



KROŽNO GOSPODARJENJE S PROSTOROM KOT PARADIGMA PRIHODNOSTI NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Tomaž Černe, Igea d.o.o.

Ajda Kafol Stojanovič, Geodetski inštitut Slovenije

ZAKAJ KROŽNO GOSPODARJENJE S PROSTOROM?

ZAKAJ STRATEŠKI NAČRT?

1. Strategija EU za tla do l. 2030 – vizija: **doseči dobro stanje tal do l. 2050 in do l. 2050 doseči ničelno neto izkoriščanje zemljišč.**
2. Nacionalni program varstva okolja 2030 - **zmanjšanje neto letnega prirasta pozidanih zemljišč za 25 % do l. 2030 in ničelni prirast pozidanih površin od l. 2050 naprej.**
3. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050) – **zmanjševanje neto letne rasti pozidanih zemljišč do 0 % do l. 2050 in s tem povezane usmeritve.**



OKOLJSKO IZHODIŠČE, KI SE UDEJANJA SKOZI INSTRUMENTE UREJANJA PROSTORA

CILJNO STANJE

ZMANJŠANJE NETO PRIRASTA
POZIDANIH POVRŠIN
do leta 2030 za

25 %



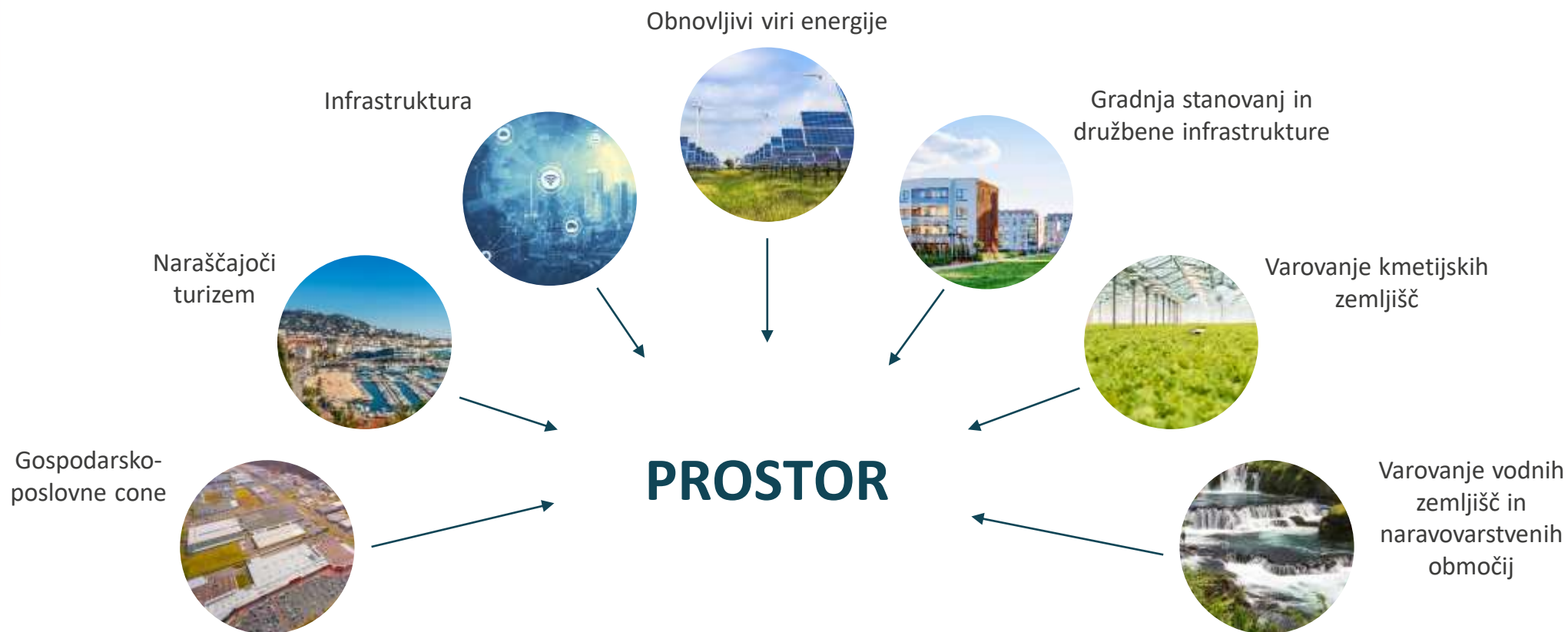
0 %

NETO PRIRAST
POZIDANIH POVRŠIN
od leta 2050 dalje



*Cilj je prevzet iz
Nacionalnega programa
varstva okolja do leta 2030
in Strategije prostorskega
razvoja Slovenije 2050.*

POTREBE PO PROSTORU ZA RAZLIČNE DEJAVNOSTI SO VELIKE IN SE POGOSTO MED SEBOJ IZKLJUČUJEJO



KONCEPT 1: OMOGOČANJE NOVE POZIDAVE

SLABOSTI/NEVARNOSTI

- Ogrožanje prehranske varnosti
- Konflikti z varstvenimi režimi
- Propadanje kulturne dediščine
- Slabšanje krajinske slike
- Spremenjen vodni režim
- Visoki družbeni stroški

PREDNOSTI/PRILOŽNOSTI

- Nižja cena za investitorje
- Več investicij
- Več zaposlitev
- Več javno-finančnih prihodkov

REŠITEV: KONCEPT KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM
ZNAČILNOST: Večji angažma javnega sektorja

KONCEPT 2: PREPREČITEV NOVE POZIDAVE

SLABOSTI/NEVARNOSTI

- Višja cena za investitorje
- Daljši čas izvedbe investicij
- Manj javno-finančnih prihodkov

PREDNOSTI/PRILOŽNOSTI

- Večja prehranska varnost
- Manj konfliktov z varstvenimi režimi
- Ohranjeno naravno okolje
- Ohranjena kulturna dediščina in identiteta
- Manj sprememb na vodnih režimih
- Nizki družbeni stroški



NAČELA KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM

- 1. Usposobitev razvrednotenih območij namesto gradnje na nepozidanih stavbnih zemljiščih**
 - 1. uporaba obstoječih objektov in prenova stavbnega fonda**
 - 2. nadomestne gradnje namesto novih pozidav**
 - 3. gradnja na nepozidanih zemljiščih znotraj razvrednotenih območij**
- 2. Gradnja na tistih nepozidanih stavbnih zemljiščih znotraj naselij, ki ne zahtevajo veliko novih materialov in virov za komunalno infrastrukturo.**
- 3. Gradnja na ostalih nepozidanih stavbnih zemljiščih na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k obremenitvam (tudi z vidika komunalne opremljenosti, mobilnosti in razpršenosti pozidave.**
- 4. Sprememba namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k onesnaževanju in poseganju v naravo ob skrbi za varovanje kakovostnih tal za rastlinsko pridelavo – ob upoštevanju izravnalnih ukrepov.**

KAKŠNO JE STANJE DANES (V ŠTEVILKAH)?

POVRŠINA POZIDANIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI

¹Po podatkih MNVP in DRSI je
pozidanih površin v SLO:

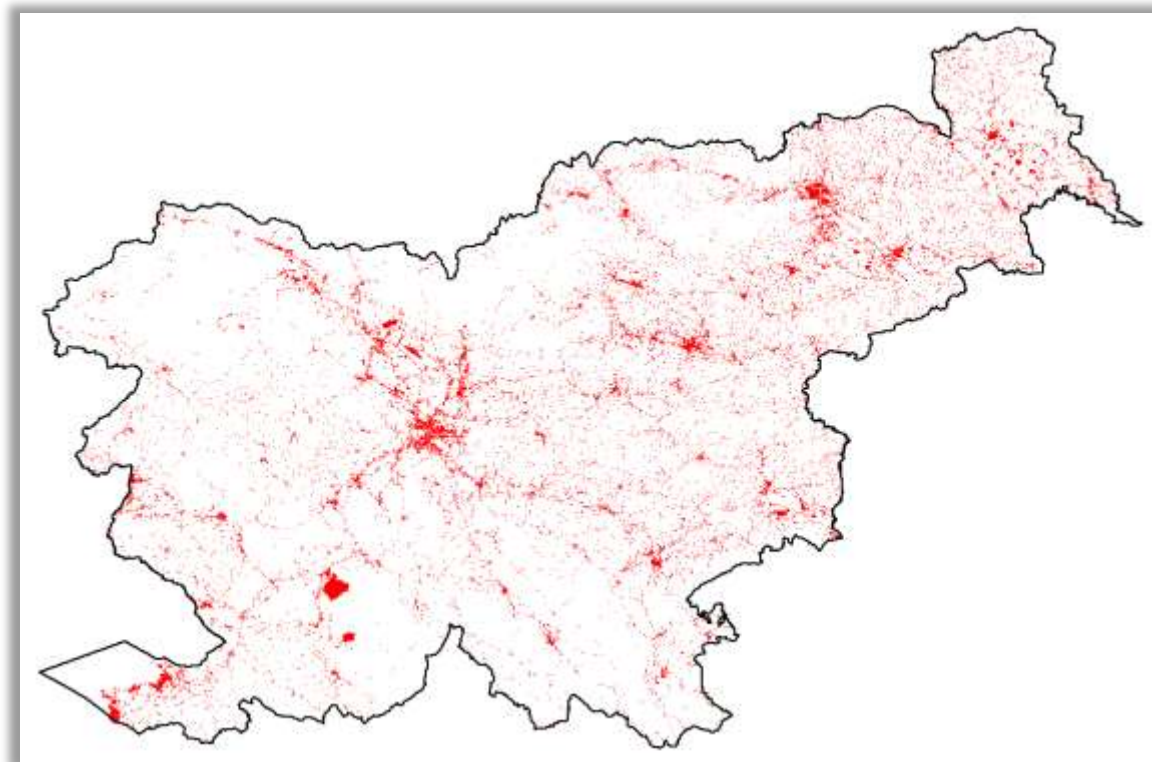
5,7 %

²Po podatkih MKGP je pozidanih
zemljišč v SLO:

5,6 %

*Viri podatka 1 - dejanska
raba JCI, JŽI; DRSI; predlog
poseljenih zemljišč; MNVP
(I. 2023).*

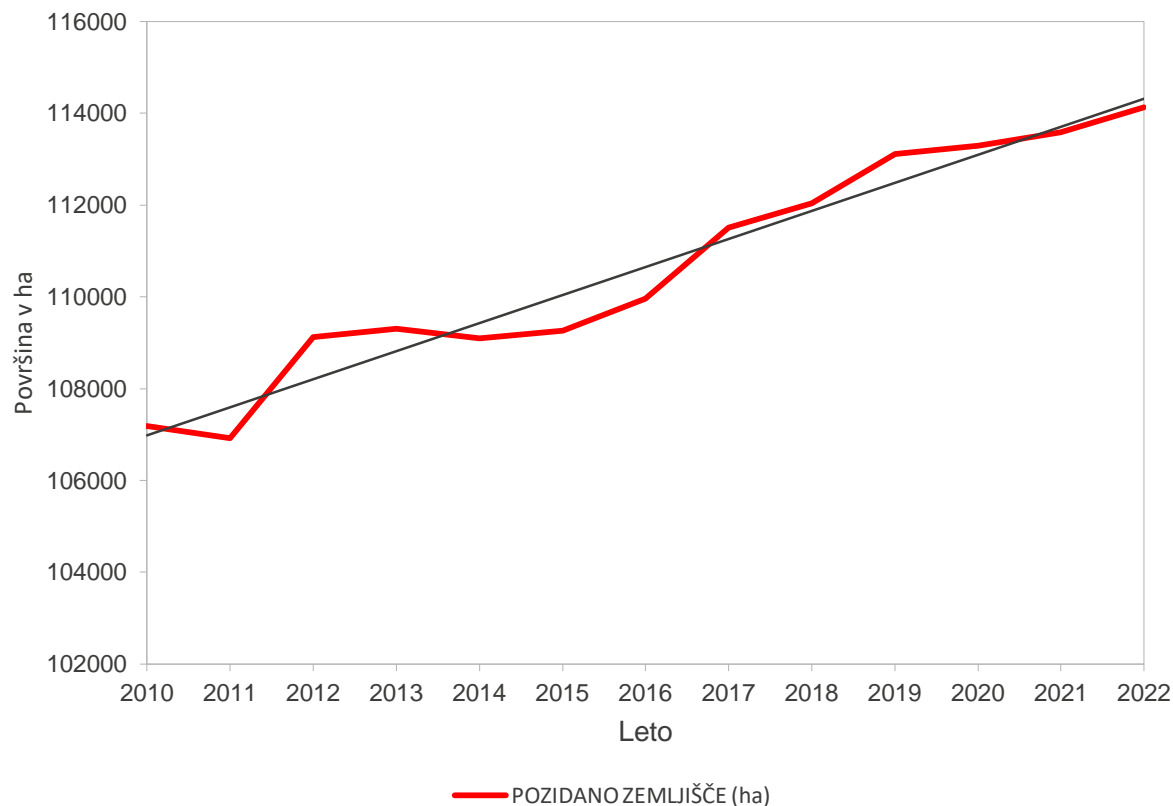
*Vir podatka 2 - RABA
MKGP (I. 2022).*



Grafični prikaz pozidanih zemljišč (podatki MNVP in DRSI)

Ta številka še ne izkazuje izhodiščnega stanja.

POZIDANOST SE POVEČUJE



Povprečni letni prirast
pozidanosti med l. 2015
in l. 2022: **630 ha**

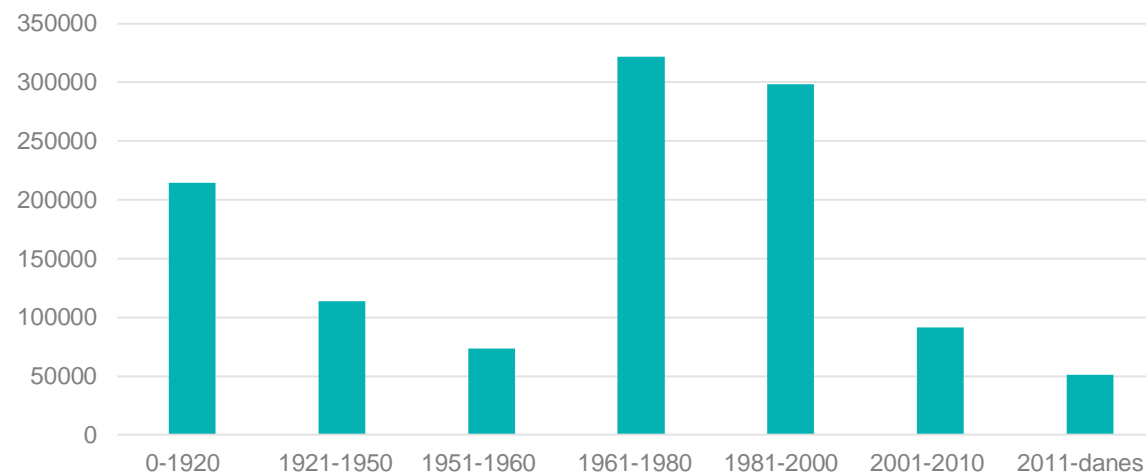
Vir: MKGP RABA, l. 2010-
2022. Enako ugotovitev,
da se pozidanost povečuje,
potrjuje tudi Corine Land
Cover.

Evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč pokriva celotno državo in vsebuje tudi kategorijo pozidana zemljišča. Pozidana zemljišča, ki so del te evidence primarno niso namenjena spremljanju pozidanosti, saj je evidenca namenjena ugotavljanju dejanskega stanja rabe zemljišč kot pogoja za izvajanje ukrepov skupne kmetijske politike EU. Kljub temu predstavlja evidenco z dolgo časovno vrsto in smo jo zato uporabili tudi za informativni prikaz sprememb v pozidanih zemljiščih po letih.

STAVBNI FOND JE RELATIVNO STAR

V Sloveniji je
62 %
stavb starejših od
l. 1980

Število stavb po starosti



Vir: GURS, 2023.

V SLOVENIJI IMAMO POTENCIAL V PRAZNIH STANOVANJIH

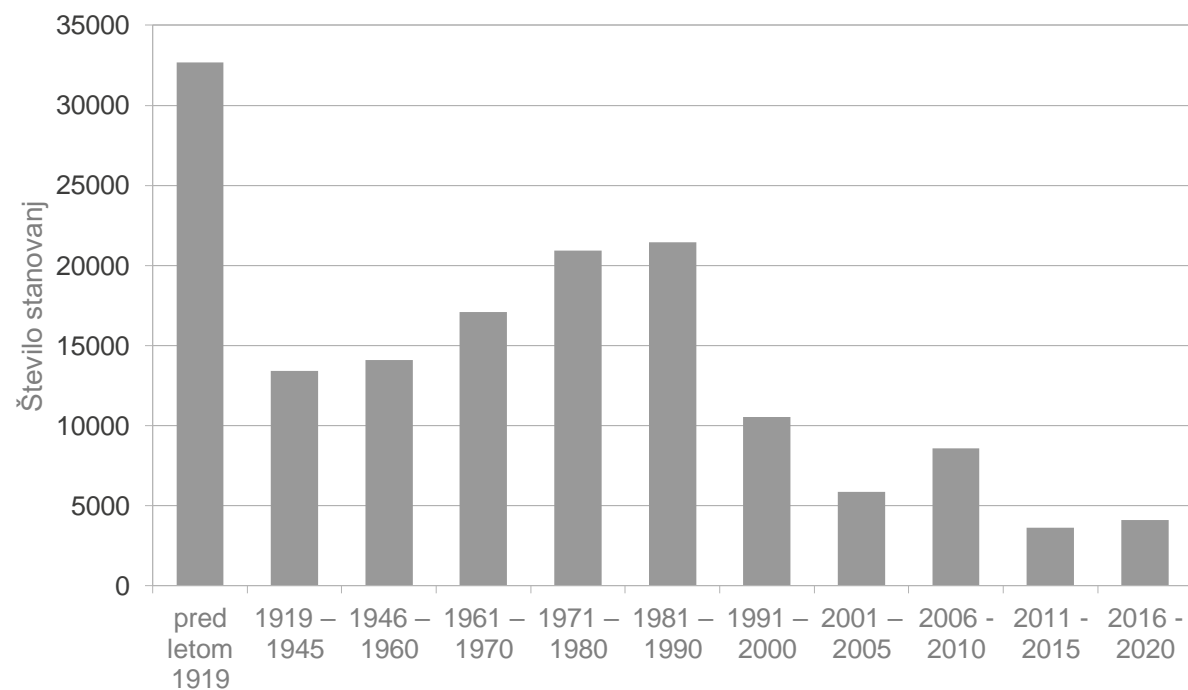
L. 2018 je bilo v Sloveniji
152.200 praznih stanovanj



64,5 % praznih stanovanj je
starejših od l. 1980

Vir: SURS, 2018.

Število praznih stanovanj po letu izgradnje (2018)



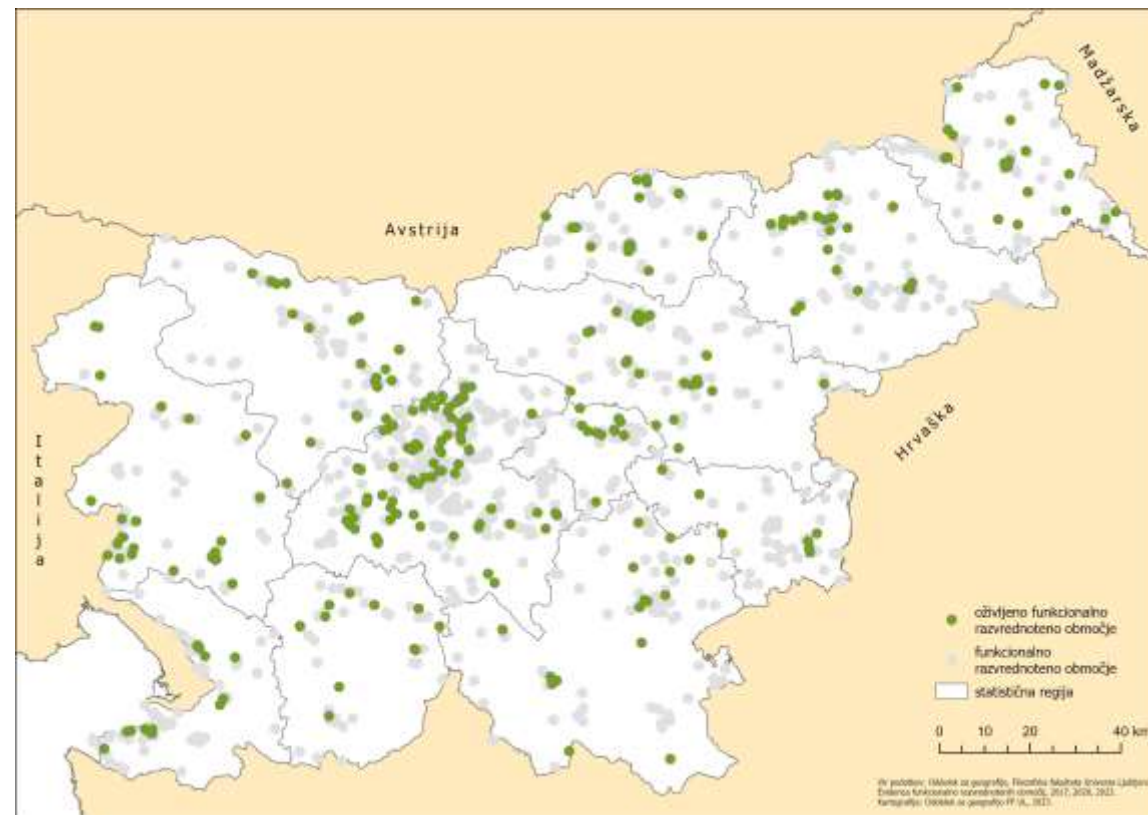
V SLOVENIJI IMAMO POTENCIAL V FUNKCIONALNO DEGRADIRANIH OBMOČJIH

Število funkcionalno degradiranih območij:

1.070

Površina FDO:

3225 ha



Vir FDO: MNVP in Oddelek za geografijo FF, UL, 2023.

KAKO SE STANJE ODRAŽA V NARAVI?

GRADNJA NOVIH OBJEKTOV POLEG STAREJŠIH, KI PROPADAJO



PRAZNEJNE MESTNIH SREDIŠČ



- **35-40 % objektov v mestnih središčih zgodovinskih mest je praznih** (v celoti ali deloma) - ocena
- **Več kot 70 % objektov v mestnih središčih zgodovinskih mest je potrebnih celovite preнове** - ocena

*Vir: Anketa Združenja
zgodovinskih mest
Slovenije, izvedena v
19 mestih.*

GRADNJA PROIZVODNIH IN DRUGIH OBJEKTOV NA NAJBOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH



VZROKI ZA TRENUTNO STANJE

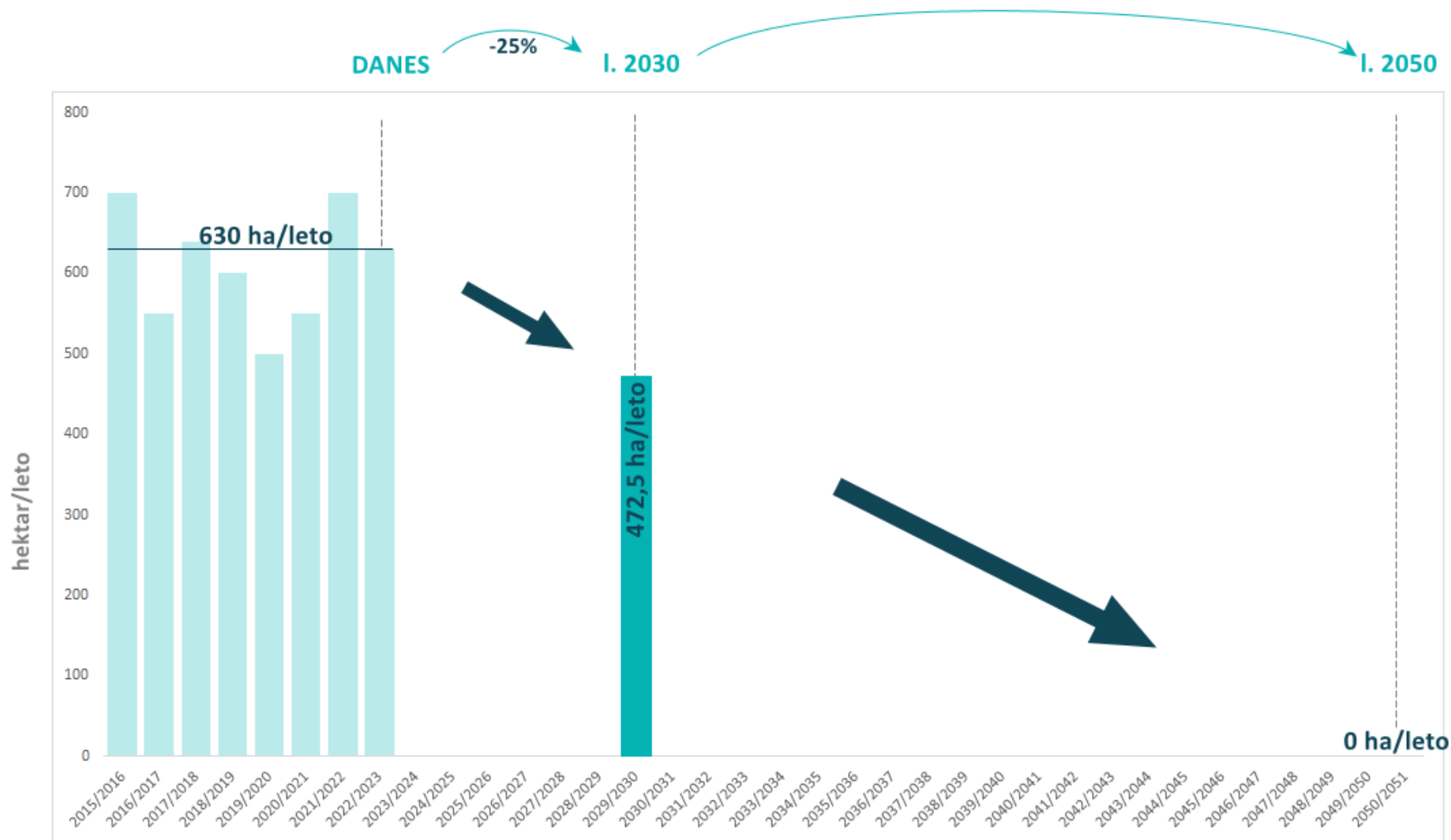
VZROKI ZA TRENUTNO STANJE

1. Da je rast pozidanosti ekološki problem še ni dovolj znano.
2. ‚Greenfield‘ investicije so cenejše od ‚brownfield‘ investicij.
3. Na trgu omejena ponudba ustrezno razvitih stavbnih zemljišč znotraj naselij.
4. Davčna politika ne spodbuja k najgospodarnejši rabi zemljišč.
5. **Resorji sprejemajo svoje politike brez ocene vplivov na pozidavo zemljišč.**
6. Neizvajanje ukrepov zemljiške politike.
7. Primanjkovanje mehanizmov, ki bi aktivirali prenovo stavbne dediščine.

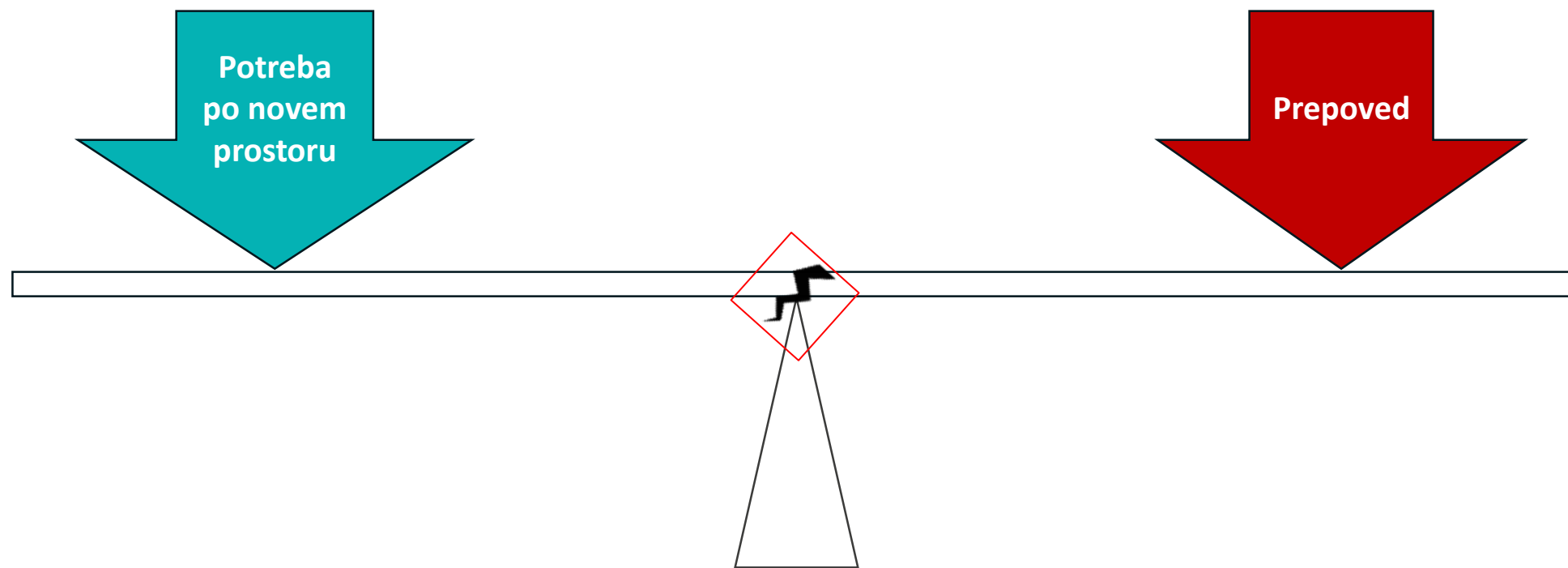
Sklep: Krožno gospodarjenje s prostorom je **družbeno-ekonomski izziv**, ki zahteva usklajeno ukrepanje vseh državnih resorjev.

UKREPI KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM

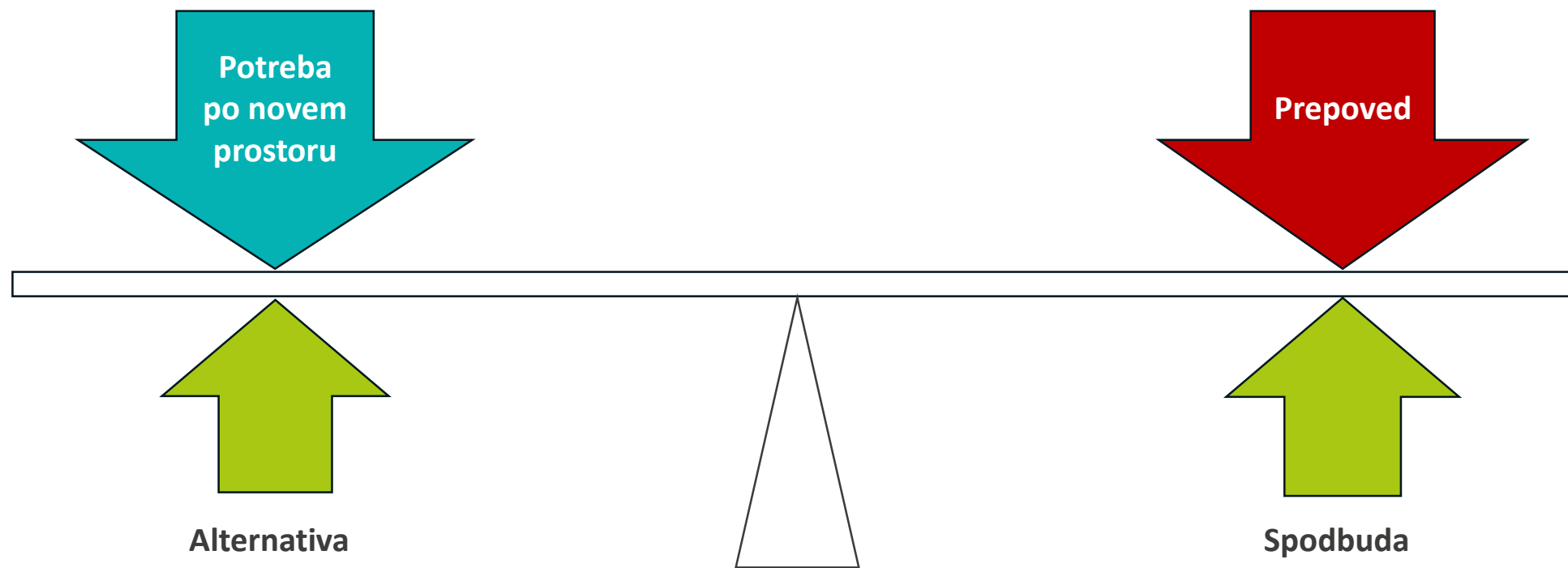
PRIKAZ ŽELJENEGA
STANJA POZIDANOSTI
GLEDE NA TRENUTNE
TRENDE RASTI
POZIDANOSTI



UKREPI KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM



UKREPI KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM



PROSTORSKA INFRASTRUKTURA	PROSTORSKO NAČRTOVALSKI UKREPI	ZEMLJIŠKI UKREPI	OPOLNOMOČENJE IN PROMOCIJA	REGULATIVNI UKREPI	EKONOMSKI IN FINANČNI UKREPI
Določitev in uskladitev podatkov izhodiščnega stanja pozidanosti	Vključitev načel KGP v splošne smernice s področja poselitve po ZUREP 3	Oblikovati pravila za komasacije pozidanih stavbnih zemljišč ter izvesti pilotne projekte	Vzpostavitev portala krožnega gospodarjenja s prostorom	Uvedba posebnih instrumentov za konsolidacijo lastniškega stanja na razvrednotenih območjih vključno z razlastitvijo	Vzpostavitev sklada/agencije krožnega gospodarjenja s prostorom
Vzpostavitev in vzdrževanje podatkov evidence stavbnih zemljišč (pozidana in nepozidana zemljišča) ter razvrednotenih območij	Sočasna vzpostavitev ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih ter trajno varovanih kmetijskih zemljišč za celo SLO	Oblikovati pravila za komasacije stavb ter izvesti pilotne projekte	Usposobiti kadre, ki delujejo v sistemu zemljiške administracije in na občinah, za strokovno izvajanje ter koordiniranje ukrepov krožnega gospodarjenja s prostorom	Sprememba predpisov s področja stanovanj (ureditev razmer za delovanje javnega in zasebnega najemnega trga)	Sprememba sistema in višine obračunavanja odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč
Izvajanje sistema skupnega monitoringa posegov v prostor	Izdelava analize potenciala mestnih središč za stanovanjske in poslovne dejavnosti	Vzpostavitev javne službe z interdisciplinarno skupino strokovnjakov za podporo občinam pri izvedbi postopkov upravne komasacije	Dvig splošnega zavedanja o pomenu in načelih krožnega gospodarjenja s prostorom (različni mediji)	Vzpostavitev sistema upravljanja gospodarskih con (najemi in stavbne pravice) in vezanost spodbud za gospodarske investicije na načela KGP	Spremenjena politika NUSZ oz. drugačna ureditev dajatev na nepremičnine
Pridobitev podatkov o oceni potresne varnosti stavb in njena povezava s podatki katastra stavb	Izdelava tematskih akcijskih programov/strokovnih podlag, ki upoštevajo načela krožnega gospodarjenja s prostorom	Spodbuditi izdelave načrtov preskrbe s stavbnimi zemljišči tako, da bodo upoštevali načela KGP	Vzpostavitev raziskovalne skupine za krožno gospodarjenje s prostorom	Omejitev veljavnosti prostorskih planov (izbranih namenskih rab prostora)	Znižanje obdavčitve dohodka od najemnine
Vzpostavitev registra stanovanj	Pripraviti smernice glede „odpečatenja“ tal javnih in zasebnih površin v mestih		Ustanovitev stalne medresorske delovne skupine za krožno gospodarjenje s prostorom		Finančne spodbude za ozelenjevanje gradbenih parcel v mestnih območjih
Vzpostavitev sistema za podatke o zelenih površinah za večja mesta					

KROŽNO GOSPODARJENJE S PROSTOROM NA STANOVANSKEM PODROČJU

TRENDI NA STANOVANJSKEM PODROČJU

RESOLUCIJA O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU 2015-2025

- **Stanovanjski fond v Sloveniji je potreben tako energetske kot tudi funkcionalne prenove**, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotresna obnova.
- **V Sloveniji imamo veliko nenaseljenih stanovanj**. Visok delež nenaseljenih stanovanj predstavljajo stanovanja na območjih mestnih občin, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje.

STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050

- **Pomanjkanje dostopnih stanovanj** vpliva na nizko stopnjo stanovanjske mobilnosti in spodbuja gradnjo stanovanj v lastni režiji.
- **Stavbni fond je star**. Zaradi lastniške razdrobljenosti ter ekonomskih možnosti lastnikov pogosto ni redno vzdrževan, kar velja tudi za objekte kulturne dediščine.
- **Namesto k prenovi objektov kulturne dediščine se pogosto stremi k njihovi odstranitvi** in zagotovitvi možnosti za novogradnjo.

ZAVEZE PO GRADNJI NOVIH STANOVANJ VSAKO LETO

Namere po vzpostavitvi sistema zagotovitve novih javnih najemnih stanovanj so vzpodbudne, vendar ...

napoveduje gradnjo 5000 javnih najemnih stanovanj do leta 2026, nato pa po 3000 stanovanj na leto.

prihodnjem letu naj bi se lahko s primerno podporo zagnala gradnja okoli 2000 novih javnih najemnih stanovanj,

Potrebujemo financiranje, ki bo zmoglo zgraditi 3000 stanovanj letno

Trenutno imamo majhen obseg gradnje novih stanovanj in dotrajan stanovanjski fond

... PRAVI CILJ JE STANOVANJA ZAGOTOVITI IN NE NUJNO ZGRADITI NA NOVO. Zagotavljanje pa obsega cel niz ukrepov, da se bo vsaj del stanovanj zagotovil na račun pridobivanja obstoječih stanovanj, prenov in nadomestnih gradenj.

UKREPI KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM NA STANOVANJSKEM PODROČJU

- Vzpostavitev registra stanovanj s podatki o namenu, stanju in zasedenosti stanovanj (osebne izkaznice stanovanj)
- Usmeritev sredstev za javna najemna stanovanja v njihovo zagotavljanje po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom:
 - Izdelava tematskega akcijskega programa ali/in izdelava strokovnih podlag v katerih se izberejo prednostne lokacije za javna najemna stanovanja po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom.
 - Odkupi in prenove (v posebnih primerih tudi razlastitve) praznih stanovanj za javni najem namesto novogradenj.
 - Izbira lokacij za novogradnje na razvrednotenih območjih.

UKREPI KROŽNEGA GOSPODARJENJA S PROSTOROM NA STANOVANJSKEM PODROČJU

- Priprava normativnih podlag za krožno gospodarjenje s prostorom na stanovanjskem področju:
 - Izboljšanje pogojev za delovanje javne najemne službe (davčne olajšave, bolj privlačne cene za lastnike, spremenjeni vstopni pogoji)
 - Ukrepi za spodbujanje oddaje zasebnih praznih zasebnih stanovanj v najem (davčna politika povezana z dejansko uporabo stanovanjskih nepremičnin, znižanje obdavčitve dohodkov od najema).
 - Izdelava smernic za načrtovanje poselitve za potrebe stanovanj na občinskem nivoju po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom.
 - Izboljšanje pogojev za izvajanje prenov v večstanovanjskih stavbah z razdrobljenim lastništvom

KAJ SLOVENIJI PRINAŠA NIČELNI PRIRAST POZIDAVE IN KROŽNO GOSPODARJENJE S PROSTOROM?



Na sliki: Šenkova domačija, Jezersko

Trajnost

Povezovanje znanstvenih področij

Skupno prostorsko informacijsko infrastrukturo Slovenije

Priložnost za slovensko arhitekturo, gradbeništvo, industrijo in obrt

Priložnost za prevzem iniciative v EU

Prenovo Slovenije!

Hvala za pozornost.

Delovna skupina znotraj projekta Skupna infrastruktura prostorskih informacij (GEO Slovenija):

Georgi Bangiev

mag. Ines Lupše

mag. Tomaž Černe

dr. Janez Šušteršič

Ajda Kafol Stojanović

dr. Jernej Tekavec

dr. Anka Lisec

Peter Črnič

dr. Marjan Čeh

Matjaž Grilc