

15/1967, str. 1

## O LJUBLJANSKIH STAVBNIH REDIH

VLADO VALENCIČ

### I.

Gospodarski razvoj, zlasti napredujoča industrializacija, je v prvi polovici prejšnjega stoletja pospešila gradbeno rast mest. Dotedanji predpisi, ki so urejali gradnjo stavb in druga vprašanja s tem v zvezi, so nastajali največkrat od primera do primera, ko je potreba narekovala ureditev ene ali druge pomanjkljivosti. Gradbena zakonodaja je bila še brez sistema; mestne ter druge oblasti, katerih naloga je bila tudi skrb za zunanje urejanje mest in njihov gradbeni razvoj, so vedno bolj občutile pomanjkanje splošnih gradbenih predpisov. Temu naj bi odpomogli stavbni redi, ki so jih dobivala posamezna avstrijska deželna glavna mesta sredi prejšnjega stoletja. Tudi za Ljubljano je bil 1847 izdan stavbni in gasilni red.<sup>1</sup> Izdala ga je gradbena, gasilna in olupševalna komisija, odobril pa gubernij. Vendar se ta stavbni in gasilni red precej razločuje od stavbnih redov iste dobe za druga mesta. Tehnični in gradbeno-policijski predpisi zavzemajo v njem malo prostora in še ti so imeli pred očmi le varnost pred požarom. Največji del so obsegale požarnovarnostne določbe ter predpisi za gašenje požarov.

Stavbni redi, ki so bili izdani nekako v istem času za druga deželna glavna mesta, so vsebovali predvsem higienske in tehnične predpise za stanovanjske zgradbe, gradbeno-policijske predpise ter določbe glede varnosti pred požari. Ponekod so skušali reševati tudi nekatera urbanistična vprašanja, ki so se pojavljala ob hitrejši rasti mest. Stavbni red za Linz in Salzburg iz leta 1846 — za obe mesti je gornjeavstrijska deželna vlada izdala skupnega — je imel že določbe o urejanju novih trgov in ulic, o njihovi širini, o višini hiš in stanovanjskih prostorov ter podrobnejše tehnične in higienske predpise za gradnjo hiš.<sup>2</sup> Tržaški stavbni red iz leta 1854 je sicer manj izčrpen glede gradbenih predpisov, toda ustvaril je pod predsedstvom župana posebno olupševalno komisijo, v kateri so bili zastopniki mestnega sveta, mestnega gradbenega urada, civilnih inženirjev in drugih stanov. Naloga komisije je bila, da pove svoje mnenje o vsem, kar se je tikalo zunanosti poslopij, njihovega okrasja, lepote in pravilnosti mestnih trgov in ulic ter neposredne mestne okolice. Imela je pravico ugovarjati izvedbi načrtov, ki so nasprotovali pravilom estetike in dobrega okusa, ter gradnjam, ki niso bile združljive z nameravano regulacijo

in razširjenjem mesta.<sup>3</sup> Stavbni red za Gradec iz 1856 je imel podobne določbe glede urejanja novih mestnih delov kot stavbni red za Linz in Salzburg.<sup>4</sup> Nove ulice naj bi bile po možnosti čimbolj ravne, imele naj bi primerno in za obračanje vozil sposobno cestišče ter na obeh straneh ob hišah posebne steze za pešce. Širina ulic ne bi smela biti manjša kot 6 sežnjev (seženj je 1,896 m). Sicer naj bi bila širina ulice odvisna tudi od njene dolžine in drugih lokalnih razmer ter naj bi se določila po krajevni potrebi. Stavbna komisija je pri krajših prečnih ulicah smela izjemoma predlagati tudi manjše širine, toda ne manj kot 5 sežnjev. Pri prezidavi starih ali gradnji novih poslopij v obstoječih ozkih in vijugastih ulicah je bilo treba gledati, da se po možnosti razširijo in izravnajo. Meteorne vode je bilo treba praviloma odvajati po podzemnih kanalih ali pa naj bi se glede na razmere uredilo tlakovano korito z zadostnim padcem. Površine novih stavbišč na nezazidanih zemljiščih niso smele biti preveč omejene. Stanovanjska poslopja in druge stranske zgradbe so morale imeti dovolj zraka in luči ter primerno dvorišče, ki naj bi zgradbe ločilo in jih varovalo pred nevarnostjo požara. To bi se doseglo z ureditvijo posebnih vrtnih parcel, ki bi preprečile, da bi bile hiše preveč tesno skupaj. Glede višine hiš je graški stavbni red določal le, da morajo imeti na čelni strani ob ulicah in trgih vsaj eno nadstropje ter da morajo biti dostojne. Izjeme so se smele dovoliti le v odročnih ulicah, kjer se je stavbni red zadovoljil zaradi slabših gmotnih razmer prebivalstva s skromnejšimi poslopji, le da so ustrezala zahtevam požarne varnosti. Ravno tako je bila izjema dovoljena za vrtno zgradbe in hiše za poletno bivanje (Landhäuser, vile), ki so se odlikovale z arhitektonskimi oblikami. Med tehničnimi in higienskimi določbami graškega stavbnega reda je omeniti, da so morale biti sobe v stanovanjskih hišah najmanj 10 čevljev (čevelj je 0,316 m) visoke. Glede zunanosti poslopij, to je glede oblikovanja pročelja, simetrične razdelitve vrat, oken in drugega, je stavbni red postavil zahtevo, da mora v arhitektonskem pogledu s pravilnimi razmerji in dostojnimi okraski ustrezati prečiščenemu ukusu. Gradbeni gospodarji in gradbeniki naj bi glede tega čimbolj upoštevali pobude stavbne komisije. Zunanji zidovi naj ne bi bili popolnoma bele in ne prežive barve.

## II.

Graški stavbni red je postal podlaga za ljubljanski osnutek. Priredil ga je — sicer na lastno pobudo — po naročilu deželne vlade gradbeni direktor Gietl, ki je, ko je bil začasni vodja štajerske deželne gradbene direkcije, sestavil načrt graškega stavbnega reda. Povod za naročilo deželne vlade so dala predvsem nesoglasja med mestnim magistratom in med gradbeno direkcijo oziroma deželno vlado zaradi dveh gradenj v mestu. Deželna vlada se je na ta dva primera izrecno sklicevala.<sup>5</sup> Prvi je bil nazidava dveh nadstropij hiše na vogalu Wolfove ulice in Trga revolucije, drugi pa gradnja nekdanjega hotela »Slon« na istem prostoru, kjer stoji današnji. Mestni magistrat je namreč podelil gradbeno dovoljenje za nadzidavo dveh nadstropij na takrat enonadstropni hiši Trg revolucije št. 3. Gradbena direkcija je imela zoper tretje nadstropje pomisleke, menila je, da zidovje ni dovolj močno, tudi statika se ji ni zdela v redu. Ko sta bili nadstropji nadzidani, so komisije strokovnjakov ponovno ocenjevale solidnost stavbe in magistrat je hišnemu lastniku izdal uporabno dovoljenje. Ker ni upošteval njenih pomislekov, gradbena direkcija ni hotela več sodelovati pri končnem komisijskem ogledu za uporabno dovoljenje.<sup>6</sup> Pri gradnji hotela »Slon« pa se je pripetila nezgoda. Porušil se je glavni zid pročelja v dolžini okrog štirih sežnjev, tudi sicer so bile težave z gradbenim gospodarjem Jožefom Zalarjem, ki je gradnjo poveril zidarskemu polirju. Stavbni mojster Anton Treo naj bi imel nadzorstvo nad gradnjo, toda po nesreči je odklonil nadaljnjo odgovornost. Po dogovoru z Zalarjem je potem nadzorstvo prevzel stavbni mojster Franc Faleschini, ki pa tudi ni vzdržal do konca. Zalar in njegov zidarski polir nista vedno upoštevala vseh gradbenih pravil in se je bilo bati, da se ne bi ponovno kaj porušilo. Magistrat je moral večkrat sklicevati komisije gradbenih strokovnjakov, ki so ugotavljale odstopanja od načrta na škodo trdnosti stavbe. Nato je tudi stavbni mojster Faleschini odložil nadzorstvo in odklonil odgovornost, češ da Zalar in polir gradita po svoji volji in ne po njegovih navodilih.<sup>7</sup> Ko je bil dograjen trakt hotela v Čopovi ulici, magistrat ni hotel izdati uporabnega dovoljenja, ker Zalar ni odpravil vseh gradbenih pomanjkljivosti, kakor mu je bilo naročeno. Uporabno dovoljenje je na Zalarjev priziv izdala potem deželna vlada, ko je po komisijskem ogledu ugotovila, da so bistvene pomanjkljivosti odpravljene.<sup>8</sup>

Deželna vlada je ob predložitvi osnutka gradbenega reda pozvala magistrat, naj ji sporoči svoje pripombe. Magistrat — mesto

je po smrti dr. Matije Burgerja ostalo brez župana in je njegove posle opravljal kot namestnik magistratni svetnik Janez Gutman — je akcijo deželne vlade za stavbni red z nevoljo sprejel. Odgovoril ji je šele na njeno urgenco po preteku tri četrt leta. Zavrnil je upravičenost obeh razlogov, s katerima je deželna vlada utemeljila potrebo po stavbnem redu. Hiša na Trgu revolucije trdno stoji, potres, ki ga je prestala, ni zapustil nikakih sledov. Bojazen in pomisleki zoper nadzidavo so se pokazali kot neutemeljeni in ni verjetno, da bi se po prestalih preizkušnjah uresničili. Tudi nezgode pri gradnji hotela »Slon« ni zakrivilo magistratno gradbeno dovoljenje. Zato oba primera ne moreta biti razlog, da bi se ukinila kompetenca mestne občine, kajti po členu 75 občinskega statuta iz leta 1850 in po novem občinskem zakonu od 24. aprila 1859 so sodile gradbene zadeve v njeno pristojnost.

Osnutek gradbenega reda, ki ga je pripravila gradbena direkcija, je magistrat označil kot konglomerat, sestavljen iz starih in novih stavbnih redov drugih mest, po svojem obsegu in razvlečenosti pa je vse druge prekašal. Manjkala mu je potrebna jasnost, natančnost in razumljivost. Vse te lastnosti pa je po mnenju magistrata imel leta 1859 izdani stavbni red za Dunaj. Magistratu je bil všeč tudi zato, ker je prisojal zasebne stavbe magistratnemu področju. Dunajski stavbni red bi bil lahko za vzorec drugim mestom in bi se z majhnimi spremembami dal prilagoditi za ljubljanske potrebe. Ker je bilo pričakovati, da bo kmalu prišlo do reorganizacije mestne občine in magistrata, naj bi do tedaj počakali s stavbnim redom, nato pa naj bi bila sestavljena komisija, ki bi po vzorcu dunajskega pripravila osnutek za Ljubljano.<sup>9</sup>

V ocenitvi osnutka stavbnega reda, ki ga je pripravila gradbena direkcija, je magistrat v svoji prizadetosti nekoliko pretiraval in v presoji ni bil popolnoma objektivni. Res je bil precej obsežen, omejeval se ni le na policijsko-gradbene predpise, temveč je hotel tudi poučevati, pojasnjevati in dajati navodila. Toda glede tega se je držal le svojega graškega vzorca. Sicer pa je obravnaval na splošno ista vprašanja kot dunajski, toda obširneje, v nekaterih točkah je imel drugačne določbe. Razlika je bila tudi glede pravic, ki naj bi jih imel mestni magistrat pri izdajanju gradbenih dovoljenj. Ljubljanski osnutek gradbenega reda je določal magistrat kot oblastvo, ki je podeljevalo gradbena in uporabna dovoljenja. Pri manj pomembnih zgradbah, npr. raznih gospodarskih stavbah kot hlevih, dr-

varnicah, cvetličnjakih, lopah ter pri napravi ali popravilih odtokov vode v notranjosti dvorišč in vrtov, postavitvi zidanih ograj, manjših prezidavah v notranjosti hiš, kjer niso bile prizadete lastninske in druge pravice sosedov in ni šlo za važnejše ozire požarne in gradbene policije, naj bi magistrat naročil gradbenemu uradu, da prošnjo za gradbeno dovoljenje obravnava na mestu samem, po potrebi s pritegnitvijo sosedov, in jo reši na osnovi ugotovitev. Odločitve glede novih zgradb in bistvenih prezidav obstoječih, postavitev obrtnih delavnic, ki bi delale z ognjem, stavb, v katerih bi se namestile parne naprave, plinarn, dvoran, namenjenih množičnemu obisku, pa osnutek stavbnega reda ni prepuščal le magistratu in mestnemu gradbenemu uradu. Pri komisijski obravnavi na mestu bi sodelovali poleg zastopnikov magistrata tudi zastopniki policijske direkcije in deželne gradbene direkcije, dva nepristranska gradbena strokovnjaka ter po potrebi tudi dimnikarski mojster ter mejaši. Ugotovitve komisije bi bile predložene deželni vladi, po njeni odločitvi bi magistrat izdal gradbeno dovoljenje ali pa odklonilno rešitev.<sup>10</sup> Iste določbe o vlogi mestnega magistrata pri izdajanju gradbenih dovoljenj je imel graški stavbni red. Tudi v Linzu, Pragi in Brnu so gradbena dovoljenja za nove stavbe in v pomembnejših gradbenih zadevah dajale deželne vlade po podobnem postopku kot v Gradcu.<sup>11</sup> Pri omejitvi občinske kompetence v gradbenih zadevah bi torej Ljubljana med deželnimi glavnimi mesti ne bila nikaka izjema. Očitek, da bi stavbni red, kot ga je pripravila gradbena direkcija, ukinitel magistratovo kompetenco pri podeljevanju gradbenih dovoljenj, je bil tudi pretiran. Magistrat bi bil v tej kompetenci le omejen, ker bi bili h komisijskim obravnavam glede novih stavb in večjih prezidav pritegnjeni še drugi gradbeni izvedenci in bi bil vezan na odločitve deželne vlade. Treba pa je omeniti, da je v praksi, čeprav ni bilo ustreznih predpisov, magistrat uporabljal podoben postopek, kot je bil določen v osnutku stavbnega reda. H komisijskim obravnavam v pomembnejših gradbenih zadevah, npr. v primerih hotela »Slon« in hiše na Trgu revolucije, je vabil zastopnike gradbene direkcije in gradbene strokovnjake. Tako se je že sam omejil pri odločanju in je pokazal, da je pripravljen upoštevati druga strokovna stališča, kjer je bilo to v korist stvari. Zato je razumljiv njegov odpor poskusu, da bi vlada uporabila neko namišljeno slabost magistrata za okrnitev njegove zakonite kompetence.

## III.

Že nekaj dni potem, ko je magistrat zavrnil po gradbeni direkciji predloženi osnutek stavbnega reda, je notranje ministrstvo naročilo deželni vladi, naj prouči, koliko bi se na njenem področju dal uporabiti dunajski stavbni red od 8. septembra 1859. Ministrstvo je menilo, da dunajski stavbni red nudi gradbenim gospodarjem bistvene olajšave in da bi mogel pospeševati gradbeno dejavnost. Poleg teh olajšav bi bilo mogoče, če krajevne razmere dopuščajo, dovoliti še druge ugodnosti, seveda bi bilo pri tem treba upoštevati vse zahteve požarne varnosti. Deželna vlada je na podlagi ministrskega naročila pozvala magistrat, da ji sporoči, ali je čutiti v Ljubljani resnično potrebo po spremembi obstoječega stavbnega reda ter ali in s kakšnimi spremembami bi se dal uporabiti dunajski stavbni red. Obenem naj bi magistrat, če je nov stavbni red potreben, zanj predložil osnutek.<sup>12</sup> Magistrat je tokrat hitro odgovoril in svojemu odgovoru priložil načrt stavbnega reda.<sup>13</sup> Dejansko je bil ta dobeseden prepis dunajskega z nekaj manjšimi spremembami.<sup>14</sup> Dunajski stavbni red je določal 8 sežnjeve kot normalno širino ulic, v ljubljanskem osnutku je bila širina znižana na 6 sežnjeve, ker je taka širina glede na dolžino ulic in višino hiš za ljubljanske razmere zadostovala. Glede višine hiš in stanovanjskih prostorov je osnutek prevzel dunajsko določbo. Po tej so smele biti hiše do strešnega roba 13 sežnjeve (okrog 25 m) visoke. Najmanjše dovoljene višine v stanovanjskih hišah so bile za obokane prostore 10 čevljev (3,16 m) ter 9 čevljev (2,84 m) za prostore z ravnim stropom. Ljubljanski osnutek je imel na koncu še poseben člen, po katerem se predpisi stavbnega reda zaradi krajevnih in talnih razmer ne bi uporabljali za stavbe na Barju in v Kurji vasi.

Deželna vlada je mestni osnutek odstopila v presojo gradbeni in policijski direkciji. Obe sta imeli zoper njega več pomislekov, ni se jima zdelo umestno, da bi se v deželnem glavnem mestu uveljavil isti stavbni red kot v državni metropoli. Gradbena direkcija je predvsem opozarjala na osnutek, ki ga je že svojčas pripravila in ki je bil prilagojen ljubljanskim razmeram. Ker Ljubljana ni imela zadostnih tehničnih moči in inteligentnih stavbenikov, bi moral njen stavbni red vsebovati izčrpnjše predpise, da bi se po njih ravnali. Pomanjkljivosti pri nekaterih zasebnih gradnjah — gradbena direkcija je omenjala že znana primera hiše na Trgu revolucije in hotela »Slon« — so privedle do prepričanja, da se ljubljanskemu magistratu ne more prepustiti samostojno odločanje v takih zadevah.

V stavbnem redu za Ljubljano, ki je imela med prebivalci deloma tudi kmetovalce, so iz zdravstvenih in tehničnih razlogov potrebni predpisi tudi za gospodarska poslopja. Za primer, da bi se uveljavil v Ljubljani po dunajskem prirejeni stavbni red, je gradbena direkcija predlagala spremembe nekaterih določb. Med drugimi naj bi bila najmanjša višina stanovanjskih prostorov 10 in ne 9 čevljev, kot je za prostor z ravnim stropom predvideval osnutek po dunajskem vzorcu. Višina 13 sežnjev za stanovanjske zgradbe se je zdela gradbeni direkciji previsoka, menila je, da bi za Ljubljano 10 sežnjev popolnoma zadostovalo. Pri tej višini bi bilo mogoče čisto udobno graditi štirinadstropne hiše. Vseboval pa naj bi stavbni red določbo, da mora magistrat voditi splošni evidenčni načrt, v katerega se zarisujejo vse nove zgradbe in pomembnejše gradnje. Dunajski stavbni red je imel tako določbo, toda magistrat jo je v svojem osnutku opustil. Gradbeni direkciji se je zdel tak evidenčni načrt potreben, ker je od njega odvisno dovoljenje za nove zgradbe. Brez tega bi se nova poslopja nenačrtno gradila, kar bi oviralo regulacijo ulic, ki so pogosto zelo vijugaste. V splošnem načrtu bi bile zarisane regulacijske črte, ki bi jih bilo pri novih zgradbah ali večjih prezidavah upoštevati in predpisati z gradbenim dovoljenjem.<sup>15</sup> Policijska direkcija je bila v splošnem z osnutkom zadovoljna, želela je pravzaprav le dve spremembi. V prvi vrsti ni soglašala, da bi magistrat imel pravico samostojnega odločanja pri novih stavbah in pri večjih gradbenih spremembah. Magistrat je imel le enega tehničnega uradnika, sam ne bi mogel opravljati vsega dela, ki bi se od njega zahtevalo. Ker torej Ljubljana ni imela gradbenega urada z več tehničnimi močmi, kot je to bilo v drugih mestih, se magistratu ne more z mirno vestjo prepustiti odločanje glede novih zgradb. Magistrat se pri izdajanju gradbenih dovoljenj ni vedno držal obstoječih predpisov in si je dovoljeval nekatere samovoljnosti, ki jih je treba v bodoče preprečiti. Zato naj bi se ustanovila posebna gradbena komisija, ta bi dobila pravico odločanja pri novih zgradbah in pomembnejših prezidavah. Magistratu naj bi ostala samo gradbena dovoljenja za manjše zadeve. V gradbeni komisiji naj bi po predlogu policijske direkcije bil zastopnik deželne vlade kot predsednik, šef okrajnega gradbenega urada, zastopnik magistrata, mestni gradbeni nadzornik in stavbna izvedenca, ki jih bi določila deželna vlada. Gradbena komisija bi morala upoštevati tudi splošni načrt mesta, katerega bi določili zastopniki politične, tehnične in varnostne oblasti ter magi-

strata. Načrt bi po odobritvi deželne vlade služil kot norma za stavbne črte novih stavb in sprememb pročelij. Policijska direkcija se je zavzela tudi za tiste spremembe, ki jih je priporočila gradbena direkcija, z izjemo podstrešnih sob. Zaradi požarne varnosti je predlagala, da se podstrešne sobe v nobenem primeru ne dovolijo.<sup>16</sup>

Pripomb gradbene in policijske komisije magistrat ni pustil brez ugovora. Najprej je opozoril, da ni on dal pobude za uvedbo dunajskega stavbnega reda, temveč notranje ministrstvo, ki pričakuje od tega poživitev gradbene dejavnosti. Ta namen pa se gotovo ne bo dal doseči, če bi se obdržale omejitve, ki jih gradbena direkcija zagovarja, in nadlegovanja, s katerimi bi prizadeli gradbene gospodarje. Posebno je magistrat zameril, ker je gradbena direkcija odrekala inteligenco ljubljanskim tehnikom in graditeljem, pri tem pa je pozabila, da so pri vseh pomembnejših stavbah sodelovali kot izvedenci njeni tehnični uradniki. Zavračal je tudi očitek, da ni v gradbenih zadevah pokazal dovolj samostojnosti, in pa prizadevanje gradbene direkcije, da bi ga spravila pod svoje varuštvo. Gradbena komisija, kot jo je predlagala, bi — tako je menil magistrat — zopet ukinila občinam zajamčeno pravico samostojnega odločanja in bi napravila iluzorna načela, ki jih je ministrstvo proglašalo v svoji okrožnici od 23. decembra 1860 (ta je bila v zvezi z oktobrsko diplomo in ustavno preureditvijo Avstrije, po kateri so bili razni upravni posli prepuščeni deželam in občinam). Tudi spremembe raznih tehničnih določb, ki jih je gradbena direkcija predlagala, je magistrat povečini odklonil. Enako krepko kot gradbeno je magistrat zavrnil policijsko direkcijo. Spomnil jo je, da je mestni gradbeni nadzornik Pollak, ki po njeni izjavi ni užival zaupanja ne oblasti in ne občinstva in zoper sposobnosti katerega je imela pomisleke, bil že član tiste gradbene komisije pred letom 1850, ki je bila pod njenim neposrednim vodstvom. Z vso odločnostjo pa je poudaril, da je treba občinam dati pripadajoče jim področje in tudi v tem pogledu končno prelomiti s priljubljenim sistemom varuštva, če naj tolikokrat zagotovljena občinska avtonomija postane resničnost. Na koncu je pripomnil, da bo vprašanje stavbnega reda, bodisi za celo deželo Kranjsko, bodisi le za Ljubljano, sodilo po ustavni preureditvi v področje deželne zakonodaje. Naloga deželne zbornice bo torej, da sklene morebitne spremembe osnutka.<sup>17</sup>

Toda osnutek stavbnega reda ni nikoli postal zakon. Zakaj je obležal nerešen, se iz ohranjenih spisov ljubljanskega magistrata ne

vidi. Verjetno ni bilo nobenega, ki bi se zanj resno zavzemal; mogoče pa je tudi, da je osnutek prišel v pozabo, ko je zakonodaja o gradbenih zadevah prešla v področje dežele.

#### IV.

Osnutek, katerega je po naročilu deželne vlade pripravila gradbena direkcija, je ljubljanski magistrat odklanjal največ zato, ker bi mu določbe o podeljevanju stavbnih dovoljenj omejile pristojnost. Pri tem je odločno branil samostojno področje občine, opirajoč se na politične in ustavne spremembe v državi, ki so razširile in utrdile njene samoupravne pravice. Odklanjal ga je tudi zaradi njegove oblike, obsežnosti in nejasnosti, vsebinskih pripomb ni imel. Ko je zavrnil po graškem stavbnem redu sestavljeni osnutek gradbene direkcije, se je magistrat izrekel zoper predpise, ki bi oblasti dali večji vpliv na gradbene zadeve. Bistvena razlika med dunajskim stavbnim redom in osnutkom po graškem vzorcu je bila ta, da je bil prvi — če naj razliko na kratko označimo — liberalen, drugi policijski. Poleg tega je osnutek gradbene direkcije vseboval razne določbe, ki naj bi zagotovile boljše higienske razmere in večjo udobnost stanovanj, dunajski stavbni red pa je zdravstvene ozire upošteval le nekako mimogrede in je prepuščal oblasti, da presoja, ali jim je zadoščeno. Stavbnemu gospodarju in stavbeniku je dunajski stavbni red prepuščal več svobode, mogel je pri gradnji stanovanjskih hiš gledati le na svoje koristi, na potrebe in koristi najemnikov stanovanj se mu ni bilo treba dosti ozirati.

Značilno je bilo v tem pogledu v osnutku gradbene direkcije izraženo načelo: »Stanovanjska poslopja, ki se gradijo, naj ne ustrezajo le koristim stranke, ki gradi, temveč potrebam zdravja, npravnosti in udobnosti.« Nove stavbne parcele naj ne bi bile preveč omejene, stanovanjska poslopja in njihove pritikline naj bi imele dovolj zraka in luči, zazidava naj ne bi bila preveč intenzivna. Notranja stavbna dvorišča naj bi se po možnosti opuščala, dovoljena naj bi bila le tedaj, ko se jim ni mogoče izogniti, da bi dajala svetlobo hodnikom, jedilnim shrambam, straniščem ali kurilnim prostorom. Zanimive so bile tudi določbe glede obsega stanovanj. Najmanjše stanovanje bi moralo po osnutku gradbene direkcije imeti sobo, kabinet in kuhinjo, dunajski stavbni red se je zadovoljil z eno sobo, v kateri bi bilo zasilo ognjišče.<sup>18</sup>

Po graškem stavbnem redu prirojeni osnutek je vseboval vrsto podrobnih tehničnih predpisov, npr. glede debeline zidov in glede ostrešja, ter mnoge predpise za varnost pred

požarom, zlasti glede dimnikov. Tudi določbe o pogojih za uporabna dovoljenja stanovanjskih prostorov, vsebovane v posebnem dodatku k osnutku stavbnega reda, so bile izčrpne. Pred izdajo uporabnega dovoljenja bi morale stavbne revizijske in zdravstvene komisije pregledati nove zgradbe. Komisije bi imele predvsem nalogo, da presoјajo, ali so novo zgrajeni prostori dovolj osušeni. Rokki za vse litev so bili točno določeni glede na čas, v katerem je bila gradnja dovršena v surovem, ter na čas, kdaj je bila nato ometana. Dunajski stavbni red vseh teh podrobnih predpisov ni poznal. Vseboval je le splošne določbe, izvedbo o podrobnostih je prepuščal stavbnim gospodarjem in stavbenikom. Gradbena oblast je bila poklicana, da presoja, ali so bili predpisi stavbnega reda upoštevani. Pri tej presoji ji je stavbni red mogel dati le malo opore, subjektivna stališča oblasti ali pa stavbenikov oziroma stavbnih gospodarjev so mogla biti večkrat odločilnega pomena.

Določb splošnega urbanističnega značaja nista imela dosti ne dunajski in ne graški stavbni red oziroma ljubljanski osnutek. Našale so se na širino ulic, ki naj bi bile po možnosti ravne, ter na višino hiš. Dunajski stavbni red je vseboval določbo, da mora lastnik, ki razdeli zemljišče na stavbišča, brezplačno odstopiti občini svet za ceste. Po graškem prirejeni ljubljanski osnutek se z vprašanjem parcelacije zemljišč na stavbišča ni ukvarjal. Obravnaval pa je, sicer bolj na kratko, zunanost hiš v arhitektonskem pogledu; stavbeniki so morali glede tega upoštevati pobude gradbene komisije. Dunajski stavbni red je zahteval le, da zunanost ustreza dobremu okusu, to je bil v prvi vrsti okus stavbenika ali pa stavbnega gospodarja. Po osnutku gradbene direkcije naj bi v ljubljanski stavbni red prišla določba, da morajo nove ulice na obeh straneh ob hišah imeti pločnike. Pri spremembah stavbne črte je bilo predvideno plačilo odškodnine. Če je bila stavbna črta na novo določena in bi se moral stavbni gospodar z novo stavbo umakniti nazaj za dejansko obstoječo stavbno črto, bi mu morala občina za odstop zemljišča plačati primerno odškodnino. Nasprotno pa bi stavbni gospodar plačal odškodnino za zemljišče občini v primeru, da bi moral stavbo pomakniti čez dotedanjo stavbno črto.<sup>19</sup>

Ljubljanski magistrat se je zavzemal za dunajski stavbni red največ zato, ker je ta na splošno prepuščal gradbene zadeve mestnemu področju. Pri tem pa je prezrl, da je tak stavbni red dajal občini le malo vpliva: pri odločanju v gradbenih zadevah. Kajti s stavbnim redom po dunajskem vzorcu bi si sam

omejil pravice proti gradbenim gospodarjem in stavbenikom. Ko si je na eni strani hotel s stavbnim redom zavarovati formalno pravico samostojnega odločanja v svojem samoupravnem področju, se je istočasno na drugi strani odrekal pravici odločanja v mnogih gradbenih zadevah. Sicer pa je magistrat v svojem osnutku med organi za izvajanje stavbnega reda predvidel tudi gradbeno komisijo. Sestavljali bi jo: svetnik deželne vlade, višji tehnični uradnik deželne gradbene direkcije, zastopnik magistrata ter dva ali več gradbenih strokovnjakov, ki bi jih določila deželna vlada izmed domačih tehnikov in stavbnih mojstrov. Naloge gradbene komisije bi bile: obravnavanje gradbenih načrtov za javne in mestne stavbe, odobritev ali razveljavljenje magistratnih stavbnih dovoljenj za razne industrijske in obrtne stavbe, določanje stavbne črte in nivoja, dovoljenja za razdelitev zemljišča na stavbišča, dovoljevanje gradnje zaključenih skupin stavb, dovoljevanje izjem od gradbenih predpisov in odločanje o pritožbah zoper magistratne odločbe o gradbenih zadevah.<sup>20</sup> Področje, ki ga je magistrat odkazal v svojem osnutku gradbeni komisiji, je bilo prav obsežno, pravzaprav so ji bile pridržane vse pomembnejše gradbene zadeve in zadeve urbanističnega značaja. Mesto si torej ne bi omejilo svojega področja v gradbenih zadevah le s stavbnim redom, ki je prepuščal veliko svobode stavbnim gospodarjem in stavbenikom, skrčilo bi ga tudi s prenosom najvažnejših nalog na gradbeno komisijo. Magistrat se v svojem odporu do deželne gradbene direkcije in njenega osnutka ni zavedal, da razlika glede prisojanja kompetence v gradbenih zadevah občini med njenim in njegovim osnutkom ni bila toliko, kot se mu je zdelo.

## V.

Naslednjo pobudo za izdajo stavbnega reda je dala deželna vlada. Ker obstoječi gradbeni predpisi že dolgo niso več ustrezali potrebam, je deželni predsednik leta 1871 predlagal notranjemu ministrstvu, naj se za Kranjsko izdelava stavbni red. Po naročilu ministrstva je deželna vlada pripravila osnutek, poslala ga je mestnemu magistratu s pozivom, da ga predloži v obravnavo občinskemu svetu, ki naj pove o njem svoje mnenje. Občinski svet naj bi določil tudi zastopnike, ki bi sodelovali pri razpravah o končni redakciji osnutka.<sup>21</sup> Novi osnutek stavbnega reda ni bil predviden le za Ljubljano, temveč za vso deželo. V poročilu referenta deželne vlade k osnutku je bilo sicer postavljeno vprašanje, ali naj bi se morda za Ljubljano kot za mnoga druga deželna glav-

na mesta izdal poseben stavbni red. Vendar je bil dan na to vprašanje negativen odgovor. Nekateri osnovni pogoji glede zaščite zdravstvenih razmer in gradbene varnosti morajo biti v vsej deželi enaki. Kjer pa bi krajevne razmere in razmere prebivalstva zahtevale izjemo od splošnega pravila, bi jih bilo mogoče predvideti v istem zakonu. Pri sestavi osnutka so bili poleg raznih gradbenih predpisov upoštevani novejši stavbni redi drugih dežel, med temi tudi dunajski stavbni red od 23. septembra 1859.<sup>22</sup>

Osnutek stavbnega reda je magistrat izročil najprej v izjavo mestnemu inženirju Francu Witschlu. V svojem poročilu je Witschl opozoril, da je referent deželne vlade uporabljal sicer starejši dunajski stavbni red iz leta 1859, ne pa novega od 2. decembra 1868 z dodatki iz leta 1869. Na splošno je z osnutkom soglašal, predlagal pa je k posameznim členom manjše spremembe in dopolnitve, ki jih je deloma utemeljeval s krajevnimi razmerami in potrebami. Glede izolirano stoječih industrijskih zgradb je priporočal, naj bi se uporabile določbe dunajskega stavbnega reda iz 1868, češ, kar je na Dunaju dovoljeno, sme biti dopustno tudi v Ljubljani oziroma na Kranjskem.<sup>23</sup>

Magistrat — njegov gradbeni referent je bil magistratni svetnik Janez Gutman, nekdanji županov namestnik — kot leta 1859 tudi to pot ni bil naklonjen predloženemu osnutku. Menil je, da stanovanjska stiska v vseh večjih krajih zahteva olajšave, ki bi spodbudile obsežnejšo gradbeno dejavnost. V tem pogledu bi mogel biti vzor novi dunajski stavbni red. Stavbni red za Ljubljano naj bi dopuščal za gradnje čimveč svobode in vse mogoče olajšave, kajti le tako bi se dala poživiti precej zamrla zasebna gradbena dejavnost. Pri tem seveda ne bi pustil v nemar stacionarnih, tehničnih, zdravstvenih in požarno-policijskih zahtev. Predloženi osnutek se je magistratu zdel tudi prekompliciran in združen s tolikimi formalnostmi, da ni bilo od njega pričakovati pospeševanja gradenj. Priznaval pa je, da dotedanji ljubljanski stavbni red razmeram več ne ustreza in je potreben nov, toda Ljubljana naj bi dobila svojega lastnega, kakor so ga imela druga deželna glavna mesta. Poseben odbor, v katerega bi se pritegnili strokovnjaki, naj bi izdelal osnutek, upoštevajoč izkušnje v gradbeništvu in stavbne rede drugih mest, zlasti pa dunajskega.<sup>24</sup> Gradbeni odsek občinskega sveta je v celoti soglašal s stališčem magistrata, na njegov predlog je občinski svet določil poseben odsek za izdelavo osnutka.<sup>25</sup> Vendar tak osnutek ni bil izdelan; zakaj se to ni zgodilo, ni znano.

Sredi leta 1874 je deželni predsednik sklical posvetovanje o načrtu stavbnega reda. Kot zastopnik Ljubljane se ga je udeležil župan Laschan z mestnim inženirjem. Pri tem posvetovanju je župan prišel do spoznanja, da je osnutek, ki je bil tedaj nekoliko prereditiran, sprejemljiv tudi za mesto. Zdelo se mu je tudi, da bi z zahtevo po lastnem stavbnem redu pri zakonodajalcu težko uspeli. Zato je gradbenemu odseku predlagal, da se skupaj s policijskim posvetuje o novem osnutku in pripravi predlog za občinski svet.<sup>26</sup> Gradbeni odsek bi sicer raje imel poseben stavbni red za Ljubljano, vendar je sprejel vladni osnutek. Priporočal pa je, naj bi si občinski svet pridržal pravico, zahtevati nov stavbni red za Ljubljano, če bi bil predloženi osnutek v zakonodajnem postopku tako spremenjen, da ne bi več ustrezal koristim mesta. Predlagal je še nekaj manjših redakcijskih in stvarnih sprememb.<sup>27</sup> Občinski svet je razpravljal o osnutku stavbnega reda na dveh sejah, 17. septembra in 11. oktobra 1874. Odobril je predlog gradbenega odseka, da opusti zahtevo po posebnem stavbnem redu za Ljubljano pod pogojem, da se ne spremeni v škodo mesta, ter spremembe, ki so jih predlagali odsek ter posamezni člani občinskega sveta. Ker je bil osnutek že pred deželnim zborom, je o svojem sklepu obvestil njegovo predsedstvo.<sup>28</sup>

Po naročilu ministra za notranje zadeve je deželno predsedstvo predložilo pripravljene osnutke kot vladni predlog 19. septembra 1874 deželnemu zboru, ko je ta že nekaj dni zasedal. Na seji 8. oktobra je bilo prvo branje, izvoljen je bil poseben odsek, da razpravlja o tem zakonskem načrtu. Odsekovo poročevalc je bil dr. Robert Schrey, ki je v deželnem zboru zastopal Ljubljano; bil je tudi član ljubljanskega občinskega sveta. Odsek je v besedilo osnutka vnesel nekaj popravkov; večine pripomb ljubljanskega občinskega sveta, ki je želel spremembe v nekaterih členih, pa ni upošteval. Ko je bil načrt stavbnega reda v drugem in tretjem branju na seji 16. oktobra 1874, je poslanec dr. Etbin Costa grajal pomanjkljivo slovensko besedilo, trdil je tudi, da je bil načrt obravnavan o odseku na hitrico in premalo temeljito. Predlagal je, naj se osnutek izroči deželnemu odboru, da ga pregleda in o njem poroča na prihodnjem zasedanju. Ta predlog je več poslancev zavračalo, opozarjali so tudi, da so že pri pripravljanju osnutka sodelovali razni strokovnjaki, zastopniki ljubljanske občine in drugi prizadeti organi. Deželni zbor je Costov predlog zavrnil ter je — ker ni bilo k načrtu nobenih spreminjevalnih predlogov — stavbni red v celoti sprejel.<sup>29</sup>

Sprejeti zakon pa ni dobil cesarjeve sankcije; vlada je zahtevala spremembe v osmih členih. Šlo je v glavnem za nekatere nebistvene tehnične predpise. Pomembnejša je bila določba glede dimenzij opeke. Osnutek, ki ga je sprejel deželni zbor, je dovoljeval opeko poljubnih dimenzij, zahteval je le, da morata dolžina in širina biti v razmerju 2 : 1. Na zahtevo vlade je bil ta predpis spremenjen, normalna mera za zidake je bila določena na 29 cm dolžine, 14 cm širine in 6,5 cm debeline. Za druge vrste opeke so bile dovoljene poljubne mere. Po prvotnem vladnem osnutku bi ugovore zoper gradbene načrte javnih zgradb, kolikor ne bi bili zasebno-pravnega značaja, reševala deželna vlada v sporazumu z oblastjo, ki bi vodila gradnjo. Na željo ljubljanskega občinskega sveta je deželni zbor to določbo tako spremenil, da so bili tudi ugovori glede stavbne črte in nivoja, ki ju je določila občina, odtegnjeni odločanju deželne vlade. Taka določba pa ministrstvu ni bila po volji, zakaj v vseh drugih deželah je imela državna oblast pri javnih zgradbah vpliv na določanje stavbnih črt ter nivoja. Zato je bila tudi omenjena določba med tistimi, zaradi katerih je bila stavbnemu redu odrečena cesarjeva potrditev. Deželni zbor je vladnim zahtevam po spremembah v celoti ugodil, na seji 1. maja 1875 je sprejel ustrezno novo besedilo osporavanih členov.<sup>30</sup> Spremenjeni stavbni red je 25. oktobra 1875 dobil cesarjevo sankcijo.<sup>31</sup>

S stavbnim redom je pričel veljati na Kranjskem zakon, ki je prvič sistematično zajel gradbene zadeve. V duhu časa je prepuščal zasebnim koristim dokaj svobode, skušal pa je upoštevati tudi javne koristi, ki so bile do tedaj mnogokrat zapostavljene. Tudi je zagotovil občinam vpliv na tem področju. Uredil je vprašanje gradbenih dovoljenj, glede katerih so bili v Ljubljani nezadostni predpisi, za podeželje pa jih sploh ni bilo. V glavnem je stavbni red vseboval tehnične in požarno-varnostne, manj pa zdravstvene predpise. Določbe o najmanjšem dopustnem stanovanju ni poznal. Pač pa je določal, da stanovanjske hiše ne smejo imeti več kot štiri oziroma tri nadstropja z mednadstropjem (mezanimom). Industrijske stavbe so smele biti največ 23 m visoke. V ozkih ulicah je smela gradbena oblast prepovedati gradnjo četrtega nadstropja ter omejiti višino industrijskih zgradb. V mestih je bilo mogoče odkloniti gradbeno dovoljenje za pritlična poslopja, ki bi bila obrnjena proti ulicam. Obokani stanovanjski prostori so morali biti visoki 3,2 m, z ravnim stropom pa 3 m.<sup>32</sup> Fasada ni smela nasprotovati dobremu okusu, barva hiš ni

smela biti preživa. Stavbni gospodar je moral pri novih ali prezidanih hišah ob javnih cestah na svoje stroške napraviti pločnike.<sup>33</sup>

Za razdelitev zemljišč na stavbišča je bilo potrebno dovoljenje gradbene oblasti, navadno je bila to občina. Ceste, urejene po takih razdelitvah, so morale praviloma biti ravne ter 15 m, izjemoma 12 m široke. Svet za ceste na parceliranem zemljišču je moral lastnik brezplačno odstopiti občini.<sup>34</sup> Stavbni red je imel tudi nekaj splošnih določb glede urejanja novih ter obnovitve porušenih naselij. S temi določbami je hotel uveljaviti nekatera urbaniistična načela, ki naj bi pripomogla do boljših naselitvenih razmer v takih naseljih. Odobranje ureditvenih načrtov je bilo v teh primerih pridržano deželni vladi.<sup>35</sup>

Nekateri splošni predpisi stavbnega reda, primerni za mesta in večje kraje, so bili preveč zahtevni za vasi in tudi za izolirano stojече stavbe v mestih in trgih. Zato so bile predvidene razne olajšave, zlasti zahteve glede požarne varnosti in trdnosti stavb so bile manjše. Razne gradbene olajšave so veljale za industrijske zgradbe ter zgradbe, namenjene rudarstvu in fužinarstvu.<sup>36</sup>

## VI.

S stavbnim redom za Kranjsko v Ljubljani niso bili dolgo zadovoljni. Ko so se pričeli nekoliko bolj ukvarjati z vprašanji regulacije mesta, so spoznali, da jim stavbni red nudi premalo možnosti za uspešno izvajanje regulacijskih načrtov. Manjkala je zakonita osnova, da bi mesto moglo izvesti odločnejše posege, ki bi prizadeli koristi zasebnih lastnikov hiš in zemljišč. Že 1886 se je magistrat ukvarjal s pripravami za sestavo osnutka posebnega stavbnega reda za Ljubljano, toda ostalo je le pri pripravah.<sup>37</sup> Po potresu 1895, ko je bilo treba obnavljati porušeno Ljubljano, je postalo vprašanje novega stavbnega reda zlasti pereče. Občinski svet je sklenil, naj se pripravi osnutek.<sup>38</sup> Toda deželni predsednik Hein ga je pri tem prehitel. Že sredi junija 1895 je poslal notranjemu ministrstvu osnutek deželne vlade, ki naj bi bil predložen deželnemu zboru kot vladni predlog. V svojem osnutku je deželna vlada razširila gradbeno-policijsko kompetenco državnih oblasti. Deželni predsednik je to takole utemeljil: Izkušnje kažejo, da avtonomna oblast (mišljena je bila občina) deloma ni sposobna za smotrno uveljavljanje stavbnega reda, deloma pa ji manjka za to potrebna nepristranost. Žal igrajo sorodstveni in prijateljski oziri ali pa sovraštvo veliko vlogo in potem tudi občinski svetniki vplivajo

na uradovanje magistrata. Še manj pa je deželni odbor kos nalogi, zagotoviti dosledno izvajanje stavbne policije, ker mu manjkajo za nadzorstvo potrebni organi in so v njem deloma iste osebe, ki sedijo v občinskem svetu.<sup>39</sup>

Notranje ministrstvo je dalo osnutek stavbnega reda v presojo vrhovnemu sanitetnemu svetu. Ta ga je označil kot pomanjkljivega, grajal je, ker ni bil zaslišan deželni sanitetni svet, ter ponudil, da pošlje v Ljubljano dva svoja člana, Franca Gruberja, profesorja arhitekture, in dr. Maksa Gruberja, profesorja higijene, ki bi sodelovala pri posvetovanjih deželnega sanitetnega sveta.<sup>40</sup> To se je tudi zgodilo; rezultat posvetovanj, pri katerih sta imela glavno besedo brata Gruber, je bil popolnoma nov osnutek stavbnega reda. V tem osnutku sta hotela uveljaviti svoja načela o stavbnih redih, ki sta jih nekaj let prej objavila v posebni knjigi. Posamezni členi osnutka so bili izrezki iz njune razprave. Za gradnje v mestih sta iz higienskega stališča postavljala za tisti čas zelo radikalne zahteve. Bila sta zoper intenzivno zazidavo, stanovanjskim okolišem sta hotela dati mnogo zraka, sonca in zelenja, priporočala sta gradnjo družinskih in manjših stanovanjskih hiš. Značilna je sodba arhitekta Gruberja o starem ljubljanskem mestnem jedru: tukaj ni mogoče adaptirati, temveč le porušiti in lepo na novo graditi.<sup>41</sup> Deželni predsednik Hein je Gruberjev osnutek v obširnem poročilu na notranje ministrstvo takoj z vso odločnostjo obsodil. Osnutek je posegel na področje obrtnega prava in preprečevanja nezgod, v splošno in sanitarno policijo ter v zasebno pravo. Ne računa z resničnostjo, temveč z ideali, ki se sploh ne dajo uresničiti, najmanj pa v Ljubljani. Tak stavbni red bi postavil občini ter zasebnikom finančne zahteve, ki jim ne bi bili kos. Ljubljana je zaradi posledic potresa finančno skoraj izžrpana. Sedaj pa naj ubogo mesto postane še poskusni kunec, da bi na njem preizkusili načela stavbnega reda, ki se drugje še niso obnesla. Gradbeno dejavnost bi novi predpisi popolnoma zatrli. Ekstenzivni razvoj mesta, ki ga hočejo izsiliti, bi zahteval večje izdatke za ceste, kanalizacijo, razsvetljavo itd. Kaže na veliko kratkovidnost, če se vse presoja z enega vidika, in katedrska modrost prezira praktično življenje. Svoje odklonilno poročilo je Hein zaključil: Ves osnutek ni drugega kot kukavičje jajce, ki naj bi ga vlada izvalila za avtorja (to je brata Gruber kot pisca knjige o stavbnih redih), s svojega stališča moram ta posel odkloniti in osnutek označiti kot neuporaben in za tukajšnje razmere popolnoma neprimeren.<sup>42</sup>

Notranje ministrstvo je z odločitvijo odlašalo, zato je deželni predsednik postal nestrpen, ko so pretekli skoraj štirje meseci, pa še ni bilo odgovora. Ljubljanski hišni posestniki so se pripravljali na obnovitev po potresu poškodovanih hiš. Nov, modern stavbni red je postal še bolj nujen; če ga ne bo, bo šlo po starem kopitu naprej, oblasti pa bodo brezmočne. Hein je še opozoril notranje ministrstvo, da bi mogel tudi ljubljanski občinski svet izdelati osnutek stavbnega reda, ki bi ga deželni odbor predložil kot zakonski osnutek. V tem primeru ne bi mogli pričakovati, da bi bila državnim oblastem priznana potrebna kompetenca.<sup>43</sup> Kljub priganjanju deželnega predsednika, ki je hotel, da bi bil osnutek predložen deželnemu zboru za zasedanje konec 1895 ali začetek 1896, je notranje ministrstvo še nekaj časa oklevalo. Končno se je vdało vztrajnemu pritiskanju; osnutek deželne vlade je dopolnilo z nekaterimi določbami tehničnega značaja, ki naj bi zagotovile večjo odpornost stavb proti potresu, ter ga malo pred koncem leta odobrenega vrnilo.<sup>44</sup>

O vladnem osnutku je najprej temeljito razpravljala stavbni odsek deželnega zbora in ga je delno prereditigiral, spremenil in dopolnil. Osnutek je bil napravljen pod vtisi potresa, zato so prišle vanj marsikateri določbe, ki jih prejšnji stavbni redi niso poznali. Stavbni odsek je menil, da je treba sicer posledice potresa upoštevati, da pa ne smejo biti odločilne za vse predpise. Zato je omilil tiste določbe, ki so se preveč ozirale na potresne posledice. Glede splošnega mestnega regulacijskega načrta je omejil kompetenco deželne vlade z določbo, da o njem odloča deželna vlada v soglasju z deželnim odborom; vladni osnutek je hotel odločanje pridržati le deželni vladi. Po osnutku bi smela poslopja v Ljubljani imeti največ tri nadstropja. Ker so stavbni redi mnogih drugih deželnih glavnih mest dovoljevali štirinadstropne zgradbe, tako tudi kranjski iz leta 1875, je odsek spremenil osnutek v tem smislu. Sicer je bilo tudi določeno, da višina poslopja od pločnika do glavnega venca ne sme biti več kot  $\frac{5}{4}$  cestne širine in ne sme presegati 20 m. Odsek je zvišal najmanjšo dovoljeno višino stanovanjskih prostorov pri ravnih stropih na 3 m, pri obokanih na 3,20 m, vladni osnutek jo je določal na 2,80 m. Stavbni odsek ni soglašal s predlogom, da bi bila deželna vlada stavbna oblast prve stopnje za vse občinske zgradbe. To kompetenco je odkazal občinskemu svetu, za zasebne stavbe jo je imel mestni magistrat, za državne, deželne in druge javne stavbe razen občinskih, pa deželna vlada. Vladni osnutek je bil spremenjen in dopolnjen še v mno-

gih drugih določbah, ki pa jih kot manj bistvene in pomembne ne omenjam posebej.<sup>45</sup>

Deželni zbor je sprejel osnutek, kot ga je predlagal stavbni odsek, brez bistvenih sprememb. Živahneje so razpravljali le o treh spremenjevalnih predlogih. Deželni predsednik Hein se je zavzemal, da bi glede višine zgradb in števila nadstropij obveljala določba vladnega osnutka, to je, da bi hiše smele imeti največ tri nadstropja. Pri tem ga je podpiral takratni ljubljanski župan Grasselli. Zoper štirinadstropne stavbe sta navajala: večjo nevarnost ob potresu, higienske prednosti ekstenzivne zazidave, težave pri prepogosti hoji po stopnicah, večjo nevarnost ob požarih in nalezljivih boleznih. Poslanec Ivan Hribar, poznejši ljubljanski župan, je vse take razloge zavračal; od intenzivnejše zazidave stavbišč je pričakoval cenejša stanovanja, najemnine v četrtem nadstropju so bile manjše kot v nižjih nadstropjih. Poročevalec stavbnega odseka dr. Ivan Tavčar je opozoril, da stavbni redi mnogih manjših mest v drugih deželah in tudi kranjski stavbni red dovoljuje gradnjo štirinadstropnih hiš, zato bi bilo nesmiselno, da bi tako hišo smeli graditi na Vrhniki ali v Ribnici, ne pa v Ljubljani. Po taki razpravi je deželni zbor sprejel določbo, da je dovoljena gradnja hiš s štirimi nadstropji. Poslanec baron Wurzbach je nastopil proti predpisu, da bi morali hišni posestniki, ki gradijo nove hiše, na svoje stroške napraviti pločnike oziroma prispevati tretjino stroškov v primerih, ko se napravijo pločniki v ulicah, kjer jih še ni bilo. Zahteval je, naj bi vse stroške nosila občina. Vendar je bil njegov spremenjevalni predlog odklonjen. Tudi predlog poslanca dr. Majarona, naj bi razlastitveni postopek v korist občine določili tako, kot je bilo predvideno glede razlastitve za gradbo železnic, je bil zavrnjen.<sup>46</sup>

Deželni zbor je stavbni red v tretjem branju sprejel na seji 11. februarja 1896. Na Hribarjev predlog se je posebej zahvalil deželnemu predsedniku Heinu, ki je osnutek stavbnega reda predložil in sodeloval pri vseh odsekovih posvetovanjih. Cesarjevo sankcijo je zakon dobil — po Heinovi urgenci pri notranjem ministrstvu — 25. maja 1896.<sup>47</sup> Tedaj je za Ljubljano prenehal veljati deželni stavbni red iz leta 1875. V primeri z njim je novi stavbni red pomenil znaten napredek. Z večjo popolnostjo in sodobneje je obravnaval gradbene zadeve in ureditev mesta. Omenjam le pomembnejše določbe, kolikor že niso bile omenjene, zlasti tiste, ki so bile nove.

Prvo poglavje stavbnega reda iz leta 1896 je vsebovalo predpise o ureditvi novih mestnih delov ter o regulaciji mesta. Pri tem so

bile najprej obravnavane ulice. Določena je bila najmanjša širina, za glavne ulice z živahnim prometom je znašala najmanj 20 m, za ulice, ki so sicer imele isto smer kot glavne ulice, pa bi bile manj prometne, 14 m, ter za krajše stranske in prečne ulice 12 m. Pri posebno važnih prometnih cestah je bilo treba predvideti prostor za morebitno cestno železnico in drevesne nasade. Ceste naj bi se po možnosti križale v pravem kotu. Kot osnovo za otvoritev novih ali spremembo obstoječih cest, ulic in trgov je moralo mesto izdelati splošni regulacijski načrt. Predpisi o parcelaciji zemljišč na stavbišča so podrobno urejali dolžnosti zemljiških lastnikov do občine za odstop sveta, potrebnega za ulice, bodisi brezplačno, bodisi za plačilo. Zemljiški posestniki so tudi bili dolžni odstopiti občini potrebni svet s poslopji, če je bilo treba zaradi naraščajočega prometa, požarne varnosti ali zdravstvenih razmer odpreti nove ali razširiti obstoječe ceste, ulice in trge.

V zvezi z dolžnostmi zemljiških lastnikov za odstop sveta so bile določbe o razlastitvi in razlastitvenem postopku. Ko je bil občinski svet po potresu postavljen pred nalogo, da začne z obnavljanjem in urejanjem porušenega mesta, je najprej občutil pomanjkanje zakonitih predpisov, ki bi občini omogočali, da si v vsakem primeru pridobi za izvajanje regulacije potrebna zemljišča. Njihovi lastniki niso bili vedno pripravljeni, da jih prodajo občini po primerni ceni. Zato je občinski svet pripravil osnutek posebnega »zakona glede razlastitve zemljišč v svrhu uravnave, razširjave in izboljšanja Ljubljane v zdravstvenem ozirju«. Ta osnutek je župan Grasselli kot deželni poslanec z več tovariši predlagal deželnemu zboru, ki ga je sprejel 31. julija 1895. Toda zakonski načrt ni dobil cesarjeve sankcije, postal pa je z novim stavbnim redom brezpredmeten.<sup>48</sup>

Nova je bila določba o stavbni prepovedi. Občinski svet je mogel prepovedati prezidavo ali dozidavo obstoječih ter tudi gradnjo novih stavb, če bi to otežilo napravo novih potrebnih komunikacij ali pa regulacijo in razširitev obstoječih. Število stanovanj v novih hišah je bilo prepuščeno odločitvi stavbnega gospodarja. Najmanjša stanovanja so morala imeti vsaj sobo in kuhinjo. V novih hišah je bilo treba napraviti primerno pralnico. V vsako poslopje v okolišju mestnega vodovoda, določeno za stanovanja ali sicer za bivanje ljudi, je morala biti napeljana voda. Da bi bila poslopja ob potresih odpornejša, je bilo predpisano, da morajo imeti glavni, srednji in čelni zidovi v vsakem nadstropju dovolj vezi. Pri obokanih stropih so morale biti opore z

vezmi dobro zvezane. Takih predpisov stavbni red iz leta 1875 ni imel. Stavbna oblast je bila upravičena prepovedati gradnjo poslopij z večjimi arhitektonskimi napakami. Zunanost hiš ni smela žaliti estetičnega čuta ter ni smela biti pleskana s preživo, očesu kvarno barvo. Za gradnje v odprtem stavbnem sistemu in zunanjih krajih mesta je stavbni red imel nekatere izjemne določbe in stavbne olajšave. Ob Ižanski cesti, v Črni vasi, na Ilovici in Hauptmanici je smela gradbena oblast dovoljevati še druge olajšave, dopustne po stavbnem redu za podeželske občine. Posebne določbe so veljale za industrijske stavbe.

Stavbni red iz leta 1896 je usmerjal gradbeno in urbanistično politiko Ljubljane še v dobi med obema vojnama, dokler ni stopil v veljavo gradbeni zakon iz leta 1931 in na njegovi osnovi izdani predpisi. Nekatere njegove določbe, kolikor niso nasprotovale gradbenemu zakonu, so veljale še naprej. Za vasi na nekdanjem Kranjskem pa je tudi po uveljavljanju gradbenega zakona ostal še naprej v veljavi stavbni red iz leta 1875.<sup>49</sup>

#### OPOMBE

1. MALj. Reg. I fasc. 546, fol. 585 sl., Bau- und Feuerlöschordnung für die Provinzial-Hauptstadt Laibach. — Sammlung der politischen Gesetze und Verordnungen für das Laibacher Gouvernement-Gebiet im Königreiche Illyrien. Jahr 1847. Laibach 1852, str. 157 sl. — 2. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 42. — 3. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 49 sl. — 4. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 26 sl. — 5. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 21; fasc. 524, fol. 1 sl., fasc. 519, fol. 131 sl. AS (Arhiv Slovenije), Deželna vlada, fasc. 13-8 (1850—60), št. 15.247/1858. — 6. MALj. Reg. I fasc. 524, fol. 35. — 7. MALj. Reg. I fasc. 519, fol. 131 sl. — 8. MALj. Reg. I fasc. 751, fol. 66 sl. — 9. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 81 sl. — 10. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 160 sl. — 11. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 41 sl., 52 sl., 72 sl. — 12. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 87 sl. — AS, Deželna vlada, fasc. 13-8 (1850—1860), št. 19.063/1859. — 13. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 129 sl. — 14. Bauordnung für die k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien. Reichs-Gesetz-Blatt für das Kaiserthum Österreich. Jahrgang 1859. Str. 523 sl. — 15. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 154 sl. — 16. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 150 sl. — 17. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 89 sl. — 18. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 139', 165 sl. — 19. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 132', 133' in 163. — 20. MALj. Reg. I fasc. 750, fol. 146 sl. — 21. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 17 sl. — 22. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 121 sl. — 23. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 139 sl. — 24. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 19 sl. in 118 sl. — 25. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 24 sl. Cod. III/24-1873, fol. 14. — 26. MALj. Reg. I fasc. 875, fol. 30 sl. — 27.

MALj, Reg. I fasc. 875, fol. 34 sl. — 28. MALj, Reg I fasc. 875, fol. 38. Cod III/25-1874, fol. 131' sl. in 145' sl. — 29. Obravnave deželnega zbora Kranjskega od 15. septembra 1874 do 16. oktobra 1874. 15. zvezek. Ljubljana 1874, str. 71, 158 sl. ter prilogi 66 in 77. — 30. Obravnave deželnega zbora Kranjskega od 8. aprila do 4. maja 1875. 16. zvezek. Ljubljana 1875, str. 16 in 61 sl. ter priloga 36. — 31. Stavbni red je bil objavljen v Deželnem zakoniku za vojvodstvo Kranjsko. Leto 1875, št. 26, str. 70 sl. — 32. Stavbni red 1875, § 23. — 33. Stavbni red 1875, §§ 51 in 54. — 34. Stavbni red 1875, §§ 60 do 63. — 35. Stavbni red 1875, §§ 64 in 65. — 36. Stavbni red 1875, §§ 71 do 80. — 37. MALj, Reg. I fasc. 992, fol. 25 sl. — 38. MALj, Cod. III/45-1895, fol. 104' sl. in 314 sl. — 39. AS, Deželno predsedstvo, predsedstveni konvolut 75, št. 3397/praes. — 40. AS, Dež. preds., konv. 75, št. 4082/praes. — 41. AS, Dež. preds., konv. 75, zapisnik posvetovanj deželnega sanitetnega sveta 13. in 14. 7. 1895; Gruberjev osnutek stavbnega reda. Anhaltungspunkte für die Verfassung neuer Bau-ordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen. Bericht erstattet dem k. k. obersten Sanitätsrathe von dem a. o. Mitgliede desselben, k. k. Hofrath, Prof., Architekt Franz Ritter v. Gruber mit

Berücksichtigung der vom Correferenten Ober-sanitätsrath, Prof. Dr. Max Gruber beantragten kleinen Änderungen und Ergänzungen. Wien 1893. — 42. AS, Dež. preds., konv. 75, št. 4978. — 43. AS, Dež. preds., konv. 75, št. 9932. — 44. AS, Dež. preds., konv. 75, št. 10.254/1895 in 30/1896. — Obravnave deželnega zbora kranjskega v Ljubljani od 28. decembra 1895 do 11. julija 1896. 37. zvezek. Ljubljana 1896. Priloga 28. — 45. Obravnave deželnega zbora... 37. zvezek. Priloga 45. — 46. Obravnave deželnega zbora... 37. zvezek. Str. 367 sl. in 462 sl. — 47. AS, Dež. preds. konv. 75, št. 2042, 3438 in 4562 iz 1896. Deželni zakonik za vojvodino Kranjsko. Leto 1896. XXI. kos. Str. 62 sl. Jožef Pfeifer, Stavbinski red za občinsko ozemlje deželnega stolnega mesta Ljubljane z registrom. Zakoni in ukazi za vojvodino Kranjsko. 8. zvezek. Ljubljana 1906. — 48. MALj, Cod. III/45-1895, fol. 191 sl. Obravnave deželnega zbora kranjskega v Ljubljani od 26. do 31. julija 1895. 36. zvezek. Str. 21 sl. in 30 sl.; priloga 2. Obravnave... od 28. decembra 1896 do 6. marca 1897. 38. zvezek. Poročilo o delovanju kranjskega deželnega odbora za dobo od 1. januarja do konec decembra 1896, str. 12. — 49. Rajko Mulaček, Gradbeni predpisi. Izdaja društvo »Pravnik« v Ljubljani. Zvezek III. Ljubljana 1940, str. 181 sl.

