uporabnikov (npr. osrednje povezave do vrtcev oz. šol se urejajo kot varne poti brez križanja s potmi za motorna vozila; dostopi iz osrednjih delov sosesk do postajališč javnega prometa morajo biti zaznavno prijetni, da se tudi na ta način spodbuja uporaba javnega prometa ipd.).

3.2.6 Členjenost omrežja

Členjenost omrežja se nanaša na morfološko in funkcionalno zasnovo oz. diferenciranost posameznih sestavnih delov omrežja.

V morfološkem pogledu je na nivoju celotnega naselja treba določiti smiselno razporeditev linijskih in ploskovnih odprtih prostorov, da se pri gibanju skozi prostor ustvarja občutek zožitve in razširitev uličnega prostora (npr. gradacija ozka ulica – široka ulica – trg), s čimer se doseže sekvenčna diferenciacija omrežja oz. občutek raznolikosti omrežja. Učinek je mogoče doseči tudi z rahljanjem oz. odpiranjem fizičnega roba za poglede v okoliško krajino oz. naravo. ipd.

Na podrobnejšem nivoju urejanja so pomemben faktor arhitekturna kompozicija in detajli na fasadah stavb, ki formirajo fizični rob oz. so vidne z javno dostopnih odprtih površin. Predvsem površine, ki so podvržene pogledom od blizu, je potrebno detajlneje členiti, da se ustvarja vizualna privlačnost oz. pestrost, še posebno, če jih opazuje več ljudi dlje časa (npr. fasade nasproti postajališč javnega prometa naj bodo oblikovane s posebno pozornostjo). Enako velja za fasadne površine, ki so izpostavljene dolgim pogledom – njihova prepoznavna oblikovanost pomembno prispeva k berljivosti prostora.

3.2.7 Opremljenost

Glede na funkcijo oz. uporabo posamezne odprte grajene površine se določi stopnjo opremljenosti z urbano opremo. Pri načrtovanju omrežja na nivoju celotnega naselja se določi predvsem stopnje opremljenosti, kot je prikazano na primeru v preglednici 3.1². Na nivoju podrobnega načrtovanja posameznega prostora se podrobno opredeli elemente in lokacije/razporejenost urbane opreme. Pri tem se upošteva glavne smeri prehajanja skozi prostor, ki naj jih urbana oprema ne ovira. Na podrobnem nivoju načrtovanja je potrebno upoštevati, da se določeni elementi urbane opreme lokacijsko izključujejo (ni priporočljivo, da stojijo eden ob drugem – npr. smetnjakov ne razporejamo neposredno ob urbano opremo za sedenje ipd.).

Opremljanje JOGrP se zagotavlja glede na funkcijo in uporabo posamezne površine. Glede na stopnjo opremljenosti se JOGrP razporedi v tri kategorije.

Preglednica 3.1: Stopnje opremljenosti javnih odprtih grajenih površin.

stopnja I: <i>visoka stopnja opremljenosti</i>	zajema vse glavne JOGrP kot so vpadnice, avenije, glavne ceste, nabrežja, sprehajališča, trgi, tržnice, mostovi, otroška igrišča oz. vse odprte grajene površine, ki imajo pomen za celotno naselje ali več delov naselja hkrati in je zanje značilna visoka frekvenca uporabnikov; zajema tudi vse bolj frekventne JOGrP kot so npr. glavne ulice stanovanjskih območij, osrednje ulice trgovskih, rekreativnih in zabaviških območij; zahteva visoko stopnjo opremljenosti z elementi za sedenje (npr. klopi), koši za smeti, stojali za kolesa, pitniki, informacijsko opremo ter drugo, posebno opremo kot so npr. igrala, vodni motivi, senčnice, ipd., elementi za ustrezno osvetlitev se umeščajo in uporabljajo takrat, ko je za to potreba (npr. večerne ure, večja frekvenca pešcev); na površine s stopnjo opremljanja I se prednostno umešča tudi javna umetnost; poleg večjega obsega urbane opreme je za površine z visoko stopnjo opremljenosti značilna tudi intenzivna uporaba zelenih elementov (npr. členitveni drevoredi na glavnih površinah, senčenje delov trgov z visokoraslo drevnino ipd.)
stopnja II: <i>srednja stopnja opremljenosti</i>	zajema manj frekventne JOGrP kot so glavne ceste med mestnimi predeli, sprehajališča, trgi, igrišča lokalnega pomena, ipd.; zajema tudi vse manj frekventne odprte grajene površine kot so stranske stanovanjske ulice, privozi, lokalna otroška igrišča in rekreacijske površine; zahteva opremljenost z manj številnimi elementi za sedenje (npr. klopi), koši za smeti, stojali za kolesa, pitniki, informacijsko opremo ter drugo, posebno opremo kot so npr. igrala, vodni motivi, senčnice, ipd., elementi za ustrezno osvetlitev se umeščajo in uporabljajo takrat, ko je za to potreba (npr. večerne ure, večja frekvenca pešcev); tudi za površine s srednjo stopnjo opremljenosti (II) je značilna intenzivna uporaba zelenih elementov

² Glej tudi priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, 2020), ki opredeljuje stopnje opremljenosti za zelene odprte površine.

stopnja III:

nizka stopnja opremljenosti

zajema površine, katerih raba je izrazito manj intenzivna; to so nekatere ureditve v povezavi s prometom ali proizvodnimi rabami, ali območja, na katerih prevladuje druga raba pretežno nestanovanjskega tipa, npr. ne stavbna območja (kmetijskega, gozdna in vodna zemljišča) s poudarjeno urbano funkcijo (rekreacija) v prostoru, ki obkroža naselje;

zahteva bazično opremljenost z elementi za sedenje, koši za smeti, stojali za kolesa, lahko tudi informacijsko opremo, elementi za ustrezno osvetlitev se umeščajo in uporabljajo takrat, ko je za to potreba (npr. večerne ure, večja frekvenca pešcev); vključevanje zelenih elementov ipd.

3.2.8 Zaznavna pestrost

Približno 70 % človekove zaznave prostora temelji na vizualnih dražljajih, zato je načrtovanju vizualne podobe javno dostopnih delov naselja potrebno nameniti posebno pozornost. Pomembno vlogo igrata oblikovanost grajenega roba in njegova fizična in programska členjenost (Nikšič in Butina Watson, 2017; glej tudi poglavje 3.2.4) ter umeščanje oblikovnih in višinskih poudarkov ter njihova vidnost iz omrežja javnih odprtih površin. Poudarki so po merilu in značaju glede na različno raven obravnave raznoliki – na nivoju celotnega naselja je to npr. višinski poudarek v obliki visoke stavbe, na nivoju posameznega trga ali ulice pa npr. poudarjeno oblikovan ulični vogal, visok spomenik, fontana ali drevo z izrazito krošnjo. Prostorske poudarke je potrebno v prostor umeščati premišljeno, da pogledi nanje prispevajo k usklajeni podobi naselja, njegovi berljivosti, vizualni pestrosti, privlačnosti.

Na zaznavno podobo prostora vplivajo tudi drugi čutni dražljaji kot so zvok, vonj in tip. V večjih naseljih je pogosto izpostavljen problem hrupa. Če virov hrupa ni mogoče v celoti odpraviti, je s fizično in funkcionalno zasnovo javnih odprtih površin potrebno omiliti neželene učinke hrupa. V urbanih okoljih je posebno moteč hrup motornega prometa, ki ga je v prvi vrsti potrebno omejiti z ukrepi, ki zmanjšujejo količino motornih vozil, alternativno pa z zasnovo in oblikovanjem odprtega prostora – npr. z gradnjo stavb, ki s svojo obliko in/ali lokacijo delujejo kot zvočne pregrade, ali z zelenimi cezurami in drugimi ukrepi, ki dušijo zvok. Motorni promet je pogosto tudi vir neprijetnih vonjav, ki jih je potrebno odpravljati oz. omejevati na podoben način.

Podrobno načrtovanje JOGrP mora opredeliti tudi, kako prostor narediti akustično in vonjalno prijeten. Prijetne zvoke je mogoče dosegati z intenzivno prisotnostjo naravnih elementov v prostoru (npr. šum vode, ptičje petje, šelestenje listja), prijetne vonje z zasaditvami, kot npr. z drevesi in grmovnicami, pri čemer se je potrebno izogibati alergenim vrstam rastlin. Prisotnost narave v naselju doprinese k zaznavni pestrosti tudi s spremembami, ki jih prinašajo letni časi (npr. cvetenje, barvanje jesenskega listja).

3.2.9 Socialna funkcija

Načrtovanje javnih odprtih površin mora slediti cilju zagotavljanja pogojev za srečevanje in druženje uporabnikov naselja. Pri tem velja upoštevati naslednje načrtovalske usmeritve:

- prostor mora biti čimbolj povezan oz. prehodni (glej poglavje 3.2.2),
- načrtovanje javnega transporta na način, da bo uporabnikom ustrezno dostopen, nemotoriziranih oblik mobilnosti pa tako, da bodo varne, doživljajsko pestre in privlačne za aktivne oblike življenjskega sloga (javne odprte površine naj npr. ponudijo priložnosti za telesno aktivnost, ki je hkrati lahko priložnost za druženje),

- površine naj bodo urejene tako, da spodbujajo druženje pripadnikov različnih starostnih skupin (medgeneracijski prostori),
- ideološko in/ali versko opredeljene ureditve javno dostopnih odprtih površin naselja niso primerne, saj potencialno izključujejo določene uporabniške skupine.

Že v fazi snovanja in načrtovanja, predvsem pa pri urejanju in vzdrževanju odprtih površin naselja je potrebno vključevati končne uporabnike. Primeren participativni pristop zagotavlja potrebam končnih uporabnikov bolj prilagojene rešitve, lažje doseganje konsenza o najboljših rešitvah v prostorih, kjer se križajo različni interesi, povezuje končne uporabnike že v fazah načrtovanja, z vključevanjem uporabnikov v vzdrževanje pa lahko prispeva k njihovem aktivnejšemu življenjskemu slogu in nenazadnje nižjim stroškom vzdrževanja (slednje sicer ne sme biti glavni motiv participativnega pristopa).

3.2.10 Okoljska učinkovitost

Orientacija ulične mreže vpliva na klimatske razmere v naselju.

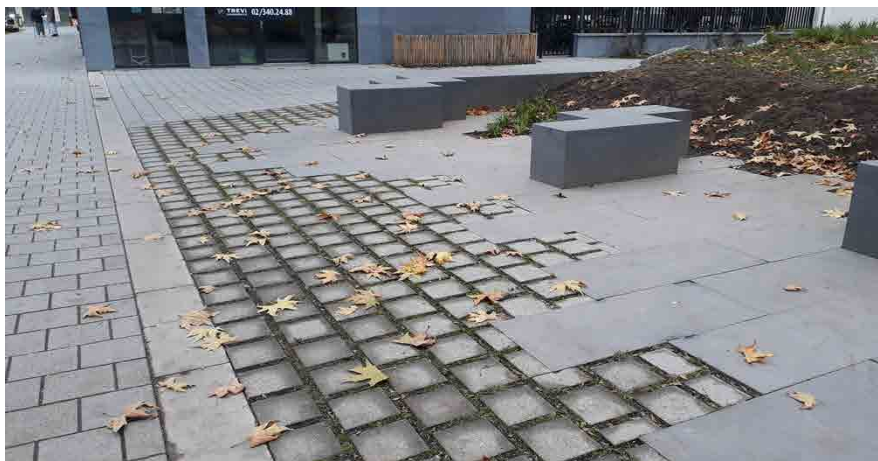
Pri njeni zasnovi je treba upoštevati prevladujoče smeri vetrov – ulična mreža naj bo razvita v smereh zaželenih vetrov (prevetrenost naselja) oz. naj preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov.

Razmerja med tlorisnimi dimenzijami javne odprte površine in višinami stavb, ki definirajo njene robove, vplivajo na osončenost oz. osenčenost odprte površine, velikost javne odprte površine pa hkrati določa odmike med stavbami in s tem medsebojno senčenje stavb. Razmerja je pri načrtovanju potrebno določati glede na to, kakšne mikroklimatske pogoje želimo ustvariti (senčenje, osončenje).

Javne odprte površine naselja igrajo pomembno vlogo tudi pri usmerjanju, zbiranju in odtekanju padavinskih vod. Pri načrtovanju celotnega omrežja je treba zagotoviti primerno razmerje med prekritimi in raščeni površinami, tako da je zagotovljeno dovolj površin za neposredno ponikanje padavinske vode v tla³. Posebno pozorno je potrebno načrtovati tlakovanje javnih odprtih grajenih površin v delih naselja, v katerih je malo zelenih površin – v takih območjih je še posebej pomembno uporabljati tlake, ki omogočajo ponikanje vode oz. neposredno ob tlakovani površini urejati raščene površine za odtekanje oz. ponikanje vode (glej sliki 3.4 in 3.5). Pri odprtih površinah naselja se lahko izvajajo tudi ukrepi za zbiranje in ponovno uporabo padavinskih voda. Prečiščeno padavinsko vodo, se lahko ponovno uporabi za zalivanje in vzdrževanje zelenih površin na in v okolici odprte površine, lahko se uporabijo kot vodni motivi ali za druge namene.

Številne odprte grajene površine zaznamujejo zeleni elementi, npr. na posameznih lokacijah (drevo), kot manjše zaključene površine (zasaditve) ali poteze (npr. drevoredi). Zelenje omogoča senčenje, proizvaja vlago, filtrira in hladi ozračje (zmanjševanje učinka toplotnega otoka), pripomore k zmanjševanju hrupa, prispeva tudi k primernejšemu ciklu ponikanja padavinskih voda ipd. V kolikor zelene površine prevladujejo, se javna odprta površina uvršča v tipologijo zelenih površin.

³ Glej tudi priročnik Gradbena parcela stavbe (MOP, 2021).



Slika 3.4: Primer tlakovanja z razmikanjem tlakovcev na manj obremenjenih delih, ki omogoča neposredno ponikanje vode.



Slika 3.5: Raščen teren ob stanovanjski ulici, namenjen tudi neposrednemu ponikanju vode.

Vse odprte površine naselja so pomemben del ekoloških koridorjev v naselju, ki med drugim zagotavljajo življenjski prostor in ob primerni urejenosti prehodnost poseljenega prostora določenim živalskim vrstam. V tem pogledu je pomembna prisotnost naravnih elementov tudi v JOGrP – pri njihovem načrtovanju je potrebno glede na vlogo, ki jo igrajo, zagotoviti primeren delež zelenja.

3.2.11 Varnost

Varne JOGrP so pregledne, primerno orientacijsko osvetljene, opremljene s kvalitetno in varno urbano opremo, pravila uporabe pa so jasna za vse uporabnike, ki souporabljajo prostor, da se zmanjša možnost potencialnih konfliktov oz. nesreč (npr. prometna pravila, ločevanje površin za različne uporabnike, ki so lahko eden drugemu nevarni – npr. hitro vozeča vozila in pešci). Pri podrobni zasnovi JOGrP je pri urejanju posebno pozornost treba namenjati ranljivejšim skupinam – otrokom (npr. območja varne igre ločena od prometnih površin), starejšim (npr. enostavne poti za premagovanje višinskih razlik), funkcionalno oviranim osebam (npr. taktilne oznake in zvočni signali na semaforjih za varno premikanje slepih) ipd.

Zagotavljanje varnosti z ograjevanjem in zaklepanjem (npr. v nočnem času) je neustrezna rešitev, saj se na ta način krni celovitost omrežja oz. zmanjšuje prehodnost prostora.

3.2.12 Upravljanje in vzdrževanje

Omrežje JOGrP oz. njegovi posamezni sestavni deli potrebujejo jasen načrt upravljanja in vzdrževanja, ki določa pristojnosti in odgovornosti za vzdrževanje ter vire financiranja vzdrževanja. Vzdrževanje odprtih grajenih površin se nanaša predvsem na redno čiščenje površin ter ustrezno vzdrževanje urbane opreme in zelenja.

Intenzivnost vzdrževanja posamezne površine je določena s stopnjo vzdrževanja (I.-III.), ki se določi za vsako površino (glej preglednico 3.2).

Ekonomičnost vzdrževanja oz. finančni vložek, ki ga lokalna skupnost lahko nameni vzdrževanju omrežja javnih odprtih površin naselja, je pomemben podatek pri načrtovanju omrežja, zato je treba že v zelo zgodnji fazi načrtovanja predvideti tudi morebitne stroške vzdrževanja, ki bodo bremenile lokalno skupnost oziroma njene gospodarske javne službe.

Omrežje javno dostopnih odprtih površin se razteza tako na površinah v javni kot na površinah v zasebni lasti, zato je za dele omrežja, ki so v zasebni lasti, v dogovoru z lastniki doseči javno dostopnost. Če tak dogovor ni mogoč, si mora lokalna skupnost prizadevati najti alternativne rešitve – vključno s pridobitvijo površin v javno last, če gre za površine, ki predstavljajo pomembne dele omrežja (glej prilogi).

Preglednica 3.2: Stopnje intenzivnosti vzdrževanja javnih odprtih grajenih površin.⁴

stopnja I: zelo intenzivno vzdrževanje	zajema bolj obremenjene dele omrežja odprtih grajenih površin, ki jih uporablja veliko število uporabnikov; vključuje: minimalno tedenski pregled (priporoča se tudi vzpostavitev sistema za poročanje stanja s strani uporabnikov), minimalno tedensko čiščenje tlakov, vsaj 2–3x letno strokovno urejanje zelenih ureditev, oskrbo urbane opreme kot je določeno v načrtu vzdrževanja oz. najmanj 1x letno, poškodbe opreme sanirati v 12 urah od ugotovitve, 2x tedensko praznjenje košev za smeti
stopnja II: srednje intenzivno vzdrževanje	zajema manj obremenjene dele omrežja odprtih grajenih površin z zmernim številom uporabnikov; vključuje: minimalno mesečni pregled (priporoča se tudi vzpostavitev sistema za poročanje stanja s strani uporabnikov), minimalno čiščenje tlakov 1–2x mesečno, 2x letno urejanje zelenih ureditev, oskrbo urbane opreme kot je določeno v načrtu vzdrževanja oz. najmanj 1x letno, poškodbe opreme sanirati v 1 tednu od ugotovitve (12 ur, kadar ogrožajo varnost ali zdravje uporabnikov), 1x tedensko praznjenje košev za smeti
stopnja III: manj intenzivno vzdrževanje	zajema površine, ki so redko v uporabi; vključuje: minimalno pregled 2x v letu (priporoča se tudi vzpostavitev sistema za poročanje stanja s strani uporabnikov), minimalno čiščenje tlakov 2x v letu, najmanj 1x letno urejanje zelenih ureditev, oskrbo urbane opreme kot je določeno v načrtu vzdrževanja oz. najmanj 1x letno, poškodbe opreme sanirati v 2 tednih od ugotovitve (12 ur, kadar ogrožajo varnost ali zdravje uporabnikov), praznjenje košev za smeti 1x na 14 dni

⁴ Glej tudi priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, 2020), ki opredeljuje stopnje intenzivnosti vzdrževanja za zelene površine.

3.3 Javne notranje grajene površine naselja

Omrežje javnih *odprtih* grajenih površin lahko pomembno dopolnjujejo površine, ki igrajo enako vlogo, a potekajo skozi zazidane dele naselja – t.i. *javne notranje grajene površine*. Tipični primeri so pokrite pasaže, prehodi, arkadirana pritličja ipd., možnost njihove uporabe za najširšo javnost pomembno prispeva k povezanosti naselja oz. dobri dostopnosti posameznih delov naselja.

4 Priporočila za posamezne tipe javnih odprtih grajenih površin

Poglavje podaja usmeritve za izvedbeno raven občinskih prostorskih načrtov za potrebe analize (preverjanje obstoječih kapacitet) in načrtovanja (določanje prihodnjih kapacitet) JOGrP. Uporabljati jih je treba smiselno v povezavi z drugimi dokumenti, ki ob upoštevanju družbeno-ekonomskega in prostorskega konteksta konkretnega prostora določajo vizijo, cilje in prioritete razvoja omrežja skladno s prostorsko-razvojnimi prioritetami naselja.

Tipologija je za potrebe načrtovanja razvita glede na tlorisno pojavnost (ploskovne vs linijske površine) ter vlogo v morfološkem modelu naselja, saj je cilj s hierarhično diferenciacijo vzpostaviti razpoznavno strukturo celotnega naselja. Glede na vlogo, ki jo posamezna površina ima, je uvrščena v eno od dveh osnovnih kategorij – kategorijo primarnih javnih odprtih grajenih površin in sekundarnih javnih odprtih grajenih površin. Primarne javne odprte grajene površine spadajo med glavne gradnike omrežja, saj povezujejo naselje v celoto, na nivoju naselja so posebne po značaju in vlogi. Med sekundarne javne odprte grajene površine se uvrščajo vse tiste, ki dopolnjujejo primarno omrežje javnih odprtih grajenih površin in praviloma potekajo skozi morfološko enovita območja naselja (t.i. karakteristična območja).

Čeprav je morfološki vidik v spodnji klasifikaciji upoštevan kot temeljno merilo za klasifikacijo površin, je pri zasnovi omrežja in načrtovanju njegovih posameznih delov enako pozornost potrebno namenjati tudi vsem ostalim vidikom urejanja oz. upoštevati principe oblikovanja, kot je prikazano v poglavjih 2 in 3. V nadaljevanju so za vsak tip površine osnovne usmeritve opredeljene v tabelaričnih prikazih. Prikazani nabor tipologij se lahko dopolnjuje skladno s kontekstom in potrebami konkretnega naselja (npr. zdraviliško mesto ima lahko zdraviliški trg z javno dostopnimi mineralnimi vodami ipd.). Hkrati je treba upoštevati, da celoto omrežja javnih odprtih površin sestavljajo javne odprte grajene površine in javne zelene površine.

4.1 Ploskovne javne odprte grajene površine

4.1.1 Trgi – primarne javne odprte grajene površine

Glavni trg naselja

Položaj v omrežju	osrednja odprta grajena površina naselja, ki ima poleg funkcionalnega tudi simbolni pomen za naselje; manjša naselja imajo praviloma le eno površino takega tipa
Dostopnost	odlična dostopnost iz vseh delov naselja in z vsemi mobilnostnimi načini (peš, s kolesom, z javnim prevozom, odvisno od prometne strategije lahko tudi z avtomobilom)
Oblikovanje	praviloma enovito in celostno, tako da odraža pomen, ki ga ima prostor za celotno naselje; poudarjeni vhodi v pomembne stavbe, ki obkrožajo trg; pomembne stavbe na robovih poudarjeno oblikovane
Velikostna razmerja	tloris (dolžina proti širini) v razmerju, da se doseže občutek ploskovnosti; višine in urbanistično-oblikovalska koda stavb, ki definirajo fizični rob, določeni tako, da se ustvari prepoznaven rob; možni višinski poudarki
Uporabniki	prebivalci naselja in regije, drugi obiskovalci
Opremljenost	stopnja opremljenosti I; poleg uporabe tipske opreme in kataloga opremljanja se spodbuja tudi oblikovanje unikatnih elementov, ki prispevajo h krepitvi prepoznavne identitete (npr. ulična umetnost); spodbuja se ozelenitve, ki so v skladu s konceptom zasnove celotnega trga
Prilagajanje podnebnim spremembam	- pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. - na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, - zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda - zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I



Slika 4.1: Primer glavnega trga, Glavni trg v Kranju

Reprezentančni trg

Položaj v omrežju	kot razširitev ulice na funkcijsko oz. simbolno pomembni lokaciji ali pred/ob pomembni stavbi v javni funkciji (npr. križišče pomembnih poti, prehod iz enega v drug morfološki vzorec, zgodovinsko pomembna lokacija, predprostor pomembne stavbe, ipd.)
Dostopnost	dobra dostopnost iz vseh delov naselja in z vsemi mobilnostnimi načini (peš, s kolesom, z javnim prevozom, odvisno od prometne strategije lahko tudi z avtomobilom)
Oblikovanje	prilagojeno reprezentančnemu namenu, ki so mu lahko podrejeni tudi funkcionalni vidiki urejanja
Velikostna razmerja	odvisno od namena oz. konkretnega konteksta
Uporabniki	prebivalci naselja in regije, drugi obiskovalci, lahko tudi specifične uporabniške skupine (npr. uporabniki stavbe, če gre za predprostor pred pomembno stavbo)
Opremljenost	stopnja opremljenosti I-II; izbor opreme je podrejen cilju, da prostor deluje reprezentativno; ureditve (vključno z ozelenitvami) podrejene reprezentančni funkciji, lahko v vlogi usmerjanja pogledov
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščnim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I



Slika 4.2: Primer reprezentančnega trga, Kongresni trg v Ljubljani.

Tržnica

Položaj v omrežju	praviloma v območju mešanih in/ali trgovskih rab oz. v neposredni bližini stanovanjskih območij
Dostopnost	dobra dostopnost iz vseh delov naselja in z vsemi mobilnostnimi načini (peš, s kolesom, z javnim prevozom, odvisno od prometne strategije lahko tudi z avtomobilom oz. dostopom za kratkotrajno parkiranje), vedno se zagotovi dostopnost za dostavna vozila (lahko pod posebnim časovnim režimom)
Oblikovanje	podrejeno funkcionalnemu namenu (izmenjava dobrin) s predvidenimi prostori za prodajo, lahko tudi konzumacijo dobrin
Velikostna razmerja	glavna tržnica naselja je po velikosti lahko enakovredna glavnemu trgu naselja, ostale tržnice dimenzionirane glede na radij, ki ga pokrivajo oz. število potencialnih odjemalcev
Uporabniki	glavna tržnica: prebivalci naselja in regije, drugi obiskovalci; lokalna tržnica: lokalni prebivalci
Opremljenost	stopnja opremljenosti I; izbor opreme je podrejen trgovskemu namenu oz. potrebam izmenjave dobrin; poudarjeno ozelenjene, zelenje tudi v funkciji naravnega senčenja
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I



Slika 4.3: Primer tržnice, Centralna tržnica v Ljubljani

Glavni trg četrti

Položaj v omrežju	osrednja javna odprta grajena površina posameznega dela naselja (npr. mestne četrti), ki ima poleg funkcionalnega tudi simbolni pomen za del naselja; praviloma lociran ob lokalno pomembnih stavbah (četrtni svet, trgovina, pošta, banka ipd.) ali v območjih večjih gostot
Dostopnost	dobra lokalna dostopnost, predvsem za nemotorizirane uporabnike (peš, s kolesom) in uporabnike javnega prevoza
Oblikovanje	spodbuja se participativne pristope, tako da se v oblikovanju odraža duh lokalne skupnosti; če so ob trgu programi, ki so pomembni za delovanje lokalne skupnosti, se njihovo prisotnost poudari (npr. poudarjeni vhodi, prepoznavna ureditev prostora pred njimi, ipd.)
Velikostna razmerja	kjer je mogoče naj (izbrane) stavbe, ki definirajo fizični rob trga, po višini izstopajo od preostalih stavb v neposrednem zaledju trga in tako vizualno opozorijo na pomen prostora za lokalno skupnost; višino fizičnega roba je priporočljivo omejiti z dolžino daljše tlorisne stranice trga – naj je ne presega, da se ohranja občutek odprtosti oz. zračnosti prostora
Uporabniki	okoliški prebivalci, tudi drugi prebivalci naselja
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; spodbuja se participativno načrtovanje urbane opreme; srednja do visoka stopnja ozelenjevanja
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščnim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I-II



Slika 4.4: Primer glavnega trga velike soseske, Bratovševa ploščad v Ljubljani

Trg v območju mešanih rab oz. centralnih dejavnosti

Položaj v omrežju	v območju, kjer se izrazito prepletajo različne dejavnosti (horizontalni in/ali vertikalni preplet) – npr. stanovanjske, družbene, trgovske, poslovne, servisne ipd.
Dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih območij predvsem za pešce, kolesarje, uporabnike javnega prometa, dobra (praviloma časovno omejena) dostopnost za dostavna vozila, omejena dostopnost za osebni motorni promet
Oblikovanje	potrebna celovitost oblikovanja, prostor neposredno na vseh vstopih v okoljske stavbe oblikovan kot površina, na katero se lahko (občasno) razširijo dejavnosti, ki potekajo v stavbah; omogočati mora dobro pretočnost, hkrati prostore za zadrževanje oz. počitek
Velikostna razmerja	dimenzioniranje predvsem glede na pričakovano število uporabnikov (zadostna površina na posameznega uporabnika)
Uporabniki	zunanj obiskovalci, lokalni prebivalci
Opremljenost	stopnja opremljenosti I-II; srednja stopnja ozelenjevanja
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I
Posebnosti	tip površine, ki se lahko uvršča tudi med sekundarne površine, če nima pomembnejše vloge v osnovnem omrežju JOGrP naselja



Slika 4.5: Primer trga v območju mešanih rab, Maistrov trg v Kranju

4.1.2 Trgi – sekundarne javne odprte grajene površine

Trg v območju večjih gostot

Položaj v omrežju	osrednja javna odprta grajena površina soseske, praviloma v središču soseske, da je lahko dostopna iz vseh delov soseske, običajno ob liniji javnega prevoza in na lokaciji, kjer se koncentrirajo za sosesko pomembni programi (trgovina, usluge, servisi)
Dostopnost	dobra lokalna dostopnost, predvsem za nemotorizirane uporabnike (peš, s kolesom), dobra povezanost/integriranost s postajališčem javnega prevoza
Oblikovanje	spodbuja se participativne pristope, tako da se v oblikovanju odraža duh lokalne skupnosti; če so ob trgu programi, ki so pomembni za delovanje lokalne skupnosti, se njihovo prisotnost poudari (npr. poudarjeni vhodi, prepoznavna ureditev prostora pred njimi, ipd.)
Velikostna razmerja	kjer mogoče naj (izbrane) stavbe, ki definirajo fizični rob trga, po višini izstopajo od preostalih stavb v neposrednem zaledju trga in tako vizualno opozorijo na pomen prostora za lokalno skupnost; višino fizičnega roba je priporočljivo omejiti z dolžino daljše tlorisne stranice trga – naj je ne presega, da se ohranja občutek odprtosti oz. zračnosti prostora
Uporabniki	prebivalci soseske, tudi drugi prebivalci naselja
Opremljenost	stopnja opremljenosti I; spodbuja se participativno načrtovanje urbane opreme; visoka stopnja ozelenitve
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I-II
Posebnosti	tip površine, ki se lahko uvršča tudi med primarne površine, če ima pomembno vlogo v osnovnem omrežju naselja



Slika 4.6: Primer trga v soseski, Župančičeva jama v Ljubljani.

Trg v območju manjših gostot

Položaj v omrežju	osrednja javna odprta grajena površina območja, praviloma v njegovem osrednjem delu, da je lahko dostopna iz vseh smeri
Dostopnost	dobra lokalna dostopnost, predvsem za nemotorizirane uporabnike (peš, s kolesom)
Oblikovanje	spodbuja se participativne pristope, tako da se v oblikovanju odraža duh lokalne skupnosti; visoka stopnja ozelenjevanja
Velikostna razmerja	glede na okoliški kontekst (število uporabnikov na povprečen dan)
Uporabniki	Lokalni prebivalci, redkeje drugi prebivalci naselja
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; spodbuja se participativno načrtovanje urbane opreme
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II



Slika 4.7: Primer trga v območju manjših gostot, Šmartno

Vstopni trg v trgovsko stavbo ali v območju trgovskih dejavnosti

Položaj v omrežju	pred/ob večji trgovski stavbi ali v območju, kjer se koncentrirajo trgovske dejavnosti
Dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih in centralnih območij predvsem za pešce, kolesarje, uporabnike javnega prometa, dostopno tudi za osebni motorni promet
Oblikovanje	prostor neposredno na vhodu v objekt/e oblikovan kot površina za nemotorizirane uporabnike; fasada trgovske stavbe, ki je orientirana na vstopni trg, oblikovana kot aktivno pročelje; visoka stopnja ozelenjevanja (visokorasla drevnina v funkciji senčenja, v reprezentančni funkciji, oblikovni funkciji); v primerih, ko je streha trgovske stavbe pohodna, se z vstopnega trga zagotovi neposredno dostopnost nanjo
Velikostna razmerja	trg deluje kot predprostor stavbe, praviloma je njegova globina enaka ali večja od višine glavne fasade stavbe
Uporabniki	prvenstveno uporabniki stavbe oz. območja (prebivalci naselja in zunanji obiskovalci)
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; ozelenitve načrtovane v odnosu do glavne fasade stavbe (zapiranje/odpiranje pogledov)
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II
Posebnosti	tip površine, ki se lahko uvršča tudi med primarne površine, če ima pomembno vlogo v osnovnem omrežju JD OGP naselja



Slika 4.8: Primer trga pred trgovsko stavbo, Ljubljana Šiška

Vstopni trg v poslovno stavbo ali v območju poslovnih dejavnosti

Položaj v omrežju	pred/ob večji poslovni stavbi ali v območju, kjer se koncentrirajo poslovne dejavnosti
Dostopnost	dobra dostopnost za uporabnike javnega prometa, dostopno tudi za peš, kolesarski in osebni motorni promet
Oblikovanje	prostor neposredno na vhodu v objekt/e oblikovan kot površina za nemotorizirane uporabnike; fasada poslovne stavbe, ki je orientirana na vstopni trg, oblikovana kot aktivno pročelje; zaželeno visoka stopnja ozelenjevanja;
Velikostna razmerja	globina trga praviloma enaka ali večja višini glavne fasade stavbe, ki je usmerjena na trg oz. višini fasad stavb, ki ga obdajajo
Uporabniki	prvenstveno uporabniki stavbe oz. območja (prebivalci naselja in zunanji obiskovalci)
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; urbana oprema naj spodbuja aktivno preživljanje odmorov zaposlenih in omogoča zadrževanje strank
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II
Posebnosti	tip površine, ki se lahko uvršča tudi med primarne površine, če ima pomembno vlogo v osnovnem omrežju JD OGP naselja



Slika 4.9: Primer trga pred poslovno stavbo, Ljubljana Bežigrad

Trg v območju proizvodnih dejavnosti

Položaj v omrežju	osrednja odprta površina v območju pretežno namenjenemu proizvodnim dejavnostim
Dostopnost	dobra dostopnost za uporabnike javnega prometa, dostopno tudi za peš, kolesarski in osebni motorni promet
Oblikovanje	površina oblikovana za nemotorizirane uporabnike namenjena predvsem zaposlenim v območju in njihovem druženju in aktivnemu preživljanju odmorov; tudi reprezentativna površina območja; zaželena visoka stopnja ozelenjevanja
Velikostna razmerja	globina trga praviloma enaka ali večja od višine fasad stavb, ki ga obdajajo
Uporabniki	prvenstveno uporabniki območja (zaposleni, redkeje zunanji obiskovalci)
Opremljenost	stopnja opremljenosti III
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površini naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, ki/ter hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja III



Slika 4.10: Primer trga v območju proizvodnih dejavnosti, Ljubljana Šiška

4.1.3 Druge ploskovne odprte grajene površine

Sem se uvrščajo površine, ki so večinoma prekrите, praviloma pa so prisotni tudi zeleni elementi. Ko prevladuje raščene teren in zeleni elementi se prikazane tipologije uvrščajo med zelene površine. Za te tipologije glej tudi usmeritve v priročniku Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, 2020).

Površine za šport in rekreacijo

Položaj v omrežju	Obvezne so v stanovanjskih območjih, lahko v kombinaciji s športnimi površinami vzgojno-izobraževalnih ustanov, društev ipd.
Dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih in centralnih območij predvsem za pešce, kolesarje, uporabnike javnega prometa, večje površine dostopne tudi za osebna motorna vozila
Oblikovanje	spodbujanje različnih oblik aktivnega življenjskega sloga in medgeneracijske rabe, poudarjeno vključevanje naravnih elementov
Velikostna razmerja	tlorisne dimenzije predvsem glede na pričakovano število uporabnikov (zadostna površina na posameznega uporabnika)
Uporabniki	prvenstveno prebivalci, tudi drugi uporabniki
Opremljenost	tlakovane površine za izvajanje športnih in rekreativnih dejavnosti, obvezni element urbane opreme so pitniki, parkirišča za kolesa in prostori za počitek, stopnja opremljenosti II; obvezna ozelenitev (glej Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, MOP 2020)
Prilagajanje podnebnim spremembam	- pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. - na nepropustnih tlakovanih površini naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, - zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda - zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščnim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II



Slika 4.11: Primer športnega igrišča, Ljubljana Šiška

Otroška igrišča

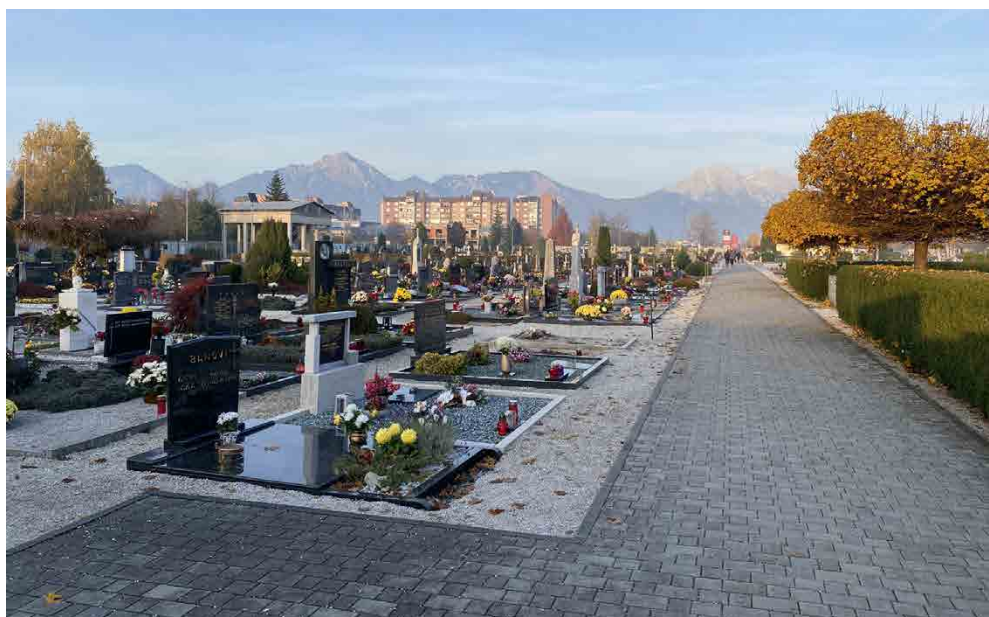
Položaj v omrežju	Obvezno v stanovanjskih območjih, umaknjena oziroma ločena od prometnih poti
Dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih in centralnih območij predvsem za pešce in kolesarje, dostopno tudi za interventna vozila
Oblikovanje	spodbujanje različnih oblik neformalne igre in druženja, tudi počitka
Velikostna razmerja	Tlorisne dimenzije predvsem glede na pričakovano število uporabnikov (zadostna površina na posameznega uporabnika), potrebna zadostna velikost, da so omogočene tudi nestatične dejavnosti (npr tekanje po prostoru)
Uporabniki	prvenstveno lokalni prebivalci
Opremljenost	Obvezna oprema: igrala, pitnik, prostori za sedenje, obvezna ozelenitev (glej Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, MOP 2020)
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I
Posebnosti	Spodbuja se, da je površina v večji meri ozelenjena, uvršča se tudi med zelene površine



Slika 4.12: Primer otroškega igrišča, Planina Kranj

Pokopališča

Položaj v omrežju	odvisno od konteksta
Dostopnost	dobra dostopnost iz/do stanovanjskih območij naselja z vsemi mobilnostnimi načini
Oblikovanje	kompozicijska zasnova naj odraža pieteto do umrlih
Velikostna razmerja	odvisno od konteksta
Uporabniki	prvenstveno lokalni prebivalci
Opremljenost	obvezna oprema: pitnik, prostori za sedenje, obvezna ozelenitev (glej Priročnik Zeleni sistem v mestih in naseljih, MOP 2020)
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I
Posebnosti	Spodbuja se, da je površina v večji meri ozelenjena, uvršča se tudi med zelene površine



Slika 4.13: Primer pokopališča, Planina Kranj

4.2 Linijske javne odprte grajene površine

4.2.1 Ulice in ceste – primarne javne odprte grajene površine

Poimenovanje ulica oz. cesta opredeljuje predvsem značaj površine glede na tipe uporabnikov glede na njihov način gibanja po prostoru. Ulice so poudarjeno oblikovane za zadovoljevanje potreb nemo-toriziranih uporabnikov, bolj opremljene z urbano opremo in bogato ozelenjene, posebna pozornost je posvečena detajlom fizičnega roba, kot ga pri (počasnem) gibanju zaznavajo prevladujoči uporabniki ulice. Oblikovanje in oprema ulic mora stremeti k spodbujanju socialnih interakcij. Motorni promet na ulicah je v podrejenem položaju glede na ostale mobilnostne načine oz. lokalnega in je praviloma netranzitnega značaja. Za ceste je značilen večji delež motornega prometa in večji volumni pretoka uporabnikov, povprečne hitrosti gibanja so večje. Ceste, ki potekajo skozi naselje, imajo prav tako pomembno socialno funkcijo, medtem ko je ta potencial izrazito nizek pri cestah, ki potekajo izven naselja in so namenjene predvsem obvozu tranzitnega prometa (malo neposrednih socialnih interakcij).

Glavna ulica

Vloga v omrežju	omogoča prehajanje iz enega v drug del naselja za vse tipe uporabnikov, pri čemer mora biti posebna pozornost pri zasnovi uličnega profila posvečena nemotoriziranim uporabnikom (pešci, kolesarji ipd.); tranzitni promet se omejuje
Oblikovanje	omogoča naj enostavno prehajanje vseh tipov uporabnikov v longitudinalni smeri, hkrati nemotoriziranim uporabnikom omogoča enostavno prehajanje v transverzalni smeri (minimalno na vsakih 100–150 metrov); zelene ureditve v strukturalno-členitveni in mikroklimatski funkciji*
Velikostna razmerja	Pomembno je določiti razmerja uličnega prereza (širina ulice $\check{S}$: višina fizičnega roba ulice V) glede na željeni učinek: • široka ulica $\check{S} : V = 2 : 1$ ali več • ozka ulica $\check{S} : V = 0,5 : 1$ ali manj (občutek »soteske«, posebno pozornost nameniti osončenosti, prevetrenosti, zagotavljanju zasebnosti v stavbah, ki tvorijo ulični rob) Običajno razmerje $\check{S} : V$ se giblje v intervalu od 1,5 : 1 do 0,75 : 1
Uporabniki	Vsi tipi uporabnikov, poudarjeno nemotorizirani uporabniki
Opremljenost	stopnja opremljenosti I
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželjenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I

* (Glede ozelenitve) glej tudi usmeritve priročnika Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, 2020)



Slika 4.14: Primer glavne ulice, Slovenska ulica v Murski Soboti

Povezovalna ulica

Vloga v omrežju	omogoča prehajanje iz enega v drug del naselja za vse tipe uporabnikov, pri čemer mora biti posebna pozornost pri zasnovi uličnega profila posvečena nemotoriziranim uporabnikom (pešci, kolesarji ipd.); v primerjavi z glavno ulico ima še manj tranzitnega prometa
Oblikovanje	omogoča naj enostavno prehajanje vseh tipov uporabnikov v vzdolžni smeri, hkrati nemotoriziranim uporabnikom omogoča enostavno prehajanje v prečni smeri; zelene ureditve v strukturno-členitveni, mikroklimatski in ambientalni funkciji
Velikostna razmerja	Pomembno je določiti razmerja uličnega prereza (širina ulice $\check{S}$: višina fizičnega roba ulice V) glede na željeni učinek: • široka ulica $\check{S} : V = 2 : 1$ ali več • ozka ulica $\check{S} : V = 0,5 : 1$ ali manj (občutek »soteske«, posebno pozornost nameniti osončenosti, prevetrenosti, zagotavljanju zasebnosti v stavbah, ki tvorijo ulični rob) Običajno razmerje $\check{S} : V$ se giblje v intervalu od $1,25 : 1$ do $0,75 : 1$
Uporabniki	Vsi tipi uporabnikov, poudarjeno nemotorizirani uporabniki
Opremljenost	stopnja opremljenosti II
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I



Slika 4.15: Primer povezovalne ulice, Trdinova ulica v Ljubljani

Glavna cesta

Vloga v omrežju	omogoča prehajanje iz enega v drug del naselja enakovredno za vse tipe uporabnikov; glavna nosilka tranzitnega prometa
Oblikovanje	omogoča naj enostavno prehajanje vseh tipov uporabnikov v longitudinalni smeri, nemotoriziranim uporabnikom se omogoča prehajanje v transverzalni smeri na večjih razdaljah (minimalno na vsakih 150–200 metrov); zelene ureditve v strukturno-členitveni in mikroklimatski funkciji
Velikostna razmerja	Pomembno je določiti razmerja cestnega prereza (širina ceste $\dot{S}$: višina fizičnega roba ceste V) glede na željeni učinek: • široka cesta $\dot{S} : V = 2,5 : 1$ ali več • ozka cesta $\dot{S} : V = 1 : 1$ ali manj (posebno pozornost nameniti osončenosti, prevetrenosti, zagotavljanju zasebnosti v stavbah, ki tvorijo ulični rob) Običajno razmerje $\dot{S} : V$ se giblje v intervalu od $2 : 1$ do $1,25 : 1$
Uporabniki	Vsi tipi uporabnikov
Opremljenost	stopnja opremljenosti I
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I



Slika 4.16: Primer glavne ceste, Dunajska cesta v Ljubljani

Povezovalna cesta

Vloga v omrežju	omogoča prehajanje iz enega v drug del naselja enakovredno za vse tipe uporabnikov; v primerjavi z glavno cesto ima manj tranzitnega prometa
Oblikovanje	omogoča naj enostavno prehajanje vseh tipov uporabnikov v longitudinalni smeri, nemotoriziranim uporabnikom se omogoča prehajanje v transverzalni smeri, priporočeno vsaj na 100–150 metrov; zelene ureditve v strukturno-členitveni, mikroklimatski in ambientalni funkciji
Velikostna razmerja	Pomembno je določiti razmerja cestnega prereza (širina ceste $\check{S}$: višina fizičnega roba ceste V) glede na željeni učinek: • široka cesta $\check{S} : V = 2 : 1$ ali več • ozka cesta $\check{S} : V = 0,75 : 1$ ali manj (posebno pozornost nameniti osončenosti, prevetrenosti, zagotavljanju zasebnosti v stavbah, ki tvorijo ulični rob) Običajno razmerje $\check{S} : V$ se giblje v intervalu od $1,75 : 1$ do $1 : 1$
Uporabniki	Vsi tipi uporabnikov, manj tranzitnega prometa kot na glavni cesti
Opremljenost	stopnja opremljenosti II
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II



Slika 4.17: Primer povezovalne ceste, Ulica Staneta Rozmana v Murski Soboti

4.2.2. Ulice in ceste – sekundarne javne odprte grajene površine

Stanovanjska ulica

Vloga v omrežju	sestavni del lokalnega omrežja v stanovanjskem območju
Oblikovanje	zasnova in oblikovne rešitve naj zadovoljijo izrazito dvojno funkcijo stanovanjske ulice – poleg prehajanja med deli naselja služi tudi zadrževanju na prostem (igra, druženje, ipd.); strema se k čimveč aktivnim pročeljem; zelene ureditve s poudarjeno ambientalno in mikroklimatsko funkcijo
Velikostna razmerja	pomembno je določiti razmerja uličnega prereza (širina ulice $\check{S}$: višina fizičnega roba ulice V) glede na željeni učinek: • široka ulica $\check{S} : V = 1,5 : 1$ ali več • ozka ulica $\check{S} : V = 1 : 1$ ali manj (posebno pozornost nameniti osončenosti, prevetrenosti, zagotavljanju zasebnosti v stavbah, ki tvorijo ulični rob)
Uporabniki	lokalni prebivalci, različne skupine glede na starost, socio-ekonomske značilnosti ipd.
Opremljenost	stopnja opremljenosti I; spodbuja se participativno načrtovanje urbane opreme; visoka stopnja ozelenitve, obvezno senčenje dela površin z visokoraslo drevnino (npr. površine za pešce)
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja I-II



Slika 4.18: Primer stanovanjske ulice, Župančičeva ulica v Kranju

Trgovska ulica

Vloga v omrežju	Povezovanje delov trgovskega območja oz. območja, kjer se koncentrirajo trgovske, servisne dejavnosti
Oblikovanje	čimveč na ulico orientiranih fasad se oblikuje kot aktivna pročelja (priporočilo: 80 %, minimum 50 %); zelene ureditve s poudarjeno ambientalno in mikroklimatsko funkcijo
Velikostna razmerja	splošno pravilo: trgovske ulice, ki so rezervirane za nemotorizirane uporabnike so ožje od ulice, po katerih poteka tudi motorni promet (vzpostavljanje bolj intimnega merila po meri človeka)
Uporabniki	odvisno od statusa trgovske ulice (pomembna trgovska ulica – prebivalci naselja in drugi obiskovalci; lokalna trgovska ulica – lokalni prebivalci)
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; obvezno oblikovati prostore za druženje brez plačila, priporočeno ozelenitev in senčenje dela površin z visokoraslo drevnino (npr. površine za pešce)
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II



Slika 4.19: Primer pešaške trgovske ulice, Maribor

4.2.3 Druge linijske odprte grajene površine

Poti

Vloga v omrežju	Povezovanje delov naselja ekskluzivno za nemotorizirane uporabnike
Oblikovanje	vzdolž poti se oblikuje prostore za počitek, druženje; kjer mogoče, se jo orientira tako, da se z gibanja po njej odpirajo privlačni pogledi; izogiba se potekom ob slepih fasadah
Velikostna razmerja	linijsko razvit element omrežja; širina poti se določi glede na predvidene obremenitve (število uporabnikov)
Uporabniki	nemotorizirani uporabniki (prednostno pešci, kolesarji, sprehajalci z otroškimi vozički, športniki)
Opremljenost	stopnja opremljenosti II; obvezno oblikovati prostore za druženje brez plačila, obvezna ozelenitev in senčenje dela površin z visokoraslo drevnino, priporoča se nočna razsvetljava
Prilagajanje podnebnim spremembam	• pri umestitvi, oblikovanju in velikostnih razmerjih naj se upoštevajo smeri zaželenih vetrov (prevetrenost naselja), oz. naj se preprečuje vetrne koridorje neželenih vetrov. • na nepropustnih tlakovanih površinah naj se izvajajo ukrepi za ponovno uporabo padavinskih voda, ki se zbira in uporablja za vzdrževanje zelenih površin, za vodne motive ter druge namene, • zagotavljajo naj se tudi propustne utrjene površine, za ponikanje padavinskih voda • zagotavlja naj se ozelenitve z zelenimi elementi, kot npr. z drevesi za zagotavljanje dodatnega senčenja in zmanjševanje hrupa, hkrati prispevajo tudi k bolj čistemu zraku. Zeleni elementi s svojim raščenim terenom omogočajo dodatno ponikanje padavinskih voda.
Vzdrževanje	stopnja vzdrževanja II



Slika 4.20: Primer poti, Škofja Loka

4.3 Dopolnilni elementi omrežja javnih odprtih grajenih površin

Podhodi, prehodi, pasaže

Omrežje javnih odprtih grajenih površin lahko pomembno dopolnjujejo tudi javne površine, ki potekajo skozi zazidane dele naselja oz. stavbe. To so na primer podhodi, prehodi oz. pasaže skozi stavbne bloke. Čeprav ne gre za odprte površine, jih je potrebno obravnavati (načrtovati in urejati) kot del omrežja JOGrP, saj pomembno prispevajo k prehodnosti naselja.

Pri njihovem oblikovanju je potrebno upoštevati, da morajo biti primerno dimenzionirani in ustrezno osvetljeni, njihovi robovi pa aktivni (izložbe, vhodi ipd.), da delujejo prijetno in varno.

Priloga I.

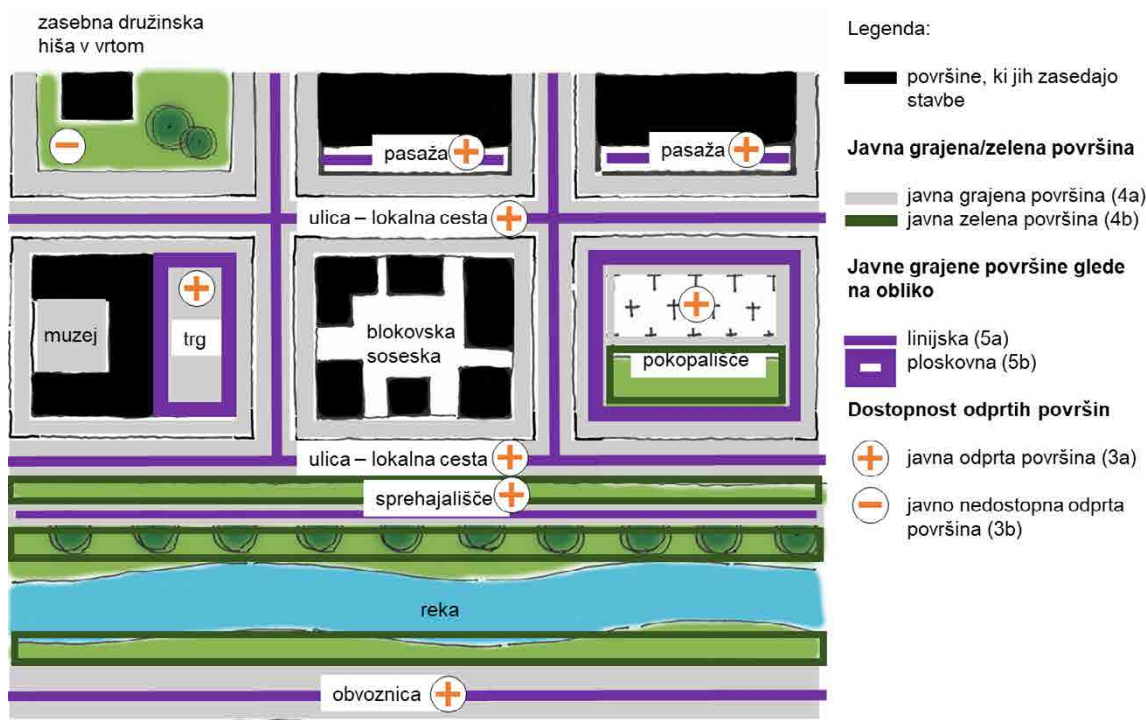
Pravna razmerja med udeleženci uporabe javnih površin kot javnega dobra

Grajene in zelene javne (tj. javno dostopne) površine tvorijo celovit sistem oz. omrežje javnih površin, ki pokriva celotno območje naselja, zato mora biti načrtovano kot celota (glej tudi poglavji 2 in 3).

Poglavje obravnava pravno ureditev, zatečeno problematiko javnih površin ter usmeritve za zagotavljanje zadostnih javnih površin kot pomembnega dejavnika kvalitetnega bivanja v urbanem okolju. Javne površine niso nujno samo na nepremičninah v javni lasti, temveč tudi na površinah v zasebni lasti. Zato je pomembno razumeti, kako do oblikovanja javnih površin pride, kako se vzpostavijo potrebni režimi in uredijo razmerja med udeleženci.

Za zagotovitev zadostnih javnih površin v urbanem okolju so potrebne naslednje odločitve:

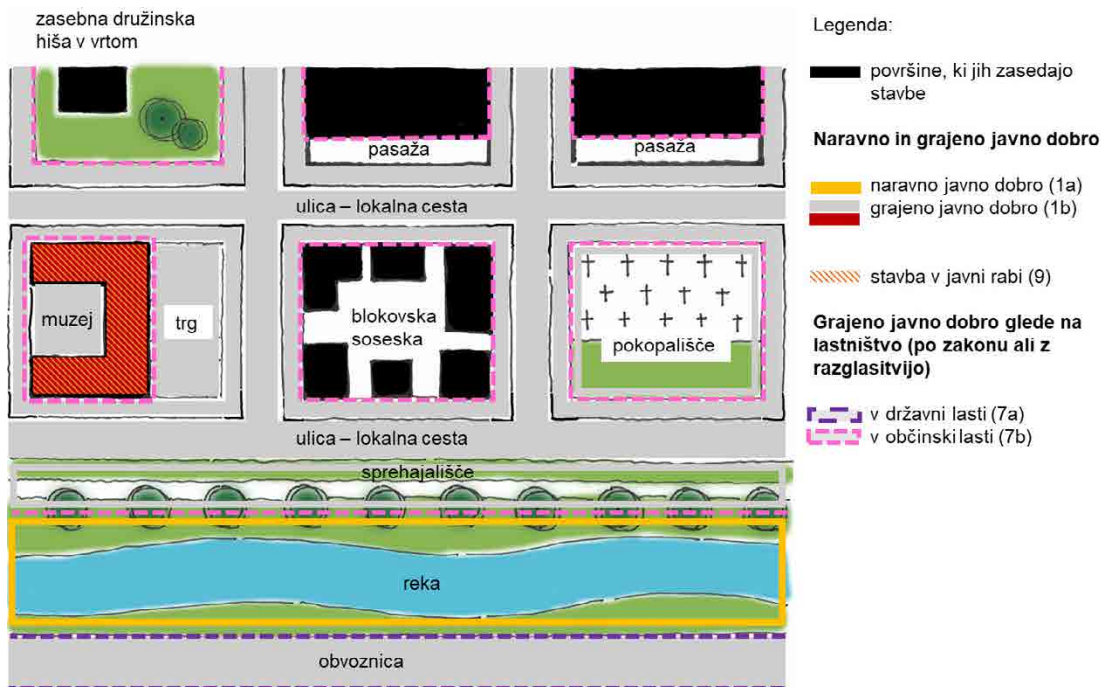
- določitev javnih površin, to je površin v splošni rabi, v strokovnih podlagah kot na primer Urbanistični zasnovi;
- nekatere izmed teh javnih površin se lahko predvidijo za razglasitev za grajeno javno dobro, če je glede na predvideno rabo potrebno vzpostaviti varovalni režim, ki ga nudi status grajenega javnega dobra; osnovne usmeritve za take odločitve naj vsebuje izvedbeni prostorski načrt;
- v pripravah na razglasitev za grajeno javno dobro se je potrebno odločiti, ali je za namen predvidene splošne rabe potrebno, da je nepremičnina v javni lasti, ali pa lahko ostane v zasebni lasti, z zasebnikom pa se potem sklene dogovor.



Shema I.1: Prikaz dostopnosti in tip javnih odprtih površin

PRAVNA RAZMERJA MED UDELEŽENCI UPORABE JAVNIH POVRŠIN KOT JAVNEGA DOBRA

Namen tega podpoglavja je predstaviti pravno ureditev⁵ in zatečeno problematiko javnih površin (grajenih in zelenih) ter usmeritve za čim boljše zagotovitev zadostnih javnih površin oz. ureditev razmerij, potrebnih za njihovo varstvo in upravljanje ter vzdrževanje.



Shema I.2: Prikaz zelenih in grajenih površin glede na lastništvo

Izhodišča

Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba).⁶ javno dobro uživa ustavno zaščito v smislu, da mora njegovo rabo določati zakon.⁷ javno dobro se deli na:

- naravno javno dobro, ki je del okolja, na katerem je z zakonom vzpostavljen status javnega dobra,⁸
- grajeno javno dobro, ki so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon⁹ ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena.¹⁰ Grajeno javno dobro je potrebno razglasiti v posebnem postopku¹¹, lahko je v javni ali zasebni lasti.¹²

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina¹³ (9. točka 3. člena ZUreP-2). Eno izmed temeljnih pravil urejanja prostora je zagotovitev zadostnih javnih površin¹⁴.

⁵ Veljavno v času priprave tega priročnika (november 2019).

⁶ 19. člen Stvarnopravnega zakonika (SPZ).

⁷ 70. člen Ustave RS.

⁸ 2. členu točki 1.4.1. Zakona o varstvu okolja (ZVO-1).

⁹ Na primer Zakon o cestah.

¹⁰ 3. člen 7. točka Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2).

¹¹ 245. do 247. člen ZUreP-2.

¹² 4. odstavek 245. člena ZUreP-2.

¹³ 9. točka 3. člena ZUreP-2.

¹⁴ 29. člen ZUreP-2.

Objekt v javni rabi je objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem; to so poleg določenih stavb tudi javne površine kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina.¹⁵

Splošna raba javnih površin pa je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim pristočnim aktivnostim na prostem. Splošna raba javnih površin v javni lasti se izvaja skladno z namenom ter pod pogoji in omejitvami, kot jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi. Občina lahko z odlokom predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin.¹⁶

Socialna funkcija lastnine

Ustava RS določa, da zakon določa način uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija.¹⁷ Medtem, ko je ekološka funkcija lastnine posebej opredeljena v Zakonu o varstvu okolja in Zakonu o ohranjanju narave, se socialna funkcija lastnine udejanja tudi skozi ukrepe urejanja prostora. Eno temeljnih pravil urejanja prostora je tudi zagotovitev zadostnih javnih površin, ki jih je potrebno najprej načrtovati, za uresničitev njene splošne rabe pa (odvisno od rabe) mora biti nepremičnina v javni lasti, ali pa mora zasebni lastnik v smislu uresničevanja socialne funkcije lastnine trpeti določeno splošno rabo.

Razglasitev za grajeno javno dobro

Nepremičnina lahko postane grajeno javno dobro le na podlagi zakona ali pa z razglasitvijo za grajeno javno dobro, kar bi moralo imeti ustrezno osnovo prostorskem aktu (izvedbeni prostorski načrt). Status grajenega javnega dobra¹⁸ se pridobi za grajeno javno dobro:

- državnega pomena z ugotovitveno odločbo (na zahtevo pristojnega resornega ministra), ki jo na podlagi sklepa vlade po uradni dolžnosti izda pristojno ministrstvo, v katerega področje spada takšen objekt;
- lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo (na zahtevo župana), ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava.

Zahtevi za razglasitev mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega dobra; uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano; izpis iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali katastra gospodarske javne infrastrukture.

Pred izdajo odločbe o razglasitvi za grajeno javno dobro mora država ali občina na zemljišču, objektu ali njegovem delu pridobiti lastninsko ali drugo ustrezno pravico, ki omogoča takšno splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra ali kot jo za pridobitev statusa grajenega javnega dobra določajo področni predpisi.¹⁹ Glede na predvideno splošno rabo se mora torej odločiti:

- ali je potrebno, da ima nepremično v svoji lasti, torej jo pridobi z odkupom ali razlastitvijo;
- ali pa nepremičnina lahko ostane v zasebni lasti in je potrebno pridobiti le ustrezno drugo pravico (glede na namen splošne rabe), to je lahko na primer začasna ali trajna služnost v javno korist²⁰, pravica uporabe za določen čas²¹, zakup²².

¹⁵ 3. člen 26. točka Gradbenega zakona (GZ).

¹⁶ 244. člen ZUreP-2.

¹⁷ 67. člen Ustave RS.

¹⁸ 245. člen ZUreP-2.

¹⁹ 3. odstavek 245. člena ZUreP-2.

²⁰ 211. člen ZUreP-2.

²¹ 210. člen ZUreP-2.

²² 587. člen Obligacijskega zakonika.

Ugotovitvena odločba o razglasitvi za grajeno javno dobro vsebuje tudi navedbo številke zemljiške parcele in številke objekta, na katerih je bilo razglašeno grajeno javno dobro. Pravnomočno ugotovitveno odločbo pristojno resorno ministrstvo oziroma občinska uprava pošljeta v zemljiško knjigo, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru.²³ Po smiselno enakem postopku kot velja za razglasitev, se status grajenega javnega dobra lahko tudi odvzame. Preneha pa tudi, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba, če se uredi zemljišče ali zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status lahko na prvotnem odvzame. Če je grajeno javno dobro razglašeno na nepremičnini v zasebni lasti, pa lahko preneha tudi na pobudo lastnika nepremičnine, če raba grajenega javnega dobra preseže namen splošne rabe ter pogoje in omejitve iz dogovora. Lahko pa zahteva tudi odstop od dogovora ali odškodnino ali pa predlaga občini ali državi, da nepremičnino prevzame v svojo last (razen če ta predstavlja gradbeno parcelo njegove stavbe).²⁴

(Ne)urejeno grajeno javno dobro in javne površine v javni lasti

Ko bo treba za grajeno javno dobro razglasiti novo površino, bo občina ali država najprej razmislila ali je za doseganje namena predvidene splošne rabe potrebno, da je nepremičnina v njeni lasti. V primeru, da bi ocenila, da je to potrebno, nepremičnina pa še ni v njeni lasti, bo pristopila k pridobivanju nepremičnine v last (nakup, razlastitev). V primeru, da bo ocenila, da za doseganje namena ni treba, da je nepremičnina v njeni lasti, je pa v zasebni lasti, bo morala pridobiti drugo ustrezno pravico in skleniti z lastnikom tudi dogovor.

Veliko je javnih površin in dejanskega grajenega javnega dobra, ki pa v okviru zatečenega stanja niso formalno urejene tako, da bi uživali ustrezno varstvo in bili deležni (v dogovoru z lastnikom) dobrega upravljanja. Tisto kar mnoge take površine označuje kot javne površine, je dejanska raba, ki ima večinoma določenost take rabe tudi v izvedbenih prostorskih načrtih, moralo bi biti razglašeno za javno dobro, pa ni.

Zaradi družbenih sprememb (samostojna država) ter sprememb lastninskega sistema se je »podrla« prejšnja urejenost, nova pa se ni v celoti realizirala, vsaj ne na segmentu lastnine v javni lasti. Zaznati je številne probleme, ki jih je večkrat naslavljalo tudi Računsko sodišče:

1. Lastništvo občin ni ustrezno »aktivirano« in vpisano v zemljiško knjigo, občine pa niso dovolj skrbno varovale javnega dobra – javnih površin, ker morda niso:
 - uredile lastništva na podlagi Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini,
 - poskrbele za prenos zemljišč od gradbenih podjetij, ki so jim predhodno odstopile zemljišča za potrebe izgradnje sosesk,
 - nastopile kot upniki v stečajih gradbenih podjetij ali predkupni upravičenci v primeru prodaje;
 - poskrbele za ureditev vpisa lastninske pravice in grajenega javnega dobra po prehodnih določilih za ureditev grajenega javnega dobra po Zakonu o graditvi objektov²⁵;
 - ne zastopajo dovolj učinkovito javnega interesa v postopkih določanja pripadajočih zemljišč.
 - Razlogi za premajhno skrbnost občin za urejanje teh problemov so:
 - v pomanjkanju kapacitet občin (finančnih in kadrovskih), še posebej pri majhnih občinah;
 - stroški urejanja in vzdrževanja javnih površin in GJD občin ne stimulirajo ohranjanju teh površin;
 - mehanizmi spodbujanja ohranjanja javnih površin in razglašanja za javno dobro ne obstajajo; Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa pravila predvsem za razpolaganje z nepremičninami.
2. Razmerja z zasebnimi lastniki glede vzdrževanja in urejanja javnih površin in grajenega javnega dobra niso urejena, dogovori se doslej niso sklepali.

²³ 6. odstavek 245. člena in 111. člen Zakona o zemljiški knjigi.

²⁴ 247. člen ZUreP-2.

²⁵ 211. do 213. člen Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki pa ga je ZUreP-2 v celoti ukinil.

3. Javne površine kot so ceste, so lahko deloma ali v celoti nedostopne, ker ležijo na zasebnih zemljiščih, zasebniki pa uveljavljajo s tem povezane interese od občine ter v ta namen ovirajo splošno rabo ceste. Te so grajene javno dobro na podlagi zakona, državne ceste so v lasti RS, občinske cest pa v lasti občin.²⁶

Dogovor z zasebnim lastnikom glede grajenega javnega dobra

Če je lastnik nepremičnine, ki bo razglašena za javno dobro, zasebnik, potem mora država ali občina od njega pridobiti ustrezno pravico in skleniti dogovor. Izrecna zakonska zahteva je sicer, da se:

1. v aktu, s katerim se pridobi druga ustrezna pravica, opredeli splošno rabo grajenega javnega dobra, pogoje in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnino zaradi omejitve lastninske pravice in vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra,²⁷
2. vlada ali občina se z lastnikom nepremičnine dogovori tudi o vzdrževanju njenega primerne stanja,²⁸

vendar pa je smiselno v dogovor vključiti še druge vsebine, potrebne za učinkovito omogočanje splošne rabe in vzdrževanje, saj mora zemljišče, objekt ali njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, njegov lastnik ali upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom.²⁹ Zato je morda k dogovoru smiselno pritegniti tudi javno gospodarsko službo, ki bo dejansko izvajala vzdrževanje oz. upravljanje.

Dogovor naj vsebuje najmanj naslednje:

- identifikacija nepremičnine, ki bo razglašena za grajeno javno dobro;
- namen, da se pogodba sklepa zaradi bodoče razglasitve za grajeno javno dobro;
- splošno rabo, za namen katere se bo razglasilo grajeno javno dobro in kaj v naravi predstavlja predvidena splošna raba, pri čemer naj se po možnosti čim bolj podrobno določi predvideni obseg te, zato da se lahko tudi razumno oceni, kdaj raba preseže predvideni namen in obseg za primer, ko bi se to zgodilo in ima na tej podlagi lastnik lahko tudi določene zahteve;³⁰
- določila glede pridobitve ustrezne pravice države ali občine na nepremičnini;
- opis stanja nepremičnine in njene rabe ob sklenitvi pogodbe;
- čim bolj določne pogoje in omejitve, ki jih mora trpeti lastnik zaradi predvidene splošne rabe;³¹
- odškodnino zaradi omejitve lastninske pravice je določena kot zakonska pravica lastnika nepremičnine, pri tem pa se lahko pogodbeni stranki dogovorita tudi o drugačni kompenzaciji za omejitve, ki jih bo moral lastnik trpeti (ne samo finančni), lahko se kompenzira tudi s storitvami vzdrževanja ali s porazdelitvijo bremen v korist lastnika;
- način vzdrževanja primerne stanja nepremičnine, to pomeni vprašanja čiščenja, košnje trave, čiščenja snega, oskrbovanja dreves. To so dejavnosti, ki jih sicer občina izvaja kot javno gospodarsko službo na svojih nepremičninah in jo lahko izvaja tudi na grajenem javnem dobru v zasebni lasti. Gre pa tudi za vprašanje upravljanja v smislu pregleda nad stanjem nepremičnine ter njeno rabo in načrtovanja potrebnih ukrepov v smislu rednega upravljanja ali upravljanja, ki presega redno upravljanje. Delitev nalog naj bo čim bolj natančno določena, saj je s tem povezana tudi morebitna odgovornost za škodo;
- dogovor o odgovornosti za škodo, ki bi nastala pri splošni rabi grajenega javnega dobra. Gre predvsem za odškodninsko odgovornost, ki bi nastopila ob morebitni škodi uporabniku pri rabi nepremičnine (npr. zdrs na spolzki podlagi). Primarno je lastnik dolžan svojo nepremičnino

26 39. člen Zakona o cestah (ZCes-1).

27 4. odstavek 245. člena ZUreP-2.

28 2. odstavek 246. člena ZUreP-2.

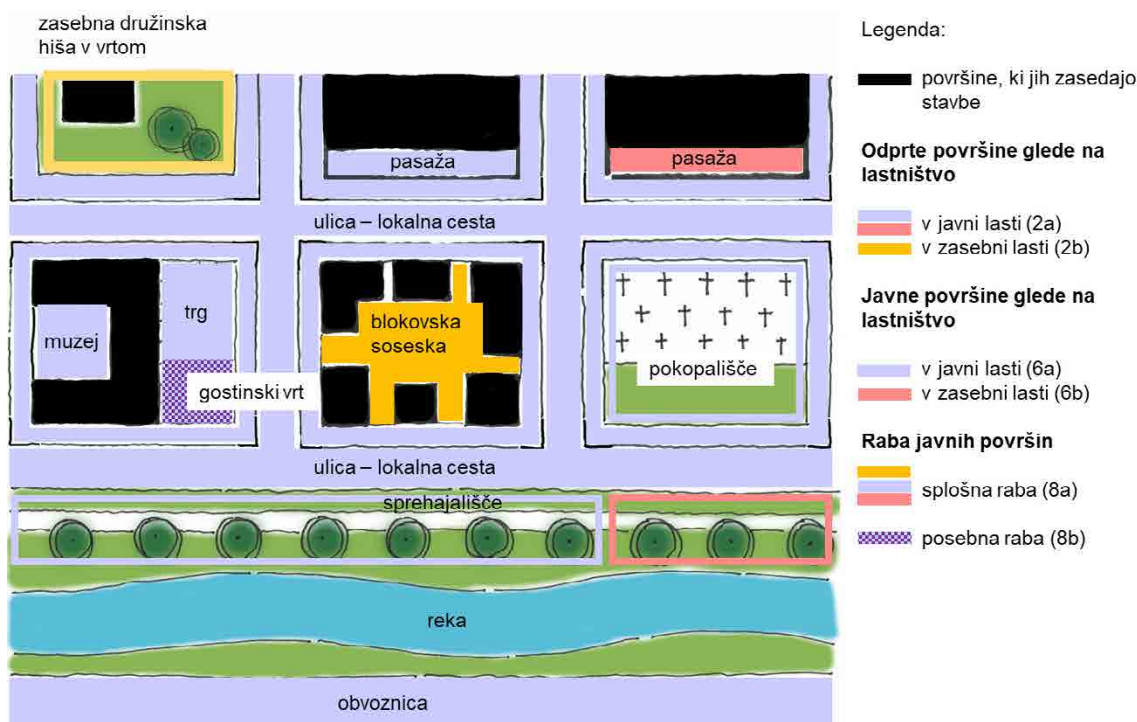
29 1. odstavek 246. člena ZUreP-2.

30 Po 4. odstavku 247. člena ZUreP-2 lahko zahteva odstop od dogovora, ukinitve statusa grajenega javnega dobrega, odškodnino ali predlaga državi ali občini, da prevzame nepremičnino v last.

31 Iz enakih razlogov kot je navedeno pod predhodno opombo.

uporabljati in vzdrževati tako, da drugemu ne nastane škoda. Ker nad splošno rabo nima nadzora, hkrati pa bo upravljanje morebiti prepuščeno drugi pravni osebi, je medsebojna razmerja v povezavi s pravili vzdrževanja primerne stanja nepremičnine potrebno zelo natančno in jasno opredeliti in porazdeliti odgovornost za škodo. Poseben ozir je potreben tudi na morebitno škodo, povzročeno lastniku nepremičnine, ki morebiti presega posledice splošne rabe;

- določila o drugih pravicah lastnika oz. o prenehanju dogovora, ki mora čim boljše definirati situacije, ki jim sledijo lahko zahtevki lastnika (če raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti preseže namen splošne rabe po tem zakonu ter pogoje in omejitve iz dogovora), tudi sicer pa se morajo določila o prenehanju dogovora prilagoditi namenu predvidene splošne rabe tako, da je ta čim manj prizadet.



Shema I.3: Prikaz javnih odprtih površin glede na lastništvo

Primer prakse – Park Tabor

Primer aktivnosti, ki lahko vodi do dobrega dogovora glede uporabe javne površine v zasebni lasti, je Park Tabor v Ljubljani.³² Lastnik dela površine parka je Športno društvo Tabor (v nadaljevanju ŠD Tabor), ki je tudi lastnik Sokolskega doma Tabor in zemljišč, ki ga obkrožajo. Večino tega zemljišča predstavlja ograjeni športni poligon oz. igralne površine, del zemljišča na drugi strani zahodnega dela ograje pa je Park Tabor, ki je osrednji park mestne četrti Tabor. Dejansko stanje je sledeče:

- park stoji na delu večje parcele, ki je v lasti ŠD Tabor in je v zemljiški knjigi označena kot dvorišče; na večjem delu parcele stoji zagrajeni športni poligon – igralne površine;
- občinski prostorski načrt (OPN) določa, da je območje parka in zunanjih športnih igrišč določeno za javne površine in mora biti dostopno vsem na enak način. To pomeni, da lastnik lahko površine ogradi, ampak mora hkrati zagotoviti javni dostop do njih (na površinah ZPp (park) in ZS (površine za oddih, šport in rekreacijo) so po OPN ograje dovoljene);
- na območju parka Tabor (v tleh) je tudi infrastruktura (vročevod, elektrika, vodovodna napeljava), glede katere ni urejena služnost;

³² Predstavljeni opis je potrdil Aljoša Cetinski, predsednik Športnega društva Tabor dne 7. 11. 2019, info o društvu na <https://sportnodrustvo-tabor.si/>.

- park ima značilnosti grajene javne površine, ki je dejansko tudi v splošni rabi, vendar ni razglašeno za grajeno javno dobro;
- Mestna občina Ljubljana v parku skrbi za vzdrževanje rastlinja (košenje trave, obrezovanje dreves in grmovij), odvoz smeti, osvetlitev in občasne obnovitvene posege (obnova klopi, obnova vodnjaka), dela izvajata Snaga Ljubljana in Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice d.o.o.;
- ŠD Tabor skrbi za vzdrževanje javno dostopnih površin športnega poligona, kjer so zunanje igralne površine ŠD Tabor (vzdrževanje, čiščenje, investiranje v športno opremo, obnova klopi in igral za otroke);
- dogovora med lastnikom zemljišča in občino ni, obstaja le »tihu« razmeroma dobro sodelovanje pri navedenem vzdrževanju;
- (upo)raba parka je prosto dostopna vsakomur in se v zadnji 20 letih ni pretirano spreminjala. Park je bil namenjen okoliškimi prebivalcem in organizacijam (šole, vrtci, dom starejših, ŠD Tabor), sprehajalcem psov, mimoidočim in naključnim obiskovalcem. V zadnji letih je prišlo do dveh večjih sprememb:
 - bistveni dvig kvalitete parka je bilo zaznati med letom 2010–14. V tem času je kulturno društvo prostoRož³³ na površinah parka izvajalo projekt Revitalizacije parka Tabor – urejanje parka z vključevanjem lokalne skupnosti. V tistem času se je v parku obnovila in namestila nova oprema, park se je dodatno osvetlil, zasadilo se je novo rastlinje, predvsem pa so se v parku začele izvajati številne aktivnosti, ki so prostor napolnile z ljudmi in različnimi vsebinami (športni, kulturni in družabni dogodki). Po zaključku projekta z nekaterimi aktivnostmi danes uspešno nadaljuje ŠD Tabor, vendar v veliko manjšem obsegu;
 - v zadnjem obdobju 2016–19 je prišlo do socialne degradacije prostora (prisotnost marginalnih skupin, odvisnikov, prihaja do vandalizma opreme, kršitev javnega reda in miru, odlaganja igel ipd.). V zvezi z reševanjem tega problema sta ŠD Tabor in Mestna občina Ljubljana v stalni komunikaciji.

Lastnik zemljišča Parka Tabor ŠD Tabor je zainteresiran, da se park ohranja kot kvalitetna zelena površina v soseski, dostopna vsem, in da se park vzdržuje v stanju, ki omogoča kvalitetno rabo in uživanje, skratka polno izpolnjevanje funkcije zelene, z drevesi zasajene parkovne površine v mestu, zato si želi konkretnega dogovora z občino o ureditvi medsebojnih razmerij. Stanje sedanje nejasne »tihe« ureditve medsebojnih pravic in obveznosti, oziroma boljše vlog, pri upravljanju in vzdrževanju Parka Tabor se v zadnjih 20 letih kaže v »stagniranju« parka, zaradi česar ta ne dosega podobe čistega in urejenega prostora. Od leta 2010 dalje v parku ni opaziti večjih vzdrževalnih ali obnovitvenih del (razen fontane s kipom, ki pa je že izven zemljišča ŠD Tabor), oprema je dotrajana in za optimalno rabo parka tudi pomanjkljiva (zaželeno več urbane in športne opreme ter otroških igral). ŠD Tabor ni jasno, koliko sme sam posegati v obnovo te parkovne opreme, negotov je tudi glede odgovornosti za morebitne nesreče ali poškodbe, do katerih lahko pride na njegovem zemljišču v parku (zdrs na ledu, snegu, listju, okužba z iglami) oziroma je prepuščen večjemu riziku zaradi dotrajane parkovne opreme.

Opisani primer je dober potencial za sklenitev vzorčnega dogovora o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem in vzdrževanjem grajenega javnega dobra, ki je v zasebni lasti, saj gre za zasebnega lastnika, katerega delovanje samo je že v širšo družbeno korist in ima potrebno zavest o socialni funkciji svoje lastnine, zato je zainteresiran za ohranjanje in razvoj parka Tabor kot javne površine, namenjene četrtini skupnosti in drugim, ter želi k temu tudi prispevati. S takim dogovorom ne želi slediti finančni kompenzaciji za splošno rabo svoje zemljišča oziroma ta ni nujna, če se ostale potrebne postavke dobrega upravljanja, vzdrževanja in obnavljanja parka in njegove opreme dogovorijo uravnoteženo med vsemi potrebnimi partnerji (predvsem zasebni lastnik in občina, sodelujejo pa lahko tudi javne gospodarske službe, ki izvajajo javno gospodarsko službo vzdrževanja javnih površin) ter se ustrezno

³³ Info o organizaciji na <http://prostoroz.org/>.

porazdelijo tudi tveganja v zvezi z morebitnimi škodami. Zaradi dolgoročne zaščite te parkovne površine pa bi bilo smiselno del zemljišča, na katerem stoji park, odmeriti, ga razglasiti za grajeno javno dobro in vzpostaviti ustrezne služnosti glede infrastrukture pod zemljiščem.

Upravljanje in vzdrževanje javnih površin

Urejanje in čiščenje javnih površin je obvezna občinsko gospodarsko javno službo varstva okolja.³⁴ Vlada doslej še ni podrobneje predpisala pogojev za upravljanje, urejanje in vzdrževanje, vrste dejavnosti in nalog. Zato je smiselno uporabiti analogijo upravljanja večstanovanjskih stavb, kar pomeni, da upravljanje obsega periodični pregled stanja ter načrtovanje in izvajanje rednih vzdrževalnih del in del, ki presegajo redno vzdrževanje, ohranjajo (ali dvigujejo) pa kvaliteto javne površine za splošno rabo (npr. obnova parkovne opreme).

Vzdrževanja in upravljanja javnih grajenih površin ni mogoče ločiti od vzdrževanja celotnega omrežja javnih površin in predvsem zelenih javnih površin, od tega posebej dreves, ne glede na to, ali je javna površina razglašena za grajeno javno dobro ali ne. Če so nepremičnine v javni lasti, obstaja obveza izvajanja občinske javne gospodarske službe urejena in vzdrževanja javnih površin, če pa je nepremičnina v zasebni lasti, je potrebno z lastnikom skleniti dogovor, tudi če javna površina ni razglašena za javno dobro (že iz razloga, ker je dolžnost države in občin, da zagotovijo zadostne javne površine). Te storitve naj se izvajajo strokovno kvalitetno – predvsem glede zelenih površin in še posebej dreves je potrebno zagotoviti ustrezno strokovnost izvajalcev ter spoštovanje mednarodno priznanih standardov za te storitve.

Splošna raba grajenega javnega dobra in javnih površin

Področni zakon, ki opredeljuje določeno grajeno javno dobro, določa tudi način splošne rabe, lasten naravi tega grajenega javnega dobra. Če pa to ni določeno ali če področni zakon tega ne določa, pa veljajo:

- pravilo splošne rabe, da javno dobro v skladu z njegovim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo;³⁵
- pravila splošne rabe javnih površin, ki je raba namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem. Izvajati se mora skladno z namenom ter pod pogoji in omejitvami, kot jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi (npr. tudi občinski odlok). Splošna raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti pa se določi v aktu, s katerim država ali občina pridobita ustrezno drugo pravico na nepremičnini.

Vzdrževanje javnih površin bodisi v svoji lasti bodisi v lasti zasebnika je za občino ali državo strošek, zato želi kvaliteto splošne rabe grajenega javnega dobra tudi vzdrževati in preprečevati nastajanje škode. Za to mora splošno rabo primerno nadzirati, po drugi strani pa uporabnike tudi osveščati, da so pri rabi skrbni.

Pripadajoča zemljišča in celovito ohranjanje javnih površin v soseskah

Ker je občina praviloma lastnik (dela) nepremičnin, ki so lahko predmet določanja pripadajočega zemljišča k večstanovanjskim stavbam, je zato tudi stranka nepravdnega postopka, v katerem zastopa:

- interese občine kot lastnika nepremičnine,
- javni interes; javne površine, njihovo varstvo, ohranjanje zelenih javnih površin in zagotavljanje zdravega in kvalitetnega življenja v urbanem okolju sodi v javni interes občine.³⁶

³⁴ 149. člen Zakona o varstvu okolja (ZVO-1).

³⁵ 19. člen Stvarnopravnega zakonika.

³⁶ Po 7. členu Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1).

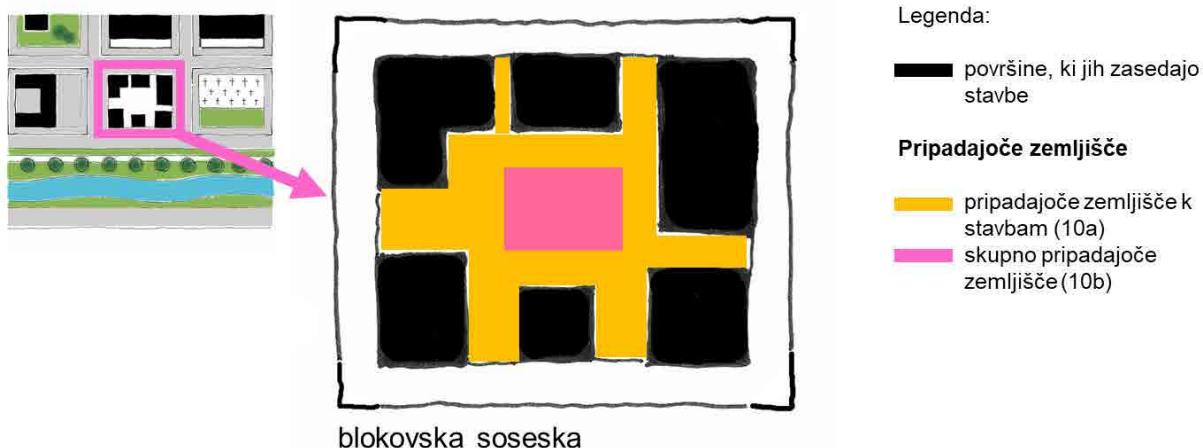
Da ne bi v sodnem postopku prišlo do odločitev, ki bi ta javni interes krnile oziroma siromašile (npr. drobljenje javnih površin in izginjanje zelenic v prid parkirišč ipd.), saj se praviloma določa pripadajoče zemljišče k eni stavbi) in zaradi ohranjanja celovitosti javnih (zelenih) površin v soseski, je smiselno, da občina aktivno pristopi k sporazumnemu določanju pripadajočih zemljišč v soseskah. V sodelovanju z upravniki lahko pripravi predlog načrta:

- pripadajočih zemljišč k posameznim večstanovanjskim stavbam,
- skupnih pripadajočih zemljišč k posameznim skupinam večstanovanjskih stavb ali vsem stavbam,
- površin, ki ostanejo v lasti občine zaradi zagotavljanja splošne rabe.

Pri tem mora v čim večji meri upoštevati vse okoliščine in dokumentacijo, ki bi jo morale upoštevati tudi sodišče v postopku določanja pripadajočega zemljišča (43. člen), to so:

- katero zemljišče je bilo kot neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe, načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali opredeljeno v posamičnih pravnih aktih, na podlagi katerih je potekal pravni promet s stavbo ali njenimi deli, skupaj s spremljajočo dokumentacijo, kot na primer projektne rešitve, investicijska dokumentacija, obračuni pogodbene cene, zapisniki o ugotovitvi vrednosti stanovanj in podobno,
- katero zemljišče je v razmerju do stavbe predstavljalo dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in počitek, zelenice, zemljišče pod atriji in podobno,
- preteklo redno rabo zemljišča in
- merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki so veljali od izgradnje stavbe pa do pridobitve lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču.

Da bo možno doseganje soglašanja vseh lastnikov, kar je težaven proces, je potrebno z osnutkom načrta smiselno nasloviti tudi potencialno zatečeno problematiko in potencialne namere lastnikov posamezne stavbe glede pripadajočega zemljišča, ko bi ga pridobili v sodnem postopku (praviloma problematika parkirne politike). Le tako ima dogovor upanje, da bo tudi sklenjen, še posebej, če bo del stroškovnega bremena lastnikov stanovanj glede celotnega procesa do določitve pripadajočega zemljišča prevzela občina.



Shema I.4: Prikaz pripadajočega zemljišča

Primer prakse – Šorlijevo naselje

Dober primer aktivnosti občine kot lastnice večine javnih površin v stanovanjski soseski z večstanovanjskimi stavbami je poskus ureditve Šorlijevega naselja po ZVetL-u (in sedaj ZVetL-1).³⁷ Šorlijevo naselje je stanovanjska soseska večstanovanjskih stavb (nekaj stolpnic in 4 do 5 nadstropnih blokov) v krajevni skupnosti Vodovodni stolp v severozahodnem delu mesta Kranj. Vse večstanovanjske stavbe v naselju upravlja Domplan d.d. Kranj (v nadaljevanju Domplan)³⁸. Občina Kranj je lastnica večjega dela zemljišč, na katerih stojijo večstanovanjske stavbe.

Domplan je na pobudo občine pripravil predlog za določitev pripadajočih zemljišč, tako da je na podlagi dostopne dokumentacije, rabe in v interesu ohranjanja javnih površin predlagal:

- površine, ki ostanejo v lasti občine (ceste, dovozne poti in parkirišča),*
- površine, ki se odmerijo kot pripadajoče zemljišče k vsaki posamezni večstanovanjski stavbi (zemljišče približno 2 m okoli stavbe, da se omogoča dostop ter dela na stavbi);*
- površine, ki se odmerijo kot skupno pripadajoče zemljišče za več večstanovanjskih stavb skupaj (zelenice, igrišča); taka določitev površin tudi »onemogoča« posege, ki so samo v interesu lastnikov ene stavbe (npr. gradnja pomožnih objektov, preureditev zelenic in igrišč v parkirišče), saj bi bilo za tak poseg potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.*

Na podlagi tega je začel Domplan predlog usklajevati s koordinatorji po posameznih stavbah. Namen je, da bi občina sodišču predložila usklajen predlog, s čimer bi se izognili drobljenju postopkov po posameznih stavbah in postavljanju izvedencev za vsak primer, kar bi vodilo do rešitev, ki bi (za kvaliteto življenja v soseski pomembne) skupne površine razdrobile v korist vsake posamezne stavbe, javne površine pa bi se bistveno skrčile.

³⁷ Predstavljeni opis je potrdila Mihaela Šuštar Gruber, Urad za okolje in prostor, mestne uprave Mestne občine Kranj dne 7. 11. 2019. V času izdelave te analize predlog še ni usklajen in ne kaže, da bo možno doseči soglasje vseh lastnikov.

³⁸ Informacije dostopne na <https://www.domplan.si/>.

Priloga II.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v javni in zasebni lasti

Namen pričujoče priloge je z urbanističnega vidika osvetliti tematiko zagotavljanja zadostnih javnih površin v javni lasti, pa tudi tistih v zasebni lasti. Možnost javne rabe zasebnih površin je smiselno načrtno uporabljati predvsem tam, kjer je to potrebno uveljaviti za javno oziroma skupno rabo površin, ne glede na njihovo lastništvo.

Javne površine in javne površine v zasebni lasti

Ena od ključnih nalog sodobnega trajnostnega prostorskega načrtovanja ter urejanja mest in naselij je zagotavljanje kakovosti bivanja v zdravem in urejenem življenjskem okolju, ki ga urejamo predvsem v okviru omrežja javnih površin – to je v mestnih parkih, na obrežjih in vodnih površinah, na trgih, tržnicah in ulicah, v gozdovih, na športnih in rekreacijskih površinah in podobno. ZUreP-2 opredeljuje naslednje javne površine: javne ceste, ulice, pasaže, trge, tržnice, atrije, igrišča, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice, rekreacijske in podobne površine.« (ZUreP-2, 9. točka 3. člena)

V prilogi I. tega priročnika »Pravna razmerja med udeleženci uporabe javnih površin kot javnega dobra« je obravnavan pravni vidik javnih površin. Javna površina je po lastništvu javna, lahko pa je tudi zasebna. Če je v zasebni lasti, lahko postane javna in preide v javno last v skladu s predpisi – odkup, razlastitev idr. Lahko pa ostane zasebna, pri čemer država ali občina na taki zasebni površini pridobi druge ustrezne pravice iz naslova omejitev lastninske pravice, kot sta pravica začasne uporabe in služnost v javno korist (ZUreP-2, 210. in 211. člen).

V pričujoči prilogi II. je odnos javnih površin v javni lasti in javnih površin v zasebni lasti dopolnjen s predlogom še drugih možnosti za javno rabo zasebnih površin mest in naselij. Predlagano je načrtno urejanje javnih površin v zasebni lasti (v nadaljevanju tudi: JPZ), ki jih poimenujemo po prevodu iz tuje prakse, kjer sta najbolj uveljavljena izraza 'privately owned public space', s kratico POPS³⁹ in tudi 'privately owned public open space', s kratico POPOS.⁴⁰ Izraz »javne površine v zasebni lasti« (JPZ) se lahko nadomesti z izrazom »za javnost odprte zasebne površine« (JOP), saj gre za sopomenki.

Poleg javnih površin mest in naselij, ki so javne po lastništvu in rabi ali pa je na njih ustanovljena pravica začasne uporabe oziroma služnost v javno korist, namreč postajajo vse pomembnejše zasebne površine, ki so v neformalni javni rabi. Te zasebne površine obsegajo zasebne parke, zelenice, ploščadi, atrije, pasaže, rekreacijske in športne površine, zasebne trge in ulice npr. v nakupovalnih središčih, pred poslovnimi stavbami in podobno.

Ne gre za novost, javne površine zasebni lasti – JPZ oziroma za javnost odprte zasebne površine – JOP so v mestih in naseljih tradicionalno urejene in ves čas nastajajo; primeri iz zgodovine so npr. trgovine in delavnice antične Grčije, Rima in srednjega veka. Vendar pa je v današnjih razmerah vse večjih teženj po privatizaciji prostora pomembno, da se te površine urejajo bolj načrtno, po enotnih urbanističnih merilih in z zavezo, da se ohranja njihova javna raba.

39 'privately owned public space' – javni prostor/površina v zasebni lasti

40 'privately owned open public space' – javni odprt prostor/površina v zasebni lasti

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v mestih in naseljih

Omrežja javnih površin in javnih površin v zasebni lasti se v slovenskih mestih in naseljih urejajo po določilih izvedbenih prostorskih aktov (DPN, OPN in OPPN), v skladu z dopustnimi namenski rabami in drugimi določili. Vendar pa se javne površine v zasebni lasti pogosto urejajo predvsem v skladu z (ekonomskimi idr.) interesi lastnikov. Obenem nam uspešni primeri tuje in domače dobre prakse in raziskave kažejo, da lahko javne površine v zasebni lasti v večjem obsegu kot zdaj prinesejo dopolnitev in obogatitev omrežja mestnih javnih površin.

Prvi pogoj za zagotavljanje zadostnih javnih površin v mestih in naseljih je ustrezno lastništvo in dobro fizično urejeno omrežje javnih površin, na katero se navezujejo javne površine v zasebni lasti. ZureP-2 v 29. členu določa: *»(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.«* Potreben obseg javnih površin je pomembna vsebina kakovostnega bivalnega okolja. V ta namen ZureP-2 v 29. členu določa tudi: *»(3) Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščene območja teh površin v ureditvenem območju naselij.«*

Glede na podatke raziskave Združenih narodov *UN Habitat, 2013: Ulice kot javni prostori in vpliv na blaginjo mest* je obseg javnih površin ulic in trgov v razvitem svetu omejen na povprečno do približno 20 odstotkov mestnih površin. Lahko pa jih je tudi bistveno manj, v naseljih držav v razvoju le vsega nekaj odstotkov površin mest in naselij. Omenjena raziskava ugotavlja, da je z obsegom uličnega omrežja in s kakovostjo ureditve ulic povezana tudi blaginja mest. Zato UN Habitat predlaga, da naj javna ulična omrežja obsegajo od 30 do 35 odstotkov mestnih površin. Podatki so namreč pokazali, da tudi najbolj vitalna svetovna mesta dosegajo okrog 30 odstotkov javnih površin le v centralnih delih mest, na ravni celega mesta pa dosegajo v povprečju okrog 20 odstotkov. Podobno velja za slovenska mesta.

Omejen obseg javnih površin mest in naselij in neurejeno stanje lastništva pomeni, da celo *»kategorizirane občinske javne ceste še vedno pogosto potekajo po zemljiščih, ki niso v lasti občin, občine pa redno vzdržujejo tudi ceste, ki niso kategorizirane občinske ceste in potekajo po zemljiščih, ki niso v lasti občin.«* (Priloga I) Občine v proračunih ne zmorejo zagotoviti vseh sredstev za odkup in odmero zemljišč, da bi uredile lastništvo vsaj za tako osrednje in pomembne javne površine, kot so ceste in ulice. Bistvenega povečanja obsega javnih površin z odkupi zasebnih površin torej ne gre pričakovati.

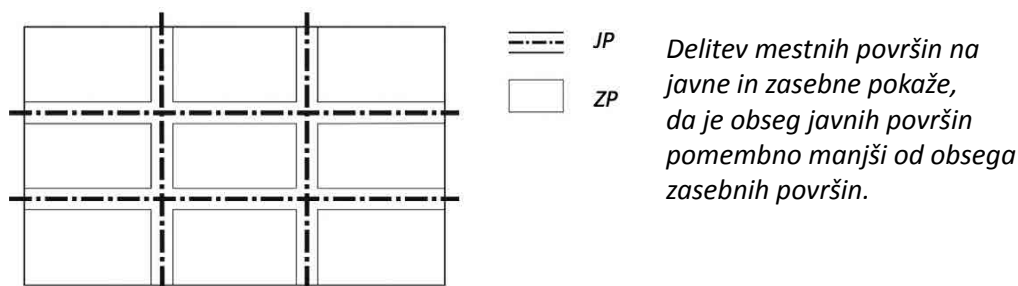
Zaradi pomanjkanja mestnih javnih površin v javni lasti je v Barcelonski deklaraciji (2016)⁴¹ pojem javni prostor/površina razširjen tudi na zasebne površine. Barcelonska deklaracija določa, da so javni in skupni prostori pomemben sestavni del vključujočega, pravičnega in trajnostnega urbanega razvoja. *»Javni prostori so zemljišča v javni lasti ali zemljišča v zasebni lasti, namenjena za javno rabo in so dostopna vsem brez omejitev in brezplačno.«* Značaj mesta je opredeljen z njegovimi ulicami in javnimi prostori različnih mestnih tipologij, kot so trgi in plaze, bulvarji, vrtovi v soseskah, parki, knjižnice itd.

Priložnosti za obogatitev javnih površin se tako ponujajo na zasebnih površinah, ki so odprte za javno rabo (javne površine v zasebni lasti – JPZ). Njihov obseg v mestih ni omejen, saj jih lahko urejamo kjerkoli na zasebnih zemljiščih, ki so dobro dostopna in neposredno navezana na javne površine.

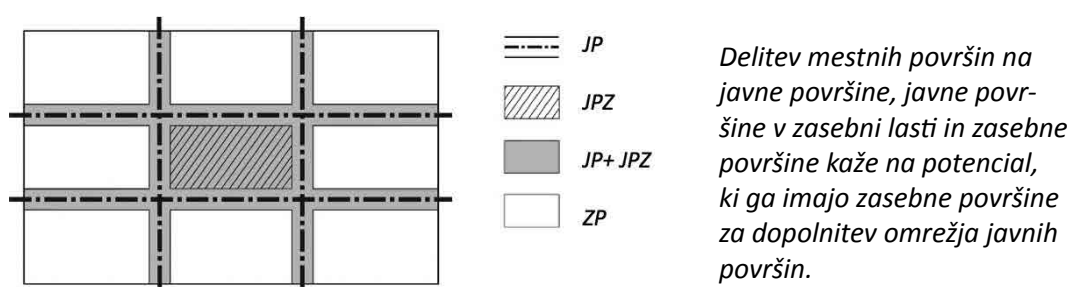
V zavesti uporabnikov mesta se javne površine v zasebni lasti spajajo z omrežjem javnih površin. Zato so dragocen potencial za širitev javnih površin, tako glede obsega, dostopnosti in povezanosti v omrežje, kot glede kakovosti ureditev, programske pestrosti in tudi varnosti. V tujini in pri nas javne površine v zasebni lasti po urejenosti nemalokrat dosegajo višje standarde kot javne površine. Zasebni lastniki v npr. nakupovalnih središčih poskrbijo, da so ulice, trgi, pasaže in zelenice čim bolj uporabniku prijazni in privlačni, opremljeni z igrali, klopmi, koši za smeti, sanitarijami, ozelenjeni in podobno.

41 Habitat III (2016) Barcelona Declaration

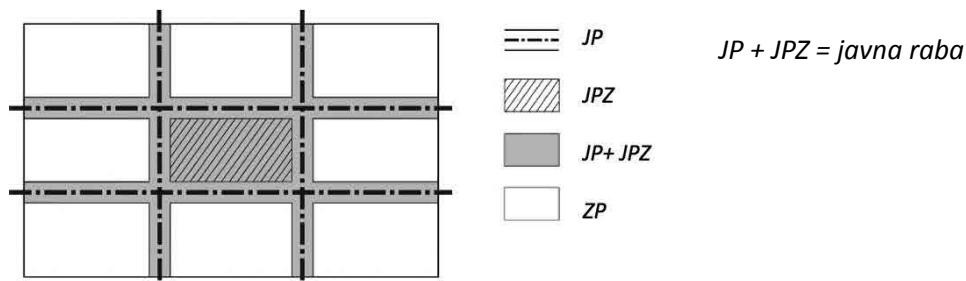
Sheme v nadaljevanju prikazujejo razmerja med javnimi (JP), javnimi površinami v zasebni lasti (JPZ) in zasebnimi površinami (ZP) v mestih in naseljih.



Shema II.1: Javne in zasebne površine naselja (JP in ZP)



Shema II.2: Javne površine, javne površine v zasebni lasti in zasebne površine naselja (JP, JPZ in ZP)



Shema II.3: Javne površine in javne površine v zasebni lasti tvorijo omrežja javno dostopnih odprtih površin naselja

ZureP-2 v 29. členu (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih) določa tudi naslednja merila:

»(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij);
- funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;
- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;

- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora pristoživečih rastlin in živali.«

Poleg teh meril je za določanje Merila za zagotavljanje ustreznih za javnost odprtih zasebnih površin (JOP) potrebno upoštevati tudi določila – Uredbe o Prostorskem redu Slovenije (PRS, 2004) in Strategije prostorskega razvoja Slovenije (SPRS, 2004), pa tudi referenčne domače in tuje primere dobre prakse. Za zagotavljanje ustreznih JZP, ki bodo želena obogatitev omrežja javnega prostora, je pomembno, da njihovo urejanje temelji na enakih ali podobnih merilih kot za javne površine. Oboje so površine v javni rabi, ki imajo za uporabnike podoben značaj. To ne pomeni, da so zasebni trgi v nakupovalnem središču po pomenu podobni osrednjim javnim trgom, parkom in ulicam mest in naselij. So pa njihovo dobrodošlo dopolnilo, za katerega je pomembno, da je primerno načrtovano, oblikovano in vzdrževano.

Potencial JPZ – javnih površin v zasebni lasti

Javne površine v zasebni lasti urejamo znotraj lastniških in finančnih okvirov zasebnega sektorja (glej preglednico II.1). So v zasebni lasti, vendar je v interesu lastnika in/ali javnosti, da jih javnost uporablja. JPZ se običajno urejajo v navezavi na dejavnosti, ki so namenjene javnosti, kot so zasebne trgovine, športna, zabavna in kulturna ponudba, storitve in poslovne dejavnosti in podobno. Obsegajo zasebne objekte in zunanje površine, zelenice, ploščadi, atrijske, trge, pasaže, arkade in drugo.

Preglednica II.1: Kategorije prostorov od javnih do zasebnih glede na lastništvo in rabo

JP	javne površine	= javno lastništvo = javna raba
JPZ = JOP	javne površine v zasebni lasti	= zasebno lastništvo = javna raba
ZP	zasebne površine	= zasebno lastništvo = zasebna raba

Javni prostori v zasebni lasti so potencial za obogatitev javnega mestnega prostora in za povečanje kakovosti mestnega bivanja (Kayden, 2000). Podobno kot na javnih prostorih tudi na teh zasebnih prostorih poteka mestno javno življenje. Seveda pod določenimi omejitvami, ki jih postavljajo lastniki ali upravniki, ki pa morajo dopuščati javno dostopnost. Javni prostori v zasebni lasti se urejajo na mestnih zasebnih površinah in v skladu z zasebnimi interesi lastnika. Kot navaja Jerold Kayden (2000), pa lahko mestna uprava tvorno regulira in spodbuja urejanje omrežja JPZ (*angleško: POPS*). (Jankovič Grobelšek, 2011). To dokazuje referenčni primer dobre prakse New Yorka, kjer z določili prostorskega reda vse od leta 1916 spodbujajo urejanje javnih prostorov v zasebni lasti. Razvili so učinkovit sistem spodbud in olajšav, s katerimi investitorji pridobijo različne ugodnosti (npr. dovoljenje za gradnjo večjega ali višjega objekta), če zagotovijo javni prostor v zasebni lasti na svojem zemljišču. Primer posnemajo mnoga ameriška in druga mesta, saj na tak način preko določil prostorskega reda in zahtev, zapisanih v gradbenih dovoljenjih povečujejo mestne javne površine, ki so (ne glede na lastništvo) dostopne vsem in brezplačno.

Vendar pa izkušnje takih javnih prostorov v zasebni lasti niso zgolj dobre. Trgi sicer povečajo zračnost uličnega prostora mesta, obenem pa ne zagotovijo vedno, da je prostor tudi uporaben in prijeten. Na začetku uvedbe sistema spodbud in olajšav v New Yorku so investitorji zadovoljili le minimumu zahtev iz gradbenih dovoljenj, zato so bili javni prostori v zasebni lasti slabo oblikovani in negostoljubni. Nekateri lastniki so tudi postavljali nezakonite ograje in druge omejitve za javno dostopnost. Zato je mestna

uprava New Yorka z leti določila prostorskega reda natančneje definirala glede dovoljene izrabe parcel, zahtevanih ureditev in opreme ipd. (Kayden, 2000) V nadzor, če lastniki dovolj dosledno izpolnjujejo obveze iz gradbenih dovoljenj, je vključena tudi javnost – uporabniki javnih prostorov v zasebni lasti, ki na spletni bazi poročajo o stanju na terenu.

Merila za zagotavljanje ustreznih javnih površin v zasebni lasti – JPZ

Pri načrtovanju javnih površin v zasebni lasti – JPZ v območju mest in naselij se upoštevajo merila za njihovo ureditev in vodila za njihovo izvedbo, kot prikazuje preglednica II.2.

Preglednica II.2: Merila za ureditev javnih površin in javnih površin v zasebni lasti – JPZ (za javnost odprtih zasebnih površin – JOP) in vodila za njihovo izvedbo (po ZUreP-2)

Merilo <i>(po ZureP-2, 29. člen)</i>	Vodila za izvedbo <i>(predlogi za DPR)</i>
Enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;	Priporočen delež JP in JPZ 20 % površine območja naj se poveča v območju, za katerega se na osnovi pregleda stanja v prostoru in vplivnem prostoru ugotovi, da je obseg javnih površin manjši od priporočenega deleža vsaj 20 % površine območja
Potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij;	JP in JPZ z raznoliko uporabo naj se zagotovijo v območju, za katerega se na osnovi pregleda stanja v prostoru in vplivnem prostoru ugotovi, da ni zadostno opremljeno za preživljanje prostega časa ipd.
funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;	JP in JPZ naj se uredijo tako, da bodo ustrezno vključene v prostor in povezane z javnimi površinami oziroma da bodo izboljševale prehodnost in povezanost omrežja javnih površin
naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali;	JP in JPZ naj se uredijo z upoštevanjem kakovostnih naravnih in grajenih značilnosti prostora naselja, tako da jih bodo izboljševale in obenem ohranjale in izboljševale razmere za prostoživeče rastline in živali
potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja; kakovostno oblikovanje;	JP in JPZ naj se uredijo z upoštevanjem členitve grajene strukture, tako da bodo izboljševale prepoznavno podobo – identiteto naselja; ureditve JP in JPZ naj zagotavljajo kakovostno oblikovanje in varstvo obstoječih kvalitiet v prostoru.

Merilo (po ZureP-2, 29. člen)	Vodila za izvedbo (predlogi za DPR)
doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;	Ureditve JP in JPZ naj izboljšujejo zdravo bivalno okolje. Pri načrtovanju je treba upoštevati potrebe po ohranitvi in zagotovitvi zelenih površin na raščenem terenu, po prevetrenosti in podobno.
zagotavljanje varstva pred hrupom	Ureditve JP in JPZ naj zagotavljajo varstvo pred obstoječim hrupom v območju z ureditvami, ki ščitijo naselje pred hrupom, kar posebej velja za stanovanjska območja, območja šol in vrtcev, bolnic in podobno.

Pri načrtovanju javnih površin in javnih površin v zasebni lasti v območju mest in naselij se upoštevajo tudi naslednja merila za njihovo ureditev (po PRS, 23. člen), kot prikazuje preglednica II.3.

Preglednica II.3: Merila za ureditev javnih površin in javnih površin v zasebni lasti in vodila za njihovo izvedbo (po PRS)

Merilo (po PRS, 23. člen)	Vodila za izvedbo (predlogi za DPR)
za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora je treba:	• izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, • sanirati razvrednotena (degradirana) območja znotraj poselitvenih območij;
za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti:	• razvijati sklenjena omrežja pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, • razvijati sklenjena omrežja kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav, • z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa, • zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa, • omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov;
za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:	• omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru

Druge usmeritve za načrtovanje javnih površin v zasebni lasti

Usmeritev: Javne površine v zasebni lasti naj postanejo obvezna sestavina Načrta parcelacije v izvedbenem prostorskem aktu (OPPN in DPN), uvedejo pa se lahko tudi v OPN – kot javna raba površin (ne pa nujno javna lastnina) in kot skupne površine (sosesk idr.), ki tudi niso nujno javne površine.

Načrt parcelacije, kot obvezna sestavina OPPN in DPN, naj določa prikaz JP, JPZ in ZP. Zagotovitev JPZ in njegova količina se okvirno predpišeta, da (poleg faktorjev zelenih in odprtih grajenih površin v OPN, DPN ali OPPN) pomagata k izboljšanju bivalnega okolja. V postopkih priprave izvedbenih prostorskih aktov lahko na količino in kakovost JP in JPZ pomembno vplivajo javni sektor, načrtovalci in zainteresirana javnost, splošna in strokovna ter dogovori z investitorji in lastniki zemljišč v posameznem območju OPN, DPN ali OPPN.

Usmeritev: V izvedbenem prostorskem aktu se predpiše potrebna razmerja JP : JPZ : ZP oziroma najmanjše deleže JP in JPZ, obenem pa se lahko določijo spodbude in olajšave. Spodbude in olajšave so lahko urbanistične, kot je dopustitev večjega ali višjega objekta, kadar investitor/lastnik zagotovi ustrezne JZP in to omogočajo odstopanja OPN, OPPN in DPN ali se ta odstopanja omogočijo s spremembo OPN, OPPN in DPN.

Spodbude in olajšave so lahko finančne, pri katerih javni partner zasebnemu pomaga pri pridobitvi sredstev.

Spodbude in olajšave so lahko promocijske narave, pri katerih javni partner promovira zasebno investicijo, pri kateri je prepoznana javna korist zagotovitve ustreznih JZP.

Sistem spodbud in olajšav v Sloveniji še ni formalno uveljavljen (kot v primerih iz tujine, Kayden, 2000). Deluje pa v okviru javno-zasebnih partnerstev in drugih uspešnih javno – zasebnih sodelovanjih v korist javnih interesov v prostoru. Priporočeni deleži JP in JPZ so prikazani v preglednici II.4.

Preglednica II.4: Povprečni priporočeni deleži JP in JPZ za območja OPPN, DPN ali enoto urejanja prostora (EUP) v OPN

JP ≥ 20 % površine območja*
JPZ ≥ 20 % površine območja*
JP + JPZ ≥ 40 % površine območja*

*Pri tem so deleži za namenske rabe centralnih dejavnosti in mešane rabe prostora lahko večji (nad 25 %), za namenske rabe funkcionalno bolj introvertiranih dejavnosti, kot je npr. industrija, pa so lahko manjši, vendar ne manjši 15 % za JP in JZP, izjemoma 10 % (povzeto po Jankovič Grobelšek, 2011).

Usmeritev: Javne površine v zasebni lasti – JPZ naj se urejajo načrtno v OPPN-jih, OPN-jih in DPN-jih. Prostorski podatki o njih naj se (skupaj z javnimi površinami idr.) na podlagi tekstualnih in grafičnih določil iz gradbenih dovoljenj vodijo na e-portal (npr. e-prostor). S tem se bodo zaveze po zagotovitvi JP in JPZ ohranjale in nadzorovale.

Ugotovitev: Končni odgovor na vprašanja, na katerih delih omrežja JPZ, ki so v zasebni lasti, naj se javna dostopnost dosega v dogovoru z lastnikom (kot režim javne rabe in podobno) in kdaj bi bilo treba tako površino tudi lastniško spremeniti v javno površino, ni enoznačen, saj je odvisen od razmer na terenu, dogovorov z lastniki in zmožnosti javne uprave po pridobivanju zemljišč v javno last.

V Prilogi II »Pravna razmerja med udeleženci uporabe javnih površin kot javnega dobra« je podrobno razložena zahtevnost pridobivanja/ohranitve javnih površin (to je površin v javni lasti) ob upoštevanju zakonskih določil ter finančnih, kadrovskih idr. omejitev lokalnih in državne uprave. Precejšnji del zasebnih površin, ki morajo biti v javni rabi, se lahko ohranja v zasebni lasti, vendar morajo ostati odprte za javno rabo. Javna raba mora biti ustrezno formalizirana. V isti prilogi so navedeni instrumenti po veljavnih predpisih (pravica začasne uporabe in služnost v javno korist). Predpogoj za uresničevanje v praksi so ustrezno določanje/načrtovanje v OPPN in DPN ter OPN ter natančno evidentiranje na portalu e-prostor.

Z mehanizmom javne rabe površin – to je javnih površin v zasebni lasti (JPZ) se lahko urejajo tudi skupne površine sosesk. Tudi te niso nujno javne površine v javni lasti (JP), temveč so lahko zasebne površine v skupni oziroma javni rabi (JPZ). Seveda pa so skupne površine sosesk lahko tudi javne površine (v javni lasti – JP).

Ne glede na lastništvo javnih površin morajo biti površine javne in prosto dostopne vsem, če so pomembne za:

- prehodnost javnih površin v shemi mesta (prinašajo prihranek časa pri gibanju med deli naselja);
- funkcionalno vključenost teh površin v okoliški prostor po ZureP-2 (29. člen);
- povečanje čitljivosti naselja (npr. podaljšanje poteka pomembne ulice; npr. dostop do lokacije, od koder se odpira pogled na orientacijsko pomembno prostorsko dominantno)
- za povečanje funkcionalnosti naselja ali dela naselja (npr. zagotavljanje parkirišč za rekreativce, obiskovalce javnega objekta ipd.)
- in podobno.

Potrebna je presoja glede na lokacijo in pomen, glede na razmere na terenu in zgodovinske razmere, obenem pa je treba na ravni naselja te odločitve sprejemati čimbolj poenoteno.

Ob predpostavki, da se lahko večji del zasebnih površin, ki morajo biti v javni rabi, ohranja v zasebni lasti, pa je seveda potrebno izpostaviti, da mednje ne sodijo najbolj pomembne površine, ki so ključni gradniki omrežja javno dostopnih odprtih površin naselja (npr. posebne površine, kot so ceste, ulice, poti, trgi, parki, zelenice, obrežja ipd.).

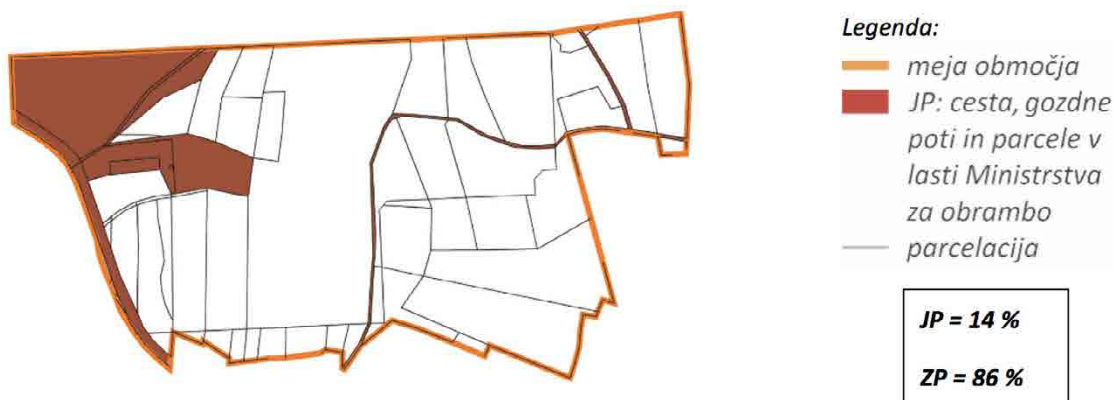
Te površine morajo vsekakor preiti v javno last zaradi zagotovitve nemotene javne rabe (da so dostopne vsem, brez omejitev in brezplačno) in morajo postopno postati grajeno javno dobro po (ZUreP-2, 7. točki 3. člena). Takih površin ni malo, saj vemo, da ob nastajanju tega priročnika na odkupe ali razlastitve v javno korist, ki so po DPN, OPN ali OPPN že opredeljene kot javne površine, v slovenskih mestih in naseljih čaka nemalo parkov, cest, ulic, zelenic in podobnih površin.

Primer dobre prakse urejanja zadostnih javnih površin in JPZ skozi OPPN*(povzeto po Jankovič Grobelšek, 2011)*

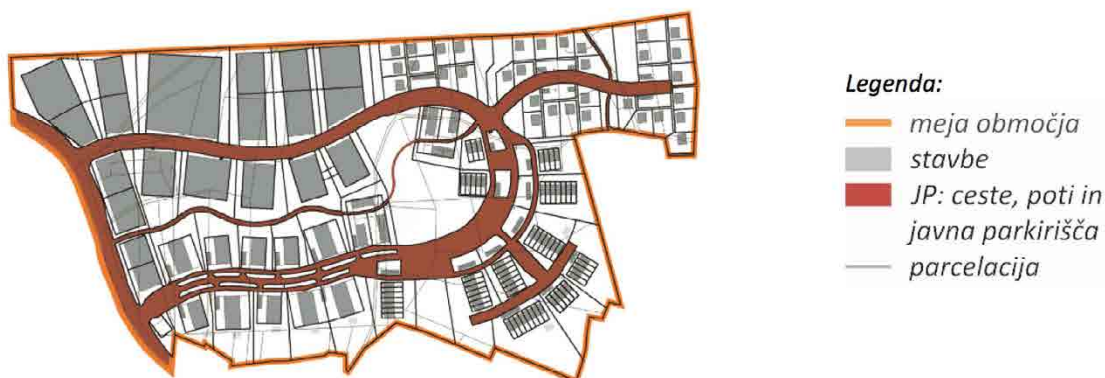
Naslov projekta:	<i>Zazidalni načrt Podbreznik, Novo mesto. Uradni list RS, št. 74/02 (v nadaljevanju ZN)</i>
Kategorija razpršeno / strnjeno mesto:	<i>Razpršeno mesto, nova pozidava na mestnem obrobju</i>
Velikost območja:	<i>23,6 ha, od tega 15 ha stanovanjskih površin in 8,6 ha površin tehnološkega parka</i>
Izvedba:	<i>Projekt v izvajanju. Zasebna investicija je v izvajanju, javne investicije potekajo vzporedno, delno v javno-zasebnem partnerstvu.</i>
Namembnost:	<i>Mešana raba prostora Nova stanovanjska soseska za približno 1200 prebivalcev s stanovanjskimi bloki, vrstnimi in prostostoječimi individualnimi hišami je kombinirana z javnimi programi, kot so vrtec, dom za starejše ipd. (zasebna investicija) ter spremljajočimi trgovsko-poslovnimi programi in tehnološkim parkom (pretežno zasebne investicije). Skupne oz. javne ureditve so ceste s pločniki in kolesarskimi stezami, javne pešpoti in park z otroškim igriščem (javna investicija).</i>
Lokacija:	<i>Nova soseska je na mestnem obrobju. Podbreznik je satelitska lokacija, umeščena ob primestni gozd. Je v bližini športnega parka z velodromom in poleg načrtovane državne ceste 3. razvojne osi.</i>
Projekt pripravil:	<i>Acer Novo mesto d.o.o.</i>

Rešitve po sprejetju zazidalnega načrta

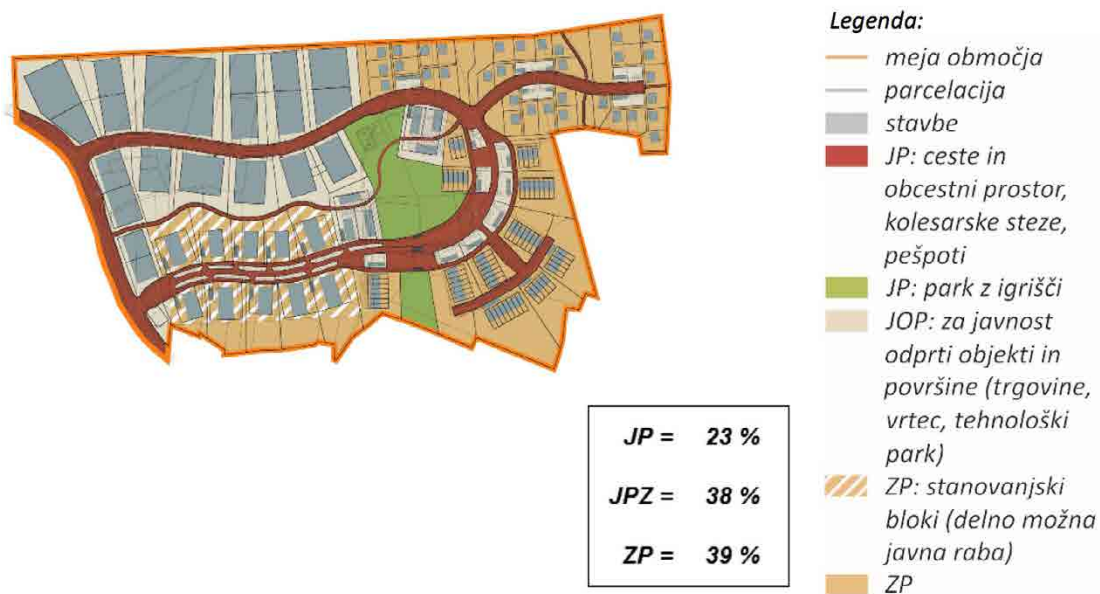
JP in JPZ v območju dostopnosti za pešce	<i>JP so omrežje cest s pločniki, kolesarskimi stezami in pešpoti ter načrtovan javni park s športnimi in otroškimi igrišči. JP, ki javnosti ni v celoti oz. vedno dostopen, je velodrom. JPZ so zelenice pri stanovanjskih blokih, trgovinah, poslovnih dejavnostih in konjeniški center severno od območja.</i>
JP in JPZ v območju ZN	<i>JP so zagotovljeni: ceste, obcestni prostor (kolesarske steze, pločnik, zelenica), pešpoti in javni park z igrišči. JPZ so zagotovljeni ob za javnost odprtih objektih (trgovina, vrtec in podobno), ki so zasebni prostori v javni rabi.</i>



Slika II.1: Parcelacija JP in ZP: stanje pred izvedbo OPPN



Slika II.2: Parcelacija JP (ceste, poti) in ZP: stanje po izvedbi OPPN



Slika II.3: Parcelacija JP, JPZ in ZP

Viri, literatura

- Barton, H. (2017) City of well-being – A radical guide to planning. Oxon: Routledge
- CABE (2006) Preparing design codes. Spletni dostop v novembru 2019: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/7623/152675.pdf in <https://www.designcouncil.org.uk/resources/guide/use-urban-design-codes>.
- Dimitrovska-Andrews, K. (2011). Orodja za usmerjanje in nadzor urbanih oblik. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Domplan Kranj, spletni dostop v novembru 2019: <https://www.domplan.si/>.
- Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).
- Habitat III (2016) Barcelona Declaration, spletni dostop v novembru 2019: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Barcelona-Declaration.pdf>
- Jacobs, A. B. (1995) Great Streets. Massachusetts: MIT Press
- Iniquez, M. (1989) The City and Classical Tradition. Architectural Design: Reconstruction-Deconstruction, str. 88–91.
- Jankovič Grobelšek, L (2011): Javni in za javnost odprti prostori sodobnega mesta, Doktorska disertacija, Fakulteta za arhitekturo v Ljubljani
- Jankovič Grobelšek, L (2012): Za javnost odprti zasebni prostor kot dopolnitev omrežja mestnega javnega prostora. V: Urbani izzivi, Urbanistični inštitut RS, šte. 23.
- Kayden, R. (2000): Privately Owned Public Space. The New York Experience. John Wiley and Sons, New York
- Kulturno društvo prostoRož: spletni dostop v novembru 2019: <http://prostoroz.org/> .
- Lang, J., Marshall, N., (2017) Urban Squares as places, links and displays. New York, London: Routledge
- Melkova, P. et al (2014) Manual tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy – Prague Public Space Design manual. Spletni dostop v aprilu 2019: http://manual.iprpraha.cz/uploads/assets/STRATEGIE-MANUAL_brochure.pdf
- Nikšič, M. (2008) Povezovanje urbanih mikroambientov v prepoznavno celoto: strukturiranost odprtega javnega prostora mesta v miselni sliki uporabnikov. Doktorska disertacija, Fakulteta za arhitekturo v Ljubljani
- Nikšič, M., & Watson, G. B. (2017). Urban public open space in the mental image of users: the elements connecting urban public open spaces in a spatial network. Journal of Urban Design, 23(6), 859–882. doi: 10.1080/13574809.2017.1377066
- Obligacijski zakonik (OZ) (Uradni list RS, št. 83/01, 32/04 – OROZ195, 28/06 – odl. US, 40/07, 64/16 – odl. US, in 20/18 – OROZ631).
- Stvarnopravni zakonik (SPZ) (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).
- Šifkovič Vrbica, S. (2016) Javne površine – Analiza pravne ureditve in stanja. Spletni dostop v aprilu 2019: https://ipop.si/wp/wp-content/uploads/2016/11/Javne-povrsine-Analiza-pravne-ureditve-in-stanja_Senka-%C5%A0.-Vrbica.pdf
- Športno društvo Tabor, spletni dostop v novembru 2019: <https://sportnodrustvo-tabor.si/>.
- TTP (2007) Manual for Streets. Spletni dostop v aprilu 2019: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/341513/pdfmanforstreets.pdf
- UN Habitat (2013) Streets as public spaces and drivers of urban prosperity, spletni dostop v novembru 2019: https://www.people.iup.edu/rhoch/ClassPages/Global_Cities/Chapters/StreetsAsPublicSpaces_Ch1.pdf
- MOP (2020) Zeleni sistem v mestih in naseljih: Usmerjanje razvoja zelenih površin. Priročnik
- MOP (2021) Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe. Priročnik
- Urbanistični inštitut RS (2019) Ven za zdravje. Priročnik za načrtovanje zelenih površin za spodbujanje telesne dejavnosti in zdravega življenjskega sloga.
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS; Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)
- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99).
- Walters, D., Brown, L. L. (2004) Design first – Design-based planning for communities. Oxford: Architectural Press.

- Zakon o cestah (ZCes-1) (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18).
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US).
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17).
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04, 17/06 – ORZVO187, 20/06, 39/06 – UPB1, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, , 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE).
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL-1) (Uradni list RS, št. 34/17).
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) (Uradni list RS št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1)

www.mop.gov.si

