

## RAZPRAVE

## NOVEJŠI PROCESI V PROSTORSKEM RAZVOJU MARIBORA

AVTOR

**dr. Dejan Rebernik**

Oddelek za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, Aškerčeva cesta 2, SI – 1000 Ljubljana, Slovenija  
dejan.rebernik@guest.arnes.si

UDK: 911.375(497.4Maribor)

COBISS: 1.01

IZVLEČEK

**Novejši procesi v prostorskem razvoju Maribora**

Prispevek sloni na rezultatih ciljnega raziskovalnega projekta »Povezovanje kriterijev in ukrepov za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja mest in drugih naselij v širšem mestnem prostoru«, ki so ga v letih 2007 in 2008 izvedli sodelavci Oddelka za geografijo na Filozofski fakulteti Univerze v Ljubljani in Urbanističnega inštituta Republike Sloveniji. Članek se omejuje na predstavitev dela rezultatov omenjenega raziskovalnega projekta, zlasti rezultatov analize stanja, teženj in novejših procesov v prostorskem razvoju Maribora. Maribor in celotna Mariborska urbana regija je bila izbrana kot vzorčno območje v raziskovalnem projektu. Temeljni cilj članka je izpostaviti najznačilnejše procese v prostorskem razvoju mesta Maribor in hkrati opozoriti na neskladja oziroma razkorak med cilji ter usmeritvami slovenske prostorske politike in prostorskega načrtovanja ter dejanskim prostorskim razvojem.

KLJUČNE BESEDE

trajnostni prostorski razvoj, degradirana urbana območja, notranji razvoj naselij, stanovanjska območja, trgovina, Maribor, Slovenija

ABSTRACT

**New processes in urban and spatial development of Maribor**

The paper is based on the results of research project »Linking policies and criteria for achieving the sustainable spatial development of towns and other settlements in functional urban areas«, which was carried out in 2007 and 2008 by researchers of Department of Geography at Faculty of Arts of University in Ljubljana and Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia. The paper presents only a part of the results of the research project, predominantly the analysis of trends and processes of spatial development in Maribor. Maribor and its urban region was chosen as a case study area in the research project. The main goal of the paper is to describe the most prominent process in spatial urban development of Maribor and at the same time to highlight the discordance between the goals and objectives of spatial policies and actual urban development.

KEY WORDS

sustainable spatial development, derelict urban areas, infill development, residential areas, retail, Maribor, Slovenia

Uredništvo je prispevek prejelo 8. oktobra 2009.

## 1 Uvod

Prispevek »Novejši procesi v prostorskem razvoju Maribora« sloni na rezultatih in ugotovitvah ciljnega raziskovalnega programa »Povezovanje kriterijev in ukrepov za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja mest in drugih mestnih naselij v širšem mestnem prostoru«, ki so ga v letih 2007 in 2008 izvedli sodelavci Oddelka za geografijo na Filozofski fakulteti Univerze v Ljubljani in Urbanističnega inštituta Republike Slovenije. Temeljni cilj raziskovalnega projekta je bil oblikovanje nabora kriterijev in ukrepov za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja mest in drugih naselij v širših mestnih območjih. Za doseg tega cilja je bila opravljena analiza stanja in teženj v prostorskem razvoju mest in širših mestnih območij ter analiza prostorske politike in prostorskih dokumentov v Sloveniji. Kot vzorčno območje raziskave je bila izbrana Mariborska urbana regija, ki jo poleg Mestne občine Maribor sestavlja še 10 občin. V okviru raziskovalnega projekta smo tako preučili izbrane procese v prostorskem razvoju mesta, zlasti značilnosti prostorskega razvoja v mestih in obmestjih, sanacijo degradiranih urbanih območij, širitev in notranji razvoj naselij ter prostorski razvoj stanovanjskih in proizvodnih območij ter območij prometne infrastrukture. Z anketiranjem strokovnih sodelavcev na področju prostorskega načrtovanja po posameznih občinah smo posebno pozornost namenili tudi analizi prakse in problemov prostorskega načrtovanja in doseganja ciljev trajnostnega prostorskega razvoja na lokalnem (občinskem) razvoju. V Mestni občini Maribor smo se pogovarjali s sodelavci Sektorja za urejanje prostora.

Slovenska mesta doživljajo v času evropske integracije in globalizacije ter prehoda v tržno gospodarstvo temeljito gospodarsko, prostorsko in socialno preobrazbo. V zadnjih 20 letih so se v mestih in širših mestnih območjih z vzpostavitvijo tržnega gospodarstva močno okrepili interesi in pritiski zasebnega kapitala. Zasebni kapital je s svojimi investicijami postal poveljavni akter (pre)oblikovanja mesta in njegovih grajenih struktur. V večjih slovenskih urbanih območjih zasebni kapital intenzivno investira v stanovanjsko gradnjo, trgovska in storitvena središča ter poslovne cone. Pri tem prihaja do določenih sprememb v prostorskem razvoju mest, med katerimi izstopajo zlasti intenzivnejši notranji razvoj naselij, sanacija in prenova degradiranih urbanih območij ter prostorska preobrazba trgovine in drugih poslovnih dejavnosti. V prispevku tako predstavljamo izbrane procese v prostorskem razvoju Maribora s poudarkom na obdobju po letu 1995: notranji razvoj mesta, sanacijo degradiranih urbanih območij in stanovanjsko gradnjo. Temeljni cilj članka je torej izpostaviti izbrane procese v prostorskem razvoju Maribora v zadnjih desetih letih in hkrati opozoriti na neskladja oziroma razkorak med cilji ter usmeritvami slovenske prostorske politike in prostorskega načrtovanja ter dejanskim prostorskim razvojem mesta. Pri tem smo poskušali navesti tudi nekatere razloge za relativno neuspešno implementacijo evropskih in nacionalnih usmeritev in ciljev prostorske politike na lokalnem (občinskem) nivoju.

## 2 Notranji razvoj mesta

Prostorski razvoj naselij v Sloveniji je bil v preteklih desetletjih večinoma ekstenziven, naselja so se širila pretežno na nepozidane površine v okolico, najpogosteje v obliki razpršene poselitve. Za večino slovenskih mest so zato značilne relativno nizke gostote poselitve in hitrejša naraščanja pozidanih površin od števila prebivalcev. Znotraj urbanih območij tako ostajajo obsežna prazna oziroma neprimerno izkoriščena zemljišča. Zaradi številnih negativnih posledic takšnega prostorskega razvoja je eden izmed temeljnih ciljev Strategije prostorskega razvoja Slovenije na področju poselitve spodbujanje notranjega razvoja naselij (ang. *infill development*). Notranji razvoj naselij, ki pomeni zlasti zapolnjevanje in zgoščanje oziroma intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, ima prednost pred širjenjem naselij (Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2004). Z notranjim razvojem naselij se zmanjšuje pritisk na širitev naselij, hkrati pa se dosega tudi bolj učinkovito in racionalno zagotavljanje dostopnosti do javnega prometa, oskrbe, storitev in delovnih mest. Cilj takšnega razvoja je kompaktnjša urbana forma, ki ima v primerjavi z razpršeno številne prednosti, na primer večja energetska učinkovitost pro-

meta in ogrevanja, manjši prometni tokovi in večja uporaba javnega prometa, zagotavljanje kritične mase ljudi za javne programe in zasedanje manjših površin (Dimitrovska Andrews in Nikšič 2005).

V zadnjih letih se je tudi v slovenskih mestih okrepil notranji razvoj oziroma zgoščevanje naselij, kar lahko označimo za pomemben preskok v prostorskem razvoju. Pojav je najbolj očiten v Ljubljani, v manjši meri pa tudi v ostalih večjih urbanih središčih (na primer Maribor, Celje, Koper, Novo mesto). Kljub določenim težavam (nerešena lastninska razmerja, odpor okoliških prebivalcev do novih ureditev, strogi urbanistični pogoji) se je zaradi doseganja visokih profitov zasebnih investitorjev močno povečala izraba prostih ali neprimerno izrabljenih površin v strnjenih urbanih območjih, kar je skladno z usmeritvijo spodbujanja notranjega razvoja naselij. Na ta način prihaja do zgoščevanja urbanih struktur in izrabe prostih površin znotraj mesta. Podobno kot v Ljubljani (Rebernik 2007) je tudi v Mariboru po letu 1995 zaznati bolj intenzivno stanovanjsko gradnjo znotraj strnjenege urbanega območja. Na pojav intenzivnejše gradnje in zapolnjevanja prostih površin znotraj strnjenih urbanih območij po letu 1992, tudi na primeru Maribora, je opozoril že Drozg (Drozg 2004). Med letoma 2000 in 2008 je bilo v Mariboru zgrajeno večje število stanovanjskih sosesk oziroma posameznih večstanovanjskih zgradb, na primer v mestni četrti Tabor, ob Koroški cesti, na Studencih in v mestnem središču (Mlinska ulica, Pristan). Na obrobju strnjenege urbanega območja in tudi v posameznih degradiranih urbanih območjih so bila zgrajena tudi nakupovalna središča ter poslovne in javne zgradbe. Gre za primer notranjega razvoja in izrabe prostih površin znotraj naselja. V Mariboru je bila leta 2000 izdelana in sprejeta Urbanistična zasnova, ki je postavila nova izhodišča za prostorski razvoj mesta. Pospeševanje notranjega razvoja je eno od vodil Urbanistične zasnove. Leta 2006 je bil sprejet še nov Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Maribor, ki med drugim določa namembnost, velikost, lego in oblikovanje objektov ter faktor izrabe zemljišča in normative o zelenih površinah. Ob tem pa na Mestni občini Maribor opozarjajo na velike pritiske investitorjev za bolj intenzivno izrabo zemljišč. Investitorji želijo zlasti pri stanovanjski gradnji doseči višji »faktor izrabe zemljišča«, kot ga določa urbanistična zasnova in veljavni prostorski ureditveni pogoji. Urbanistična zasnova tako na primer določa minimalen obseg zelenih površin znotraj stanovanjskih območij, čemur se želijo investitorji izogniti. Ker so v mestu velike potrebe po novih stanovanjih, se mora občina »pogajati« in popuščati zahtevam investitorjev, kar pa vodi v neustrezen prostorski razvoj in poslabševanje kakovosti bivalnega okolja (Rebernik in sodelavci 2008). Gradnja v obliki notranjega razvoja naselij zato pogosto ni usklajena z morfološkimi značilnostmi območja. Najpogostejši primer je gradnja posameznih večstanovanjskih zgradb v območjih endružinskih hiš. Izraba zemljišča oziroma gradbene parcele je pogosto previsoka, kar poslabšuje kakovost bivalnega okolja.

### 3 Sanacija degradiranih urbanih območij

Degradirana urbana območja so nekakšen stranski produkt procesov ekonomske, funkcijske, socialne in prostorske preobrazbe mest. Degradacija urbanih območij je torej »začasno« stanje, ki spremlja preobrazbo vsakega urbanega sistema. Degradacija ali razvrednotenje urbanega območja je proces zmanjševanja vrednosti zemljišča, stavb in naprav na njem od višjega k nižjemu stanju uporabnosti. To vodi do slabše izrabe urbanega območja ali popolne opustitve rabe. Skrajna stopnja razvrednotenja je stanje, ko na določeni lokaciji ni več mogoče vzpostaviti nobene ponovne rabe brez celovite sanacije oziroma rekonstrukcije območja. O degradaciji urbanega območja lahko govorimo tudi tedaj, ko obstoječa raba ni v skladu s pričakovano oziroma optimalno rabo – ocena degradacije torej izhaja iz ocene neizkoriščenih razvojnih potencialov oziroma primerjalnih prednosti določenega območja. Koželj navaja, da je povprečno 15 % površine slovenskih mest degradiranih območij (Koželj, 1998).

Degradirana urbana območja v slovenskih mestih so predvsem rezultat njihove stalne gospodarske, socialne, prometne in prostorske preobrazbe (Rebernik 2007). V Mariboru se je obseg degradiranih urbanih območij v obliki opuščeni industrijskih območij še zlasti povečal zaradi procesa deindustrijalizacije in selitve starejše industrije v industrijske cone na obrobju mesta. Med vsemi slovenskimi mesti je ravno

Maribor doživel najbolj intenzivno deindustrijalizacijo, saj se je število delovnih mest v industriji zmanjšalo s skoraj 40.000 na pod 20.000. V Mariboru se je z razvojem industrije oblikovalo več industrijskih con, med njimi so največje Tezno, Melje in Studenci, v katerih je bil lociran večji del mariborske industrije. Zaradi deindustrijalizacije je prišlo do opuščanja industrijske proizvodnje in nastanka obsežnih degradiranih industrijskih območij v mestu. Deloma so degradirana urbana območja v Mariboru tudi posledica opuščanja nekaterih drugih dejavnosti (na primer degradirana vojaška območja, opuščene gramoznice), ali pa so rezultat neustreznega prostorskega planiranja (namenska raba tal ni usklajena s potrebami in interesi investitorjev), špekulativnega zadrževanja zemljišč ali neurejenih lastniških razmer (še posebno zaradi nedokončanih postopkov denacionalizacije). Za Maribor, še zlasti za desni breg Drave, je značilen tudi precej ekstenziven prostorski razvoj, kar se kaže v številnih praznih ali neprimerno izrabljenih površinah znotraj strnjenege naselja. Drozg (1997) tako ugotavlja, da je degradiranih urbanih območij več na desnem kot na levem bregu Drave, saj se je mesto na levem bregu razvijalo bolj skladno in načrtno. V primerjavi z drugimi slovenskimi mesti je bil obseg degradiranih urbanih območij na začetku devetdesetih let nadpovprečno velik. Koželj (1998) tako navaja skupno površino 2420 ha oziroma 14,2 % celotne urbane površine. Drozg v svoji analizi mestnega ustroja Maribora (1997) navaja, da je v mestu okoli 620 ha degradiranih površin. Razlike v ocenjenem obsegu degradiranih območij so posledica različnih kriterijev za njihovo opredelitev. Drozg tako ločuje ekološko (območja gramoznic), funkcijsko (ekstenzivno ali neracionalno izkoriščene površine), socialno (območja koncentracije marginalnih socialnih skupin), vizualno in urbanistično degradirana območja (Drozg, 1997). Za Maribor so bili sredi devetdesetih let tako še posebno značilni naslednji tipi degradiranih urbanih območij, kot jih je opredelil Koželj (Koželj 1998):

- 1. industrijska degradirana urbana območja: opuščena ali neprimerno locirana industrijska in druga proizvodna območja ali stavbe, območja skladišč in območja zaledja železnice (Tezno, Studenci, Melje);
- 2. rudarska degradirana urbana območja: območja aktivnih ali opuščenih gramoznic (Pobrežje);



DEJAN REBERNIK

Slika 1: Degradirano urbano območje – siva cona, neizkoriščene površine ob železniški infrastrukturi (Tabor).



DEJAN REBERNIK

Slika 2: Rudarsko degradirano urbano območje – opuščena gramoznica (Pobrežje).

- 3. ojaška degradirana urbana območja: opuščena ali neprimerno locirana območja vojašnic in drugih vojaških območij (Tabor);
- 4. sive cone: prazna in nepozidana območja ali območja z neustrezno rabo kot posledica neustreznega prostorskega planiranja, špekulativnega zadrževanja zemljišč ali neurejenih lastniških razmer (Tabor, Studenci, Pobrežje);
- 5. stanovanjska degradirana urbana območja: stanovanjska območja z nekakovostnim bivalnim okoljem, slabo kakovost stavb, neurejenimi javnimi površinami, pomanjkljivo infrastrukturno opremljenostjo in razpršeno gradnjo (Studenci, Tezno, Melje, zahodni del Lenta).

V zadnjih desetih letih je v tudi v Mariboru prišlo do intenzivnejše sanacije, preнове in ponovne rabe degradiranih urbanih območij. Najpogosteje gre za prostorske ureditve zasebnih investitorjev, nekaj pa je tudi primerov javnih investicij. Najpogostejša oblika ponovne rabe degradiranih urbanih območij so nova stanovanjska območja in nakupovalna središča, redkeje pa tudi nova gospodarska območja ali poslovne dejavnosti. Na območju degradiranih urbanih območij so tako na primer nastala nakupovalna središča Europark in Planet Tuš, šolski center Tabor, Kolosej in stanovanjske soseske (Tabor, Koroška vrata, Studenci). V primeru degradiranih urbanih zemljišč gre pogosto za večje sklenjene površine, zato se gradijo zaključene stanovanjske soseske v obliki organizirane stanovanjske gradnje, večja nakupovalna središča ali poslovne cone.

Nekateri najznačilnejši primeri sanacije in preнове degradiranih urbanih območij v Mariboru so:

- Lent: degradirano stanovanjsko območje > mestna prenova in novogradnje, nova stanovanjska in poslovna območja;
- Tabor: degradirana vojaška območja > mestna prenova in novogradnje, nova stanovanjska območja in javne dejavnosti;



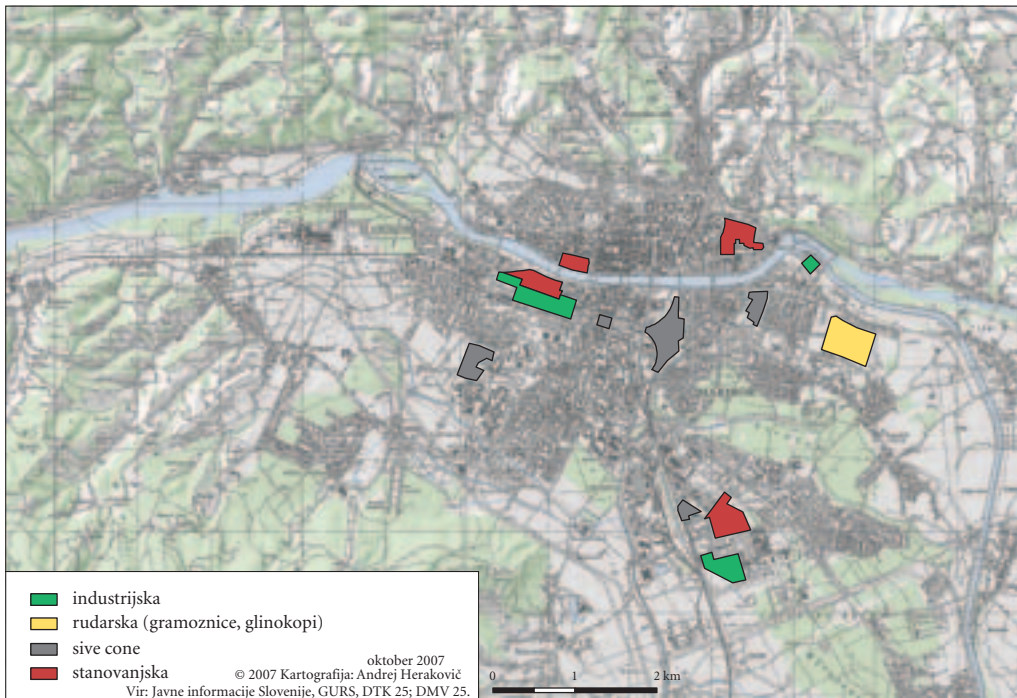


DEJAN REBERNIK

Slika 3: Industrijsko degradirano urbano območje – opuščeni industrijski objekti (Tezno).

- Studenci: degradirano industrijsko območje > novogradnje, nova trgovska in stanovanjska območja;
- Tezno: degradirano industrijsko območje > novogradnje, nova trgovska, stanovanjska, poslovna in proizvodna območja.

Zaradi sanacije in ponovne rabe površin se je v Mariboru obseg degradiranih urbanih območij občutno zmanjšal. Slika 4, ki je rezultat našega kartiranja v oktobru 2007, prikazuje degradirana urbana območja na območju Mestne občine Maribor. Na levem bregu Drave tako ostaja stanovanjsko degradirano urbano območje manjši del starega mestnega središča – zahodni del Lenta, ki pa doživlja hitro preobrazbo. V zahodnem delu Lenta je spomeniško zaščitena kulturna dediščina, ki še čaka na prenovo, na obrobju srednjeveškega mestnega tkiva pa na prostih površinah gradijo nove stanovanjske in poslovne objekte. Znotraj industrijske cone Melje ostaja še večje stanovanjsko degradirano območje (starejše večstanovanjske zgradbe). Na desnem bregu je degradiranih urbanih območij več, obsegajo pa zlasti opuščena industrijska ali ekstenzivno izrabljena območja. Industrijska cona Studenci (nekdanje železničarske delavnice) doživlja intenzivno preobrazbo. Zgrajeni so bili stanovanjski bloki (javna stanovanjska gradnja) in večje nakupovalno središče (Planet Tuš). Del površin ostaja namenjen proizvodnim dejavnostim, v območju med Valvazorjevo in Ruško cesto so manj kakovostna stanovanjska območja, velik del zemljišč pa ostaja neizkoriščen. Kljub več idejnemu projektom za celovito sanacijo tega degradiranega urbanega območja poteka preobrazba Studencev neorganizirano in je očitno prepuščena pobudi posameznih zasebnih investitorjev. Obsežno degradirano urbano območje oziroma siva cona v obliki praznih in neizkoriščenih površin ob železniški infrastrukturi se nahaja med nakupovalnim središčem Europark, železnico in Titovo cesto. Območje ima središčno in dobro dostopno lego, zato v Mestni občini Maribor na tej lokaciji načrtujejo izgradnjo poslovnih objektov. Degradirana urbana območja so še na Pobrežju in v Teznu (opuščena gramoznica, siva cona, degradirana industrijska in stanovanjska območja).

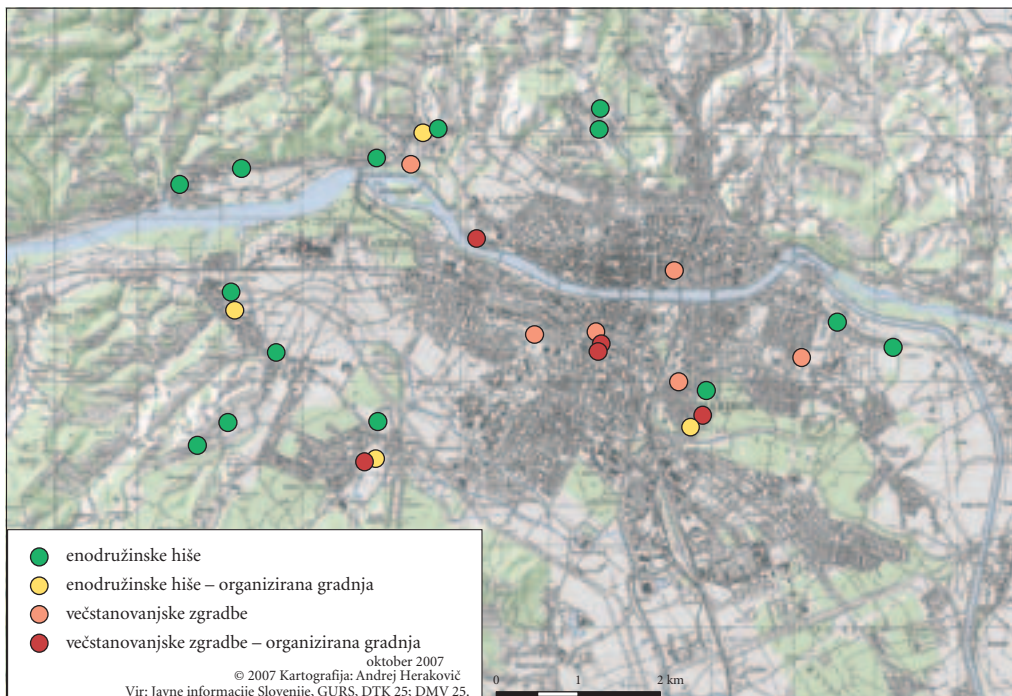


Slika 4: Degradirana urbana območja v Mariboru leta 2007.

Sklepna ugotovitev je, da v Mariboru sicer prihaja do relativno intenzivne ponovne rabe površin znotraj degradiranih urbanih območjih, toda zlasti v obliki posameznih, med seboj nepovezanih posegov. Pogrešamo primere sanacije, ki bi temeljila na celovitem sanacijskem načrtu z enotno morfološko, urbanistično, arhitekturno in funkcijsko zasnovo. Sistematičnega usmerjanja prenove degradiranih urbanih območij v Mariboru torej ni. Mestna občina Maribor je za nekatera večja območja sicer izvedla javne urbanistične natečaje in pridobila več variantnih rešitev. Zaradi nezanimanja zasebnih investitorjev ti načrti niso realizirani. Po mnenju strokovnih sodelavcev v Sektorju za urejanje prostora bi bili potrebni usklajeni in celoviti programi podpore in spodbujanja nadaljnje sanacije in revitalizacije degradiranih urbanih območij (subvencije, davčne olajšave, komasacija parcel, predkupna pravica, zasebno-javno partnerstvo).

#### 4 Stanovanjska območja

Zaradi rasti življenjskega standarda in še vedno relativno nizke stanovanjske površine na osebo, še zlasti v določenih značilnih delih mesta (blokvske stanovanjske soseske) in pri določenih skupinah prebivalstva (mlade družine) ter sprememb v strukturi gospodinjstev je kljub relativno močnemu upadanju števila prebivalcev v Mariboru pričakovati nadaljnjo povpraševanje po novih stanovanjih. V Mariboru se je v nasprotju z Ljubljano zmanjšalo tudi število gospodinjstev (med letoma 1991 in 2002 za 1434 ali za 3,6 %). Povprečna velikost gospodinjstva se je zmanjšalo od 2,68 člana leta 1991 na 2,45 člana leta 2002. Stanovanjsko povpraševanje v Mariboru je torej predvsem odraz višje kupne moči in le v manjši meri oblikovanja novih gospodinjstev. Najnovejši trendi v stanovanjski gradnji kažejo na dva prostorska vzorca: nadaljevanje individualne razpršene gradnje v obmestnih in urbaniziranih podeželskih naseljih



Slika 5: Območja in tipi novejšje stanovanjske gradnje v Mariboru.

v Mariborski urbani regiji z nizkimi gostotami in prevlado predimenzioniranih enodružinskih hiš ter večstanovajska gradnja znotraj mesta, najpogosteje v obliki manjših stanovanjskih sosesk. Stanovanjska gradnja v Mariboru se je v zadnjih 15 letih postopoma povečala. Med letoma 1991 in 2000 je bilo na območju Mestne občine Maribor zgrajenih 2448 stanovanj oziroma povprečno okoli 250 letno, med letoma 2000 in 2004 pa 1952 stanovanj oziroma povprečno okoli 500 letno.

Glavni pobudnik nove stanovanjske gradnje v Mariboru je zasebni kapital. V Mestni občini Maribor je majhno število (okrog 3000) neprofitnih (javnih najemniških) stanovanj. Povpraševanje je večje od ponudbe. Občina nima finančnih sredstev za dolgoročno investiranje v neprofitna stanovanja ali za prenavo stanovanjskega sklada in stavbne dediščine. Najbolj pereči problem v občini je neredno neplačevanje najemnin. S tem se zmanjšuje finančni sklad Stanovanjskega sklada Mestne občine Maribor (SS MOM) za prenavo in novogradnjo. Zaradi pomanjkanja primernih in cenovno ugodnih zazidljivih zemljišč in finančnih sredstev za novogradnjo Stanovanjski sklad pristopa k aktivni prenavi obstoječih stanovanj.

Primeri organizirane gradnje zaključenih stanovanjskih sosesk z enotno urbanistično in arhitekturno zasnovo so pogostejši po letu 1995. Na območju degradiranih urbanih območij je v Mariboru v zadnjih letih nastalo nekaj manjših stanovanjskih sosesk, na primer na Taboru (med Žitno ulico in Betnavsko cesto), ob Koroški cesti (»Dravske terase«), Studenci (neprofitna stanovanja) in v mestnem središču (Mlinska ulica). Večinoma gre za zasebne investicije in gradnjo stanovanj za trg. Opisane soseske so dober primer notranjega razvoja naselja in izrabe prostih površin znotraj strnjenegega naselja. Zaradi enotne arhitekturne in urbanistične zasnove nudijo tudi relativno visoko kakovost bivanja v osrednjem delu mesta, kar se odraža tudi v nadpovprečno visoki ceni stanovanj. Na območju Maribora ostaja še precej površin, ki so primerna za nadaljnjo stanovanjsko gradnjo v obliki manjših stanovanjskih sosesk. Pojavlja se tudi organizirana stanovanjska gradnja enodružinskih hiš, predvsem v obliki goste nizke



DEJAN REBERNIK



Slika 6: Primer organizirane stanovanjske gradnje – večstanovanjske zgradbe, neprofitna stanovanja (Studenci).

DEJAN REBERNIK



Slika7: Primer organizirane stanovanjske gradnje – soseka enodružinskih hiš (Pobrežje).



DEJAN REBERNIK

*Slika 8: Primer organizirane stanovanjske gradnje – soseka večstanovanjskih in enodružinskih hiš (Zgornje Radvanje).*



DEJAN REBERNIK

*Slika 9: Primer individualne stanovanjske gradnje na mestnem obrobju – enodružinske hiše (Pekre).*



DEJAN REBERNIK

Slika 10: Primer individualne stanovanjske gradnje na mestnem obrobju – enodružinske hiše (Zgornje Radvanje).

zazidava (vrstne ali atrijske hiše), ki zagotavlja visoko kakovost bivanja in prednosti bivanja v enodružinski hiši, hkrati pa tudi visoke gostote poselitve (na primer med 60 in 100 prebivalci na hektar). Takšne stanovanjske gradnje je sicer v Mariboru relativno malo, značilna je predvsem za mestno obrobje, na primer manjše stanovanjske soseske v Zgornjem Radvanju, Pobrežju (Makedonska ulica) in Kamnici (»Sončna vas«). Na obrobju Mestne občine Maribor (Rožna dolina, Pekre, Zgornje Radvanje, Brestrnica, Ribniško selo) prevladuje individualna gradnja enodružinskih hiš. Individualna gradnja enodružinskih hiš je še posebno intenzivna v ostalih občinah znotraj Mariborske urbane regije, še zlasti v občinah Hoče – Slivnica, Rače – Fram, Miklavž na Dravskem Polju, Starše, Duplek, Kungota in Pesnica.

## 5 Sklep

Maribor podobno kot druga slovenska mesta v zadnjem desetletju doživlja intenzivno prostorsko preobrazbo. Po daljšem obdobju ekstenzivnega razvoja mesta s širjenem na nove površine na obrobju urbanega območja oziroma selitvijo prebivalstva in dejavnosti v obmestna naselja, se je sredi devetdesetih let okrepil tudi notranji razvoj mesta in sanacija degradiranih urbanih površin. Pojav je posledica večjega povpraševanja po stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanj in poslovnih zgradb s strani zasebnih investitorjev. Občina kljub strateški usmeritvi pospeševanja notranjega razvoja mesta in sanacije degradiranih urbanih območij nima izdelanih podrobnejših prostorskih načrtov oziroma ukrepov za spodbujanje takšnega razvoja. Urbanistična zasnova, ki je do sprejetja novega Občinskega prostorskega načrta, temeljni prostorski dokument za območje Mestne občine Maribor, se v praksi zaradi različnih pritiskov zasebnih investitorjev izvaja le delno. V občini ugotavljajo, da je v pogojih tržnega gospodarstva

prostorski razvoj mesta v veliki meri odvisen od trenutnih interesov zasebnih investitorjev. Notranji razvoj mesta je prepuščen pobudi in interesom zasebnega kapitala, posledično je prostorski razvoj mesta praviloma stihijski. Celovita sanacija in prenova degradiranih urbanih območji zato kljub izdelanim idejnim projektom ostaja nerealizirana. V degradiranih urbanih območjih pa prihaja do postopne preobrazbe z gradnjo novih nakupovalnih središč oziroma poslovnih in stanovanjskih zgradb. Zasebni investitorji za doseganje čim višjega profita pogosto dosežejo tudi preveč intenzivno izrabo zemljišč, kar vodi v poslabševanje kakovosti bivalnega okolja. Kljub omenjenim negativnim vidikom novejšega prostorskega razvoja mesta pa lahko zaključimo, da je proces notranjega razvoja, sanacije degradiranih urbanih območij in s tem zgoščevanja mesta, pomemben kvalitativni preskok v prostorskem razvoju Maribora.

## 6 Viri in literatura

- Dimitrovska Andrews, K., Nikšič, M. 2005: Vloga urbanističnega oblikovanja pri notranjem razvoju naselij. *Urbani izziv* 16, 1/05. Ljubljana.
- Drozg, V. 1997: Nekatere značilnosti ustroja Maribora, Ljubljana: *Geografski vestnik* 69. Ljubljana.
- Drozg, V. 2004: Spatial Development of Slovene Towns in Last Decade. *Dela 21 – Cities in Transition*. Ljubljana.
- Drozg, V. 2007: Regijsko mesto Maribor. *Revija za geografijo* 1. Maribor.
- Koželj, J. 1998: Degradirana urbana območja, Ministrstvo za okolje in prostor. Ljubljana.
- Leib, J., Pak, M. (ur). 1994: Maribor – Marburg. Prispjevki h geografiji prijateljskih mest v Sloveniji in Nemčiji. Maribor.
- Rebernik, D. 2006: Development of retail and shopping centres in Ljubljana, *Dela* 26. Ljubljana.
- Rebernik, D. 2007: Trajnostni prostorski razvoj in novejši procesi v prostorskem razvoju Ljubljane. *Dela* 27. Ljubljana.
- Rebernik, D. 2008: Urbana geografija – geografske značilnosti mest in urbanizacije v svetu. *Razprave*. Ljubljana.
- Rebernik, D., Cigale, D., Kušar, S., Lampič, B., Mrak, I., Pichler, Milanović, N., 2008: Povezovanje kriterijev in ukrepov za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja mest in drugih naselij v širšem mestnem prostoru – Končno poročilo, Zvezek I, Raziskovalni projekt za potrebe CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006–2013«. Ljubljana.
- Statistični letopis 2008, Statistični urad Republike Slovenije. Ljubljana, 2008.

## 7 Summary: New processes in urban and spatial development of Maribor

(translated by the author)

The paper is based on the results of research project »Linking policies and criteria for achieving the sustainable spatial development of towns and other settlements in functional urban areas«, which was carried out in 2007 and 2008 by researchers of Department of Geography at Faculty of Arts of University in Ljubljana and Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia. The main goal of the research project was the definition of criteria and policies for implementation of sustainable spatial development in Slovene towns and urban areas. As a case study area Maribor and its urban region was chosen. The paper presents only a part of the results of the research project, predominantly the analysis of trends and processes of spatial development in Maribor. The main goal of the paper is to describe the most prominent process in spatial urban development of Maribor and at the same time to highlight the discordance between the goals and objectives of spatial policies and actual urban development. As a result of the interview at Urban planning office at Municipality of Maribor an analysis of the main problems of implementation of planning acts at local (municipality) level was elaborated. In the paper



the following process of urban development are presented: infill development, redevelopment of derelict urban areas and housing development.

Infill development is one of the main objectives of Slovene urban policy and of Urban plan of the Municipality of Maribor as well. Till the middle of the nineties the urban development of Slovene towns was very extensive. In the last decade more infill development can be observed in major Slovene urban centers, including Maribor. This is mainly the consequence of the increased demand for building plots in inner city areas by private developers and not of urban planning. Infill development is very often realized in the form of redevelopment of derelict urban areas. As a consequence of intensive deindustrialization in the beginning of the nineties and extensive urban development in the past several large urban derelict areas can be found in Maribor. Many of them were redeveloped in the form of new shopping or business centers or residential areas. The housing construction in Maribor was relatively intensive in spite of decline in urban population. This is a consequence of the formation of new households and increased living standards. New housing is partly located in inner city areas. This new infill development is a qualitative change in urban development of Maribor, but is also connected with several negative aspects, i.e. inadequate land use, too high urban densities and lack of green and increased traffic flows as a consequence of new shopping centers.

