

UDK: 711.4 : 355.67

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2012-23-01-003

Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK

## Za javnost odprt zasebni prostor kot dopolnitev omrežja mestnega javnega prostora

Ena od najpomembnejših nalog (trajnostnega) prostorskega načrtovanja mest je zagotavljanje kakovosti bivanja in zdravega življenjskega okolja. Oboje urejamo predvsem v okviru omrežja javnega prostora, v mestnih parkih, na trgih, ulicah, v gozdovih, na obrežjih in podobno. Poleg javnega prostora, ki je javen po lastništvu in rabi, postaja vse pomembnejši za javnost odprt zasebni prostor mest. Gre za prostor v zasebni lasti in javni rabi. Obsega zasebne objekte in njihove zunanje površine, kot so zelenice, ploščadi, atriji, pasaže, trgi in ulice v trgovskih centrih in kinematografih ter podobno. Omrežje za javnost odprtega zasebnega prostora v naših mestih nastaja nenačrtovano in predvsem v skladu z (ekonomskimi) interesi lastnikov. V prispevku predstavljeni izsledki raziskave kažejo, da lahko za javnost odprt zasebni prostor v večji meri kot zdaj prinese dopolnitev in obogatitev omrežja mestnega javnega prostora, s čimer bi imel pomembnejši vpliv na

zagotavljanje kakovosti bivanja in zdravja ljudi. Prvi pogoj za to je dobro lastniško in fizično urejeno omrežje javnega prostora, na katero se navezujejo za javnost odprti zasebni prostori. Po analogiji s planinskimi pešpotmi, ki že tvorijo obsežno slovensko omrežje za javnost odprtega zasebnega prostora zunaj mest, je predlagano načrtno urejanje omrežja za javnost odprtega zasebnega prostora v mestih. Prvi korak je lahko popolnoma konkreten: opredelitev teh prostorov kot posebne kategorije prostora, ki jo je mogoče uvajati v urbanistično prakso na lokalni ravni – v načrte parcelacije pri prostorskih načrtih. Smiselni naslednji korak je postopna uveljavitev v predpisih.

**Ključne besede:** javni prostor, za javnost odprt zasebni prostor, javna raba, kakovost bivanja, zdravo življenjsko okolje

## 1 Uvod

Pri načrtovanju dejavnosti in ureditev v prostoru današnjega časa je bistveno upoštevanje načel trajnostnega razvoja kot temeljne razvojne paradigme sedanjosti in prihodnosti. Gre za »razvoj, ki upošteva potrebe sedanjosti, ne da bi pri tem ogrozil možnosti prihodnjih generacij, da zadovoljijo svoje potrebe« (Bruntland, 1987: 51). Kot je določeno v Agendi Habitat, temeljnem dokumentu druge konference Združenih narodov o človekovih naseljih, sta v načelih trajnostnega razvoja, tudi trajnostnega prostorskega razvoja, poudarjena solidarnost in pozornejše ravnanje človeka z okoljem, naravnim in bivalnim. Temeljno je ohranjanje in vzpostavljanje kakovostnega, zdravega in varnega življenjskega okolja (Šarec, 1996; Yau, 2010). To prinaša tudi zagotavljanje dolgoročne kakovosti bivanja, zdravja in varnosti ljudi ter pogojev za oblikovanje zdrave skupnosti. Zahteva po zagotavljanju zdravega in varnega življenjskega okolja se še posebej nanaša na mesta, v katerih živi več kot polovica svetovnega prebivalstva in tudi več kot polovica prebivalcev Slovenije (Razpotnik, 2011). Problemi mest so povezani z naraščanjem števila prebivalcev (predvsem v Aziji in Južni Ameriki), obenem pa s praznjenjem mest ter z odseljevanjem prebivalcev v mestna zaledja in na podeželje (v razvitem delu sveta). Vse od 70. let 20. stoletja so opazni naraščajoč delež degradiranega prostora v mestih, povečano onesnaženje in čezmerna izraba naravnih virov (Šarec, 1996). Peter Nijkamp in Adriaan Perrels (1994) ocenjujeta, da se svet pospešeno urbanizira. Delež populacije v mestih narašča, okoljski problemi sodobnih mestih pa so vse večji. Po Richardu Rogersu (1999) je mestni prebivalec izpostavljen mnogim pritiskom – nezdravim življenjskim okoljem ter neustreznim bivalnim in delovnim razmeram. Številni strokovnjaki z različnih področij ugotavljajo, da je nezdravo in stresno življenje bolj pravilo kot izjema. Avtor meni, da hkrati socialne spremembe, ki so se pojavile z daljšanjem prostega časa (80-urni delavnik evropskega delavca iz 19. stoletja je danes razpolovljen na povprečno 40 delovnih ur na teden), prinašajo možnosti novih življenjskih slogov in oblikujejo nove potrebe uporabnikov mesta – prebivalcev, obiskovalcev, delovnih migrantov in podobno.

V odgovor na negativne trende prostorskega razvoja mest in slabšanje kakovosti bivanja je Svetovna zdravstvena organizacija ob svetovnem dnevu zdravja aprila 2010 opozorila, da moramo posebno pozornost nameniti zaščiti zdravja ljudi, ki živijo v urbanih središčih. S kampanjo »1.000 mest, 1.000 življenj« je mestne oblasti pozvala, naj sprejmejo ukrepe, ki spodbudno vplivajo na zdravje ljudi. Med ukrepi sta navedena urejanje in zagotavljanje zdravih mestnih javnih prostorov, na primer zmanjševanje motornega prometa in urejanje ulic za pešce in kolesarje (Vertot, 2010). Zdravo življenjsko okolje je kot ena temeljnih pravic prebivalcev na globalni ravni utemeljena v

deklaracijah Združenih narodov (Šarec, 1996). V evropskem merilu je pravica prebivalcev do zdravega življenjskega okolja opredeljena v evropskih dokumentih (Evropska konferenca ministrov, odgovornih za regionalno planiranje, 2000), na državni ravni pa v slovenski ustavi: »Vsakdo ima v skladu z zakonom pravico do zdravega življenjskega okolja. Država skrbi za zdravo življenjsko okolje. V ta namen zakon določa pogoje in načine za opravljanje gospodarskih in drugih dejavnosti.« (Ustava Republike Slovenije, Ur. l. RS, št. 33/1991: 1378.)

Raziskavo o pomenu javnih in za javnost odprtih zasebnih prostorov smo potrdili z zgornjimi ugotovitvami, ki utemeljujejo prednostno zagotavljanje kakovostnega življenjskega okolja. Ukrepe za povečanje kakovosti bivalnega okolja izvajamo namreč pretežno v okviru omrežja javnega prostora oziroma prostora, ki je odprt za javnost. Namen prispevka je povečati razumevanje vloge, ki jo ima pri tem za javnost odprt zasebni prostor mest, in opozoriti, da njegovi potenciali še niso dovolj izkoriščeni. Ta kategorija mestnega prostora, ki je zaseben po lastništvu, vendar odprt za javno uporabo, pri nas ni ustrezno definirana in je ne urejamo sistematično. Kljub temu predvidevamo, da je za javnost odprte zasebne prostore v naših mestih mogoče zagotavljati že v okviru veljavne zakonodaje, in sicer na osnovi strokovnih priporočil in s spodbujanjem dobre prakse. To bomo dokazali z rezultati raziskave projektne prakse, pri kateri so za javnost odprti zasebni prostori (oziroma zasebni prostori, ki jih lahko uvrstimo v to kategorijo) izvedeni ali pa načrtovani. V prispevku so najprej obravnavani pomen javnega prostora ter pomen in potenciali urejanja za javnost odprtega zasebnega prostora, nato je predstavljena analiza projektne prakse z ugotovitvami, na koncu pa sklep.

## 2 Problemski okvir raziskave

### 2.1 Javni prostor – vsem dostopen in odprt za vse

Javni prostor (v nadaljevanju: JP) urejamo znotraj lastniških okvirov javnega sektorja (država, lokalne skupnosti). Obseg JP v mestih je omejen na zemljišča v javni lasti (glej preglednico 1). Javni prostor je mestni prostor, na katerem poteka mestno javno življenje. Je najpomembnejši prostor mesta, ki je (oziroma bi moral biti) prosto dostopen mestnim uporabnikom. Tak javni prostor omogoča druženje ljudi, gibanje, igro, rekreacijo in ustvarjanje (Goličnik, 2008). Je prostor različnih prireditev, skupnih oziroma družbenih dejavnosti in javnega izražanja. Obsega prometne površine in druge skupne javne površine, kot so trgi, ploščadi, parki, zelenice, mestni gozdovi, obrežja, obale in podobno. Mednje prištevamo javne mestne objekte, kot so tržnice, knjižnice, muzeji, gledališča, zdravstveni domovi, športne dvorane in podobno. S posebnimi omejitvami glede javne dostopnosti prištevamo mednje tudi vrtce in šole, bolnice in zdravstvene domove, sodišča in podobno. Torej

ves spekter prometne in družbene infrastrukture, ki je v javni lasti in javni rabi. Po Mihi Dešmanu (2008: 1) je javni prostor »prostor ali območje, ki je dostopno vsem, ne glede na raso, spol, socialni status, starost /.../ Zanj ni treba plačati vstopnine, niti niso tisti, ki vstopajo, podvrženi kakršnikoli segregaciji. Po vsebini pa je javni prostor mesto, kjer se odvija (uresničuje) naše javno življenje, pa tudi vsaka oblika urbanosti. Je osnovni ‚material‘ mesta in skupnosti, in kot tak pogoj za socialno in družbeno dimenzijo bivanja«. Javni prostor je skupno dobro vseh uporabnikov mesta, je za vse odprt in vsem skupen (Robbins, 2008). »Javni prostor je najbolj izpostavljeno obeležje vsakega mesta in kulture. Sposobnost vsake posamezne dobe in domet vsake civilizacije se meri tudi po javnih prostorih, ki jih ustvari in vzdržuje. Zato je javni prostor tako v času stare Grčije in Rimskega cesarstva kot danes v času tehnološko izpopolnjenih civilizacij bil in ostal enako pomembna kategorija.« (Gligorijević, 2004: 2.) David Adjay (2006) meni, da moramo poleg omrežja formalno javnega prostora omogočiti oblikovanje potencialnih omrežij stikov, povezav in aktivnosti. »Javni prostori so demokratični, kadar so dostopni vsem skupinam in omogočajo tako prostost delovanja kot začasno prisvajanje in nadzor.« (Goličnik, 2006: 9.) Javni prostor je prostor izmenjave, občutkov svobode in enakosti (Fernandez in Arpa, 2008).

Po Zakonu o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/2004) so grajeno javno dobro zemljišča, namenjena splošni rabi. Grajeno javno dobro državnega pomena sta omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina ob njej; grajeno javno dobro lokalnega pomena pa sta omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina ob njej. Mednje spadajo tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druge javne prometne površine lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno. Zakon določa, da je javna površina površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska in podobna površina. Kot navaja Ilka Čerpes (2007), je javni prostor bistveni gradnik in najpomembnejši prostor mesta, v katerem uresničujemo mestno javno življenje in izpolnjujemo skupne potrebe uporabnikov mesta. V mestnem javnem prostoru zagotavljamo pogoje za zdravo bivanje, oblikovanje skupnega življenja, javno izražanje, ustvarjanje, igro, rekreiranje in podobno. Zato je pomembno, da je javni prostor mesta dovolj obsežen, urejen in vzdrževan, dobro dostopen, programsko pester in privlačen.

Vendar pa je iz mnogih primerov iz prakse razvidno, da je v Sloveniji javni prostor pogosto neurejen, slabo vzdrževan, pogosto tudi ni dostopen javnosti ali je zagrajen oziroma zaprt. Eden

od pomembnih razlogov za to je lastniška neurejenost omrežja javnega prostora in slabo gospodarjenje z javnimi zemljišči.<sup>[1]</sup> To je posledica nekdanje raznovrstne družbene lastnine; JP je opredeljen kot javno dobro, kot lastnina občine ali države, kot skupni pašnik (gmajna) in podobno. Po Tomažu Černetu (2009) se v času družbene lastnine ni izvajalo sprotno evidentiranje sprememb podatkov o lastništvu, zato številne spremembe lastništev niso bile evidentirane. Navaja tudi, da »[n] iso redki primeri, ko podatki v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru ne odražajo dejanskega in pravnega stanja nepremičnin« (Černe, 2009: 38). Gre tudi za posledico denacionalizacije (Šturm, 1996). Sprememba družbenoekonomskega sistema po letu 1991 je prinesla poudarjen pomen zasebnega lastništva, obenem pa je odnos do javnega lastništva ostal enako neurejen. Denacionalizacija zemljišč pa je povzročila, da so nekatere zasebne površine, ki so bile v javni rabi, postale zasebne in v zasebni rabi ter s tem nedostopne za javnost. Mnoge parcele javnega dobra niso skladne s stanjem v naravi, niso lastniško urejene in podobno (Mušič, 2005; Černe, 2009).

Poleg tega, da mestni javni prostor pogosto ni ustrezno definiran, želimo poudariti tudi njegovo omejenost. Snovni, fizični javni prostor (Nikšič, 2006) je omejen na parcele javnega dobra, na zemljišča v javni lasti. Zaradi omejenosti obsega javnega prostora na približno 20 % mestnega prostora (za pojasnitev glej tretjo opombo na koncu prispevka) in omejenih javnih sredstev ne moremo pričakovati, da bi se delež celotnega javnosti dostopnega prostora (v nadaljevanju: JP + JOP) mest lahko povečeval na račun javnega prostora<sup>[2]</sup>. Priložnosti za to ponujajo za javnost odprt zasebni prostor. Obseg JOP v mestih ni omejen, saj ga lahko urejamo kjer koli na zasebnih zemljiščih, v navezavi na javni prostor. V zavesti uporabnikov mesta se JOP spajajo z omrežjem javnega prostora. Zato so dragocen potencial za širitev javnosti dostopnega prostora mest – njegovega obsega, dostopnosti in povezanosti ter kakovosti, programske pestrosti, opremljenosti in varnosti.

## 2.2 Za javnost odprt zasebni prostor – dostopen uporabnikom v skladu z interesi in omejitvami lastnika

Za javnost odprti zasebni prostor (v nadaljevanju: JOP) je zasebni prostor v javni rabi. JOP urejamo znotraj lastniških in finančnih okvirov zasebnega sektorja (glej preglednico 1). JOP so zasebni mestni prostori, ki so odprti za uporabnike. Od javnih prostorov se ločijo po tem, da so v zasebni lasti, vendar je v interesu lastnika, da jih javnost uporablja. Za javnost odprte zasebne prostore urejamo v navezavi na dejavnosti, ki so namenjene javnosti, kot so trgovine, kinodvorane, storitveni in poslovni objekti ter površine (Robbins, 2008). JOP obsegajo zasebne objekte in njihove zunanje površine, kot so zelenice, ploščadi, atriji, trgi in ulice v trgovskih centrih in kine-

**Preglednica 1:** Najpomembnejši uporabljeni pojmi in kratice ter njihove karakteristike

Okrajšava	Pomen	Lastništvo	Raba
JP	javni prostor	javno lastništvo	javna raba
JOP	za javnost odprt zasebni prostor	zasebno lastništvo	javna raba
JP + JOP	celoten javnosti dostopen prostor	javno in zasebno lastništvo	javna raba
ZP	zasebni prostor	zasebno lastništvo	zasebna raba

matografih, poslovnih objektih, galerije, pasaže skozi zasebne objekte in podobno. JOP so potencial za obogatitev javnega mestnega prostora in tudi 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 upravitelji. JOP se torej urejajo na mestnih zasebnih površinah in v skladu z zasebnimi interesi lastnika. Vendar pa lahko, kot navaja Jerold Kayden (2000), mestna uprava tvorno regulira in spodbuja urejanje omrežja JOP, kar bomo prikazali s primerom dobre prakse (ang. *best practice*) iz New Yorka.

### 2.3 Za javnost odprt zasebni prostor kot potencial

Za javnost odprti zasebni prostori v mestih so pri nas – v praksi in zakonodaji – popolnoma neuveljavljena kategorija. Pri urejanju JOP, ki običajno spremljajo profitne zasebne programe, je danes posebej pomembno, da imajo vlagatelji (investitorji, lastniki oziroma upravitelji) jasne in izmerljive koristi. Tak primer so številni trgovski centri in bencinske črpalke, ki večino za javnost odprtega prostora namenijo prodajnim površinam, bistveno manj prostora in pozornosti pa ureditvi zelenic, parkovnih površin, otroških igrišč oziroma prostorom za sedenje in podobno. Vendar pa bi le s slednjim JOP prinašali obogatitev za omrežje javnega prostora, kar lahko vidimo v nekaterih tujih vzorih. Obsežno in dobro urejeno slovensko omrežje JOP zunaj mest pa je že uveljavljeno. Gre za razvejan sistem planinskih pešpoti. Prost dostop javnosti na pretežno zasebnih zemljiščih po gorah in hribovju je urejen in označen, obenem pa je utemeljen v predpisu – z Zakonom o planinskih poteh (Ur. l. RS, št. 61/2007). Planinske pešpoti potekajo po zasebnih zemljiščih, zato spadajo v kategorijo za javnost odprtih zasebnih prostorov – JOP. V skladu z zakonom so planinske poti javne. Uporabniki imajo pravico in dolžnost, da planinske poti odgovorno uporabljajo, lastnik zemljišča mora dopustiti njihovo uporabo, skrbniki (planinska zveza) pa imajo pravico in dolžnost, da poti vzdržujejo in označujejo.

Za referenčni primer dobre prakse urejanja za javnost odprtih zasebnih prostorov smo izbrali Manhattan v New Yorku, kjer so z urejanjem JOP začeli prvi. V nekaj desetletjih so s kakovostnim prostorskim redom in kontinuiranim delom mestne uprave dosegli izjemne rezultate. Posebej spodbudno za primerjavo z našimi razmerami je, da je pristop New Yorka

uspel v okvirih najbolj klasičnega kapitalizma, v katerem je zasebna lastnina ena najpomembnejših vrednot. JOP so v New Yorku poimenovali »javni prostor v zasebni lasti« (ang. *privately owned public space*). Kayden (2000) navaja, da JOP v tem mestu zagotavljajo in urejajo že desetletja. Natančneje, vse od leta 1961, ko so dopolnili prostorski red (ang. *zoning resolution*). Namen mestne uprave je bil doseči zračnost mesta na ulični ravni z večjo količino za javnost odprtega prostora mesta ter z boljšo kakovostjo in opremljenostjo teh prostorov. To je bilo posebej pomembno na gosto pozidanem Manhattnu, kjer je ulični prostor skopo odmerjen, stolpnice pa so postajale vse višje. JOP urejajo kot zasebne trge pred vhodi v poslovne objekte, pasaže čez zasebne kareje, dostope do sistema podzemne železnice, notranje trge v okviru trgovskih in gostinskih objektov in drugo. Po Kaydnu (2000) z razvojem omrežja JOP bistveno povečujejo ves javnosti dostopen prostor mesta (JP + JOP). Da so to dosegli, so oblikovali za investitorje zanimive spodbude in olajšave (ang. *bonuses*). V zameno za urejanje »javnih prostorov v zasebni lasti« prostorski red dovoljuje olajšave za investitorje, kot so na primer dodatna nadstropja ali večjo gostoto pozidave (Németh, 2009). Newyorški mestni oddelek za načrtovanje (ang. *New York City Department of City Planning*) je s prostorskim redom in z njegovim kakovostnim izvajanjem v nekaj desetletjih poskrbel, da je mesto pridobilo nove raznolike JOP (Schmidta idr., 2011). Pomembno je tudi, da nadzorujejo, ali so JOP urejeni in odprti v skladu z določili gradbenih dovoljenj. V ta namen so uredili obsežno spletno podatkovno bazo vseh »javnih prostorov v zasebni lasti«. V podatkovni bazi so informacije o JOP, obenem pa uporabnike vabijo, naj poročajo o stanju na terenu (newyorški mestni oddelek za načrtovanje, 2007). S tem so pospešili zasebne investicije v JOP in nadzor nad JOP, hkrati pa so po letu 1961 prostorski red ves čas dopolnjevali na podlagi izkušenj z izvajanjem.

Primer dobre prakse urejanja JOP iz New Yorka je uspešen, ker mestna uprava ves čas aktivno vodi nalogo spodbujanja JOP ter ker je prostorski red zaradi številnih sprememb in dopolnitev ves čas prilagojen konkretnim družbenim in razvojnim razmeram. Ob tem pa moramo poudariti, da ta pristop obravnavamo kot vzorčni primer, vendar s pripombo, da gre za ameriški model, ki je prilagojenim njihovim družbenim razmeram in za evropske razmere ni neposredno uporaben. Evropske razmere so drugačne z več vidikov. Naj poudarimo samo bogato kulturno dediščino evropskih mest s kakovostno grajeno strukturo zgodovinskih jeder. Te izjemne prostorske kakovosti

onemogočajo poenotenje kriterijev tako, kot je to mogoče s sorazmerno preprostim, vendar učinkovitim prostorskim redom na Manhattanu. Pogoje za ureditve JP in JOP moramo v Evropi in pri nas kar najbolj prilagajati konkretnim razmeram ter specifičnim prostorskim kakovostim in posebnostim, hkrati pa menimo, da je lahko princip spodbujanja JOP podoben.

Vzorčni primer iz New Yorka posnemajo nekatera ameriška in druga mesta. V San Franciscu so leta 1985 sprejeli mestni načrt za osrednji del mesta (ang. *downtown plan*), s katerim spodbujajo ureditev JOP. V Čikagu si poseben mestni oddelek za odprte prostore (ang. *open space section*) prizadeva povečati delež javnosti dostopnega odprtega prostora mesta (ang. *publicly accessible open space*). Mestni načrt iz leta 1998 je namreč pokazal, da imajo premalo javnega prostora na prebivalca in da ne dosegajo nacionalnih standardov. Zato uveljavljajo spodbujevalne ukrepe, urejajo nove javne prostore in nove JOP (ang. *privately-owned land for public use*) (čikaški mestni oddelek za odprte prostore, 2011). V San Franciscu in Seattlu so JOP poimenovali »odprt javni prostor v zasebni lasti« (ang. *privately owned public open spaces – POPOS*) (Hou, 2010; Jacobs, 2010). Urejanje JOP pa spodbujajo tudi v drugih mestih po svetu, na primer v Hongkongu (glej Luk, 2009).

### 3 Pilotna raziskava projektne prakse

#### 3.1 Namen in metoda raziskave

Možnosti za uvedbo JOP v slovensko urbanistično prakso in postopno tudi v predpise smo preverili s pilotno raziskavo projektne prakse. Raziskava je bila pripravljena zato, da bi pridobili podatke o stanju JP in stanju oziroma potencialih za urejanje JOP. Izvedena je bila na sedmih primerih izvedbenih občinskih dokumentov: zazidalnih in ureditvenih načrtih in občinskih podrobnih prostorskih načrtih. V raziskavi so bili analizirani:

- deleži površin JP in JOP: poleg opisnih smo želeli dobiti številčne podatke o deležih površin JP in JOP, da bi jih lahko uporabili za oblikovanje priporočenih deležev JP in JOP. Ker JOP pri nas ni opredeljen kot posebna kategorija prostora, smo med JOP oziroma mogoče/potencialne JOP uvrstili tiste zasebne površine analiziranih projektov, ki so odprte ali delno odprte za javnost. To so na primer trgovine, lokali, poslovni in turistični objekti ter njihove zunanje površine, mestni gozdiči in zelenice ter tudi tiste površine pri stanovanjskih blokih, ki niso ograjene in so za javnost odprte.
- deleži površin zasebnega prostora (v nadaljevanju: ZP): analizirali smo zagotavljanje JP in JOP in razmerje površin JP : JOP v odnosu do ZP.
- postopki priprav projektov: pri primerih iz projektne prakse smo opazovali tudi postopke priprav projektov. Primerjali smo poteke priprave in uveljavitve projektov, sodelovanje partnerjev in uspešnost izvedbe, ali so

projekti že izvedeni ali se še izvajajo. Zanimalo nas je, v kolikšni meri in ob kakšnih pogojih obstoječe razmere in veljavni predpisi omogočajo uveljavitve kakovostnih rešitev. Primerjava priprave projektov in težav, ki so se pri tem pojavljale, je pomemben pokazatelj razmer in obenem nakazuje mogoče rešitve.

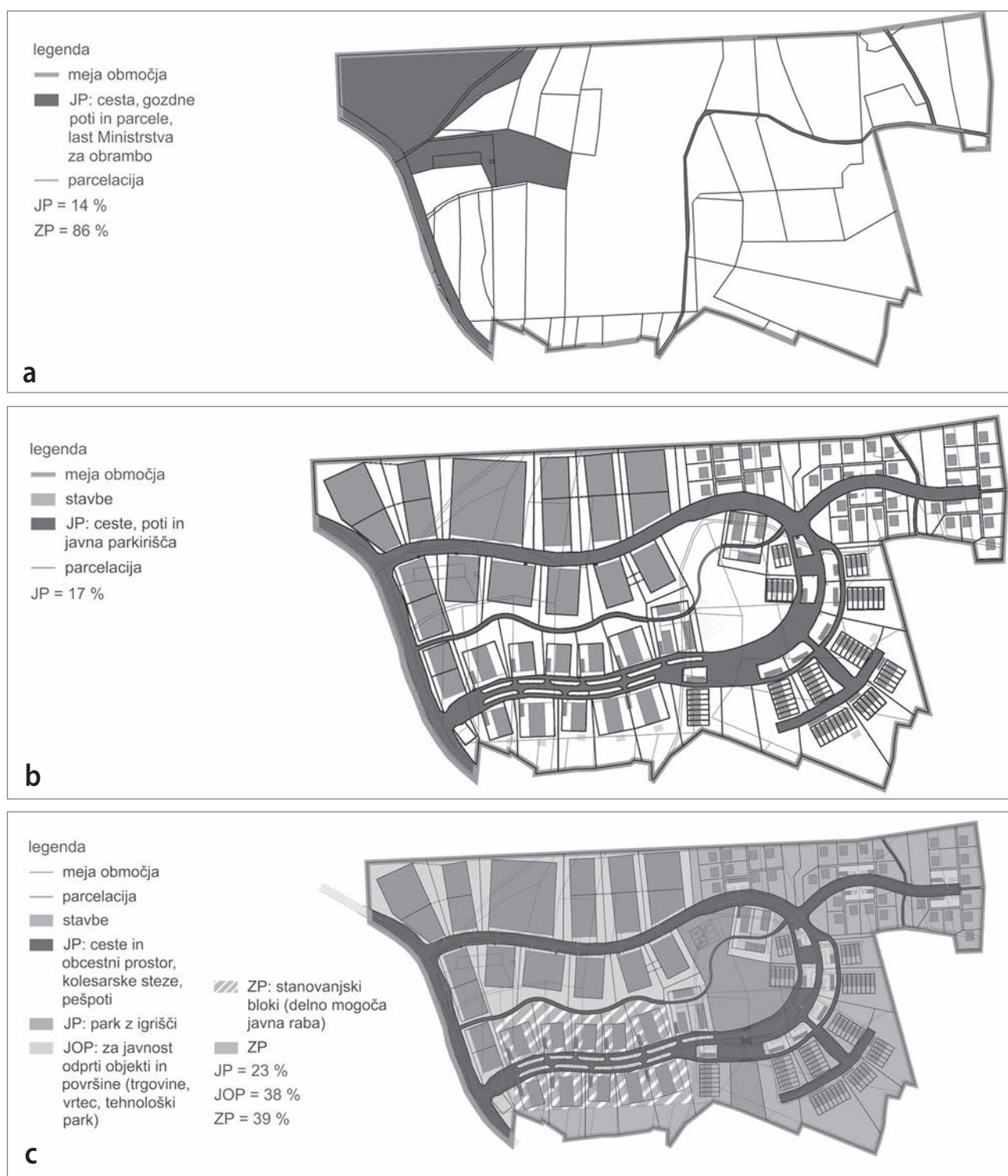
Za merilo *kakovosti rešitev*, ki prinašajo kakovost bivanja, smo določili merila, ki zagotavljajo količinsko dovolj obsežne JP in JOP, ki so tudi dobro dostopni in opremljeni, in sicer:

- ustrezni deleži površin JP in JOP: glede na ugotovljeno stanje oziroma potenciale primerov iz projektne prakse smo oblikovali ustrezna oziroma priporočena razmerja;
- dobra dostopnost JP in JOP: za JP smo postavili pogoj, da morajo biti dostopni in odprti za javnost 24 ur na dan, za JOP pa vsaj 12 ur na dan, kar je običajen čas odprtja trgovin med delavniki;
- opremljenost JP in JOP (s sanitarijami in z urbano opremo, da so uporabnikom prijazni) ter
- pestrost programov JP in JOP (mešana namenska raba prostora).

Za analiziranje razmerij površin smo uporabili digitalne projektne podatke, s katerimi smo lahko natančno izračunali deleže JP, JOP in ZP, ki so prikazani na sliki 1 in v preglednici 2. Naredili smo primerjavo deležev površin JP in ZP pred izvedbo projekta in po njej. V naslednjem koraku smo v meritvah površin JP, JOP in ZP navedli še neto vrednosti. Za neto površine JP in JOP smo opredelili prostore, namenjene pešcem in kolesarjem, druženju in rekreiranju ljudi, igri otrok in podobno. Neto površine so torej površine JP in JOP, ki smo jim odšteli ceste in parkirišča ter servisne in manipulacijske površine.

#### 3.2 Študija primera

Za prikaz analize in vrednotenja projektne prakse smo izbrali območje Podbreznik v Novem mestu. Za to območje je bil v letu 2002 sprejet zazidalni načrt (glej Zazidalni načrt Podbreznik, Novo mesto, Ur. l. RS, št. 74/2002). Podbreznik je satelitska lokacija, nahaja se ob primestnem gozdu, v bližini športnega parka z velodromom in poleg načrtovane državne ceste tretje razvojne osi. Velikost območja je 23,6 ha, od tega je 15 ha stanovanjskih površin in 8,6 ha površin tehnološkega parka. Projekt se še izvaja – na območju se od leta 2003 ureja stanovanjska soseska za približno 1.200 prebivalcev s stanovanjskimi bloki ter z vrstnimi in s prostostoječimi individualnimi hišami. V soseski so načrtovani tudi javni programi, kot so vrtec, dom za ostarele ter zasebni, za javnost odprti programi, kot so trgovsko-poslovne dejavnosti in tehnološki park. Poleg vrtca bodo vsi ti programi urejeni v okviru zasebnih investicij. Javni prostor soseske obsegajo ceste, pločniki in kolesarske steze, pešpoti ter park z igrišči in otroškimi igriščem.



**Slika 1:** Parcelacija javnih in zasebnih površin na preučevanem območju (a) pred pripravo zazidalnega načrta; (b) po uveljavitvi zazidalnega načrta; (c) po uveljavitvi zazidalnega načrta, s simulacijo površin JOP (opombe: JP = javni prostor, JOP = za javnost odprt zasebni prostor, ZP = zasebni prostor)

Našteto so javne investicije, delno pa investicije v javno-zasebnem partnerstvu.

Pred izvedbo projekta je bilo na preučevanem območju degradirano območje opuščenih vojaških skladišč, na preostalem

delu pa gozd. Kot je prikazano na sliki 1a, so bile površine JP javne gozdne ceste in parcele v lasti Republike Slovenije, natančneje Ministrstva za obrambo. JP je obsegal približno 14 % območja. Slika 1b prikazuje načrtovano zazidavo po uveljavitvi zazidalnega načrta. Zazidalna shema zazidalnega načrta je bila

skupaj z določili odloka osnova za grafični prikaz površin JP in ZP. Neposreden podatek za to daje parcelacijska karta veljavnega zazidalnega načrta. Na preučevanem območju so načrtovani (in delno že zgrajeni) stanovanjski bloki in tehnološki park, trgovine, poslovni objekti ter vrstne in enodružinske stanovanjske hiše. Med javni prostor so vštete površine javnih cest in občestnega prostora s površinami za pešce in kolesarje ter parkirišča, kar obsega približno 17 % območja (glej sliko 1b). Na sliki 1c je površinam JP, v primerjavi s sliko 1b, dodana še površina načrtovanega javnega parka. S tem je prikazana površina JP cest in občestnega prostora, ki je nujni prostor za zagotavljanje dostopnosti območja, in posebej površina JP, ki jo prinaša javni park. Ves javni prostor obsega 23 % območja. Poleg tega smo pripravili grafično simulacijo, pri kateri smo del zasebnih površin uvrstili med zasebni prostor, odprt za javnost. Med JOP smo všteli površine pri za javnost odprtih objektih, kot so trgovine, poslovni objekti, vrtec in tehnološki park.

### 3.3 Vrednotenje študije primera

Javni prostori so na preučevanem območju zagotovljeni v obliki cest in občestnega prostora (kolesarske steze, pločniki, zelenice), kot pešpoti in javni park z igrišči. Za javnost odprti zasebni prostori so zagotovljeni v in ob objektih, odprtih za javnost (trgovine, prodajni saloni, poslovni objekti v tehnološkem parku, kot je na primer podjetniški inkubator in podobno). Vse to so zasebni prostori v javni rabi. JOP ni prikazan na parcelacijski karti zazidalnega načrta niti ni obravnavan kot posebna kategorija prostora, je pa z odlokom in določili o programih v objektih določeno, katero območje je namenjeno dejavnostim, namenjenim javnosti (za javnost odprtim dejavnostim). Parcelacijska karta zazidalnega načrta (skladno z veljavnim pravilnikom) deli območje zazidalnega načrta le na ZP in JP. Zato smo v okviru raziskave med JOP uvrstili zasebne površine, ki so odprte za javnost.

Po natančnem izrisu in preračunu površin JP, JOP in ZP, kot so prikazane na sliki 1c, javni prostor obsega 23 % površin preučevanega območja v obliki cest in poti, javnih parkirišč, parka in zelenic. 23-odstotni delež JP je skladen z mestnim povprečjem za Novo mesto, v katerem JP obsega približno 22 % mestnih površin<sup>[3]</sup>. Odstotek površin JP, določen s projektom (23 %), je skoraj dvakrat večji, kot je bil pred izvedbo projekta. Kot

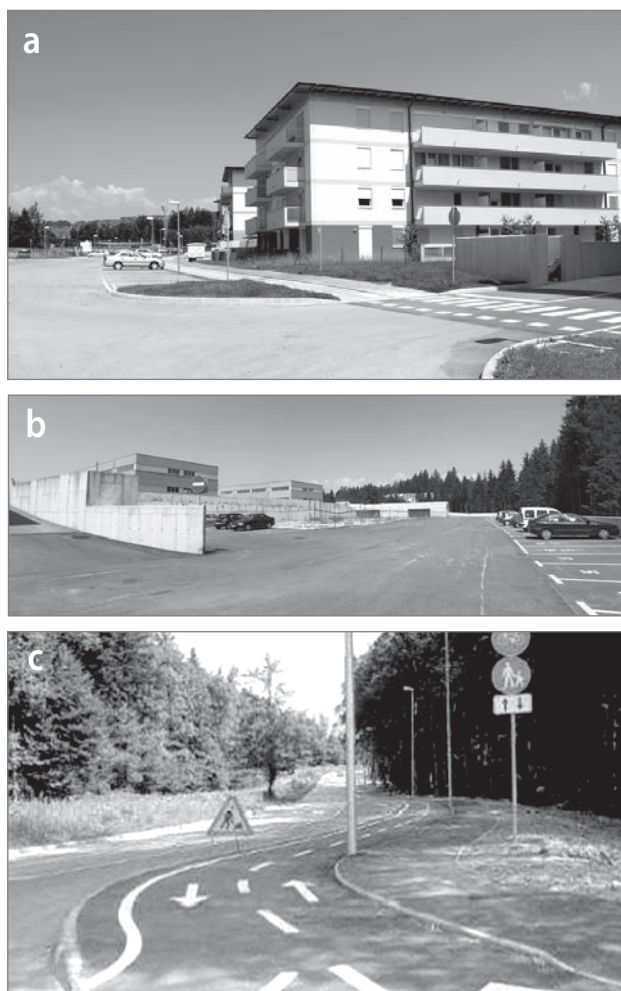
je prikazano na sliki 1a, je tedaj delež JP na delno degradiranem gozdnem prostoru znašal 14 %. Teh 14 % JP je bilo sicer pomemben javni potencial, zaradi katerega so bila lažje izvedena pogajanja z večinskim investitorjem projekta. Obenem pa je bila kar polovica površin JP neurejena – opuščeno vojaško območje, ki ni bilo odprto za javnost. Ker omenjeni javni prostor ni bil ustrezno definiran in urejen, ga javnost ni mogla uporabljati. Kot je prikazano na slikah 1a in 1b, je delež površin, ki jih je mogoče opredeliti kot JOP, velik, saj obsega 38 % površin območja. Med JOP smo prišteli trgovine, prodajne salone in podobne, javnosti namenjene dejavnosti ter poslovne objekte v tehnološkem parku, na primer podjetniški inkubator, pisarne in podobno. Delež neto površin JP in JOP je 0,5, kar pomeni, da v povprečju polovica površin JP in JOP odpade na prometne in manipulacijske površine. Delež JOP na območju je torej (po simulaciji določil zazidalnega načrta) približno 1,6-krat večji kot delež JP. Če seštejemo deleža JP in JOP, lahko vidimo, da bo več kot polovica območja odprta za javnost, JP + JOP obsega 61 % (glej sliko 1 in preglednico 2).

V nadaljevanju je predstavljeno, kako so bila v projektu upoštevana merila kakovosti, ki prinašajo kakovost bivanja, to so vprašanja glede deležev JP in JOP ter njihove dostopnosti, opremljenosti in programov. Zazidalni načrt omogoča preučevanemu območju ustrezne deleže površin JP in JOP: 17 % površin JP obsegajo javne poti, ceste in občestni prostor, 6 % površin je JP za javni park z igrišči. Skupaj je 23 % površin JP, kar je za odstotek več od mestnega povprečja Novega mesta. Poleg tega je sorazmerno visok tudi delež JOP, ki znaša 38 % in je 1,6-krat večji od deleža JP. Primerna deleža JP in JOP sta posledica kakovostne rešitve vabljene urbanistično–arhitekturnega natečaja, ki je za območje predvidel čim večjo odprtost soseške v gozdu, kar prinaša sorazmerno velika deleža JP in JOP. Deleža JP in JOP (23 % in 38 %) lahko primerjamo s povprečjem vseh projektov (glej preglednico 3), pri katerih znašajo povprečni deleži JP in JOP (18,2 % in 39,8 %). Slednje nam potrjuje, da so rešitve na preučevanem območju dobre glede deleža JP, ki je višji od povprečja, ter približno povprečne glede deležev JOP in ZP (glej preglednico 3). V postopku priprave zazidalnega načrta je bilo ob podpori Mestne občine Novo mesto, korektnem investitorju in budnem nadzoru krajevne skupnosti mogoče obdržati osnovno natečajno idejo soseške v gozdu. Zazidalni načrt določa na preučevanem območju do-

**Preglednica 2:** Rezultati izračuna površin JP, JOP in ZP ter njihovih neto vrednosti na preučevanem območju

Vrsta prostora	Neto	Razmerje
JP = 23 %	neto JP = 11 %	JP : neto JP = 1 : 0,5
JOP = 38 %	neto JOP = 19 %	JOP : neto JOP = 1 : 0,5
ZP = 39 %	ZP = 39 %	JP : JOP = 1 : 1,6
skupaj = 100 %	skupaj = 69 %	neto JP : neto JOP = 1 : 1,7

Opombe: JP = javni prostor, JOP = za javnost odprt zasebni prostor, ZP = zasebni prostor



**Slika 2:** Prikaz preučevanega območja v izgradnji: (a) območje stanovanjskih blokov; (b) tehnološki park; (c) dostopna cesta iz centra mesta do satelitske lokacije je opremljena s kolesarsko potjo, pločnikom in z razsvetljavo (foto: Liljana Jankovič Grobelšek).

bro dostopnost JP in JOP. JP so dostopni in odprti za javnost 24 ur na dan, JOP (trgovine, saloni in podobno) pa povprečno vsaj 12 ur na dan. Opremljenost JP in JOP bo zagotovljena z javnimi sanitarijama v parku oziroma pri športnih igriščih in z urbano opremo (klopi, koši za smeti, luči in drugo). Zagotovljena je pestrost programov JP in JOP, saj gre za območje z raznovrstno mešano namensko rabo prostora (glej sliko 2).

### 3.4 Razprava

Z rezultati raziskave projektne prakse smo potrdili, da so na območjih z mešano namensko rabo prostora (kot je tudi preučevano območje) večji deleži JP in JOP kot v stanovanjskem ali industrijskem območju, na katerem so bili ti deleži tudi za polovico manjši. Po Jane Jacobs (1961, 2009) mešana namenska raba zagotavlja raznolikost, varnost, javne stike in prinaša tudi gospodarsko korist. Po Elizabeth Burton in Lynne Mitchell (2006) mešana raba prostora prinaša boljšo dostopnost prebivalcev do storitev, mi pa smo potrdili, da zaradi mešanih

dejavnosti prinaša tudi boljše deleže JP in JOP. Enako potrjuje Kayden (2000), ki ugotavlja, da so med najuspešnejšimi JOP iz New Yorka notranji in zunanji trgi v pritličjih poslovno-stanovanjskih stolpnih oziroma poslovnih stolpnih v mestnih karejih mešane namenske rabe. Po natančnem izrisu in preračunu površin JP, JOP in ZP za vse posamezne primere iz projektne prakse smo izračunali povprečni delež javnega prostora, ki je znašal približno 18 %, medtem ko je bil povprečni delež mogočega oziroma potencialnega JOP približno 40 % (glej preglednico 3). Deleži so v povprečju primerni, prav tako so bili na območju mešanih namenskih rab izkazani dobri rezultati glede dostopnosti, opremljenosti ter programov JP in JOP. Merila kakovosti rešitev, ki prinašajo kakovost bivanja, so bila torej v analiziranih primerih iz projektne prakse v povprečju ugodna.

Ti rezultati so sicer pokazali, da je mogoče zagotavljati kakovostne rešitve, ki prinašajo kakovost bivanja ter še posebej ustrezne deleže JP in JOP že zdaj – v sedanjih razmerah in ob veljavni zakonodaji. Hkrati se je z raziskavo prav tako pokazalo, da to v praksi ni tako preprosto. Predpisi res omogočajo urejanje ustreznih deležev JP in JOP, vendar jih ne predpisujejo niti ne spodbujajo. Tako smo prišli do podatka, da so bila razmerja površin JP, JOP in ZP pri posameznih projektih (poleg namenske rabe) v veliki meri odvisna od konkretnih lastniških razmer na terenu, od namembnosti in lokacije območja znotraj mesta, od tega, kako je urejeno omrežje JP, od uspešnosti priprave projektov in drugega. Raziskava projektne prakse je spremljala način priprave projektov, na katerega je prišlo do takih rešitev. Ugotovili smo, da je obseg JP, posebej pa obseg JOP, v veliki meri odvisen od uspešnosti pogajanj v postopku priprave projektov, od zahtev javnosti in podobno. V večini primerov je bil dober rezultat posledica zahtevnih pogajanj občinskih uprav in načrtovalcev z investitorji in javnostjo. Zagotavljanje JOP v naši urbanistični praksi ni uveljavljeno niti ni predpisano v zakonodaji, ki določa pripravo projektov (občinskih prostorskih načrtov, v nadaljevanju: OPN; občinskih podrobnih prostorskih načrtov, v nadaljevanju: OPPN, in državnih prostorskih načrtov, v nadaljevanju: DPN). Zaradi tega je zagotavljanje JOP pogosto prepuščeno različnim razmeram na lokalni ravni, različnim pogajalskim spretnostim občine ali države in prostorskih načrtovalcev ter različnim zahtevam javnosti.

Na podlagi ugotovitve, da zagotavljanje JOP v naši urbanistični praksi ni uveljavljeno, smo v sklepu raziskave predlagali načrtno in poenoteno urejanje JP in JOP. V ta namen smo oblikovali urbanistična vodila za urejanje JP in JOP, ki vsebujejo priporočene deleže JP in JOP, njihovo dostopnost, opremljenost in programe, obenem pa tudi spodbude in olajšave za lažjo izvedbo vodil. Urbanistična vodila smo dopolnili z grafičnimi shemami mogočih urbanističnih rešitev v tipičnih okoliščinah, v katerih smo prepoznali potencialne za urejanje JP in JOP. Razširitve in urejanje JP in JOP smo, na primer,



**Preglednica 3:** Rezultati izračuna površin JP, JOP in ZP ter njihovih neto vrednosti – povprečje sedmih analiziranih primerov iz projektne prakse

Vrsta prostora	Neto	Razmerje
JP = 18,2 %	neto JP = 7,8 %	JP : neto JP = 1 : 0,4
JOP = 39,8 %	neto JOP = 27,3 %	JOP : neto JOP = 1 : 0,7
ZP = 42 %	ZP = 42 %	JP : JOP = 1 : 2,2
skupaj = 100 %	skupaj = 77,1 %	neto JP : neto JOP = 1 : 3,5

Opombe: JP = javni prostor, JOP = za javnost odprt zasebni prostor, ZP = zasebni prostor

predlagali ob javnih cestah, ob vodotokih in obalah, na degradiranih območjih, v jedrih sosesk in v zaprtih mestnih območjih – karejih. Na podlagi ugotovitev, da zagotavljanje JOP ni utemeljeno v zakonodaji, ki določa pripravo OPN, OPPN in DPN, smo v sklepih raziskave predlagali postopne ukrepe. Na primer, da je treba JOP definirati kot jasno opredeljeno kategorijo prostora (Kayden, 2000, Shafer, 2009), ki ni JP niti ZP. JOP naj postane obvezna sestavina načrta parcelacije pri pripravi OPN, OPPN in DPN, tako da se vse površine teh načrtov razdelijo na površine JP, JOP in ZP.

Pri utemeljevanju potrebnosti in smiselnosti načrtnega urejanja JOP se lahko naslonimo na določila Prostorskega reda Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/2004: 14706), ki je temeljni okvir za enotno urejanje prostora v Sloveniji. V zvezi z načrtovanjem poselitve je v njih določeno, da je treba 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.« Poleg tega prostorski red določa, naj prostore pred javnimi objekti oblikujemo kot javne prostore z izraženo identiteto, prostore pred velikimi nakupovalnimi centri pa kot odprte javne prostore mestnega in regionalnega pomena, na katerih je mogoče organizirati rekreativno-zabavne in kulturne programe. V teh določilih je izraženo, čeprav prostorski red JP in JOP ne obravnava ločeno, da je treba pred nakupovalnimi središči posebno pozornost posvečati oblikovanju JOP v obliki odprtih prostorov mestnega in regionalnega pomena.

Omenili smo že obsežno slovensko omrežje JOP, sistem planinskih pešpoti. To dokazuje, da je mogoče JOP v naših razmerah kakovostno urejati, hkrati pa ga je treba tudi zakonodajno urediti, kar dokazuje Zakon o planinskih poteh (Ur. l. 61/2007), s katerim je urejen status planinskih pešpoti. Prav tako ne manjka spodbudnih tujih vzorov, predstavili smo urejanje JOP v New Yorku (glej Kayden, 2000; Foderaro, 2011), omenili smo San Francisco in nekatera druga ameriška in azijska mesta (glej newyorški mestni oddelek za načrtovanje, 2007; Luk, 2009; Hou, 2010; Jacobs, 2010; čikaški mestni oddelek za odprte prostore, 2011). Po dostopnih podatkih se evropska mesta in avtorji ne ukvarjajo z zagotavljanjem JOP

na ameriški način, ki je hkrati pragmatičen in učinkovit. Za javnost odprt zasebni prostor sicer obravnavajo številni evropski avtorji, vendar ga mnogi uvrščajo kar med javni prostor, saj je po rabi prostora javen. Po Ute Angeliki Lehrer (2007) se javni prostor deli na fizični, socialni in simbolni. Fizični javni prostor je med naštetimi tipi najočitnejši in je opredeljen z javnim lastništvom. Socialni javni prostor se ustvarja z dejavnostmi. Simbolni javni prostor ustvarja dejavnost ljudi in njihov kolektivni spomin (prostori spominov in domišljije). Po taki delitvi je javni prostor ves prostor, ki je v javni rabi. Na oblikovanje meje med javnim in zasebnim prostorom opozarja Ali Madanipour (2003). Meni, da je poseben izziv za urejanje in gradnjo mest oblikovanje meje med javnim in zasebnim kot kombinacije jasne delitve s prepustnostjo. Smiselne so le tiste delitve med javnim in zasebnim, v katerih obe sferi uspevata in se razvijata. Jan Gehl (2006) pa poudarja predvsem aktivnosti v javnem prostoru, ki jih deli na potrebne (na primer pot v šolo, službo), neobvezne (sprehod, sedenje v parku in podobno) in socialne (srečevanje ljudi, pogovor) (Gehl in Matan, 2009). Dodajamo, da je JOP prostor, na katerem potekajo predvsem neobvezne in socialne aktivnosti.

## 4 Sklep

K raziskovanju JP in JOP nas je spodbudilo dejstvo, da sta količina in kakovost javnega prostora omejeni z lastniškimi razmerami in s finančnimi okviri javnega sektorja. Ugotovili smo tudi, da katastrsko in lastniško stanje površin v javni lasti pogosto ni urejeno. Zaradi tega so mnoge javne površine neurejene in slabo vzdrževane. Obenem nas je k raziskovanju in iskanju rešitev spodbudilo dejstvo, da za javnost odprte zasebne prostore obeležujejo zasebno lastništvo, zasebne investicije in zasebne, nove zamisli. Ker JOP pri nas ni opredeljen kot posebna kategorija prostora, ker ga ne spodbujajo niti dobra praksa niti predpisi, ne daje tako dobrih rezultatov, kot jih lahko vidimo v referenčnih primerih iz dobre prakse v tujini, ki so opisani v prispevku (New York, San Francisco, Hongkong in podobno).

S pilotno raziskavo projektne prakse smo sicer potrdili, da je zagotavljanje JOP mogoče že zdaj, v okviru veljavne zakonodaje, na osnovi strokovnih priporočil in s spodbujanjem dobre prakse. V prikazanem primeru iz projektne prakse in tudi v

povprečju analiziranih sedmih primerov iz projektne prakse smo prikazali sorazmerno ugodne deleže površin JP in JOP. Menimo, da so bili v analiziranih primerih že doseženi dobri rezultati glede urejanja JP in JOP, glede deležev, dostopnosti, opremljenosti in programov. Vendar pa smo ugotovili tudi, da je bil to rezultat velikih naporov, pogajanj, okoliščin na mestnih upravah, razmer na terenu in podobno, zaradi česar smo poudarili nujnost uvedbe JOP v urbanistično prakso in postopno uvedbo JOP v predpise.

Za poenotenje in izboljšanje osnov za urejanje JP in JOP v Sloveniji je glede na ugotovitve raziskave pomembnih več stvari:

- JOP se navezujejo na omrežje javnega prostora, zato je pomembno, da se ustrezno lastniško in fizično ureja omrežje JP.
- JOP je v našem prostoru nerazpoznavna kategorija, hkrati pa je velik razvojni potencial za količinsko in kakovostno dopolnitev in obogatitev omrežja JP. JOP je treba najprej prepoznati kot potencial ter ga nato uveljaviti v naši urbanistični praksi in postopno v predpisih. Za poenoteno urejanje JP in JOP so lahko uporabna urbanistična vodila, kot princip urejanja JP in JOP v nekaterih tipičnih primerih.
- Celostno urejanje omrežij JP in JOP bo omogočalo boljše zagotavljanje kakovosti bivanja in zdravja ljudi. Povečan in boljše urejen javnosti dostopen prostor mest (JP + JOP) bo nudil tudi boljše pogoje za druženje ljudi, ustvarjanje, rekreacijo in igro.

.....  
Liljana Jankovič Grobelšek

Acer Novo mesto, d. o. o., Novo mesto, Slovenija  
E-pošta: liljana.jankovic@acer.si

## Opombe

[1] Na problematiko neurejenega lastniškega stanja javnih površin so v samostojni Sloveniji začele opozarjati občine, saj so imele (in imajo še vedno) težave pri urejanju javnih površin cest in druge infrastrukture (vodovodi, pokopališča in podobno), ki naj bi jo prevzele v upravljanje gospodarske javne službe (Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, 2008). Pri Ministrstvu za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije so na te težave odgovorili s pripravo Strokovnih pojasnil in priporočil v zvezi z reševanjem vprašanj tako imenovanih vaških vodovodov, pokopališč in odmerjanjem občinskih cest. Občinam so predlagali ureditev prenosa zasebne lastnine v javno (in načine, na katere naj to izvedejo). Kljub navedenemu zaradi zahtevnih dogovorov in postopkov vse to še ni urejeno.

[2] Obseg fizičnega javnega prostora v mestih se giblje v odvisnosti od poselitvenega vzorca mesta in od številnih drugih dejavnikov od približno 15 % do približno 22 % mestne površine. Po Andreju Pogáčniku (1999) bi bila za Slovenijo priporočljiva razmerja med 16 in 17 % zelenih in športno-rekreacijskih površin in 8–10 % centralnih površin (delež od vseh urbanih površin). Med njimi in komunalnimi površinami (ceste, železnice in podobno) pa lahko najdemo javni

prostor oziroma javne površine različnih kategorij in različnih javnih lastništev.

[3] Z izračunom vseh mestnih površin, ki so v javni lasti (za dva primera), smo prišli do podatka, da je v Novem mestu približno 22 % mestnih površin v javni lasti, v Črnomlju pa okrog 18 %. Mednje smo prišteli vse javne površine, ki so ali v lasti občine, krajevne skupnosti, Sklada kmetijskih zemljišč ali ministrstev – na primer ministrstva za obrambo, ministrstva šolstvo in šport. Odstotek javnih površin je v Novem mestu precej večji kot v Črnomlju, saj je v Novem mestu veliko površin ministrstva za obrambo (vojašnica s streliščem in z vadbenimi poligoni) in večje javne površine Sklada kmetijskih zemljišč. V Črnomlju je prav tako bila vojašnica, vendar je bilo zemljišče veliko manjše. Odstotek javnih površin je odvisen od več dejavnikov, na primer, kako je mesto v preteklosti pridobilo in urejalo javne površine.

## Zahvala

V prispevku predstavljamo del raziskave, ki je potekala med letoma 2007 in 2011 v okviru doktorskega študija na Fakulteti za arhitekturo univerze v Ljubljani. Avtorica se za podatke za raziskavo projektne prakse zahvaljuje podjetju Acer Novo mesto, d. o. o., za izjemno relevantne pripombe in predloge pa recenzentu in uredniku.

## Viri in literatura

- Adjaye, D. (2006): *Making public buildings*. London, Thames & Hudson.
- Bruntdland, G. (ur.) (1987): *Our common future*. Oxford, Svetovna komisija za okolje in razvoj, Oxford University Press.
- Burton, E., in Mitchell, L. (2006): *Inclusive urban design: Streets for life*. Oxford, Elsevier & Architectural Press.
- Černe, T. (2009): *Informacijski sistem za podporo gospodarjenju z javnimi zelenimi površinami v urbanem okolju*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Čerpes, I. (2007): *Uvodnik: o urbanizmu. Kaj se dogaja s sodobnim mestom?* Ljubljana, Krtina.
- Čikaški mestni oddelek za odprte prostore (2011): *Open space section*. Čikago.
- Dešman, M. (2008): Uvodnik: javni prostor. *Arhitektov bilten*, 38(177/178), str. 1–3.
- Evropska konferenca ministrov odgovornih za regionalno planiranje (2000): *Vodilna načela za trajnostni prostorski razvoj evropske celine*. Hanover.
- Fernandez, P. A., in Arpa, X. (2008): *The public chance. New urban landscapes*. Vitoria-Gasteiz, a+t edicions.
- Foderaro, L. W. (2011): Privately owned park, open to the public, may make its own rules. *The New York Times*, 13. 10. 2011. Dostopno na: <http://www.nytimes.com> (sneto 30. 10. 2011).
- Gehl, J. (2006): *Life between buildings: Using public space*. København, The Danish Architectural Press.
- Gehl, J., in Matan, A. (2009): Two perspectives on public spaces. *Building Research & Information*, 37(1), str. 106–109. DOI: 10.1080/09613210802519293
- Gligorijević, Ž. (2004): Uvodne napomene. V: Gligorijević, Ž. (ur.): *Javno dobro: indentifikacija, upotreba, upravljanje, dizajn*, str. 2. Beograd, Centar za planiranje urbanog razvoja.

- Goličnik, B. (2006): *Vedenjski zemljevidi ljubljanskih trgov in parkov. Novi izzivi in pogledi na načrtovanje in urejanje prostora*. Ljubljana, Urbani izziv – publikacije.
- Goličnik, B. (2008): Parki in njihovi uporabniki [Parks and their users]. *Urbani izziv*, 19(2), str. 10–17 [133–139]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2008-19-02-002
- Hou, J. (2010): *Insurgent public space: guerrilla urbanism and the remaking of contemporary cities*. New York, Routledge.
- Jacobs, F. (2010): Sense of POPOS: Secret spaces of San Francisco. *Big Think*, 27. 1. 2010. Dostopno na: <http://bigthink.com> (sneto 30. 10. 2011).
- Jacobs, J. (1961): *Death and life of great American cities*. New York, Vintage Books.
- Jacobs, J. (2009): *Umiranje in življenje velikih ameriških mest*. Ljubljana, Studia Humanitatis.
- Jankovič Grobelšek, L. (2011): *Javni in za javnost odprti prostori sodobnega mesta*. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.
- Kayden, J. (2000): *Privately owned public space: The New York city experience*. New York, John Wiley & Sons.
- Lehrer, U. A. (2007): Ali je javni prostor še prostor? Mesta, ki se globalizirajo, in privatizacija javnega. V: Čerpes, I., in Dešman, M. (ur.): *O urbanizmu. Kaj se dogaja s sodobnim mestom?*, str. 211–220. Ljubljana, Krtina.
- Luk, W. L. (2009): *Privately owned public space in Hong Kong and New York: The urban and spatial influence of the policy*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci, z naslovom 4th International Conference of the International Forum on Urbanism, ki je potekala od 26. do 28. novembra v Amsterdamu na Nizozemskem. Tipkopis.
- Madanipour, A. (2003): *Public and private spaces of the city*. London, Routledge.
- Mušič, V. B. (2005): Soodvisnosti regionalnega in urbanističnega planiranja v regionalnem razvoju Slovenije. *Dela*, 24, str. 137–146.
- Németh, J. (2009): Defining a public: The management of privately owned public space. *Urban Studies*, 46(11), str. 2463–2490. DOI: 10.1177/0042098009342903
- Newyorški mestni oddelek za načrtovanje (2007): *Privately owned public space*. New York.
- Nijkamp, P., in Perrels, A. (1994): *Sustainable cities in Europe*. London, Earthscan.
- Nikič, M. (2006): Strukturiranost odprtega mestnega javnega prostora v uporabnikovi miselni predstavi [The dimensions of urban public space in the user's mental image]. *Urbani izziv*, 17(1–2), str. 56–62 [200–204]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2006-17-01-02-007
- Pogačnik, A. (1999): *Urbanistično planiranje*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Prostorski red Slovenije*. Uradni list Republike Slovenije, št. 122/2004. Ljubljana.
- Razpotnik, B. (2011): *Prebivalstveno svetovno prvenstvo*. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
- Robbins, E. (2008): Svež pogled na javni prostor: nov leksikon za projektiranje [Rethinking public space: A new lexicon for design]. *Urbani izziv*, 19(2), str. 18–26 [140–146]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2008-19-02-003
- Rogers, R. (1999): *Towards an urban renaissance: Final report of the urban task force*. London, E & FN Spon.
- Schmidta, S., Németh, J., in Botsford, E. (2011): The evolution of privately owned public spaces in New York City. *Urban Design International*, 16, str. 270–284. DOI: 10.1057/udi.2011.12
- Shafer, S. (2009): A framework for creating and using maps of privately owned spaces. Location and context awareness. *Lecture Notes in Computer Science*, 5561, str. 174–191. DOI: 10.1007/978-3-642-01721-6\_11
- Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (2008) *Občinske javne službe*. Ljubljana.
- Šarec, A. (ur.) (1996): *Agenda habitat, Carigradska deklaracija, Deklaracija svetovnega zbora mest in lokalnih uprav*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad Republike Slovenije za prostorsko planiranje.
- Šturm, L. (1996): Upravni posegi države v zasebno lastnino. *Upravni zbornik*, str. 273–284.
- Ustava Republike Slovenije*. Uradni list Republike Slovenije, št. 33/1991. Ljubljana.
- Vertot, N. (2010): *Svetovni dan zdravja 2010*. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
- Yau, Y. (2010): Občutek pripadnosti skupnosti in sodelovanje lastnikov pri upravljanju večstanovanjskih stavb: raziskava v Hongkongu [Sense of community and homeowner participation in housing management: a study of Hong Kong]. *Urbani izziv*, 21(1), str. 51–60 [126–135]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2010-21-01-005
- Zakon o graditvi objektov*. Uradni list Republike Slovenije, št. 102/2004. Ljubljana.
- Zakon o planinskih poteh*. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2007. Ljubljana.
- Zazidalni načrt Podbreznik, Novo mesto*. Uradni list Republike Slovenije, št. 74/2002. Ljubljana.