

Ohrabrujoči pojavi v stanovanjski graditvi

Posvetovanje zastopnikov mest o izkušnjah v stanovanjski graditvi v lanskem letu, ki je bilo nedavno, je prispevalo k velikemu delu posploševanja prakse na tem področju v lanskem letu. Na posvetovanju so izoblikovali stališča o vsem, kar pomeni potrjeno in preverjeno izkušnjo trajne vrednosti. Razčistili so tudi, katera ključna vprašanja so bila zanemarjena in zahtevajo intenzivnejše delo.

Povečana sredstva in baziranje stanovanjske graditve na enotnem sistemu kreditiranja iz posebnih namenskih skladov so mobilizirala pobudo širokega kroga državljanov, političnih in družbenih organizacij. Ker so bili ljudski odbori v položaju, da so neposredno odločali o mnogih vprašanjih, ki so vezana na uporabo sredstev in stanovanjsko gradnjo sploh, sta dobila njihova iniciativa in odgovornost močno spodbudo. Zato je bilo že lani veliko napravljeno za hitrejšo in cenejšo graditev in za iskanje dodatnih sredstev za stanovanjsko graditev.

V mnogih mestih so si ljudski odbori prizadevali, da bi uresničili določeno politiko stanovanjske graditve. Posamezni odbori so konec lanskega in v začetku letošnjega leta analizirali izkušnje enoletnega dela in napravili potrebne spremembe ter določili program za nekaj let naprej. Sveti za stanovanjska vprašanja so se razvili v organe, ki spremljajo izpolnjevanje politike ljudskega odbora in pravočasno predlagajo ustrezne ukrepe. Upravni odbori skladov za kreditiranje so opravljali funkcijo družbenih organov pri upravljanju sredstev in njihovem izkoriščanju samo na temelju določenih pravil.

Opaža se, da so se lani uveljavili močni vplivi proti razkošnemu projektiranju in graditvi, pa tudi proti drugi skrajnosti — primitivizmu v graditvi stanovanj brez osnovnih higienskih pogojev. V večini mest so izbrali realno pot hitrejše graditve skromnejših stanovanj z vsemi osnovnimi higienskimi napravami.

Ljudski odbori so začeli mnogo bolj skrbeti za izboljšanje proizvodnje gradbenega materiala, gradbene operativne in obrti. Čeprav gre šele za začetne ukrepe, so že dosegli določeno znižanje cen na enoto stanovanjske površine. Kolikor bodo nadaljevali s potrpežljivostjo in vztrajnostjo, ki sta značilni za posamezna mesta, bo prevladovala v čedalje večjem obsegu težnja zniževanja cen ob širši izbiri in hkrati tipizaciji materiala.

V več mestih so organizirali posebne, specializirane organizacije za stanovanjsko graditev. S pazljivim analiziranjem odnosa gradbene operativne do investitorjev — gospodarskih organizacij, ustanov, organov državne uprave in posameznikov so prišli do sklepa, da je treba organizirati telo, ki bo opravljalo vse posle v imenu tistih investitorjev, ki to žele. Namesto da vsak investitor sam skrbi za načrt, iskanje lokacije in gradbeno podjetje, prenese s pogodbo te posle na specializirano organizacijo, ki opravi to mnogo hitreje in bolj strokovno. Tako so tudi ljudski odbori dobili možnost, da s to organizacijo mnogo bolj učinkovito vplivajo na industrijsko proizvodnjo materiala ali na gradbeno in obrtno podjetja. To bo hkrati omogočilo, da bodo uspešneje preprečevali gradnjo pretirano ve-

likih in razkošno opremljenih stanovanj.

Na posvetovanju so posvetili posebno pozornost vprašanju hitrejši izdelave etapnih urbanističnih načrtov, da bi se mestni deli bolj premišljeno oblikovali, ukrepom določitev meje med mestnimi gradbenimi površinami in kmetijskim zemljiščem ter končno preprečevanju protipravne graditve, ki je šla tako v širino, da ima lahko za mesta resne posledice.

Ce ocenimo vse to, kar je bilo povedano pred posvetovanjem in na njem, in povežemo to s tistim, kar je bilo ugotovljeno nedavno s skupščinsko debato in resolucijo, moramo ugotoviti, da smo vstopili v novo razdobje reševanja stanovanjskih problemov. Odrpte so široke, čeprav po materialnih sredstvih še vedno skromne možnosti za hitrejšo in cenejšo stanovanjsko graditev. Stopnja in naglica dosege rezultatov, ki jih želimo, je v mnogem odvisna od tega, kako bodo vsi poklicani, posebno pa ljudski odbori izkoristili možnosti, ki se jim ponujajo. Širina in odgovornost, s katerim so se tega lotili lani in prvi koraki storjeni v letošnjem letu, utemeljujejo popoln optimizem.

Sreten Bjeličić

Specializirane organizacije za stanovanjsko graditev

Uspešno delo specializiranih organizacij za stanovanjsko graditev v mestih, ki so jih ustanovila, je pritegnilo pozornost vseh, ki se ukvarjajo s problemi graditve stanovanj. Specializirane organizacije, ki delujejo kot neka vrsta uslužnostnih servisov za potrebe investitorjev stanovanjske graditve, so imeli lani po zaslugi strokovnega kadra in dobro premišljenega dela, ki ga opravljajo, precej uspeha pri zniževanju lasne cene stanovanjske enote.

Organizacijska struktura in način poslovanja nista enaka pri vseh ustanovljenih specializiranih organizacijah. So nekatere razlike, čeprav imajo vse organizacije skupni smoter pomagati investitorjem pri stanovanjski graditvi v številnih zelo zapletenih poslih, ki zahtevajo neko stopnjo strokovnosti. Nazivi organizacij so različ-

Gradnja stanovanj v Splitu

V Splitu so lani planirali, da bodo zgradili 530 stanovanj, od teh jih je bilo do konca leta popolnoma dograjenih 68. Za gradnjo stanovanj je bil kot prehodni investitor ustanovljen urbanistični inštitut, ki je zelo dobro zajel vso stanovanjsko problematiko. Pri graditvi stanovanj so zaposlili sedem gradbenih podjetij, katerih sezona se je zaradi ugodnega podnebja razširila na vse leto.

Gradbeni stroški se gibljejo od 2,5 milijona din za dvosobno do 3 milijone din za trosobno stanovanje. Urbanistični inštitut skrbi za povezavo stanovanjske graditve z urbanističnimi in komunalnimi problemi dela — upoštevaajoč projektiranje, nakup zemljišča, potrebnega gradbenega materiala, ceno in tipizacijo. Kakor poudarjajo v inštitutu — še vedno niso sprejeli enotnega stališča glede funkcije posameznih stanovanjskih delov, kakor so kuhinja, kopalnica in podobno. Zato sodeluje inštitut stalno z arhitekti in projektantskimi organizacijami, da bi dosegli najbolj racionalne rešitve.

Zanimiv primer se je zgodil v Splitu ob licitaciji gradbenih del. Na licitaciji je namreč dobilo dela podjetje »Radnik« iz Benkovca, ki dela brez mehanizacije, medtem ko so podjetja, ki imajo mehanizacijo — zaradi velikih stroškov — pokazala manjšo konkurenčno sposobnost.

D. P.

ni, tako da se pojavljajo kot zažodi, direkcije, uprave, biroji in ustanove. Vendar ugotavljamo, da so kljub nekaterim razlikam razdelile vse specializirane organizacije za stanovanjsko graditev v mestih svoje poslovanje na dve osnovni področji: na operativno in študijsko-analitično. Strokovni uslužbeni operativnega oddelka opravljajo posle, ki so vezani na pripravo zemljišča, načrtov, tehničnih elaboratov in kontrolo ter sprejem izdelanega objekta, medtem ko spremljajo študijsko-analitične skupine ekonomske in tehnične ustvaritve s stališča ekonomičnosti in racionalizacije gradnje.

Na shemi vidimo predlog organizacijske strukture beograjske Direkcije za stanovanjsko graditev. Shema obsega osnovno razdelitev in se ne spušča v druge podrobnosti.



Direkcijo vodi direktor, ki mu pomagata njegov pomočnik in tehnični direktor. Njegov pomočnik vodi splošni oddelek z računovodstvom in splošnim odsekom. Tehnični direktor vodi tehnični oddelek, ki ga sestavljajo biro za študije, projektantska služba, služba splošne graditve, tehnično komercialna služba in evidenčni odsek. Razen teh sta v direkciji še študijsko planska skupina in služba za finansiranje gradenj, ki sta neposredno podrejeni direktorju.