

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

ODDELEK ZA
GEODEZIJO



*VISOKOŠOLSKI
STROKOVNI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA*

Kandidatka:

MAJA LEKAN

**ANALIZA NAMENSKE RABE IN CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI
IVANČNA GORICA**

Diplomska naloga št.: 360

**LAND USE AND LAND PRICE ANALYSIS IN THE
MUNICIPALITY OF IVANČNA GORICA**

Graduation thesis No.: 360

Mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:
viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Skladno s 27. členom Pravilnika o diplomskem delu UL Fakultete za gradbeništvo in geodezijo,

Podpisana MAJA LEKAN izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

»ANALIZA NAMENSKE RABE IN CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IVANČNA GORICA«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 11.1.2012

Maja Lekan

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.7(497.4 Ivančna Gorica)(043.2)
Avtor:	Maja Lekan
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	ANALIZA NAMENSKE RABE IN CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IVANČNA GORICA
Obseg in oprema:	91 str., 26 pregl., 17 sl., 22 graf.
Ključne besede:	Stavbno zemljišče, gradbeno dovoljenje, usmerjanje poselitve, razvoj podeželja, cene nepremičnin

Izveček:

Namen diplomske naloge je analizirati strukturo površin namenjenih za gradnjo v občini Ivančna Gorica, oceniti potrebe po stavbnih zemljiščih v kratkoročnem obdobju šestih prihodnjih let na podlagi analize podatkov iz dovoljenj za gradnjo v obdobju 2004 – 2010 ter jih primerjati s ponudbo stavbnih zemljišč na obravnavanem območju. Uvodoma sta predstavljena, dolgoročni in srednjeročni plan občine Ivančna Gorica v obdobju 1986 – 2000, ter novi občinski prostorski načrt. Zanimalo nas je, koliko površin stavbnih zemljišč je še prostih znotraj obstoječih prostorskih izvedbenih načrtov. Na podlagi primerjave dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica v obdobju 1986 – 2000 ter novega občinskega prostorskega načrta, smo analizirali strukturo površin vseh vrst zemljišč v obstoječem in predvidenem strateškem prostorskem aktu, še predvsem obseg kmetijskih zemljišč in posege na kmetijska zemljišča. Ob predpostavki, da se število gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah ne bo bistveno spremenilo, smo ugotavljali, koliko znašajo letne potrebe po zemljiščih za gradnjo in za koliko let bo zadoščala obstoječa zaloga zemljišč na obravnavanem območju. Na podlagi analize cen nepremičnin v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 – 2010 smo ugotavljali, ali so cene nepremičnin na območjih, kjer se je v preteklosti največ gradilo, naraščale hitreje kot drugod. Ugotovili smo, da je znotraj obstoječih izvedbenih prostorskih načrtih prostih stavbnih zemljišč še 25,50 ha. Na podlagi primerjave obstoječega dolgoročnega in srednjeročnega prostorskega plana občine Ivančna Gorica v obdobju 1986 – 2000 ter predvidenega občinskega prostorskega načrta, smo ugotovili, da se je iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča spremenilo 282,10 ha zemljišč. 108,50 ha stavbnih zemljišč pa se je spremenilo v kmetijska zemljišča. Ob predpostavki, da se število gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah ne bo bistveno spremenilo, znašajo letne potrebe zemljišč v obravnavani občini 13,12 ha, kar pomeni, da bi obstoječa zaloga zemljišč zadoščala za 21 let. Prav tako smo ugotovili, da so cene nepremičnin na območjih, kjer se je v preteklosti največ gradilo, višje kot na ostalih lokacijah.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALIST INFORMATION

UDC: 332.7(497.4 Ivančna Gorica)(043.2)
Author: Maja Lekan
Supervisor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: LAND USE AND LAND PRICE ANALYSIS IN THE
MUNICIPALITY OF IVANČNA GORICA
Notes: 91 str., 26 pregl., 17 sl., 22 graf.
Key words: Building land, Building permit, Directing settlement,
Development of the country, Real estate prices

Abstract

The purpose of this thesis is to analyze surfaces intended for construction in Ivančna Gorica. Assessment of needs on building sites in short – term period for the next six years was needed, on the basis of the analyze on information for permission to build in time period from 2004 – 2010 and compared it with the offer of building sites in the mentioned area. Long – term and short – term plans for Ivančna Gorica are initially introduced for the period from 1986 to 2000 and the new local spatial plan. Our interest was to know how many surface of building sites are there still free and within existing spatial plans. On the basic of comparison between short and long – term plans in the municipality of Ivančna Gorica in the period 1986 – 2000 and the new communal spatial plan, we analyzed the structure of all kinds of sites in the existing and planned strategic spatial document, specially the range of farming lands and the inference on those lands. Considering that the number of constructing permits in cadastral counties is not going to change drastically, we were discovering how much the year acquirement on lands permitted to build is and how long will the existing stock of lands on the mentioned area will be enough. On the basic of the analyze on prices of real estate in the municipality of Ivančna Gorica in the period from 2007 to 2010 we were discovering if the prices of real estate on areas where they built the most in the past, increased faster than in other places. We discovered that there is 25,50 ha of free building sites within existing spatial plans. At the analyze of existing long – term and mid – term plans in the municipality of Ivančna Gorica in the period from 1986 to 2000 and at the scheduled communal spatial plan we discovered that 282,10 ha of land changed their purpose from farm sites to building lands. 108,50 ha of building sites changed their purpose to farm sites. Considering that the number of building permits in cadastral counties is not going to change drastically, the amount of annual requirements is 13,12 ha, witch means that current availability of land would last for 21 years. We also discovered that the prices of real estate on areas where they built the most, were higher than in other areas.

ZAHVALA

Najlepše se zahvaljujem mentorci izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, za strokovno svetovanje, potrpežljivost in razumevanje pri nastajanju diplomskega dela.

Posebno zahvalo za podporo in razumevanje med celotnim časom mojega študija namenjam vsem domačim, družini Janežič, še posebej pa Boštjanu in Kevinu.

KAZALO VSEBINE

Stran za popravke	V
Izjava o avtorstvu	VII
Bibliografsko dokumentacijska stran in izvleček	IX
Bibliographic dokumentalist information	XI
Zahvala	XIII
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA	3
2.1 Namen diplomske naloge	3
2.2 Obravnavano območje	3
2.3 Čas obravnave	10
2.4 Viri podatkov	11
2.5 Predmet obravnave	12
2.6 Metoda dela	13
3 DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE IVANČNA GORICA ZA OBDOBJE 1986 DO 2000	15
3.1 Veljavni prostorski izvedbeni akti (PIA) v Občini Ivančna Gorica	16
3.1.1 Prostorsko ureditveni pogoji (PUP)	17
3.1.2 Prostorsko izvedbeni načrti (PIN)	18
3.2 Usmerjanje poselitve po dolgoročnem in srednjeročnem planu v obdobju 1986 do 2000	24
4 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)	29
4.1 Bilanca površin zemljišč namenske in osnovne dejanske rabe	30
4.2 Predlagani posegi na najboljša kmetijska zemljišča	33
4.3 Primerjava namenske rabe prostora med dolgoročnim in srednjeročnim planom v obdobju 1986 do 2000 in občinskim prostorskim načrtom (OPN)	38
4.4 Usmerjanje poselitve po Strokovnih podlagah (2007)	42

5 OCENA POTREBNIH POVRŠIN ZA GRADNJO NA PODLAGI IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ V OBDOBJIH 2004 - 2010	47
5.1 Zakon o graditvi objektov (ZGO)	49
5.2 Gradbena parcela	50
5.3 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah	51
5.4 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po namenu gradnje	54
5.5 Prikaz novogradenj v obravnavanemu obdobju za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje v občini Ivančna Gorica	57
5.6 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po površini (m ²) zemljišč	58
5.7 Ocena razpoložljivih zalog stavbnih zemljišč	61
6 ANALIZA CEN NEPREMIČNIN V OBČINI IVANČNA GORICA ZA OBDOBJE OD 2007 DO 2010	62
6.1 Analiza prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč	62
6.2 Analiza prodaj kmetijskih zemljišč	66
6.3 Analiza prodaj gozdnih zemljišč	75
6.4 Primerjalna analiza cen zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2004 do 2010	81
7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	87
8 VIRI	90

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Osnovni podatki občine Ivančna Gorica	4
Preglednica 2: Preračunani statistični podatki med občino in državo za leto 2008	5
Preglednica 3: Število sprejetih PIA po določilih prostorskega dela dolgoročnega plana občine za obdobje 1986 do 2000 znotraj ureditvenih območij naselij	16
Preglednica 4: Planirani posegi, ki se urejajo s PUP-i	17
Preglednica 5: Počitniška naselja, ki se urejajo na podlagi določil UR oz. PUP-i	18
Preglednica 6: Posegi izven ureditvenih območij naselij in urbanističnih zasnov	20
Preglednica 7: Posegi znotraj ureditvenih območij naselij in urbanističnih zasnov	20
Preglednica 8: Površine zemljišč, realiziran in nerealiziran del PIN-ov (stanje na dan, 31.12.2010)	22
Preglednica 9: Namenska raba prostora po kategorijah v občini Ivančna Gorica leta 2008	31
Preglednica 10: Osnovna dejanska raba po kategorijah v občini Ivančna Gorica leta 2008	32
Preglednica 11: Varovalni gozd v občini Ivančna Gorica, leta 2008	33
Preglednica 12: Območja, večja od 5.000 m ² , kjer se namenska raba razlikuje od osnovne dejanske rabe zemljišč v občini Ivančna Gorica, leta 2008	33
Preglednica 13: Prikaz lokacije najboljših kmetijskih zemljišč v občini Ivančna Gorica, na katerih so možni posegi zaradi širitve ureditvenih območij naselij	34
Preglednica 14: Predvidene spremembe namenske rabe prostora (NRP) v občini Ivančna Gorica	39
Preglednica 15: Selitveno gibanje prebivalstva v občini Ivančna Gorica, od 2005 do 2009	44
Preglednica 16: Število izdanih gradbenih dovoljenj po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	51
Preglednica 17: Število izdanih gradbenih dovoljenj po namenu gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	54
Preglednica 18: Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske ter nestanovanjske stavbe in površine zemljišč po katastrskih občinah v obdobju od 2004 do 2010	59
Preglednica 19: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010	62
Preglednica 20: Površina nezazidanih stavbnih zemljišč v (m ²) ter cena na m ² v (evr) v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010	64
Preglednica 21: Število prodanih kmetijskih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	68

Preglednica 22: Površina v (m ²) ter cena na m ² v (evr) za celotno območje kmetijskih zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010	73
Preglednica 23: Število prodanih gozdnih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	76
Preglednica 24: Površina v (m ²) ter cena na m ² v (evr) za celotno območje gozdnih zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010	79
Preglednica 25: Število gradbenih dovoljenj v letih 2004 do 2010 ter povprečne cene zemljišč v letih 2007 do 2010 v občini Ivančna Gorica	82
Preglednica 26: Število izdanih gradbenih dovoljenj od 2004 do 2010 in povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč od 2007 do 2010 po katastrskih občinah	85

KAZALO SLIK

Slika 1: Slovenija, Osrednjeslovenska regija ter občina Ivančna Gorica	3
Slika 2: Samostan v Stični	8
Slika 3: Shema izhodišč za usmerjanje prostorskega razvoja občine Ivančna Gorica v letu 2010	9
Slika 4: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po obstoječem prostorskem planu v občini Ivančna Gorica v letu 1990 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)	27
Slika 5: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - travnik	35
Slika 6: Prikaz parcelne številke 1030/2, k.o. Valična vas v naravi	35
Slika 7: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - njiva	36
Slika 8: Prikaz parcelne številke 851/2, k.o. Zagradec v naravi	36
Slika 9: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - travnik	37
Slika 10: Prikaz parcelne številke 619, k.o. Sušica v naravi	37
Slika 11: Namenska raba prostora po obstoječem prostorskem planu v občini Ivančna Gorica v letu 1990 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)	38
Slika 12: Namenska raba prostora po občinskem prostorskem načrtu v občini Ivančna Gorica v letu 2010 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)	40
Slika 13: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po občinskem prostorskem načrtu v občini Ivančna Gorica v letu 2010	45
Slika 14: Novogradnja - stanovanjska hiša	57
Slika 15: Novogradnja – stanovanjska hiša	57
Slika 16: Novogradnja – stanovanjska hiša	58
Slika 17: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč od leta 2007 do 2010 in število izdanih gradbenih dovoljenj od leta 2004 do 2010 po katastrskih občinah	84

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Prikaz razlike indeksa staranja med občino Ivančna Gorica in Slovenijo	6
Grafikon 2: Površina gradbenih parcel, kjer je gradnja že realizirana, ter zemljišča, kjer gradnja še ni realizirana v občini Ivančna Gorica (stanje na dan, 31.12.2010)	23
Grafikon 3: Predvidene površine realiziranih in nerealiziranih PIN-ov po prostorskem planu za stanovanjsko gradnjo (stanje na dan, 31.12.2010)	24
Grafikon 4: Grafični prikaz osnovne dejanske rabe	32
Grafikon 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Ivančna Gorica v letih od 2004 do 2010	52
Grafikon 6: Izdana gradbena dovoljenja po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	53
Grafikon 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj po vrsti gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	56
Grafikon 8: Izdana gradbena dovoljenja po katastrskih občinah, glede na vrsto gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	56
Grafikon 9: Skupne površine zazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjske in nestanovanjske stavbe v obdobju od 2004 do 2010	60
Grafikon 10: Površina gradbenih parcel po katastrskih občinah, glede na vrsto gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010	60
Grafikon 11: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica	63
Grafikon 12: Povprečne površine nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	65
Grafikon 13: Povprečne cene na m ² nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	65
Grafikon 14: Število prodanih kmetijskih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica	66
Grafikon 15: Povprečna površina kmetijskih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	74
Grafikon 16: Povprečna cena na m ² za kmetijska zemljišča po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	74
Grafikon 17: Število prodanih gozdnih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica	75

Grafikon 18: Povprečna površina gozdnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	80
Grafikon 19: Povprečna cena na m ² za gozdna zemljišča po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010	80
Grafikon 20: Povprečne cene na m ² za posamezne vrste zemljišč, prodanih na območju občine Ivančna Gorica v letih 2007 do 2010.	81
Grafikon 21: Povprečne površine v m ² za posamezne vrste zemljišč, podanih na območju občine Ivančna Gorica v letih 2007 do 2010	82
Grafikon 22: Število gradbenih dovoljenj v letih 2004 do 2010 ter povprečne cene zemljišč v letih 2007 do 2010 v občini Ivančna Gorica	83

KRATICE

GD	Gradbeno dovoljenje
GJI	Gradbeno inženirski objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
NRP	Namenska raba prostora
OPN	Občinski prostorski načrt
PIA	Prostorsko izvedbeni akti
PIN	Prostorski izvedbeni načrt
PNR	Podrobnejša namenska raba
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
SPRO	Strategija prostorskega razvoja občine
UZ	Urbanistična zasnova
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZUP	Zakon o splošnem upravnem postopku
ZVKD	Zakon o varstvu kulturne dediščine

1 UVOD

Kljub temu, da ima zemljišče v pravnem pomenu različne opredelitve, je za njegovo opredelitev pomembno dejstvo, da je nepremična dobrina, ni ga mogoče reproducirati, večno, v absolutnem in relativnem pomenu omejeno ter praviloma povezano s posebnim pravnim režimom. Na zemljišče je neposredno ali posredno, bolj ali manj vezana vsaka družbena dejavnost. Zemljišče je eden najpomembnejših omejitvenih faktorjev v celotnem družbeno-gospodarskem razvoju, ki z razvojem znanosti in kulture sicer dobiva določene modelitete v prostoru in času, toda zakonitost omejitvenega faktorja ostaja v bistvu neokrnjena. Zemljišče je dobrina, ki je le v omejeni meri na razpolago. Povpraševanje po zemljiščih z razvojem narašča, kar ob dani ponudbi nujno vpliva na zvišanje cen zemljišč. To se v večji meri kaže pri stavbnem zemljišču [1].

Stavbna zemljišča predstavljajo konstanto, ki v celotnem družbenem razvoju prihaja vse bolj do izraza. Vendar imajo stavbna zemljišča značilnosti, ki jih ločijo od drugih zemljišč. Te značilnosti izhajajo iz njihove uporabe oziroma iz njihove namembnosti. Naravne značilnosti stavbnih zemljišč so bistveno različne od naravnih značilnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč. Zemljišče, ki ne more biti niti kmetijsko niti gozdno, je lahko kakovostno stavbno zemljišče. Te naravne značilnosti stavbnih zemljišč se pa vse bolj oplemenjujejo z uporabo tehnike, civilizacije in kulture. Stavbna zemljišča glede na to postajajo tako imenovani "kulturni" predmet, saj vključujejo naprave, inštalacije in objekte, ki jih sodoben kulturni način življenja zahteva [2].

Prostorski razvoj poselitve je potrebno uravnati z ustrežno prostorsko in zemljiško politiko ter politiko opremljanja zemljišč z javno infrastrukturo in spodbudami za prenovu naselij in objektov. Pri usmerjanju poselitve je potrebno zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovno in sanacijo degradiranih območij v naseljih. Širitev naselij je dopustna, če smotrnega razvoja in skladnost urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z izvedbo navedenih ukrepov, pri čemer je potrebno, ob upoštevanju urbanističnih in tehnoloških značilnosti predvidenih prostorskih ureditev, širitev praviloma usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna.

Med zemljišči, ki so namenjene za naselitev, prostorski načrtovalci izbirajo za gradnjo tista zemljišča, ki imajo največje razvojne možnosti, največ oskrbnih funkcij ter ležijo na pomembnih prometnih vozliščih. Znotraj mesta izberejo tista zemljišča, ki so cenovno ugodna, ležijo neposredno v bližini

središča mesta, kjer že obstajata komunalna in prometna infrastruktura, kjer so ekološke razmere najugodnejše in bivalni pogoji najustreznejši [1].

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati strukturo površin namenjenih za gradnjo v občini Ivančna Gorica, oceniti potrebe po stavbnih zemljiščih v kratkoročnem obdobju šestih prihodnjih let na podlagi analize podatkov iz dovoljenj za gradnjo v obdobju 2004 – 2010 ter jih primerjati z omenjeno ponudbo stavbnih zemljišč na obravnavanem območju. Zanima nas tudi upliv števila gradbenih dovoljenj na raven cen zemljišč po katastrskih občinah na obravnavanem območju.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje predstavlja v diplomski nalogi občina Ivančna Gorica.



Slika 1: Slovenija, Osrednjeslovenska regija ter občina Ivančna Gorica

Občina Ivančna Gorica spada v Osrednjeslovensko regijo, leži vzhodno od Ljubljane in meji na občine Grosuplje, Dobropolje, Žužemberk, Trebnje, Šmartno pri Litiji in Mestno občino Ljubljana.

Občina obsega 227 km², predstavlja 1,12% vsega ozemlja Slovenije ter vsebuje 137 naselij v 12 krajevnih skupnostih: Ambrus, Dob, Ivančna Gorica, Krka, Metnaj, Muljava, Sobrače, Stična, Šentvid pri Stični, Temenica, Višnja Gora in Zagradec. Občinsko središče je naselje Ivančna Gorica s približno 1754 prebivalci, ki je tudi največji kraj v občini in močno gravitacijsko središče. Okoli Ivančne Gorice se širijo obdelovalne kmetijske površine s posameznimi gozdnimi otoki na gričih [3].

Občina od leta 1961 naprej beleži rast prebivalstva. V celotnem opazovanem obdobju je imela občina Ivančna Gorica pozitivno rast prebivalstva v obdobju 1869 in 1900 ta je znašala 7,45%. Med leti 1900 in 1961 je prebivalstveno stagnirala, od leta 1961 naprej pa število prebivalcev občine stalno narašča. Najmočnejša rast je bila zabeležena v obdobju 1991 – 2002 (stopnja rasti prebivalstva je znašala 12,11%). Za to obdobje je značilna močna koncentracija prebivalstva in močan razvoj predvsem na območju približno 40 km okrog Ljubljane, v katerega sodi tudi občina Ivančna Gorica, ki je od Ljubljane oddaljena približno 30 km.

Preglednica 1: Osnovni podatki občine Ivančna Gorica

Velikost občine	227,0075 km ²
Število prebivalcev	15.008
Število krajevnih skupnosti	12
Število naselij	137
Število objektov po HS	5.254
Število objektov glede na kataster stavb (september 2007)	13.584

Naselja ležijo v povprečju na nadmorskih višinah od 255 m n.m.v. (Breg pri Zagradcu, Fužina, Zagradec, Male in Velike Lese) do 710 m n.m.v. (Osredok nad Stično, Obolno).

Preglednica 2: Preračunani statistični podatki med občino in državo za leto 2008 [4]

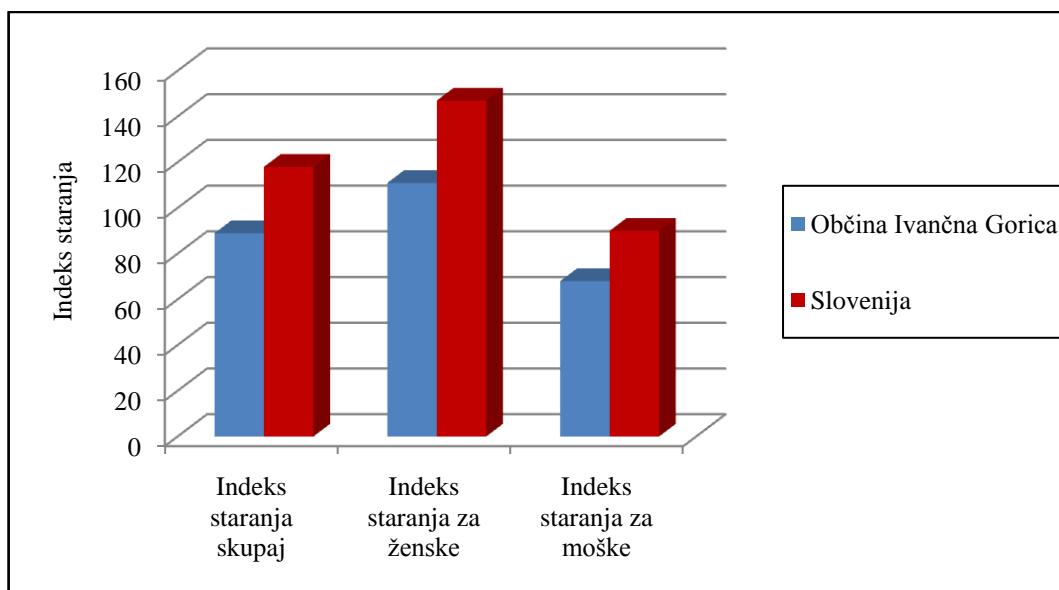
<i>Podatki za leto 2008</i>	<i>Ivančna Gorica</i>	<i>Slovenija</i>
Površina km ²	227	20.273
Število prebivalcev	15.008	2.032.362
Število moških	7.529	1.003.945
Število žensk	7.479	1.028.417
Naravni prirast	83	3.509
Skupni prirast	435	22.093
Število vrtcev v občini	6	845
Število otrok v vrtcih	406	65.966
Število učencev v osnovnih šolah	1.421	161.887
Število dijakov (po prebivališču)	783	87.465
Število študentov (po prebivališču)	904	114.391
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	6.860	879.257
Število zaposlenih oseb	3.314	789.863
Število samozaposlenih oseb	917	89.394
Število registriranih brezposelnih oseb	297	63.216
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (evr)	1.265,36	1.391,43
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (evr)	832,08	899,80
Število podjetij	895	152.541
Prihodek podjetij (1.000 evr)	301.228	95.786.283
Število stanovanj, stanovanjski sklad	6.036	830.047
Število osebnih avtomobilov	7.962	1.045.183
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	5.162	847.451

Konec leta 2008 je imela občina približno 15.000 prebivalcev (približno 7.500 moških in 7.500 žensk). Predstavlja 0,70% vsega prebivalstva Slovenije v letu 2004. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 34. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 66 prebivalcev. Torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (100 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, saj je znašal 5,6 (v Sloveniji 1,7). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je

bil torej pozitiven, znašal je 23,8. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 29,4 (v Sloveniji 10,9).

Dolgoročno je ocenjeno nazadovanje števila njenega prebivalstva, v starostnih skupinah do 49 let, nad 50 let pa se bo število zmanjšalo. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 118).



Grafikon 1: Prikaz razlike indeksa staranja med občino Ivančna Gorica in Slovenijo

Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske višja od indeksa staranja za moške. Tako kot v večini slovenskih občin, je tudi v občini Ivančna Gorica med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let. Pri moških je ravno obratno.

V občini je delovalo 6 vrtcev, obiskovalo jih je 406 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari 1 do 5 let, jih je bilo 64% vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (70%). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2008/09 izobraževalo približno 1.400 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 780 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 60 študentov in 9 diplomantov. V celotni Sloveniji pa je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 55 študentov in 8 diplomantov.

Med delovno sposobnim prebivalstvom v starosti 15-64 let je bilo približno 67% zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (62%). Med delovno aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 4,1% registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (6,7%).

Iz opisanega lahko ugotovimo, da je trend rasti zaposlenih pozitiven. Mesto Ivančna Gorica je zaposlitveno središče občine z okoli 64% vseh delovnih mest.

Zaposlitveni središči sta še KS Šentvid pri Stični 11,2% in KS Višnja Gora 7%. Poleg migracij znotraj občine se približno 25% zaposlenega prebivalstva vozi na delo v druge občine, večinoma v Ljubljano in Grosuplje.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 9% nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8%. Vsak 64. prebivalec občine je bil prejemnik vsaj ene denarne socialne pomoči. Za celotno Slovenijo pa je veljalo, da je bil vsak 28. prebivalec prejemnik vsaj ene denarne socialne pomoči.

V obravnavanem letu sta bila v občini 402 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Približno 57% stanovanj je imelo najmanj tri sobe. Povprečna velikost stanovanja je bila 82 m². Gradnja novih stanovanj se usmerja na podlagi položaja naselja v hierarhiji in na podlagi situacije glede obstoječih in načrtovanih delovnih mest v naselju.

Skozi občino potekata dolenska avtocesta (A2, Ljubljana – Obrežje in glavna železniška proga, ki povezujeta Ljubljano z jugovzhodno Slovenijo (Ljubljana – Metlika). V občini je več regionalnih cest, ki potekajo v smereh: doline Krke (Ivančna Gorica – Žužemberk), vzporedno z avtocestno smerjo (Ivančna Gorica – Trebnje, ter po dolini Temenice od Biča proti Litiji v savski dolini.

Intenziven prostorski razvoj se spodbuja predvsem v pomembnejših naseljih v osrednjem delu občine ob avtocesti, predvsem v Ivančni Gorici, Višnji Gori, Stični in Šentvidu pri Stični. Zagotavljajo se ugodni pogoji za intenziven razvoj območij za stanovanjsko poselitev, za razvoj družbene infrastrukture, storitvenih in gospodarskih dejavnosti, turizma in podobno. Hkrati pa se omejuje razpršena pozidava z zgoščanjem v območja obstoječih večjih naselij, to so predvsem Radohova vas, Dob pri Šentvidu, Hrastov Dol in Mekinje nad Stično (Slika 3).

Manj intenziven prostorski razvoj pa se usmerja predvsem v osrednji del občine ob spodnjem toku Višnjice in v dolini reke Krke, kjer poteka tudi ena pomembnejših prometnih povezav v občini. Večja naselja v tem prostoru, Muljava, Krka in Fužina-Zagradec, se razvijajo kot pomembnejša lokalna središča, s potrebnimi novimi območji za stanovanjsko poselitev ter ustrezno družbeno infrastrukturo, storitvami za zadovoljevanje potreb njihovega gravitacijskega območja. Smiselni je intenzivnejši turistični razvoj, ki pa mora biti usmerjen in nadzorovan, ob upoštevanju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in drugih prostorskih kakovosti (Slika 3).

Zadržan prostorski razvoj se načrtuje predvsem na severnem in južnem delu občine, razvoj je usmerjen predvsem na vzdrževanje (ohranjanje) poselitve na območjih obstoječih naselij ter ohranjanja kulturne krajine pred zaraščanjem. Zagotavljajo se pogoji za razvoj dejavnosti, ki so v tesni navezavi na naravne vire (kmetijstvo, gozdarstvo in lovstvo) (Slika 3).

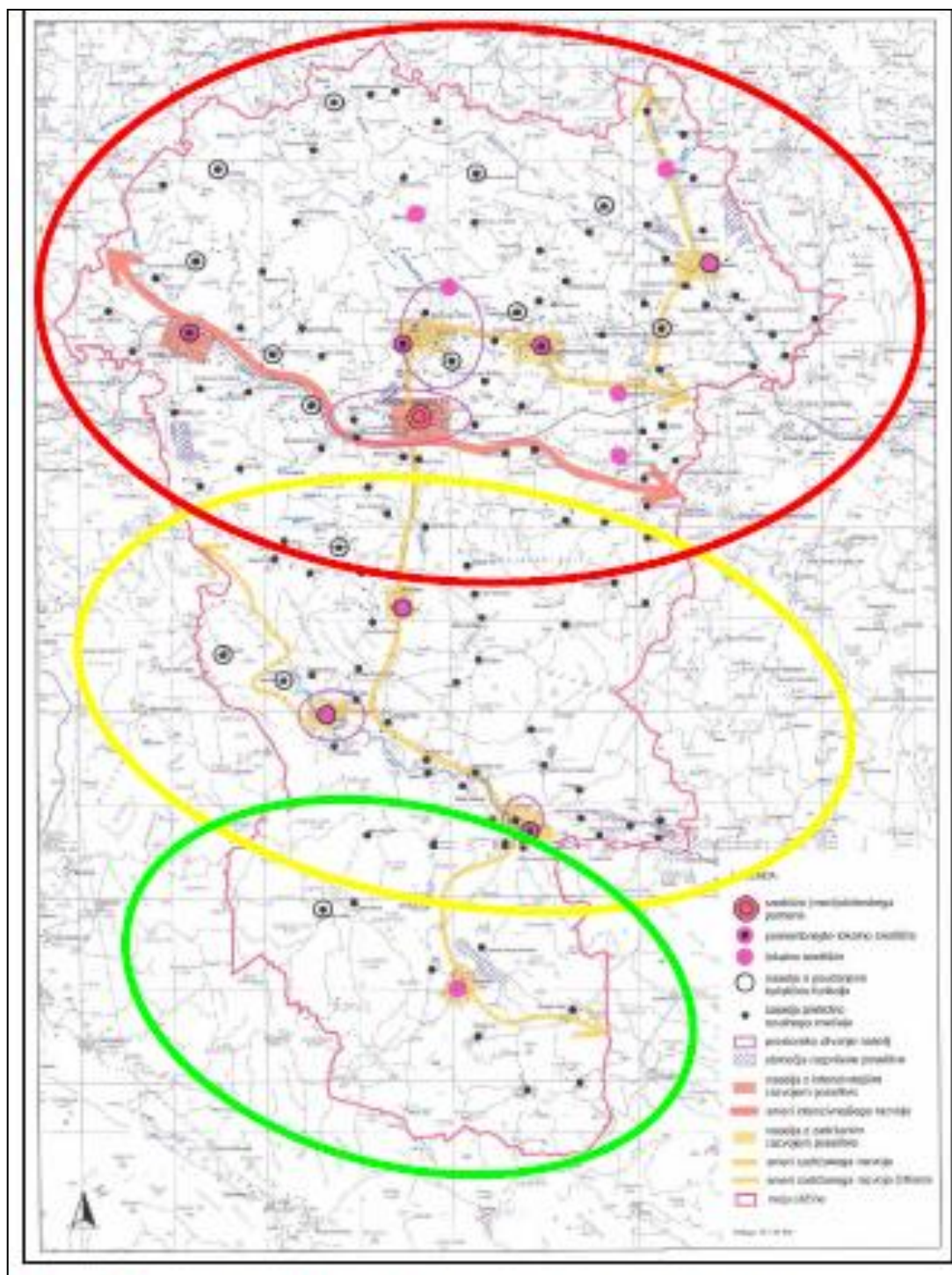
Severni del občine zajema območje najpomembnejše razvojne osi vzdolž avtoceste ter območje, ki je reliefno zelo razgibano in poseljeno z majhnimi naselji ter razpršeno gradnjo, je očrtan z rdečo barvo. V tem pasu sta najpomembnejši naselji Ivančna Gorica in Višnja Gora, prav tako pa sta pomembni naselji Šentvid pri Stični in Stična. Prostor okrog Ivančne Gorice je razmeroma dobro poseljen, v zadnjem času ponekod že degradiran zaradi izjemnih pritiskov po širitvi gradnje. Prebivalstvo v tem delu ne upada, narašča predvsem zaradi priselitve iz smeri Ljubljane, ki so se povečale z izboljšano dostopnostjo po izgradnji avtoceste.

Tu prevladujejo tudi turistične kapacitete, predvsem planinski domovi in planinske poti, turizem na kmetijah, hotel Polževo s smučiščem in Gradišče kot pomembna razgledna in planinska točka, motokros steza, konjereja in druge. Najdemo tudi kulturno dediščino, predvsem samostan v Stični, mestno jedro Višnje Gore in Šentvida pri Stični in druge.



Slika 2: Samostan v Stični

Cistercijanski samostan v Stični je bil ustanovljen leta 1136. V samostanu se nahaja tudi Muzej krščanstva na Slovenskem, postavljen v prostorih, kjer so včasih bili prostori tedanje Stiške gimnazije.



Slika 3: Shema izhodišč za usmerjanje prostorskega razvoja občine Ivančna Gorica v letu 2010

- Območje omejevanja stihijske poselitve in intenziviranja večjih naselij
- Območje ohranjanja in vzdrževanja obstoječe prostorske rabe in naselij
- Območje vzdrževanja in vzpodbujanja poselitve in ohranjanja kulturne krajine, ki se zarašča

Severni del občine bo v prihodnje zagotavljal dobre pogoje za intenziven razvoj, hkrati pa omejevanje razpršene pozidave z zgoščanjem v območja obstoječih večjih naselij. Smiselno je intenzivnejši

turistični razvoj, ki pa mora biti usmerjen in nadzorovan, ob upoštevanju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in drugih prostorskih kakovosti.

Osrednji del občine zajema kmetijska in gozdna zemljišča (označena z rumeno barvo na Sliki 2). Prostor določa regionalno pomembna razvojna os ob regionalni cesti med Ivančno Gorico na severu preko Muljave do doline Krke na jugu. Ta smer občino povezuje s sosednjo občino Žužemberk. Ob regionalni cesti so pomembna naselja občine Muljava, Krka in Zagradec – Fužina.

Prebivalstvo je v tem delu delno v upadanju, ponekod pa narašča zaradi priselitev, predvsem iz smeri Ljubljane, ki so se povečale z izboljšano dostopnostjo po izgradnji avtoceste. Pomembne so obstoječe turistične kapacitete, predvsem planinske poti, vodni športi na Krki, smučišče na Ravnem Dolu, Krška jama, turizem na kmetijah in podobno. Zelo znana pa je Jurčičeva domačija z letnim gledališčem na Muljavi, jedro vasi Krka, mlini in žage v dolini Krke.

Južni del občine zajema območje izrazito kraške, gozdnate in slabo vodnate Suhe krajine, z nekaj kmetijskimi območji okrog naselij ter vinogradniškimi območji na prisojnih pobočjih. Prostor določa regionalno pomembna razvojna os ob regionalni cesti, ki poteka od Zagradca na severu preko Ambrusa ter občino povezuje na regionalno cesto proti Kočevju. Pomembnejše naselje ob regionalni cesti je le Ambrus, ki ima več centralnih dejavnosti kot so; osnovna šola, sedež krajevne skupnosti, trgovine in storitve. Prebivalstvo je v tem delu v upadanju, prostor je slabo dostopen in najmanj gospodarsko razvit. Obstoječih turističnih kapacitet ni, obstajajo pa še neizkoriščeni potenciali, predvsem za pohodništvo, lovstvo, rekreacijo v naravnem okolju in drugo. Tudi tu je pomembno omejevanje in saniranje razpršene pozidave, ki se ponekod že pojavlja [5].

2.3 Čas obravnave

V nalogi smo analizirali prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica za obdobje 1986 – 2000 in analizirali strokovne podlage predlaganega občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) ter usmerjanje poselitve v teh obdobjih.

V diplomski nalogi smo obravnavali na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj realizirano gradnjo v občini Ivančna Gorica v obdobju od leta 2004 do 2010.

Analiza cen nepremičnin po katastrskih občinah se nanaša na obdobje od leta 2007 do 2010.

2.4 Viri podatkov

Pri izdelavi diplomske naloge so bili uporabljeni naslednji podatki:

- za ocenitev površin stavbnih zemljišč za gradnjo in drugih zemljišč v občini Ivančna Gorica smo pridobili podatke iz dolgoročnega in srednjeročnega plana za obdobje od leta 1986 do 2000 ter iz strokovnih podlag na obravnavanem območju.
- Podatke smo črpali iz naslednjih virov:
 - sprejeti in veljavni podatki o prostorskih izvedbenih načrtih in prostorsko ureditvenih pogojih (v nadaljevanju PIN in PUP), ki smo jih pridobili na občini Ivančna Gorica, na oddelku za okolje in prostor.
 - seznam prostorskih planskih celot, območja urejanja s prostorsko izvedbenimi akti (v nadaljevanju PIA) in načinov urejanja teh območij, ki so opredeljeni v urbanistični zasnovi dolgoročnega plana (v nadaljevanju UZ dolgoročnega plana) in kartografski dokumentaciji srednjeročnega plana.
 - bilanca površin zemljišč namenske in osnovne dejanske rabe obravnavanega območja, smo pridobili od podjetja ACER d.o.o. iz Novega mesta.
- podatke o usmerjanju poselitve po dolgoročnem in srednjeročnem planu za obdobje od leta 1986 do 2000 smo pridobili iz Uradnega vestnika občine Ivančna Gorica iz leta 1998.
- podatke o poselitvi v strokovnih podlagah so nam posredovali iz podjetja ACER d.o.o.
- analizo potreb po stavbnih zemljiščih v občini Ivančna Gorica smo izvedli na podlagi evidence izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo, v obdobju od leta 2004 do 2010, ki smo jih pridobili na občini Ivančna Gorica na oddelku za Okolje in prostor.
 - število, namen in lokacijo za izdana gradbena dovoljenja smo pridobili iz arhiviranih podatkov, ki jih vodi občina za vse objekte, ki so dobili gradbeno dovoljenje.
- Cene nepremičnin v občini Ivančna Gorica za obdobje od leta 2007 do 2010, smo pridobili iz Evidence trga nepremičnin.

2.5 Predmet obravnave

V nalogi obravnavamo stavbna zemljišča na območju občine Ivančna Gorica kot so bila definirana v času izdaje prostorskega plana.

Po takratnem Zakonu o stavbnih zemljiščih UL SRS št. 18/1984 so stavbna zemljišča definirana kot [6]:

- zemljišča, ki so s srednjeročnim planom namenjena za graditev objektov in naprav,
- zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in naprave in
- zemljišča, za katera so izdana predpisana dovoljenja za graditev.

Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče pod objektom in zemljišče, potrebno za njegovo normalno uporabo (funkcionalno zemljišče).

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskim planom namenjeno za gradnjo, na njem ne stoji noben objekt oziroma na njem stoji pomožni objekt ali objekt, ki ne dosega tretje gradbene faze.

Na podlagi izdanih dovoljenj za gradnjo smo izvedli analizo potreb po stavbnih zemljiščih v občini Ivančna Gorica, kjer smo ločeno obravnavali stanovanjske in nestanovanjske stavbe.

Gradnjo stanovanjskih stavb smo dodatno razčlenili na:

- gradnjo enostanovanjske stavbe
- gradnjo dvo- in večstanovanjske stavbe
- gradnjo počitniške hiše
- rekonstrukcija stanovanjske hiše
- gradnjo nadomestne stanovanjske hiše
- dozidava in nadzidava stanovanjske hiše

Gradnjo nestanovanjskih stavb smo razčlenili na:

- gradnjo poslovnega objekta
- gradnjo gospodarskega poslopja
- rekonstrukcija gospodarskega poslopja
- gradnja kmetijskega objekta
- gradnja delavnice
- gradnja garaže

2.6 Metoda dela

Najprej smo analizirali dolgoročni in srednjeročni plan občine Ivančna Gorica za obdobje od leta 1986 do 2000 in strokovne podlage.

Analizirali smo, koliko površin je še prostih oziroma nepozidanih ter koliko površin je po obstoječih načrtih že pozidanih.

Ločeno smo za obdobje od leta 1986 do 2000 obravnavali:

- območja urejanja s PIA in
- območja urejanja s PUP-i.

Znotraj PIN, smo analizirali, kolikšen del PIN-ov je že realiziran do leta 2010 in kolikšen še ne. To dejansko pomeni, koliko površin zemljišč znotraj PIA je še prostih.

S pomočjo novega občinskega prostorskega načrta smo obravnavali:

- bilanco površin namenske in osnovne dejanske rabe
- posegi na najboljša kmetijska zemljišča

Na podlagi primerjave dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica v obdobju 1986 – 2000 ter novega občinskega prostorskega načrta, smo analizirali strukturo površin vseh vrst zemljišč v obstoječem in predvidenem strateškem prostorskem aktu, še predvsem obseg kmetijskih in stavbnih zemljišč.

V nadaljevanju smo izdelali analizo izdanih gradbenih dovoljenj iz preteklega obdobja, iz katerih smo ocenili realizirano gradnjo v obravnavanem obdobju v občini Ivančna Gorica. Ob predpostavki, da se število letno izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah ne bo bistveno spremenilo, smo ocenili, za koliko let zadošča predviden obseg stavbnih zemljišč v predvidenem prostorskem aktu.

Pridobili smo si naslednje podatke o:

- katastrski občini,
- namembnosti objekta,
- površini stavbišča in
- gradbeni parceli.

Na podlagi pridobljenih podatkov smo nato analizirali površine zemljišč za novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije gradenj, legalizacije, dozidave in nadzidave k obstoječim objektom za obdobje od leta 2004 do leta 2010.

Poleg gradenj smo analizirali usmerjanje poselitve v preteklosti in sedanjosti.

Na koncu naloge smo izračunali povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč v občini Ivančna Gorica po katastrskih občinah. Zanimalo nas je, v kolikšni meri se cene obravnavanih zemljišč razlikujejo po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica in v kolikšni meri usmerjanje poselitve po katastrskih občinah vpliva na cene nezazidanih stavbnih zemljišč. Predvsem, ali so cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih, kamor se usmerja poselitev, relativno višje kot drugod na primerljivih lokacijah.

Analizirali smo tudi osnovne statistike o prodajah nezazidanih stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč v občini Ivančna Gorica.

V nadaljevanju bo podrobneje predstavljen dolgoročni in srednjeročni plan občine Ivančna Gorica za obdobje 1986 do 2000, cilji prostorskega razvoja občine ter območja urejanja s PIA in s PUP-i. Opisana je tudi količina realiziranega dela PIN-ov in količina nerealiziranega dela PIN-ov ter usmeritev poselitve v obdobju 1986 do 2000.

3 DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE IVANČNA GORICA ZA OBDOBJE 1986 DO 2000

Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica sestavljata pisni in kartografski del v merilu 1:5.000, 1:10.000, 1:25.000, 1:50.000 in 1:100.000. Dolgoročni plan občine ima kartografsko dokumentacijo k planu na kartah v merilu 1:5.000, v katerih so prikazane opredelitve glede namenske rabe zemljišč, to so predvsem zemljišča, ki so temelji proizvodnje hrane v RS Sloveniji, trajno varovalni gozdovi, območja najožjih varstvenih pasov zajetij in črpališč vode, podtalnice, rudnin, naravne in kulturne dediščine. Kartografski del srednjeročnega družbenega plana pa sestavlja sistem kart, v katerem so grafično prikazane lokacije sedanjih objektov in naprav ter določene lokacije prostorsko pomembnih nalog v srednjeročnem obdobju.

Dolgoročni in srednjeročni plan za obdobje 1986 do 2000 opredeljuje razvoj občine in določa temeljne dolgoročne usmeritve. To so predvsem izvajanje aktivnosti, ki so v skupnem interesu za omogočanje dolgoročnega razvoja občine. Politiko razvoja na področju dejavnosti, ki so skupnega pomena za skladnejši gospodarski, socialni in prostorski razvoj občine. Politiko demografskega razvoja in poselitve ob upoštevanju naravnih materialnih pogojev in možnosti. Zasnovo namenske rabe prostora, ki jo opredeljuje in prikazuje zlasti poselitvena območja, območja za pridobivanje mineralnih surovin, območja varstva vodnih virov in območja varstva naravnih vrednot [7].

Cilji prostorskega razvoja občine:

- razvoj kakovostnejšega urbanega okolja, kar pomeni sedanjim in bodočim prebivalcem zagotoviti ustrezni oskrbni, prometni in komunalni standard, humano in zdravo bivalno okolje, dobro dostopnost do delovnih mest, možnost za razvijanje dejavnosti v prostem času in podobno
- sanacija negativnih vplivov na bivalno okolje in naravne vire
- ureditev osnovnega prometnega omrežja, kanalizacije, oskrbe z vodo, vodotokov, ogrevanja, zbiranja in odvažanja odpadkov, preprečevanje nekontrolirane pozidave kakovostnih kmetijskih zemljišč in podobno
- zaustaviti dosednji trend zraščanja obcestnih naselij in zagotoviti uravnotežen razvoj med urbanimi naselji, obrobni in pretežno ruralnimi naselji ter krajino

Občina mora za izvajanje planov sprejeti:

- potrebne prostorske izvedbene akte,
- dopolniti odloke o varovanih območjih in upoštevati Zakon o varstvu kulturne dediščine (v nadaljevanju ZVKD),

- zaostriti nadzor nad izvajanjem planov, načrtov, odlokov, poostri kaznovalno politiko,
- občina in ostale pristojne inštitucije zagotovijo stimulatívne ukrepe za izvrševanje s planom zastavljene politike.

3.1 Veljavni prostorski izvedbeni akti (PIA) v Občini Ivančna Gorica

Prostorsko izvedbene akte (v nadaljevanju PIA) delimo v dve skupini:

- Prostorsko ureditveni pogoji (v nadaljevanju PUP) in
- Prostorsko izvedbeni načrti (v nadaljevanju PIN).

Prostorski izvedbeni akti se pripravljajo na podlagi podatkov o naravnih lastnostih prostora o obstoječi in predvideni rabi prostora ob upoštevanju strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za dolgoročni in srednjeročni družbeni plan ter posebnih strokovnih podlag, ki so določene v programu priprave prostorskih izvedbenih aktov [8].

Predviden cilj naloge je bil analizirati, količino stavbnih zemljišč, katera so bila določena s prostorsko izvedbenimi akti. Obravnavali smo tiste PIA, kateri so usklajeni in sprejeti z dolgoročnim in srednjeročnim planom 1986 do 2000.

V prostorskem delu dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica so določene planske prostorske celote (v nadaljevanju PPC), območja urejanja s PIA in načini urejanja teh območij.

Preglednica 3: Število sprejetih PIA po določilih prostorskega dela dolgoročnega plana občine za obdobje 1986 do 2000 znotraj ureditvenih območij naselij

<i>Območje urejanja PPC</i>	<i>Način urejanja</i>	<i>Uradni list</i>
G1-Grintavec	ZN	UL SRS, št.21/79, 9/88
Ivančna Gorica-Stična	ZN	UL SRS, št.21/79
Krka	UrN	UL SRS, št. 43/86
Šentvid pri Stični	UrN	UL SRS, št. 9/88
Stična	UrN	UL SRS, št 1/88, Uradni vestnik Občine Ivančna Gorica, št. 7/96

3.1.1 Prostorsko ureditveni pogoji (PUP)

S prostorsko ureditvenimi pogoji (v nadaljevanju PUP) se urejajo območja občine, za katera ni predvidena izdelava PIN-ov, ter območja, za katera je predvidena izdelava PIN-ov, ampak ti načrti še ne bodo sprejeti v tekočem planskem obdobju.

Na območju, ki se urejajo s PUP-i, so dopustne le komunalne ureditve in adaptacije, dozidave ali nadzidave za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture ali za bivanje in delo prebivalcev na teh območjih. Dopolnilna gradnja je novogradnja objekta ali naprave v strnjeno zazidanem območju naselja na stavbnem zemljišču, na katerem je mogoče zgraditi le posamičen objekt.

Preglednica 4: Planirani posegi, ki se urejajo s PUP-i [9]

<i>Ureditveno območje</i>	<i>Planirani poseg</i>	<i>Način urejanja</i>
<i>Ureditveno območje Ivančna Gorica - Stična</i>		
II - S Pod gozdom	Regulacija Stiškega potoka in melioracija kmetijskih zemljišč	PUP
i7 - P Livarna	Ureditve, ki bodo zmanjšale moteče vplive na okolje	PUP
S6 - K Stiško polje	Ureditev obstoječega cestnega omrežja	PUP
<i>Ureditveno območje Šentvid</i>		
Š2- SC Proti Loki	Širitev šole in ureditev odprtih površin za prireditve	PUP
Š6 - P Zmaj	Ureditev nove ceste	PUP
<i>Urbanistična zasnova (UZ) naselja Višnja Gora</i>		
Območje G3 - Baronov hrib	Širitev voznih pasov in ureditev površin za pešče	PUP
Območje G7 - za Baronovim hribom	Širitev stanovanjske gradnje	PUP
Območje G2 - obstoječe naselje območja Žabjek	Širitev stanovanjske gradnje	PUP

Ureditveno območje obsega naselje Ivančna Gorica – Stična, Šentvid ter naselje Višnja Gora. Planirani posegi so bili pretežno prometne površine med naseljem ter gozdne in kmetijske površine. Prav tako pa je bila predvidena širitev stanovanjske gradnje na območju Višnja Gora.

Pri vseh predvidenih posegih je potrebno v prvi vrsti upoštevati kulturno in naravno dediščino ter kvalitetne zelene površine za mirni promet. Območje urejanja šteje 656 prebivalcev, od tega je 2,4% kmečkega prebivalstva.

Temeljni cilj je povečanje števila delovnih mest in s tem povečati koncentracijo prebivalcev v lokalno oskrbno središče.

Poleg že naštetih posegov, ki se urejajo s PUP-i se sem štejejo tudi vinogradniška območja. Vinogradniška območja so kmetijska zemljišča, na katerih so oblikovana območja razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto, zidanic in gospodarskimi objekti. Urejajo se kot območja, pomembna za prepoznavnost prostora.

Preglednica 5: Počitniška naselja, ki se urejajo na podlagi določil UR oz. PUP-i

<i>Ime počitniškega naselja</i>	<i>Stanje v (ha)</i>
Čagošče I.	18,25
Čagošče II.	2,70
Debeli hrib nad Temenico	26,80
Dobrava nad Stično	2,60
Dole	15,09
Gabrovčec	8,10
Gabrovka	8,90
Kriška vas	37,87
Mekinje	3,20
Petrušnja vas	2,20
Podbukovje	6,80
Pristava pri Višnji Gori	1,80
Valična vas I.	2,05
Valična vas II.	4,50
Velika Dobrava	1,80
Vrh nad Višnjo Goro	3,50

Iz Preglednice 5 razberemo, da je v občini Ivančna Gorica 16 vinogradniških območij, kar šteje 146,16 ha zemljišč oziroma 0,64% celotne občine. Največje vinogradniško območje, katero obsega kar 37,87 ha se nahaja v bližini Višnje Gore v naselju Kriška vas.

3.1.2 Prostorsko izvedbeni načrti (PIN)

S prostorskimi izvedbenimi načrti se urejajo območja, ki so z srednjeročnim družbenim planom predvidena za graditev, širitev ali prenovo naselij ter za izvajanje drugih posegov v prostor [10].

Med prostorske izvedbene načrte (PIN-e) štejemo:

- zazidalni načrt za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij naselij,
- ureditveni načrt za prenovo, dopolnilno gradnjo in komunalno sanacijo v ureditvenih območjih naselij in drugih poselitvenih območjih, za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter za urejanje drugih posegov v prostor, ki niso graditev,
- lokacijski načrti za posamezne infrastrukturne objekte in naprave.

S prostorskimi izvedbenim načrtom se podrobneje določijo urbanistični, oblikovalski, gradbeno tehnični, tehnološki in drugi pogoji za zagotovitev ustreznih bivalnih, delovnih in proizvodnih razmer ter ukrepi za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednosti človekovega okolja. S prostorskim izvedbenim načrtom se tudi podrobneje določijo pogoji za opremljanje s prometnimi, energetske, komunalnimi in drugimi infrastrukturnimi objekti in napravami, ki so potrebni za normalno bivanje in delo na obravnavanem območju.

V nadaljevanju bomo predstavili zemljišča, ki se urejajo s PIN-i znotraj in izven ureditvenih območij naselij. Planirani posegi v prostoru in naloge v zvezi z urejanjem prostora so prikazani po planskih conah, planskih celotah in ureditvenih območjih, opredeljenih v UZ dolgoročnega plana in kartografski dokumentaciji srednjeročnega plana.

V Preglednici 6 in 7 vidimo sprejete PIN-e v obdobju do leta 1995 na področju občine Ivančna Gorica in predvidene načine urejanja za območja predvidenih posegov v obdobju do leta 2000.

Preglednica 6: Posegi izven ureditvenih območij naselij in urbanističnih zasnov [11]

<i>Planska cona, planska celota in lokacija</i>	<i>Sprejeti PIN do leta 1995</i>	<i>Planirana izdelava PIN v obdobju do leta 2000</i>	<i>Namembnost</i>
I/1 Višnja Gora II/1 Ivančna Gorica III/2 Dob VG 33, 34, 43, 44, 45, 46, 47	LN za odsek avtoceste Višnja Gora - Bič (UL RS 35/96)		T
I/1 Višnja Gora VG 33 Podsmreka		UrN/a-Podsmreka "peskokop"	P, Sanacija
I/1 Višnja Gora I/3 Polževo II/1 Ivančna Gorica VG 32, 33, 34		LN/b-LN za RTP Ivančna Gorica, daljnovod 110kV	I
II/1 Ivančna Gorica VG 43		UrN/b-Mahnska dolina-odlagališče odpadkov	Sanacija
I/1 Višnja Gora VG 31		UrN Špaja dolina-deponija komunalnih odpadkov	Sanacija

Preglednica 7: Posegi znotraj ureditvenih območij naselij in urbanističnih zasnov

<i>Planska cona, planska celota in lokacija</i>	<i>Sprejeti PIN do leta 1995</i>	<i>Planirana izdelava PIN v obdobju do leta 2000</i>	<i>Namembnost</i>
I/1 Višnja Gora VG 32 Višnja Gora	ZN G1-Višnja Gora G1 Grintavec, UL SRS št. 21/79, 9/88		S
	ZN G4-osnovna šola Višnja Gora, Ur. v. Občina Ivančna Gorica, št. 8/98		
II/1 Ivančna Gorica VG 34 center	Ivančna Gorica-center, UrN		C, S, O, O _s
VG 34 Studenec	ZN 12/1 Studenec 1, UL SRS št. 24/75, 22/80		S
VG 34 Stična	UrN S2/a-Stična center UL SRS št.1/88, Ur. v. Občina Ivančna Gorica, št. 7/96		S, C, K, W

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje Preglednice 7«

VG 34 Kojina		ZN S3/a-Podrobna izdelava	S, O
VG 34 Šolski center	ZN Šolski center (UL RS št. 21/79)		C
VG 34 Ivančna Gorica		ZN 14/a Novi center ZN 14/b Obrtna cona UrN 13/a Stari center ZN 16/b Transportna cona ZN V1/a Vir dopolnitev ZN ZN Studenec 3 UrN-Nogometno igrišče	S, C, O _S , P _O O, S S, C, O _S P, T S, O, O _S P, O, T, O _S S, O _S , C R, P _O
VG 35 Centov hrib-Kavka		ZN Š1/a-Potrebna izdelava	S
VG 35 Šentvid Hauptmanov hrib-Rašica		PUP Š4-Lokacijska dokumentacija	P
VG 35 Šentvid Š2 Proti Loki		PUP-Š8-Lokacijska dokumentacija za širši kompleks, vključno s cestami	C, S, P
III/3 Temenica VG 37		PUP-LD Izdelava novega ZN Lušce	S, O
IV/1 Muljava Ž4 Muljava		Predviden ZN	S, O
IV/3 Krka Ž3 - 13 Krka	UrN Krka-Krka center (UL SRS 43/86)		S, C
IV/4 Zagradec Ž15 Fužina Zagradec		ZN Z/a Fužina UrN Z/b Zagradec	S, C S, C
Ž 14 Gabrovčec		ZN Mali Gabrovčec	S, O
Virje		UrN Virje	V, T, R, S

Razlaga šifer v stolpcu namembnost:

S - stanovanjska

O - obrtna

W - turistična

C - centralna

P_O - poslovna

V - počitniška naselja

P - proizvodna

K - kmetijska

Z - vinogradi z zidanicami

O_S - oskrbna

I - infrastruktura

R - rekreacija

T - transportna

Zanimal nas je obseg zemljišč, ki so po obstoječih načrtih že pozidana (realiziran del PIN-ov) ter obseg zemljišč, ki je še na voljo za pozidavo (nerealiziran del PIN-ov). Podatki o nerealiziranih delih

PIN-ov nam povedo stanje o zemljiščih, ki so še na voljo za gradnjo oziroma za katere druge dejavnosti. Na podlagi odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za obdobje od 1986 do 2000 smo določili površine posameznega zazidalnega načrta.

Preglednica 8: Površine zemljišč, realiziran in nerealiziran del PIN-ov (stanje na dan, 31.12.2010)

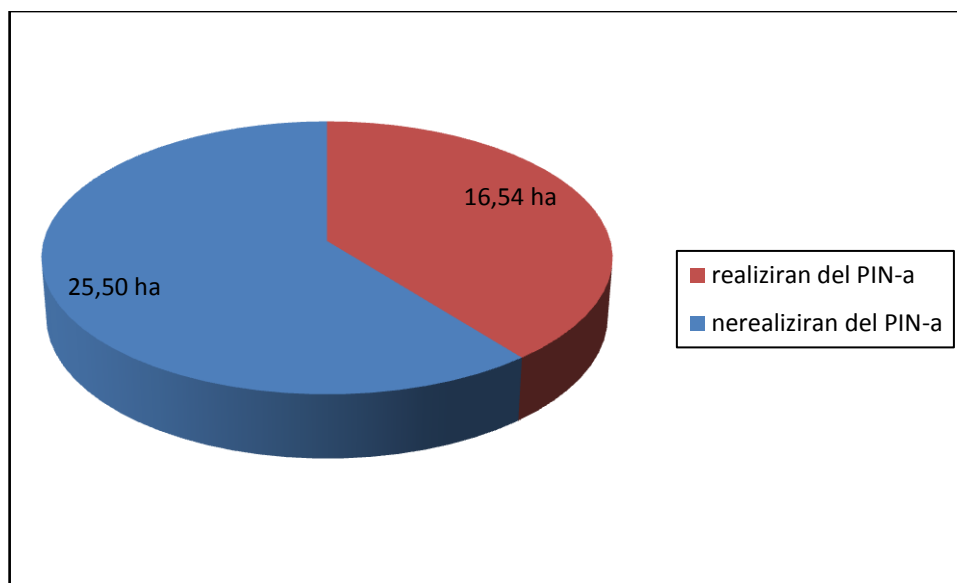
<i>Način urejanja (vrsta PIN-a)</i>	<i>Območje urejanja v PPC</i>	<i>Raba prostora</i>	<i>Površina gradbenih parcel</i>	<i>Pozidane površine (realiziran PIN)</i>	<i>Proste površine (nerealiziran PIN)</i>
ZN	VG 32 Višnja Gora, Žabjek	Stanovanjska gradnja	2,50 ha	2,50 ha	0,00 ha
ZN	VG 34 Ivančna Gorica ZN 14/b	Stanovanjska gradnja	7,94 ha	7,94 ha	0,00 ha
	ZN 14/a	Obrtna cona	6,21 ha	0,00 ha	6,21 ha
ZN	VG 34 Ivančna Gorica I6/P - Stransko polje	Transportna cona	2,00 ha	0,00 ha	2,00 ha
ZN	VG 34 Ivančna Gorica V1/a Vir	Stanovanjska gradnja	7,00 ha	0,00 ha	7,00 ha
ZN	VG 34 Kojina ZN S3/a	Stanovanjska gradnja	4,40 ha	4,40 ha	0,00 ha
ZN	VG 34 Ivančna Gorica ZN Studenec 3	Stanovanjska gradnja	1,25 ha	0,00 ha	1,25 ha
ZN	VG 34 Ivančna Gorica UrN -nogometno igrišče	Športna dejavnosti	1,50 ha	0,00 ha	1,50 ha
ZN	VG 35 Centov hrib - Kavka ZN Š1/a	Stanovanjska gradnja	1,70 ha	1,70 ha	0,00 ha
ZN	IV/4 Zagradec UrN Z/b	Stanovanjska gradnja	6,10 ha	0,00 ha	6,10 ha
	ZN Z/a	Obrtna cona	1,44 ha	0,00 ha	1,44 ha

Preglednica 8 prikazuje način ter območje urejanja v prostorski planski celoti, njen pretežni namen s pripadajočo površino gradbene parcele in že pozidane površine (realiziran del PIN-a) ter proste površine (nerealiziran del PIN-a).

Največ zemljišč opazimo v območju urejanja VG 34 Ivančna Gorica ZN 14/a in ZN 14/b. Od skupno 14,15 ha zemljišč je 6,21 ha že pozidanih, 7,94 ha pa je še prostih, namenjenih gosti enodružinski zidavi, storitvi, uslugi in proizvodni obrti brez negativnih vplivov na okolje. Prav tako pa je veliko zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji, ki še ni realizirana v območju urejanja VG 34 Ivančna

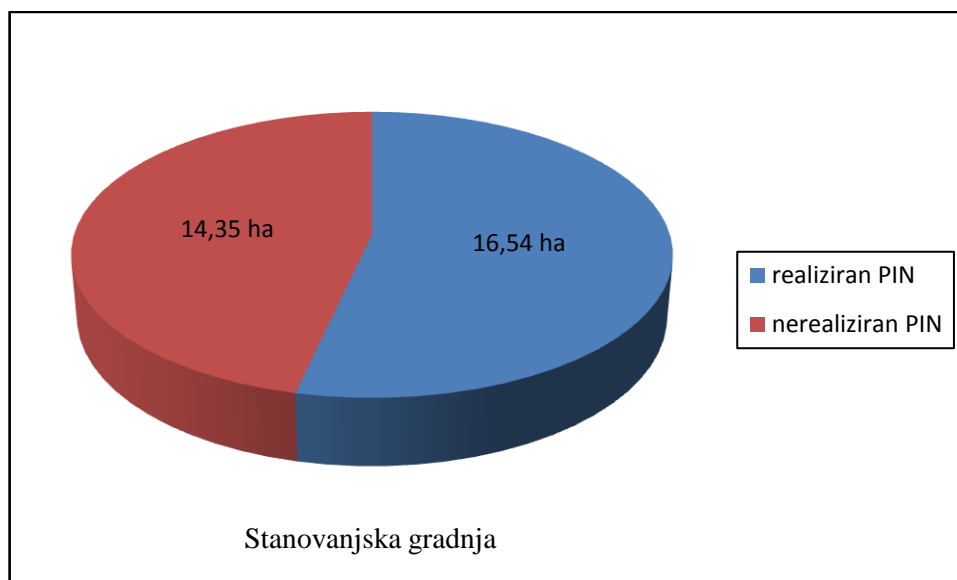
Gorica V1/a Vir ter v območju IV/4 Zagradec UrN Z/b in ZN Z/a. Tu je predvidena stanovanjska enodružinska gradnja za potrebe lokalne koncentracije prebivalcev gostote 80 prebivalcev na hektar. 1,44 ha je namenjenih obrtni dejavnosti.

V območju VG 34 Ivančna Gorica I6/P Stransko polje sta predvidena 2,00 ha zemljišč za izgradnjo novih skladišč, selitev železniške tovarne postaje iz centra naselja, prelagalna postaja in za izgradnjo manjših proizvodnih obratov, vendar ta še ni realizirana. Za območje VG 34 Ivančna Gorica UrN-nogometno igrišče, kjer je predvidena izdelava nogometnega igrišča s tribuno ter prometne površine s parkirišči na zahodnem robu območja, ni bilo realiziranih nič hektarjev zemljišč.



Grafikon 2: Površina gradbenih parcel, kjer je gradnja že realizirana, ter zemljišča, kjer gradnja še ni realizirana v občini Ivančna Gorica (stanje na dan, 31.12.2010)

Ugotovimo lahko, da je v ureditvenem območju naselij v občini Ivančna Gorica veljavnih PIN-ov 42,04 ha zemljišč. Od tega je 16,54 ha že pozidane površine oziroma realiziran del PIN-a, kar predstavlja 39,3%. 25,50 ha zemljišča je prostih oziroma je to še nerealiziran del PIN-a, kar pa predstavlja 60,7%. Iz opisanega lahko razberemo, da ima plansko obdobje od leta 1986 do 2000 realiziranih majhno število gradenj, kar je lahko zelo zaskrbljujoče. Ker v občini Ivančna Gorica še ni sprejet novi občinski prostorski načrt, se do sprejetja le tega upošteva obstoječi dolgoročni in srednjeročni plan občine Ivančna Gorica za obdobje od leta 1986 do 2000.



Grafikon 3: Predvidene površine realiziranih in nerealiziranih PIN-ov po prostorskem planu za stanovanjsko gradnjo (stanje na dan, 31.12.2010)

V celotni občini Ivančna Gorica je po dolgoročnem in srednjeročnem planu za obdobje od 1986 do 2000 (dolgoročni in srednjeročni plan za obdobje od 1986 do 2000 velja do sprejetja novega občinskega prostorskega načrta občine Ivančna Gorica), za stanovanjsko gradnjo predvidenih 30,89 ha površin. Od tega je 16,54 ha že pozidanih površin oziroma realiziranih delov PIN-ov, kar predstavlja 54%. 14,35 ha površin je prostih oziroma nerealiziran del PIN-a, kar predstavlja 46%.

Po obstoječem obravnavanemu planu v obdobju 1986 do 2000 je predvidenih 7,65 ha površin za obrtno cono, 2,00 ha površin za transportno cono in 1,50 ha površin za športno dejavnost, kar predstavlja nerealiziran del PIN-a.

3.2 Usmerjanje poselitve po dolgoročnem in srednjeročnem planu v obdobju 1986 do 2000

Občina Ivančna Gorica je ena od treh občin (poleg nje sta še Dobropolje in Grosuplje), ki so se po uvedbi Zakona o lokalni samoupravi preoblikovale iz nekdanje občine Grosuplje. Ustanovljena je bila 6. novembra 1994. Tedaj je občina vsebovala približno 12.100 prebivalcev, kar pomeni 53,3 prebivalca na km² [7].

Naselja v občini Ivančna Gorica so razdeljena na naslednje tipe:

- ruralna naselja tip A
- prevladujoča ruralna naselja tip B
- ruralno urbana naselja tip C

- prevladujoča urbana naselja tip D
- urbana naselja tip E
- vikend naselja oznaka V
- vinogradniška območja z zidanicami oznaka Z

V interesu občine je bilo posamezne tipe razvijati po naslednjih vsebinah:

1. center občinskega pomena

Naselje Ivančna Gorica bo združeno v aglomeraciji z naselji Stična, Vir in Sudenec z gravitacijskim zaledjem 12.000 prebivalcev. Razvilo se bo v aglomeracijo za zadostitev vseh potreb, ki jih kot upravno središče občine mora zagotoviti.

2. pomembnejša občinska lokalna središča

Zagradec – Fužine se razvija iz tipa CD v višjo stopnjo D. Razvoj bo usmerjen v pomembnejši občinski lokalni center, ki bo pokrival potrebe območja s 3.000 prebivalci.

3. občinska lokalna središča

Naselja tipa CD in C so Stična, Šentvid in Višnja Gora. Za ta naselja predvidevamo večje površine za širitev deficitarnih aktivnosti oz. po primernosti glede na naravne in antropogene danosti. Večji razvoj predvidevamo za naselje Višnja Gora, kjer se bo razvoj širil v proizvodnje in obrti ter širitev poselitve na prostih površinah.

4. krajevna lokalna središča

Muljava, Krka, Ambrus in Temenica, naselja tipa C in BC, se bodo razvila v lokalna središča z gravitacijskim zaledjem do 1.000 prebivalcev. Ob teh naseljih se predvidevajo večji dopustni posegi v prostor na novih ali obstoječih stavbnih zemljiščih predvsem za drobno gospodarstvo, novo poselitev in spremembo namembnosti za potrebe oskrbe in storitev.

5. mikrolokacijska središča

Metnaj in Hrastov Dol naselji tipa B, sta zaradi lažje dostopnosti do močnejših gravitacijskih centrov izgubila svojo prvotno funkcijo. V teh naseljih se bo prednostno stimuliral razvoj osnovne oskrbe in lokacije za obrtnike.

6. ruralna naselja

Med ruralna naselja spadajo območja počitniških hišic (oznaka V) in območja vinogradov z zidanicami (oznaka Z).

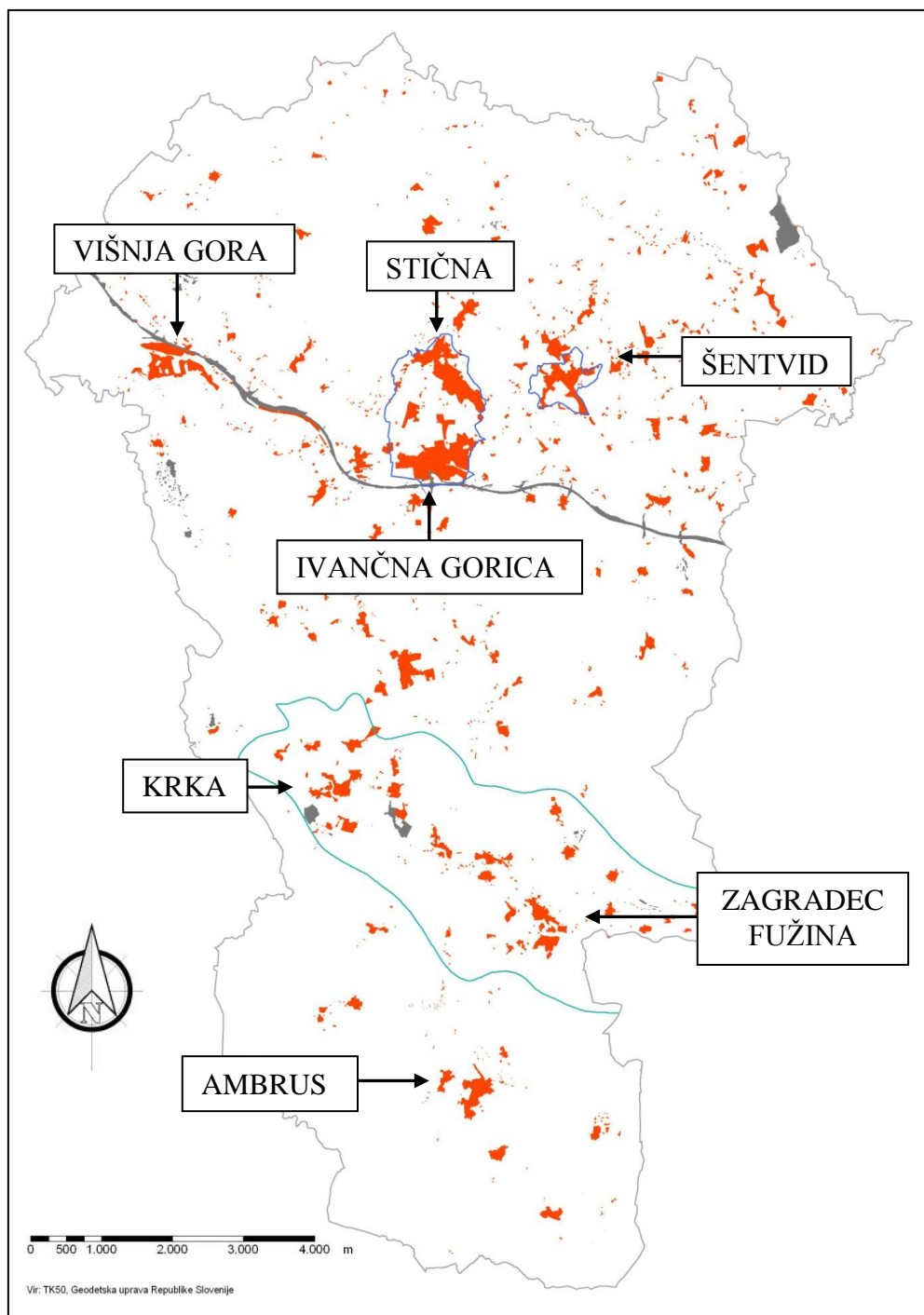
V Ivančni Gorici se je začel razvijati proizvodni in podjetniški center, v osrednjem območju Stične pa se je dopolnilo s potrebnimi dejavnostmi za lokalno oskrbo in kulturno – turistično funkcijo. Značaj Šentvida se ni bistveno spreminjal, demografska rast je zmerna, prav tako se je zmerno povečalo število delovnih mest, predvsem z razvojem obrti.

Število prebivalcev v ureditvenem območju Ivančna Gorica – Stična se je v obdobju 1986 do 2000 povečalo za 600 do 800 prebivalcev, v ureditvenem območju Šentvid pa za približno 150 prebivalcev. V urbaniziranem območju Ivančna Gorica – Stična je bilo v tem primeru 2.300 do 2.600 prebivalcev, v Šentvidu pa 800 prebivalcev.

Za planirano povečanje števila gospodinjstev se je v tem obdobju zgradilo v območju Ivančan Gorica – Stična 200 do 260 stanovanj, v Šentvidu pa 35 do 40 stanovanj. Sočasno z novo gradnjo so se obnovili deli dotrajanega stanovanjskega fonda. V Ivančni Gorici so razvijali centralne, oskrbne, storitvene in proizvodnje dejavnosti za oskrbo ožjega in širšega zaledja. V Stični in Šentvidu pa dejavnosti za lokalno oskrbo.

Občina od leta 1961 naprej beleži rast prebivalstva. V celotnem opazovanem obdobju je imela občina Ivančna Gorica pozitivno rast prebivalstva. Med leti 1869 in 1900 je le ta znašala 7,45%. Med leti 1900 in 1961 je prebivalstveno stagnirala, od leta 1961 naprej pa število prebivalcev občine stalno narašča. Najmočnejša rast je bila zabeležena v obdobju 1991 – 2002, stopnja rasti prebivalstva je znašala 12,11%. Za to obdobje je značilna močna koncentracija prebivalstva in močan razvoj predvsem na območju približno 40 km okrog Ljubljane, v katerega sodi tudi občina Ivančna Gorica, ki je od Ljubljane oddaljena približno 30 km.

Delež formalno urbaniziranega prebivalstva je leta 1961 znašal le 3,7%, ko je bilo slovensko povprečje okrog 42,0%. Do leta 1991 je delež urbanega prebivalstva narasel na 11,3% in leta 2002 na 11,6%, kar pomeni zelo nizko stopnjo urbanizacije.



Slika 4: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po obstoječem prostorskem planu v občini Ivančna Gorica v letu 1990 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)

Leta 1990 je bila največja poselitev v Ivančni Gorici ter v naselju med Stično, Virom in obrobjem Stiškega polja. Vključno s poselitvijo na pobočju med Stično in Virom se je razvila stanovanjska aglomeracija, ki je upravičevala lokacijo trgovine, vrta in drugih dejavnosti.

Za naseljevanje prebivalcev je v veliki meri pomembno tudi cestno omrežje. Skozi Ivančno Gorico in naprej proti Višnji Gori poteka hitra cesta, ki je ključnega pomena za dobre povezave z drugimi mesti. Leta 1998 je občina Ivančna Gorica pridobila veliko pridobitev; obstoječo hitro cesto je nadomestila avtocesta, na katero se navezuje osnovno prometno omrežje vseh naselij v tem območju. Omeniti pa je potrebno tudi glavno železniško progo, ki povezuje Ivančno Gorico z Ljubljano in jugovzhodno Slovenijo (Ljubljana – Metlika). Problem železniškega omrežja v občini je predvsem v neurejenem križanju regionalnih in občinskih cest, saj posamezni prehodi niso opremljeni z zapornicami. Zaradi nivojskega prečkanja pa v občinskem središču prihaja do zastojev na glavni vstopni cesti na južni strani naselja. Železniško omrežje ni razvejano in poteka le v osrednjem delu občine, obstoječe proge pa ne zadovoljujejo potreb po hitrejšem in učinkovitejšem železniškem prometu. Zato so dnevne migracije prebivalcev še vedno vezane na cestni promet, potencial železniškega prometa pa je slabo izkoriščen.

Za srednji in južni del občine je viden upad prebivalstva, gosteje je naseljena le dolina reke Krke [7].

V nadaljevanju bo podrobno predstavljen občinski prostorski načrt (OPN), bilanca površin namenske in osnovne dejanske rabe ter predlagani posegi na najboljša kmetijska zemljišča. Predstavljena bo primerjava namenske rabe prostora med dolgoročnim in srednjeročnim planom v obdobju 1986 do 2000 in občinskim prostorskim načrtom ter usmerjanje poselitve po strokovnih podlagah (2007).

4 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)

Občina Ivančna Gorica je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), Uradni list RS, št. 110/04 ter Pravilnika o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave strategije prostorskega razvoja občine ter vrstah njenih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 17/04, v letu 2005 začela s postopkom priprave Strategije prostorskega razvoja občine (v nadaljevanju SPRO). Februarja 2006 je sprejela program priprave SPRO. V okviru tega postopka so bile izdelane strokovne podlage s področja poselitve, krajine, prometa, komunalne in energetske infrastrukture, gospodarstva in demografije, stanja okolja in kmetijstva. Še preden so bile dokončane vse strokovne podlage, je stopil v veljavo Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNactr, Uradni list RS, št. 33/07), ki je razveljavil skoraj celoten ZUreP-1, uvedel novo terminologijo in novo hierarhijo prostorskih aktov ter še nekatere spremembe. V skladu s tem zakonom se je sprejel sklep o začetku priprave OPN, kot nadaljevanje postopka priprave SPRO.

OPN je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor [12].

Pri pripravi predloga OPN so upoštevani:

- veljavni predpisi in državni prostorski akti (SPRS, Prostorski red Slovenije),
- pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora za Strategijo prostorskega razvoja občine Ivančna Gorica (2006),
- podatki iz prikaza stanja prostora (oktober 2008),
- izdelane številne strokovne podlage
- smernice in strokovne podlage nosilcev urejanja prostora, pridobljene v postopku priprave OPN občine Ivančna Gorica,
- razvojne pobude gospodarskih družb, krajevnih skupnosti in fizičnih oseb.

Dokument vsebuje tekstualni del in kartografski del, oba pa vsebujeta strateški in izvedbeni del.

Strateški del OPN določa izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovu, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev, zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, ter območja razpršene poselitve.

Grafične priloge strateškega dela OPN vsebujejo:

- koncept prostorskega razvoja občine Ivančna Gorica,
- koncepte razvoja gospodarske javne infrastrukture in usmeritev za razvoj poselitve in za celovito prenovu ter za razvoj dejavnosti v krajini v merilu 1:50.000.

V izvedbenem delu OPN so ob upoštevanju usmeritev iz strateškega dela za celotno območje občine določena območja namenske rabe prostora in splošni ter podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP), za posamezna območja pa so predpisani še posebni PIP [13].

Grafične priloge izvedbenega dela vsebujejo:

- karte v M 1:5.000 s prikazi območij enot urejanja prostora, namenske rabe prostora, gospodarske javne infrastrukture ter območij varstvenih režimov,
- dodane so še opredelitve iz smernic Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano do posegov na najboljša kmetijska zemljišča.

Obvezne priloge OPN vsebujejo:

- izvleček iz SPRS,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPN,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPN,
- povzetek za javnost in
- okoljsko poročilo.

4.1 Bilanca površin zemljišč namenske in osnovne dejanske rabe

V izvedbenem delu OPN so določena območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč, ki se delijo na podrobnejše namenske rabe (v nadaljevanju PNR). Stavbna zemljišča se določijo oz. prikažejo na podlagi prikaza teh zemljišč v veljavnem planskem aktu, pri čemer se:

- opredelijo nova stavbna zemljišča na podlagi:
 - strokovnih podlag, v katerih so utemeljene potrebe po zagotavljanju teh zemljišč, predvideni obseg ter njihova lokacija,
 - razpoložljivih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema kot podlage za prikaz stanja prostora ter državnih evidenc o dejanski rabi prostora,
- opredelijo redukcije preobsežnih ali neustreznih in še ne pozidanih stavbnih zemljišč,

- uskladijo stavbna zemljišča z veljavnimi upravnimi dovoljenji kot tehnični popravki.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov. Osnova za prikaz bilance namenske rabe je neuraden digitaliziran plan občine iz leta 2004.

Preglednica 9: Namenska raba prostora po kategorijah v občini Ivančna Gorica leta 2008

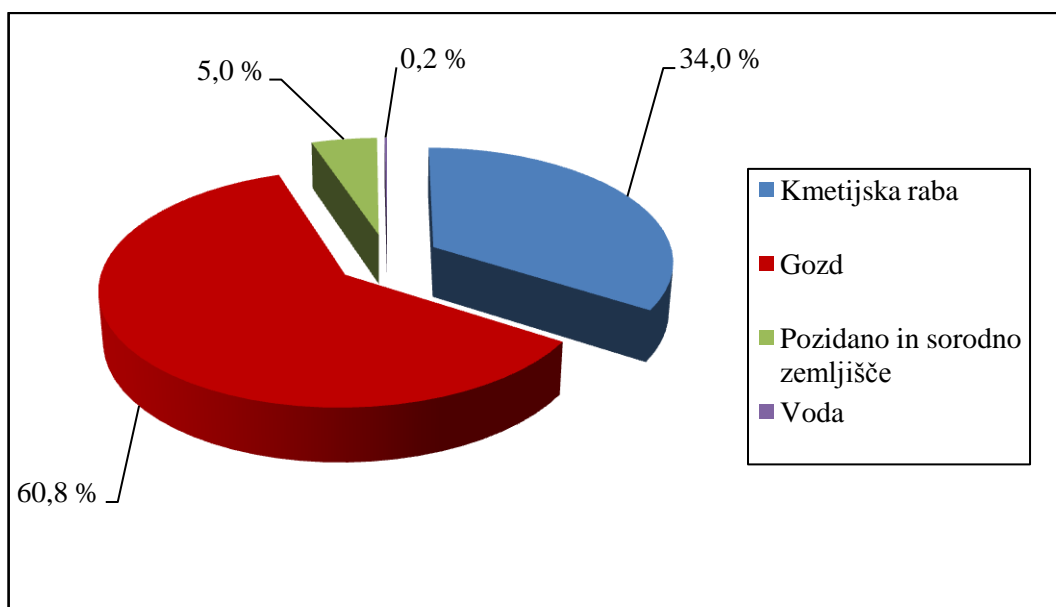
<i>Oznaka</i>	<i>Namenska raba</i>	<i>Površina (ha)</i>
E	Območja energetske infrastrukture	0,47
I	Območja prometne infrastrukture	109,62
M	Območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti	1,27
OC	Območja za čiščenje voda	1,06
OO	Območja odlagališča komunalnih odpadkov	7,85
P	Območja proizvodnih dejavnosti	20,36
S	Območja stanovanjske gradnje	951,88
SP	Območja počitniških objektov	167,18
Z	Območja za šport in rekreacijo	2,10
G	Območja gozdov	13.173,33
K1	Prvo območje kmetijskih zemljišč	4.285,00
K2	Drugo območje kmetijskih zemljišč	3.972,72
L	Pridobivalna območja mineralnih surovin	7,90
Skupaj:		22.700,73

Na območjih z namensko rabo OO, ki pomeni odlagališče odpadkov, je v naravi kmetijsko in gozdno zemljišče, zato so ta območja prav tako prikazana kot razlika med namensko in dejansko rabo, čeprav območja OO ne spadajo pod stavbna zemljišča v veljavnem planu občine.

Dejanska raba se uporablja za potrebe kmetijskih evidenc po letu 2004, ter se nenehno prenavlja in dopolnjuje. Dejanska raba je povzeta po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP). Digitalizirana je bila na osnovi digitalnega ortofoto načrta v merilu 1:5.000.

Preglednica 10: Osnovna dejanska raba po kategorijah v občini Ivančna Gorica leta 2008

<i>Raba ID</i>	<i>Osnovna dejanska raba</i>	<i>Površina (ha)</i>
1000	Kmetijska raba	7.709,97
2000	Gozd	13.795,67
3000	Pozidano in sorodno zemljišče	1.148,02
5000	Suho odprto zemljišče s posebnim rastlinskim pokrovom	7,40
6000	Odprto zemljišče brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom	0,53
7000	Voda	39,16
Skupaj:		22.700,75



Grafikon 4: Grafični prikaz osnovne dejanske rabe

Preglednica 10 in Grafikon 4 prikazujeta, da je bilo leta 2010 evidentiranih 34,0% kmetijskih površin, 60,8% gozdnih površin, 5,0% pozidanega in sorodnega zemljišča, 0,2% vodnih površin ter minimalne površine suho odprtega zemljišča s posebnim rastlinskim pokrovom ter odprtega zemljišča brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom. Od 13.795,67 ha gozdov je 115,62 ha zavarovanih z državnim izhodiščem kot varovalni gozd. Gozdov s posebnim namenom na območju občine Ivančna Gorica ni evindentiranih.

Preglednica 11: Varovalni gozd v občini Ivančna Gorica, leta 2008

<i>Varovanje</i>	<i>Površina (ha)</i>
Varovalni gozd	115,62
Skupaj:	115,62

Ceste in vodotoki v digitalizirani verziji prostorskega plana niso prikazani z ustrezno namensko rabo (prometna infrastruktura oz. vodno zemljišče). Zato je večina cest in vodotokov evidentirana kot »razlika«. Ker se mnoga območja »razlik«, ki so sicer manjša od 5.000 m², stikajo s cestami in zato tvorijo skupen poligon, so prav tako prikazana v sklopu območij »razlik« [14].

Preglednica 12: Območja, večja od 5.000 m², kjer se namenska raba razlikuje od osnovne dejanske rabe zemljišč v občini Ivančna Gorica, leta 2008

<i>Vsebina</i>	<i>Površina (ha)</i>
Območja, večja od 5.000 m ² , kjer se namenska raba razlikuje od osnovne dejanske rabe	320,90
Skupaj:	320,90

Ta območja so prikazana kot šrafura osnovne dejanske rabe nad namensko rabo, kjer se ti dve razlikujeta po osnovnih kategorijah:

- 1000 Kmetijska raba
- 2000 Gozd
- 3000 Pozidano in sorodno zemljišče
- 5000 Suho odprto zemljišče s posebnim rastlinskim pokrovom
- 7000 Voda

4.2 Predlagani posegi na najboljša kmetijska zemljišča

Najboljša in druga kmetijska zemljišča ter gozdna zemljišča se določijo na podlagi prikaza teh zemljišč v veljavnem planskem aktu, upoštevajoč tudi podatke o dejanski rabi in o stavbnih zemljiščih za širitev naselij. V predvideni namenski rabi prostora znaša površina najboljših kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju K1) 4.193,30 ha in površina drugih kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju K2) 3.835,80 ha. Glede na predvideno namensko rabo prostora je predvideno zmanjšanje najboljših kmetijskih zemljišč za 85,50 ha in zmanjšanje drugih kmetijskih zemljišč za 124,20 ha.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih (K1), glede na veljavno namensko rabo prostora, so predvidene naslednje namenske rabe z večjo površino: površine podeželskega naselja izven območij urbanističnih načrtov (35,53 ha), površine cest (25,40 ha), celinske vode (11,61 ha), površine razpršene poselitve izven območij urbanističnih načrtov (7,52 ha) in gospodarske cone (5,19 ha) [15].

Preglednica 13: Prikaz lokacije najboljših kmetijskih zemljišč v občini Ivančna Gorica, na katerih so možni posegi zaradi širitve ureditvenih območij naselij.

<i>PKN VIŠNJA GORA 43</i>
parc. št. 211-del, k.o. Vrhe
<i>PKN ŽUŽEMBERK 14</i>
parc. št. 1150, k.o. Podbukovje
parc. št. 1155, k.o. Podbukovje
<i>PKN ŽUŽEMBERK 15</i>
parc. št. 619, k.o. Sušica
parc. št. 851/2, k.o. Zagradec
parc. št. 1030/2, k.o. Valična vas
<i>PKN ŽUŽEMBERK 16</i>
parc. št. 842/1-del, k.o. Valična vas
parc. št. 772-del, k.o. Valična vas
parc. št. 620/2, k.o. Valična vas
parc. št. 713-del, k.o. Valična vas
parc. št. 151-del, k.o. Metnaj

Zemljišča na obravnavanem območju so velikosti od 959 m² do 3.221 m². Zemljišča ležijo v neposredni bližini reke Krke in njeni okolici. Vsa obravnavana zemljišča so v večini brez komunalne opreme, možna je priključitev na obstoječe sekundarno omrežje. Vsa zemljišča so dostopna po asfaltirani oziroma makadamski poti.

Skupna površina obravnavanih najboljših kmetijskih zemljišč je 16.144 m². Obravnavana zemljišča se trenutno urejajo s PUP-i, ki ležijo v sklopu obstoječega naselja in so namenjena gradnji stanovanjskih hiš ali poslovnih objektov.

Opomba 1: Parcelna številka 1030/2, k.o Valična vas



Slika 5: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - travnik



Slika 6: Prikaz parcelne številke 1030/2, k.o. Valična vas v naravi

Zemljišče s parcelno številko 1030/2, k.o. Valična vas - travnik, se nahaja v vasi Češnjice pri Zagradcu v neposredni bližini naselja Zagradec-Fužina. Površina obravnavanega zemljišča znaša 2.125 m².

Opomba 2: Parcelna številka 851/2, k.o. Zagradec



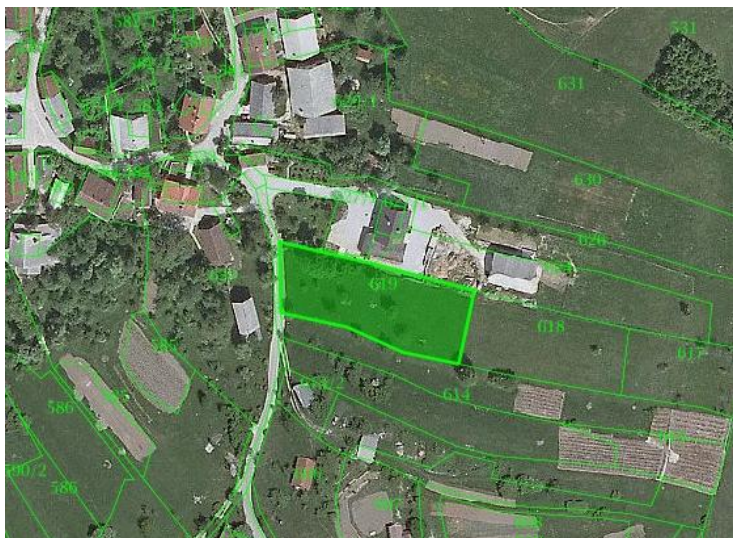
Slika 7: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - njiva



Slika 8: Prikaz parcelne številke 851/2, k.o. Zagradec v naravi

Na Sliki 8 in 9 je prikazano zemljišče s parcelno številko 851/2, k.o. Zagradec - njiva. Nahaja se v vasi Gabrovka, ki je prav tako v bližini naselja Zagradec-Fužina. Površina tega zemljišča znaša 1.895 m².

Opomba 3: Parcelna številka 619, k.o. Sušica



Slika 9: Primer najboljšega kmetijskega zemljišča - travnik

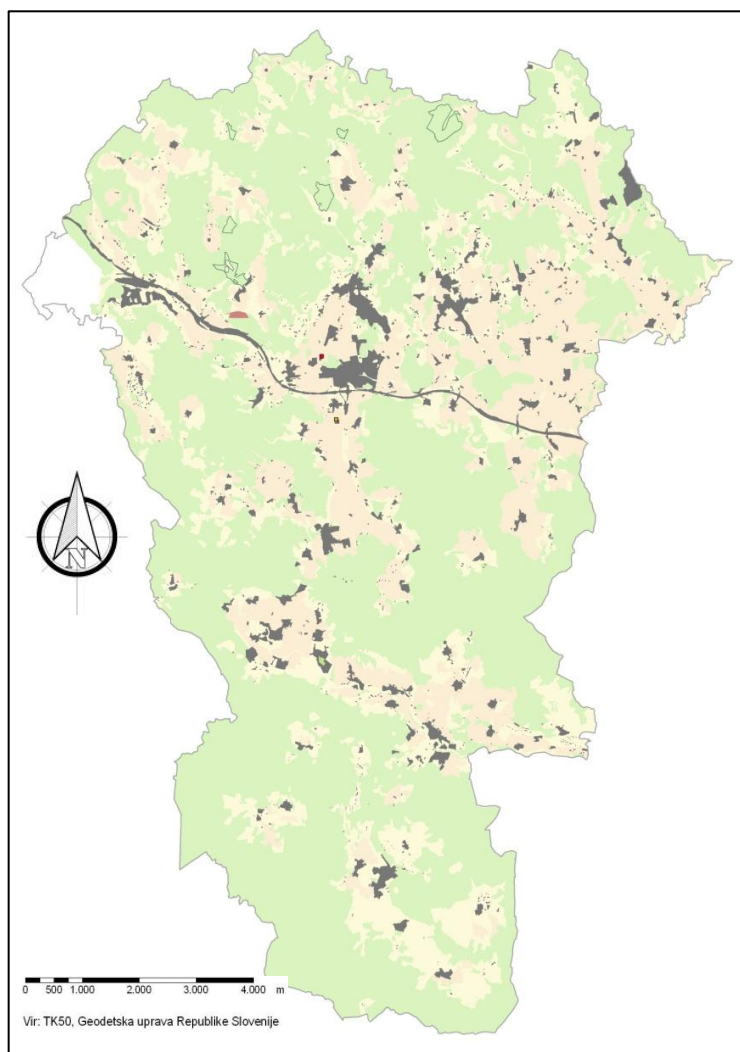


Slika 10: Prikaz parcelne številke 619, k.o. Sušica v naravi

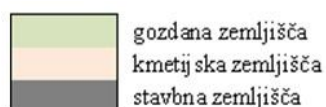
Zemljišče s parcelno številko 619, k.o. Sušica - travnik, se nahaja v vasi Kitni vrh v bližini naselja Muljava ter spada v katastrsko občino Sušica. Površina tega zemljišča znaša 2.266 m².

4.3 Primerjava namenske rabe prostora med dolgoročnim in srednjeročnim planom v obdobju 1986 do 2000 in občinskim prostorskim načrtom (OPN)

Sliki 12 in 13 prikazujeta namensko rabo prostora obeh prostorskih načrtov, ki smo jih pridobili na občini Ivančna Gorica, na oddelku za Okolje in prostor. Tu bomo ugotavljali ali je po novem več ali manj stavbnih in kmetijskih zemljišč in v kakšni meri se dopušča posege na kmetijska zemljišča.



Legenda:



Slika 11: Namenska raba prostora po obstoječem prostorskem planu v občini Ivančna Gorica v letu 1990 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)

Preglednica 14: Predvidene spremembe namenske rabe prostora (NRP) v občini Ivančna Gorica, maj 2011

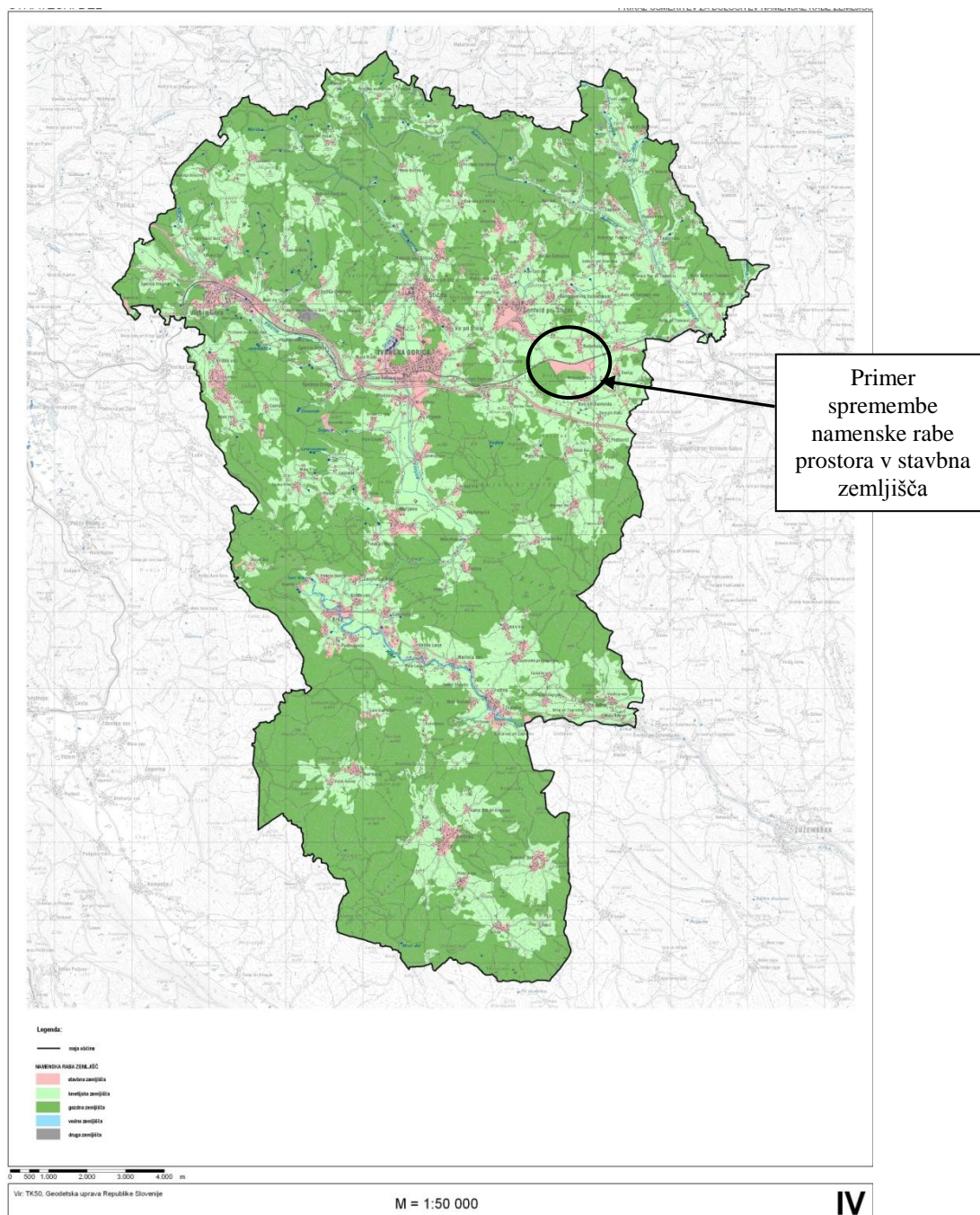
<i>Predvidene spremembe namenske rabe</i>	<i>Površina (ha)</i>
Sprememba NRP iz K1 v stavbna zemljišča	106,5
Sprememba NRP iz K2 v stavbna zemljišča	175,6
Sprememba NRP iz stavbnih zemljišč v K1	6,1
Sprememba NRP iz stavbnih zemljišč v K2	102,4
Sprememba NRP iz K1 v K2	1,0
Sprememba NRP iz K2 v K1	29,2
Sprememba NRP iz gozdnih zemljišč v K1	0,2
Sprememba NRP iz gozdnih zemljišč v K2	23,2
Sprememba NRP iz K1 v gozdnih zemljišč	1,8
Sprememba NRP iz K2 v gozdnih zemljišč	9,7
Sprememba NRP iz K1 v vodna zemljišča	11,6
Sprememba NRP iz K2 v vodna zemljišča	34,9

(Vir za preračune: Digitalni sloj predvidene namenske rabe prostora v skladu z dopolnjenim osnutkom občinskega prostorskega načrta občine Ivančna Gorica, (Acer d.o.o., maj 2011), veljavna namenska raba občine Ivančna Gorica)

V obdobju 1986 do 2000 opazimo, da občino Ivančna Gorica v celoti prekriva 61% gozdnih površin (Grafikon 2), kar se do leta 2010 ni bistveno spremenilo. Največjo razliko pri namenski rabi v občini Ivančna Gorica se opazi, ko primerjamo stavbna in kmetijska zemljišča.

Iz bilanc sprememb namenske rabe je razvidno, da se 106,5 ha najboljših kmetijskih zemljišč (K1) spreminja v stavbna zemljišča, iz stavbnih zemljišč pa se v najboljša kmetijska zemljišča (K1) spreminja 6,1 ha zemljišč. Spremembe namenske rabe prostora iz stavbnih zemljišč v najboljša kmetijska zemljišča (K1) so predvidene predvsem zaradi slabših možnosti za komunalno urejanje, ohranjenosti primarne rabe ter tudi nedostopnosti stavbnih zemljišč na nepremičninskem trgu. Z vidika kmetijskih zemljišč, je taka sprememba pozitivna, saj, ne glede na to, da so to v dejanski rabi tal njive, vrtovi in travniki, bi lahko na teh zemljiščih prišlo do pozidave že jutri in s tem do izgube pridelovalnega potenciala [15].

Ena od večjih sprememb je sprememba drugih kmetijskih zemljišč (K2) v stavbna zemljišča. Za takšno spremembo je predvidenih 175,6 ha zemljišč. 102,4 ha zemljišč pa se iz stavbnih zemljišč spreminja v druga kmetijska zemljišča.



Slika 12: Namenska raba prostora po občinskem prostorskem načrtu v občini Ivančna Gorica v letu 2010 (Vir: TK50, Geodetska uprava Republike Slovenije)

Če se osredotočimo na Sliko 12, opazimo velik del okoliških površin, ki so s spreminjanjem namembnosti prešla iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča. Ta zemljišča predstavljajo v novem občinskem prostorskem načrtu razpoložljivo zalogo stavbnih zemljišč.

Temeljini cilji razvoja so predvsem razvoj kakovostnejšega urbanega okolja, kar pomeni sedanjim in bodočim prebivalcem zagotoviti ustrezni oskrbni prometni in komunalni standard, humano in zdravo

bivalno okolje, bližino in dobro dostopnost do delovnih mest, možnost za razvijanje dejavnosti v prostem času in podobno.

Cilj je bilo zaustaviti dosednji trend zraščanja obcestnih naselij, zagotoviti uravnotežen razvoj med urbanimi naselji, obrobni in pretežno ruralnimi naselji ter krajino. Posebno pozornost se nameni ureditvi osnovnega prometnega omrežja, kanalizacije, oskrbe z vodo, vodotokov, ogrevanja, zbiranja in odvažanja odpadkov, preprečevanje nekontrolirane pozidave kakovostnih kmetijskih zemljišč in podobno [16].

Kmetijska zemljišča po Zakonu UL RS, št. 71/2011, so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in so kot kmetijska zemljišča določena v skladu z drugim oziroma tretjim odstavkom tega člena.

Kmetijska zemljišča se s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določijo kot območja kmetijskih zemljišč in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč.

Za izvajanje 4. in 7. člena tega zakona, za določanje odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in za izvajanje določb, ki se nanašajo na skupne pašnike, se poleg zemljišč iz prejšnjega odstavka za kmetijska zemljišča štejejo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine [17].

Najboljša kmetijska zemljišča, se lahko izjemoma, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko proizvodnjo, oziroma gozdov, v planskih aktih Republike Slovenije namenijo za nekmetijsko rabo, če gre za [18]:

- izkoriščanje rudnin, pomembnih za Republiko Slovenijo
- gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav, ki so določeni v dolgoročnem planskem aktu Republike Slovenije ali občine in jih zaradi tehničnih elementov ali drugih vzrokov ni mogoče postaviti na manj vrednih kmetijskih ali gozdnih zemljiščih
- gradnjo objektov za potrebe zaščite in reševanja, ki jih zaradi tehničnih in drugih vzrokov ni mogoče postaviti na manj vrednih kmetijskih in gozdnih zemljiščih
- gradnjo objektov za urejanje vodnega režima z namenom, da se zagotovijo obramba pred poplavami in erozijo, varstvo vodnih količin in zalog, varstvo kakovosti voda in vzdrževanje naravnih vodotokov

- dodatno opremljanje z dejavnostmi, ki so nujno potrebne za zadovoljevanje funkcij, ki jih ima naselje, če za to ni na razpolago ustreznih stavbnih zemljišč ali manj vrednih kmetijskih in gozdnih zemljišč
- nujne funkcionalne zaokrožitve komunalno opremljenih območij kompleksne graditve

Ne glede na prvi odstavek tega člena se v planskem aktu lokalne skupnosti izjemoma lahko določi, da se najboljše kmetijska zemljišča namenijo za nekmetijsko rabo, če ni mogoče uporabiti drugih kmetijskih zemljišč ali gozdov, in če gre za:

- gradnjo objektov, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji (hlevi, silosi, hmeljske sušilnice, vinske kleti, strojne lope, rastlinjaki in podobno), če izpolnjujejo predpisane pogoje glede nujnosti gradnje na tem območju, površine in namena objekta ter obsega kmetijske proizvodnje, s katero je objekt povezan, in stanovanjskih objektov, če izpolnjujejo predpisane pogoje glede nujnosti gradnje na tem območju, površine in namena objekta
- gradnjo objektov za zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah
- širitev pokopališč

4.4 Usmerjanje poselitve po Strokovnih podlagah (2007)

Spodbuja se policentrični razvoj poselitve, pri čemer imajo pomembnejša naselja v osrednjem delu občine ob avtocesti (Ivančna Gorica, Višnja Gora, Stična in Šentvid pri Stični), posebej ob priključkih na avtocesto, poudarjeno vlogo. To je podprto z razmeščanjem centralnih funkcij, družbenih, gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter stanovanj, pa tudi z zagotavljanjem prometne dostopnosti in povezovanjem z drugimi občinskimi in regionalnimi središči ter z opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo. Hkrati se kot pomembnejša lokalna, zaposlitvena in turistična središča razvijajo Zagradec - Fužina, Muljava, Krka in Ambrus. Zaradi redkejšje poselitve in slabe dostopnosti ter velike demografske ogroženosti se krepi vloga Metnaja, Temenice in Hrastovega Dola ter nekaterih drugih naselij na severnem in vzhodnem delu občine. Tu se spodbuja ohranjanje prebivalstva, omogočajo se zadostne površine za stanovanjsko gradnjo v okviru organizirane gradnje.

Posebno vlogo v omrežju naselij in sistemu poselitve imajo območja s turističnim pomenom oziroma potencialom, ki imajo že izraženo ali predvideno pomembnejšo turistično funkcijo.

Zagotavljajo se prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila različnih tipov in velikosti stanovanj v obstoječih naseljih predvsem v večjih središčih. Načrtujejo pa se tudi zgojitve in zaokrožitve obstoječih poselitvenih območij. S tem se poveča koncentracija prebivalstva v Ivančni Gorici in se zmanjšajo težnje po razselitvi in razpršitvi stanovanjske gradnje v manjša naselja in na območja razpršene poselitve. Pri tem upoštevajo merila za kakovostno bivanje, kot so osončenost

prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje, dostopnost do osrednjih in družbenih dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi. Pri določanju prostorov za gradnjo stanovanj bo zagotavljala racionalno rabo prostora z zagotavljanjem bolj strnjene gradnje in višjih gostot pozidave v urbanih središčih, varčevanje z energijo in stanovanjsko gradnjo usmerjala v območja, kjer je mogoče ob razmeroma nizkih stroških zagotavljati komunalno opremljanje ter dostopnost.

Naselja se prednostno razvijajo navznoter, tako da se za pozidavo izkoristijo degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo, ki se v urbanističnih in krajinskih preveritvah izkažejo kot primerne za pozidavo. Obstoječi opuščeni ali neprimerni objekti v naseljih se prenovijo ali nadomestijo z ustrežnejšimi, upoštevajoč njihovo namembnost in oblikovne značilnosti.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin se izboljša raven opremljenosti z gradbeno inženirskimi objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju GJI) in grajenim javnim dobrim, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice, osrednji prostori naselij za druženje in počitek in podobno, zato se jih v čim večji meri vključuje v urbane in ruralne strukture. Zagotovi se dostopnost zelenih in drugih javnih odprtih površin za vse prebivalce ter raznolikost teh površin glede njihove vloge, uporabnosti in pomena za prepoznavno podobo naselja. V središča naselij se prednostno umeščajo javne dejavnosti (oskrbne, družbene, storitvene) v kombinaciji s stanovanji in zelenimi ter drugimi odprtimi javnimi površinami.

Z izboljšano dostopnostjo po izgradnji avtoceste se je občina začela poseljevati in od leta 2008 šteje 15.008 prebivalcev, kar predstavlja 0,70% vsega prebivalstva Slovenije. V osmih letih se je število prebivalstva povečalo za 2.908 prebivalcev.

Zgostitveno območje poselitve predstavljata dolina Višnjice in Šentviška kotlina. Dejansko je živelo leta 2002 v približno 1.5 km pasu v trikotniku med Ivančno Gorico-Stično in Šentvidom pri Stični v naseljih, ki so že urbanizirana 4.940 prebivalcev ali približno 35%, kar je veliko za majhno občino, vendar pa je še vedno pod državnim povprečjem. Za območje Suhe krajine, ki je izrazito podeželjsko naselje je značilno izseljevanje in upad prebivalstva, zato Suha krajina spada med redkeje naseljene pokrajine v Sloveniji. Ta prostor predstavlja območje vzdrževanja in vzpodbujanja poselitve v območjih obstoječih naselij in ohranjanja kulturne krajine pred zaraščanjem. Večji razvojni poudarki so predvideni le za večje naselje Ambrus, kjer je posebej pomembno ustvariti pogoje za ustrezno prestrukturiranje opuščenih industrijskih površin ter zagotavljanje zadostnih stanovanjskih površin za ohranitev prebivalcev.

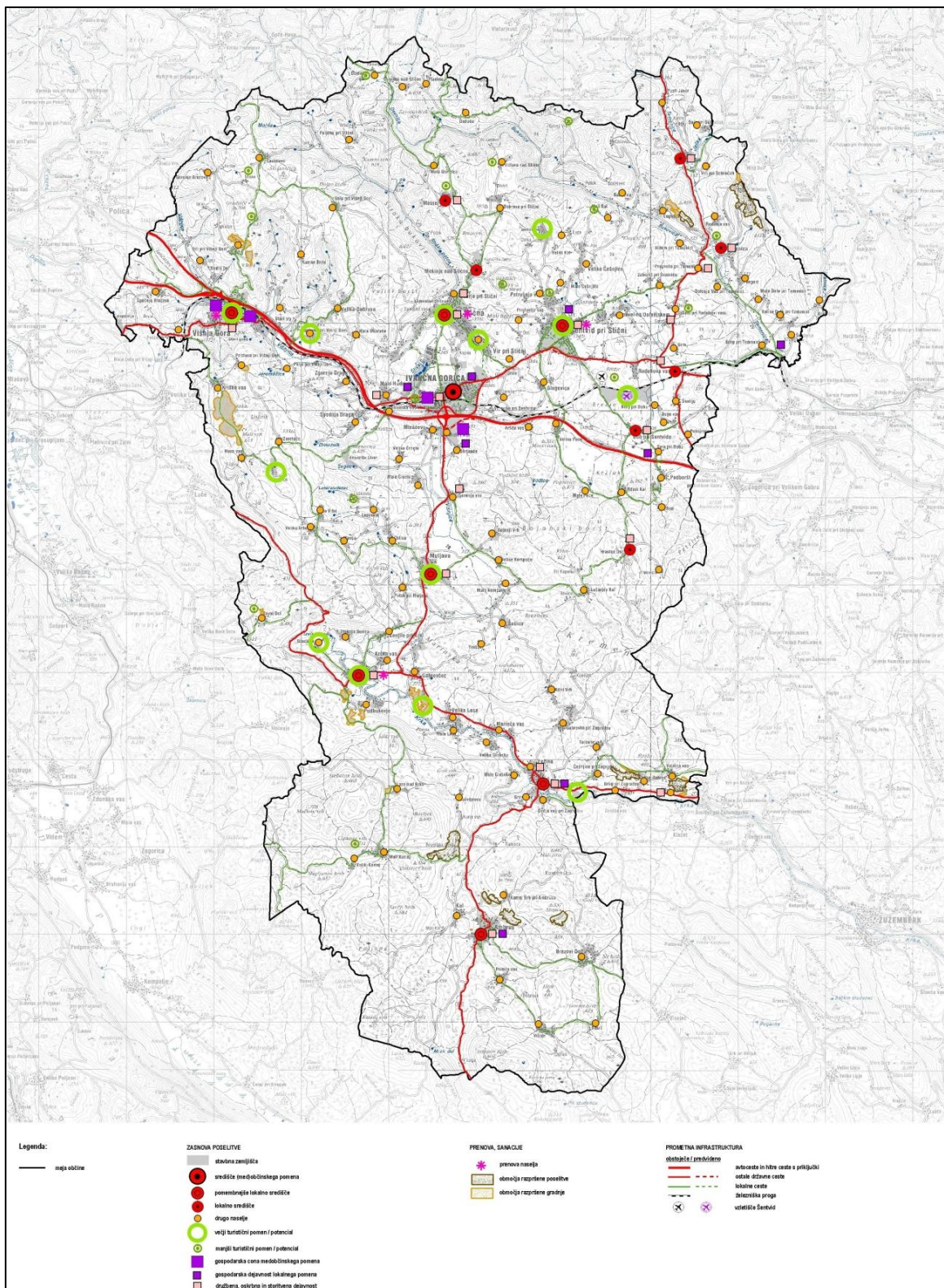
Podeželska naselja imajo nizko število prebivalcev, vasi so zapuščene, imajo slabo prometno in komunalno infrastrukturo, ki ima za posledico preseljevanje iz tega območja. Kar 59,5% prebivalstva živi v naseljih, manjših od 5.000 prebivalcev, največ celo v naseljih z 200 do 500 prebivalci, kjer je običajno edini način odvajanja in čiščenja greznica. Gosteje naseljena je le dolina Krke [19].

Preglednica 15: Selitveno gibanje prebivalstva v občini Ivančna Gorica, od 2005 do 2009 [4]

<i>Leto</i>	<i>Priseljeni</i>		<i>Odseljeni</i>		<i>Skupni selitveni prirast</i>
	<i>Iz tujine</i>	<i>Iz drugih občin</i>	<i>V tujino</i>	<i>V druge občine</i>	
2005	37	250	14	119	154
2006	78	306	30	191	163
2007	105	332	35	155	247
2008	135	647	34	396	352
2009	122	631	80	492	181

Iz Preglednice 15 je razvidno, da skupni selitveni prirast pada, vendar lahko v prihodnosti za občino Ivančna Gorica še vedno pričakujemo povečanje števila prebivalstva. Največ prebivalcev se je priselilo iz drugih občin, bodisi zaradi boljših delovnih razmer, boljših cestnih povezav ali zgolj zaradi odmaknjenosti od vsakdanjega vrveža in hitrega tempa življenja, ki je v Ljubljani zelo izrazit.

Na poselitev in gibanje prebivalstva močno vplivata demografski in gospodarski razvoj, na drugi strani pa imajo odločilno vlogo tudi naravno geografske ter družbene razmere. Čedalje več ljudi prihaja iz večjih mest, saj je vrednost zemljišč nižja in tako bolj dostopna. Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij in sicer v Ivančno Gorico, Stično, Šentvid in Višnjo Goro.



Slika 13: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po občinskem prostorskem načrtu v občini Ivančna Gorica v letu 2010

Severni del občine bo v prihodnje omejeval razpršene pozidave z zgoščanjem v območja obstoječih večjih naselij, predvsem z razvojem občinskega središča Ivančne Gorice ter drugega najpomembnejšega naselja Višnje Gore. Obe naselji naj se razvijata kot intenzivni urbani središči, z zadostnimi površinami za gospodarski razvoj, novimi območji za stanovanjsko poselitev ter ustrezno družbeno infrastrukturo, storitvami in turističnimi kapacitetami. Ta prostor predstavlja »območje omejevanja in saniranja stihijske poselitve in intenzivnega prostorskega razvoja v razvojni osi ob avtocesti, še posebej v večjih naseljih Ivančna Gorica in Višnja Gora ter Stična in Šentvid pri Stični«.

Prostor, ki se širi ob reki Krki je razvojno zanimiv ob regionalnih cestah, zato bo v prihodnje dober pogoj za razvoj večjih središč, hkrati pa omejevanje in saniranje razpršene pozidave z zgoščanjem na območja obstoječih večjih naselij.

Občina Ivančna Gorica je v zadnjih letih naredila nekaj novih objektov, ki so vitalnega pomena za nadaljni razvoj občine. Zgradila se je nova osnovna šola z veliko športno dvorano ter vrtec v Ivančni Gorici, obnovile so se nekatere podružniške šole, zdravstveni dom, odprli so se številni gostinski obrati, policijska postaja, bencinske črpalke, banka, župnije in zraslo je nekaj novih trgovsko poslovnih centrov ter obrtne in industrijske dejavnosti [20].

Tak razvoj naselij v občini Ivančna Gorica predvideva občinski prostorski načrt.

V nadaljevanju bo predstavljen Zakon o graditvi objektov (ZGO), podrobneje bodo analizirana izdana gradbena dovoljenja po katastrskih občinah, po namenu gradnje in po površini zemljišč. Prikazana bo tudi ocena razpoložljivih zalog stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

5 OCENA POTREBNIH POVRŠIN ZA GRADNJO NA PODLAGI IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ V OBDOBJIH 2004 - 2010

Tu smo si pomagali z izdanimi gradbenimi dovoljenji, ki so razvrščeni v posamezne katastrske občine. Podatke smo pridobili na občini Ivančna Gorica. Na podlagi teh podatkov smo ocenili, koliko zemljišč je bilo pozidanih v obravnavanem obdobju ter na katerih lokacijah.

Pridobili smo sledeče podatke:

- število gradbenih dovoljenj,
- namembnost objektov,
- površino zemljišča in
- lokacijo zemljišča.

Analiza je vključevala površine zemljišč za novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, legalizacije, dozidave in nadzidave k obstoječim objektom.

Stavbe so razdeljene v stanovanjske in nestanovanjske [21].

Stanovanjske stavbe so zgradbe, od katerih se vsaj polovica skupne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene. Če se za stanovanjske namene uporablja manj kot polovica skupne površine tal, se stavba razvrsti k nestanovanjskim stavbam in sicer po namembnosti, za katero je zasnovana.

Med stanovanjske stavbe uvrščamo:

- enostanovanjske stavbe
- dvo- in večstanovanjske stavbe
- skupinske stanovanjske stavbe

Nestanovanjske stavbe so zgradbe, ki se v glavnem uporabljajo oziroma so namenjene za nestanovanjske namene. Če se vsaj polovica skupne uporabne površine tal uporablja v stanovanjske namene, se stavba uvršča med stanovanjske.

Med nestanovanjske stavbe uvrščamo:

- hoteli in podobne stavbe
- poslovne stavbe
- stavbe za trgovino na debelo in drobno ter za storitve

- stavbe za promet in komunikacije (stavbe za komunikacije, postaje, terminali, pomožni objekti in garažne stavbe)
- industrijske stavbe in skladišča (industrijske stavbe, rezervoarji, silosi in skladišča)
- stavbe za razvedrilo ali izobraževanje, bolnišnično ali zavodsko oskrbo (stavbe za razvedrilo, muzeji in knjižnice, šolske in univerzitetne stavbe ter raziskovalni inštituti, stavbe za bolnišnično ali zavodsko oskrbo in športne dvorane)
- druge nestanovanjske stavbe (nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za čiščenje in opravljanje verskih dejavnosti, zgodovinski ali zaščiteni spomeniki in druge stavbe, ki niso uvrščene drugje)

Na število izdanih gradbenih dovoljenj v veliki meri vplivajo merila za načrtovanje razvoja naselij [22].

- dostopnost (če jo je možno ustrezno navezovati na obstoječe javne poti)
- komunalna opremljenost
 - če je racionalen z vidika komunalne opreme (če je glede na oddaljenost od obstoječe poselitve mogoča izraba obstoječe komunalne opreme brez večjih dodatnih posegov v prostor in stroškov. Pri tem se upoštevajo možnosti sodobnih samozadostnih infrastrukturnih ureditev, kot so individualne biološke čistilne naprave, uporaba alternativnih energetske virov in podobno),
 - če vrednost ali pomen novih ureditev opravičuje zahtevnejše infrastrukturne ureditve.
- primernost zemljišča glede na relief
 - če naklon pobočja ne presega 30%,
 - če teren nižjega naklona ni plazljiv oziroma ogrožen od erozije,
 - če ne gre za vrtače, suhe rokave vodotokov in podobno, ki bi jih bilo treba varovati in podobno.
- osončenost zemljišča – posebej za stanovanjsko gradnjo
 - če je možno zagotoviti orientacijo pozidave v smeri najboljše in celoletne osončenosti – predvsem J, JV, JZ, pa tudi SV in SZ,
 - če ne poslabšuje bivalnih pogojev obstoječi pozidavi.
- ustrezna namenska raba – v odnosu do obstoječe ali z obstoječimi plani predvidene namenske rabe prostora (pri načrtovanju stanovanjskih območij imajo prednost reliefno in glede sončne izpostavljenosti ugodne lege za poselitev, bližina obstoječih stanovanj ter obstoječa nepozidana stavbna zemljišča)

5.1 Zakon o graditvi objektov (ZGO)

Izdaja gradbenih dovoljenj za gradnjo, ki jih obravnavam v nalogi, je temeljila na Zakonu o graditvi objektov (ZGO), ki je začel veljati leta 1984 in bil kasneje tudi večkrat dopolnjen. Objekt se lahko začne graditi na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Za enostavni objekt ni potrebno gradbeno dovoljenje, če investitor pred začetkom gradnje pridobi lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je takšna gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, in če je njegova velikost, način gradnje in rabe ter odmik od meje sosednjih zemljišč v skladu s predpisom iz drugega odstavka 8. člena tega zakona.

Prav tako ni potrebno pridobiti niti gradbenega dovoljenja niti lokacijske informacije za enostavni objekt, ki ga izvajalec gospodarske javne službe postavlja na objekt gospodarske javne infrastrukture in je neposredno namenjen izvajanju gospodarske javne službe ali upravljanju gospodarske javne infrastrukture. Gradbeno dovoljenje in lokacijska informacija tudi nista potrebna za izvedbo zaključnih del v poslovnih prostorih, ki se nahajajo v novozgrajeni stavbi, za katero je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje in so zato določeni deli te stavbe že v uporabi, če se s takšnimi deli ne posega v skupne prostore ali spreminja zunanji izgled takšne stavbe. Uradni list RS št. 110/2002: 3 člen

Dovoljenje za gradnjo izda upravna enota in sicer za celoten objekt ali le za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da tak samostojno uporabljati, če se objekt gradi po delih. V primeru graditve infrastrukturnih objektov se lahko dovoljenje izda za del objekta oziroma za izvedbo posameznih del.

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve investitor. V zahtevi mora navesti podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča za nameravano gradnjo ter podatke o vrsti objekta glede na namen.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora biti priloženo:

- najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami
- druge listine, če tako določa zakon

Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo objekta, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967. Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. Uradni list RS št. 110/2002: 54 člen

Za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja Uradni list RS št. 110/2002: 56 člen:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini

Dovoljenje za gradnjo preneha veljati, če se graditev objekta ne začne v roku, ki je v njem določen in sicer ta rok ne more biti krajši od šestih mesecev in ne daljši od dveh let. Veljavnost dovoljenja za gradnjo se lahko na zahtevo investitorja podaljša, vendar skupaj največ za dve leti [23].

5.2 Gradbena parcela

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je v veljavi od 1.1.2003 opredeljuje funkcionalno zemljišče kot gradbeno parcelo, ki je sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Zazidana stavbna zemljišča se tista zemljišča na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba gradbene parcele še nima določene gradbene parcele, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5 preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in

tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave [24].

5.3 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah

Celotno število gradbenih dovoljenj po posameznih občinah smo razporedili glede na obravnavano obdobje ter tako dobili skupno število izdanih gradbenih dovoljenj po letih. Prav tako smo izračunali koliko gradbenih dovoljenj se je izdalo povprečno letno po posameznih katastrskih občinah ter njihov delež v % [25].

Preglednica 16: Število izdanih gradbenih dovoljenj po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

Katastrske občine Ivančna Gorica	Število gradbenih dovoljenj po letih							Skupaj	Povprečno letno	Delež v %
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010			
Leskovec	4		2	2		2	1	11	1,4	1,54
Metnaj		4		2	4			10	1,3	1,40
Češnjice	2	3	2	5	3	9	3	27	4	4,48
Bukovica	1	2		2	2		1	8	1	1,12
Sobrače	1	1	1	1	4	4	1	13	1,6	1,82
Temenica	4	5	7	7	15	5	2	45	5,6	6,30
Male Dole	2	1		1	1	5	1	11	1,4	1,54
Šentvid	6	4	8	10	3	7	6	44	5,9	6,58
Stična	6	14	15	17	12	13	14	91	11,4	12,76
Dobrava	2	1			2		2	7	0,9	0,98
Dedni dol	7	2	5	5	10	1		30	3,9	4,34
Višnja Gora			3	2	1		1	7	0,9	0,98
Kriška vas	5	6	8	12	12	5	7	55	7,1	7,99
Draga		1	2	1	2			6	0,8	0,84
Hudo	2		3		2	4	1	12	1,6	1,82
Radohova vas	2	1	7	10	3	1	2	26	3,4	3,78
Podboršt	2		1	3		1	1	8	1	1,12
Velike Pece	1	2	1	1	2	1	3	11	1,4	1,54
Gorenja vas	6	6	11	3	10	5	8	49	6,3	7,01
Vrhe	3	3	2	2	3	3	3	19	2,4	2,66
Muljava	4	2	5	4	2	8	5	30	3,8	4,20
Dob	4	5	2	2	5	1	4	23	2,9	3,22
Valična vas		1	2	3	5	1	5	17	2,1	2,38
Zagradec	4		5	5		6	5	25	3,1	3,50
Sušica	3		1	1	2	1	1	9	1,1	1,26
Krka	1	4	5	4	3	1	4	22	2,8	3,08
Podbukovje	1	3	2	5	2	11	4	28	3,6	4,06
Veliko Globoko	1	2	1	3	1		1	9	1,4	1,54
Ambrus	5	4			5	1	5	20	2,5	2,80

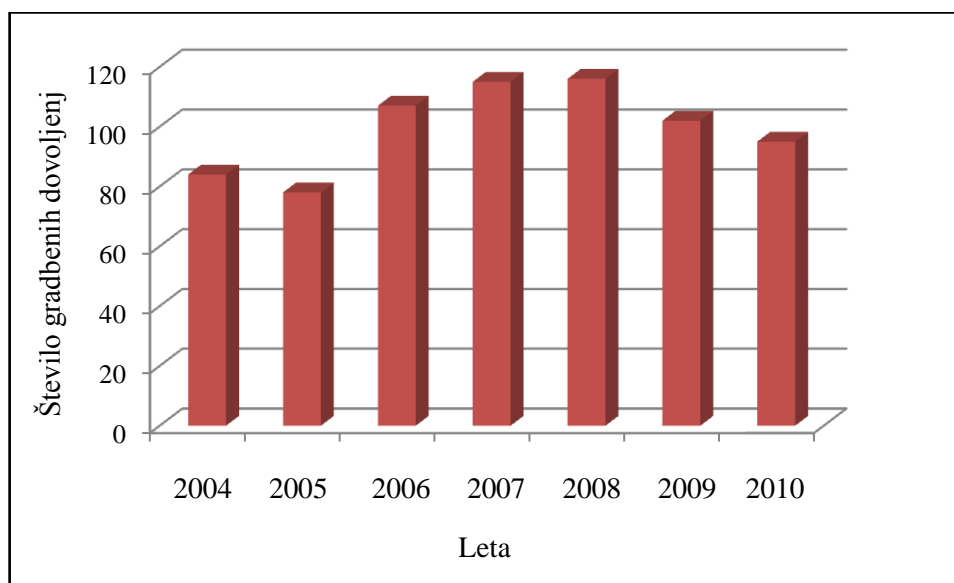
»...se nadaljuje«

»... nadaljevanje Preglednice 16«

Višnje	1		4	2		3	2	12	1,5	1,68
Polica *	3	1	2			3	2	11	1,4	1,54
Skupaj	85	78	107	115	116	102	95	696	89,6	100

* katastrska občina Polica deloma pripada tudi občini Grosuplje

Iz preglednice razberemo, da je bilo izdanih 696 gradbenih dovoljenj, kar znaša skoraj 90 dovoljenj na leto. Največ gradbenih dovoljenj je bilo izdanih v katastrski občini Stična in sicer 91 dovoljenj, s 55 dovoljenji pa ji sledi Kriška vas. Omenimo lahko še nekatere katastrske občine, ki so imele sorazmerno veliko število izdanih gradbenih dovoljenj, to so Gorenja vas (49), Temenica (45), Šentvid (44), Dedni dol (30), Muljava (30), Podbukovje (28), Češnjice (27), Radohova vas (26), Zagradec (25), Dob (23), Krka (22) ter Ambrus (20). V ostalih katastrskih občinah pa se je v obdobju šestih let izdalo manj kot 20 dovoljenj za gradnjo.

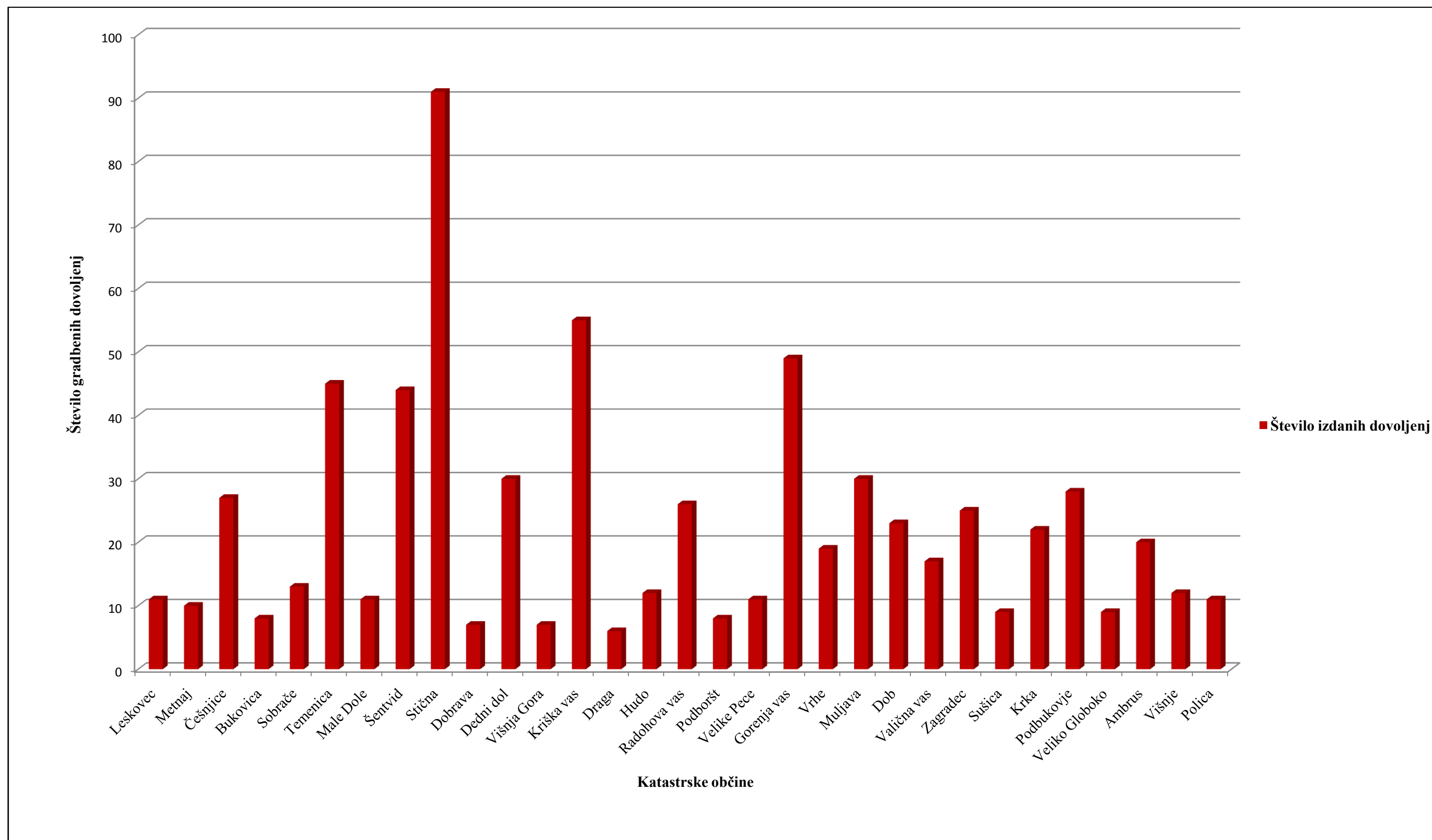


Grafikon 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Ivančna Gorica v letih od 2004 do 2010

Število gradbenih dovoljenj je v prvih štirih letih naraščalo, ter leta 2008 doseglo porast za kar 30%. Iz 84 gradbenih dovoljenj je naraslo na število 116. Po letu 2008, ko se je pojavila finančna kriza se je znatno začelo zmanjševati število izdanih gradbenih dovoljenj.

Zanimal nas je razlog majhnega števila izdanih gradbenih dovoljenj. Kljub dobremu razvijanju sekundarne, terciarne in družbene dejavnosti v občini Ivančna Gorica, se je zaradi svetovne finančne krize zmanjšalo zanimanje za nakup zemljišča ter za postavitev stanovanjskega oziroma nestanovanjskega objekta. Posledično je vse to vplivalo na število gradbenih dovoljenj. Ugotovili smo,

da je gostota prebivalstva glede na velikost občine majhna (66 prebivalcev na km²). Veliko površine občine je porasle z gozdom ter kmetijskimi zemljišči, majhen delež (5%) pa predstavlja pozidano in sorodno zemljišče. Vsi ti dejavniki vplivajo na število izdanih dovoljenj za gradnjo.



Grafikon 6: Izdana gradbena dovoljenja po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

5.4 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po namenu gradnje

Izdana gradbena dovoljenja razdelimo po namembnosti v dve skupini:

- stanovanjske stavbe in
- nestanovanjske stavbe.

Gradbena dovoljenja smo po namenu gradnje razporedili glede na obravnavano obdobje v stanovanjske in nestanovanjske stavbe ter tako dobili skupno število izdanih gradbenih dovoljenj po letih [25].

Preglednica 17: Število izdanih gradbenih dovoljenj po namenu gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

Katastrske občine Ivančna Gorica	Število gradbenih dovoljenj po letih														Skupaj	
	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010			
	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N
Leskovec	2	2			2		2				2		1	6	5	
Metnaj			4				1	1	4					9	1	
Češnjice	2		3		2		5		3		9		3	27		
Bukovica	1		1	1			2		2				1	6	2	
Sobrače	1		1		1		1		4		3	1	1	11	2	
Temenica	3	1	4	1	5	2	7		15		3	2	1	38	7	
Male Dole	1	1	1				1		1		3	2		7	4	
Šentvid	2	4	4		7	1	7	3	2	1	4	3	3	29	15	
Stična	6		12	2	12	3	12	5	9	3	9	4	7	67	24	
Dobrava	1	1	1						1	1			1	4	3	
Dedni dol	5	2	1	1	3	2	2	3	6	4	1			18	12	
Višnja Gora					3		2		1				1	6	1	
Kriška vas	5		5	1	6	2	11	1	11	1	4	1	3	45	10	
Draga			1		1	1		1	1	1				3	3	
Hudo		2			2	1				2	1	3	1	4	8	
Radohova vas	1	1		1	6	1	5	5	2	1	1		1	16	10	
Podboršt	1	1			1		3				1		1	7	1	
Velike Pece	1			2		1	1		1	1		1	1	4	7	
Gorenja vas	2	4	2	4	6	5	3		4	6	2	3	2	21	27	
Vrhe	2	1	3		1	1	1	1	2	1	3		1	13	6	
Muljava	3	1	1	1	4	1	4		2		5	3	4	23	7	
Dob	2	2	1	4	2		1	1	5		1		2	14	9	
Valična vas			1		1	1	2	1	3	2		1	2	9	8	
Zagradec	4				2	3	3	2			4	2	4	17	8	
Sušica	3				1		1		1	1		1	1	7	2	
Krka		1	3	1	5		4		2	1		1	1	15	7	
Podbukovje	1		3		1	1	4	1	2		9	2	2	22	6	

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje Preglednice 17«

Veliko Globoko	1		1	1	1		2	1		1			1		6	3
Ambrus	3	2	3	1			1		2	3	1		4	1	14	7
Višnje	1				2	2	2				2	1	1	1	8	4
Polica *	2	1	1		1	1					3			2	7	4
Skupaj	55	28	57	21	78	29	90	26	86	30	69	33	47	48	482	214

* katastrska občina Polica deloma pripada tudi občini Grosuplje

Legenda:

S – stanovanjske stavbe

N – nestanovanjske stavbe

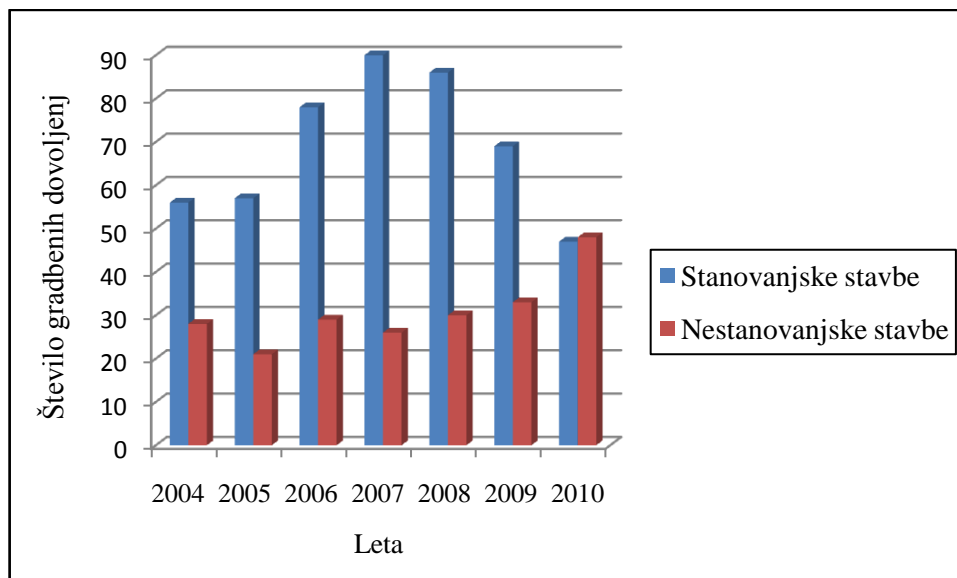
Ugotovili smo, da je bilo 482 dovoljenj izdanih za stanovanjske stavbe in 214 dovoljenj za nestanovanjske stavbe.

Največ stanovanjskih dovoljenj je bilo izdanih v katastrskih občinah: Stična (67), Kriška vas (45), Temenica (38), Šentvid (29), Češnjice (27), Muljava (23), Podbukovje (22) in Gorenja vas (21). V ostalih katastrskih občinah pa se je izdalo manj kot 20 dovoljenj za stanovanjsko gradnjo. Pri stanovanjski gradnji so bila povprečna letno izdana 3 gradbena dovoljenja.

Katastrske občine, v katerih je bilo izdanih največ nestanovanjskih dovoljenj, so: Gorenja vas (27), Stična (24), Šentvid (15), Dedni dol (12), Kriška vas (10) in Radohova vas (10). Za ostale katastrske občine pa se je izdalo manj kot 9 gradbenih dovoljenj. Katastrska občina Češnjice ni imela v obravnavanem obdobju nobenega izdanega gradbenega dovoljenja. Pri nestanovanjski gradnji sta bila povprečno letno izdana 2 gradbena dovoljenja.

Iz danih podatkov je razvidno, da je, upoštevajoč število gradbenih dovoljenj, v občini Ivančna Gorica večje povpraševanje po stanovanjski gradnji. Prav tako opazimo največji porast stanovanjske gradnje v središču občine Ivančna Gorica. Na to pa v veliki meri vpliva dobra dostopnost do večjih mestnih središč, boljši pogoji bivanja zaradi objektov družbene dejavnosti kot so zdravstvena oskrba, šole, trgovski centri, pošta, banka in podobno.

Po vrsti namena, za katerega so se izdajala gradbena dovoljenja, opazimo največ eno in dvostanovanjskih gradenj ter počitniških hiš, ki so najbolj pogosta v vinogradniških območjih, in sicer v katastrski občini Kriška vas, Temenica in Valična vas. Pri nestanovanjskih stavbah je največ grajenih gospodarskih objektov, opazimo pa tudi poslovne stavbe, garaže, delavnice in kozolce.

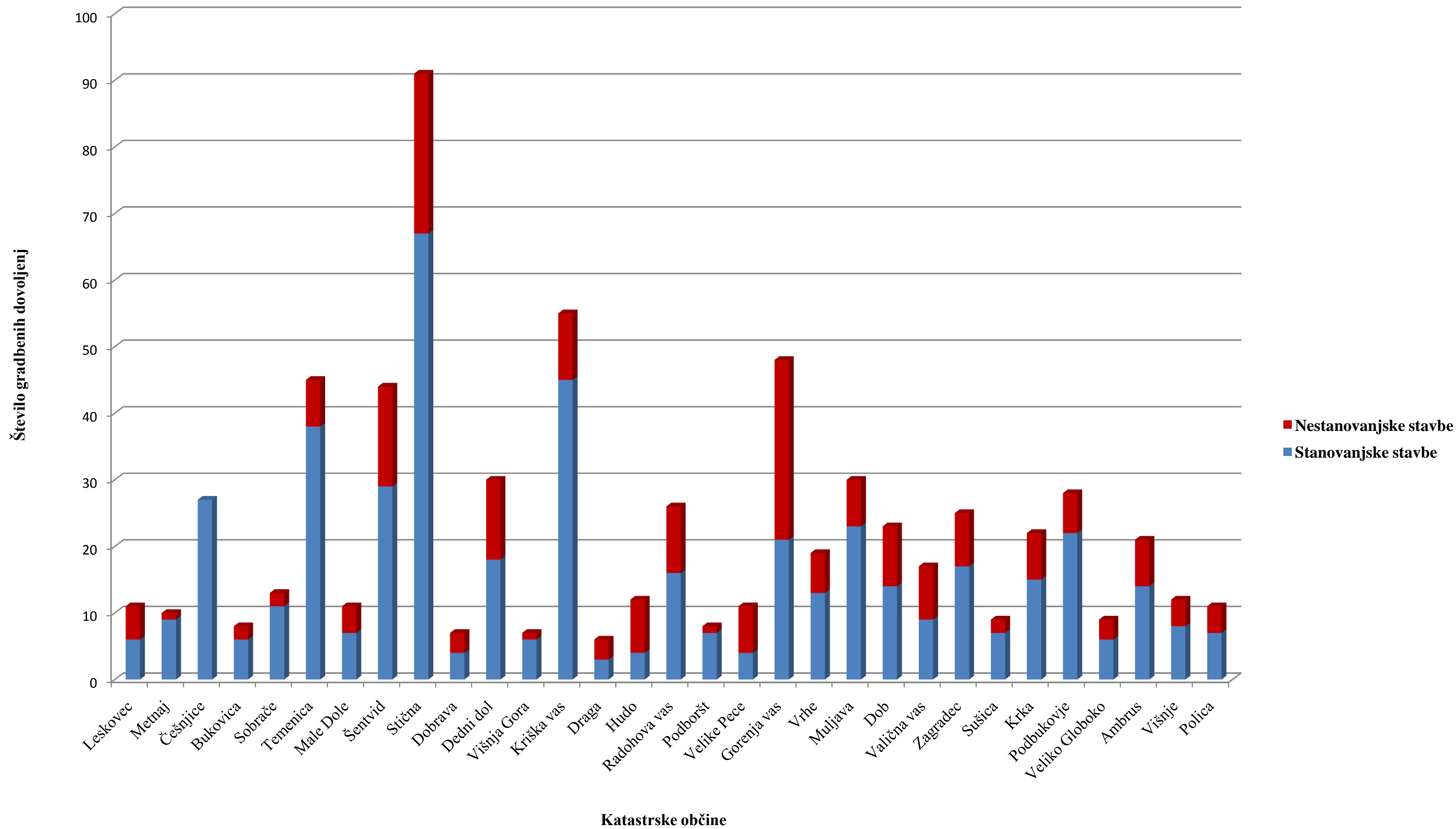


Grafikon 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj po vrsti gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

Iz Grafikona 7 razberemo, da se je število stanovanjskih stavb do leta 2008 povečevalo, potem pa je začelo drastično upadati. Posledici upadanja je v veliki meri pripomogla svetovna finančna kriza, ki se je v Sloveniji začela leta 2008.

Ravno nasprotno pa kaže število izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe, ki iz leta v leto počasi narašča.

Razvidno je, da sta se zaradi posledice finančne krize leta 2010 grafikona, ki prikazujeta stanovanjske in nestanovanjske stavbe izenačila, saj je povpraševanje po stanovanjski gradnji močno upadlo, obenem pa vidimo da se počasi povečuje povpraševanje za nestanovanjsko gradnjo.



Grafikon 8: Izdana gradbena dovoljenja po katastrskih občinah, glede na vrsto gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

5.5 Prikaz novogradenj v obravnavanemu obdobju za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje v občini Ivančna Gorica



Slika 14: Novogradnja - stanovanjska hiša



Slika 15: Novogradnja – stanovanjska hiša

Novogradnji, za kateri je bilo izdano gradbeno dovoljenje, se nahajata v katastrski občini Valična vas, naselje Tolčane. Obe gradbeni dovoljenji sta bili izdani za zemljišči na robu naselja leta 2007.



Slika 16: Novogradnja – stanovanjska hiša

Stanovanjska hiša se nahaja v katastrski občini Zagradec. Gradbeno dovoljenje je bilo prav tako izdano za zemljišče na robu naselja leta 2008.

5.6 Pregled izdanih gradbenih dovoljenj po površini (m²) zemljišč

S pomočjo preglednice smo prikazali število izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah za stanovanjske in nestanovanjske stavbe ter njihove površine v (m²). Na koncu pa sledi še seštevek vseh površin v m² za posamezno katastrsko občino [25].

S pomočjo javnega vpogleda v podatke nepremičnin, smo za posamezno izdano gradbeno dovoljenje izpisali površino. Seštevek dobljenih površin po posameznih katastrskih občinah smo prikazali v Preglednici 18.

Preglednica 18: Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske ter nestanovanjske stavbe in površine zemljišč po katastrskih občinah v obdobju od 2004 do 2010

<i>Katastrske občine Ivančna Gorica</i>	<i>Število gradbenih dovoljenj od leta 2004 do leta 2010</i>		<i>Površina gradbene parcele v (m²)</i>		<i>Skupaj</i>
	<i>S</i>	<i>N</i>	<i>S</i>	<i>N</i>	
Leskovec	6	5	3.563	1.341	4.904
Metnaj	9	1	4.299	1.101	5.400
Češnjice	27	/	8.300	/	8.300
Bukovica	6	2	4.304	2.133	6.437
Sobrače	11	2	6.769	1.928	8.697
Temenica	38	7	12.647	6.256	18.903
Male Dole	7	4	1.551	334	1.885
Šentvid	29	15	13.521	14.896	28.417
Stična	67	24	25.048	15.021	40.069
Dobrava	4	3	1.433	16.084	17.517
Dedni dol	18	12	19.240	5.854	25.094
Višnja Gora	6	1	8.459	752	9.211
Kriška vas	45	10	18.102	12.394	30.496
Draga	3	3	4.577	6.328	10.905
Hudo	4	8	327	6.550	6.877
Radohova vas	16	10	5.138	4.876	10.014
Podboršt	7	1	2.147	4.729	6.876
Velike Pece	4	7	2.881	4.474	7.355
Gorenja vas	21	27	4.545	10.687	15.232
Vrhe	13	6	1.330	5.046	6.376
Muljava	23	7	15.683	3.172	18.855
Dob	14	9	1.515	575	2.090
Valična vas	9	8	5.587	7.381	12.968
Zagradec	17	8	6.512	3.511	10.023
Sušica	7	2	8.096	1.147	9.243
Krka	15	7	3.857	2.352	6.209
Podbukovje	22	6	11.369	3.212	14.581
Veliko Globoko	6	3	2.895	4.151	7.046
Ambrus	14	7	7.328	480	7.808
Višnje	8	4	2.536	402	2.938
Polica *	7	4	2.021	1.062	3.083
Skupaj	483	214	215.580	148.229	363.809

* katastrska občina Polica deloma pripada tudi občini Grosuplje

Legenda:

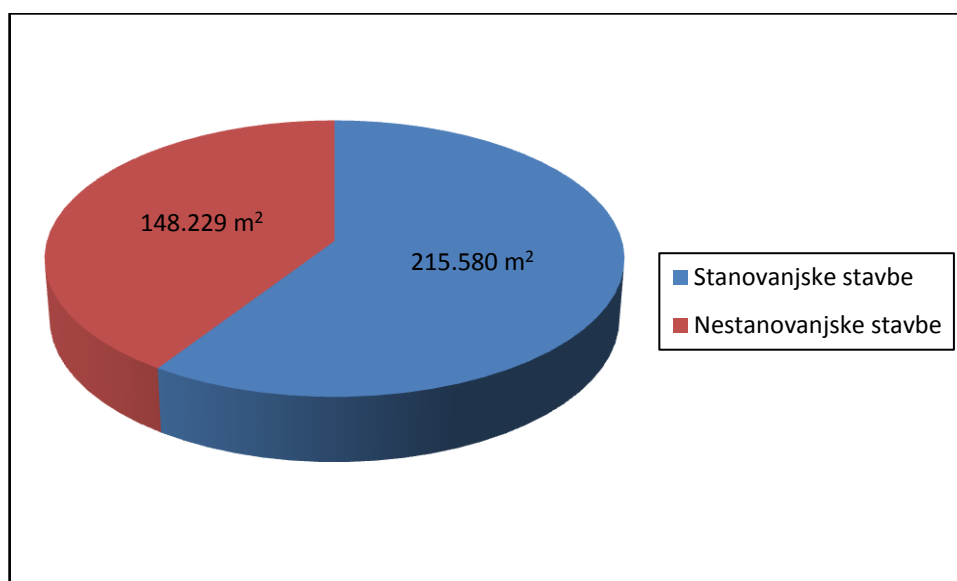
S – stanovanjske stavbe

N – nestanovanjske stavbe

Na obravnavanem območju je bilo izdanih 483 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe in 214 dovoljenj za nestanovanjske stavbe. Površina vseh zazidanih zemljišč je 363.809 m², od tega 215.580 m² za stanovanjske stavbe, za nestanovanjske stavbe pa 148.229 m². Na velikost gradbene parcele vpliva predvsem namembnost in velikost objekta.

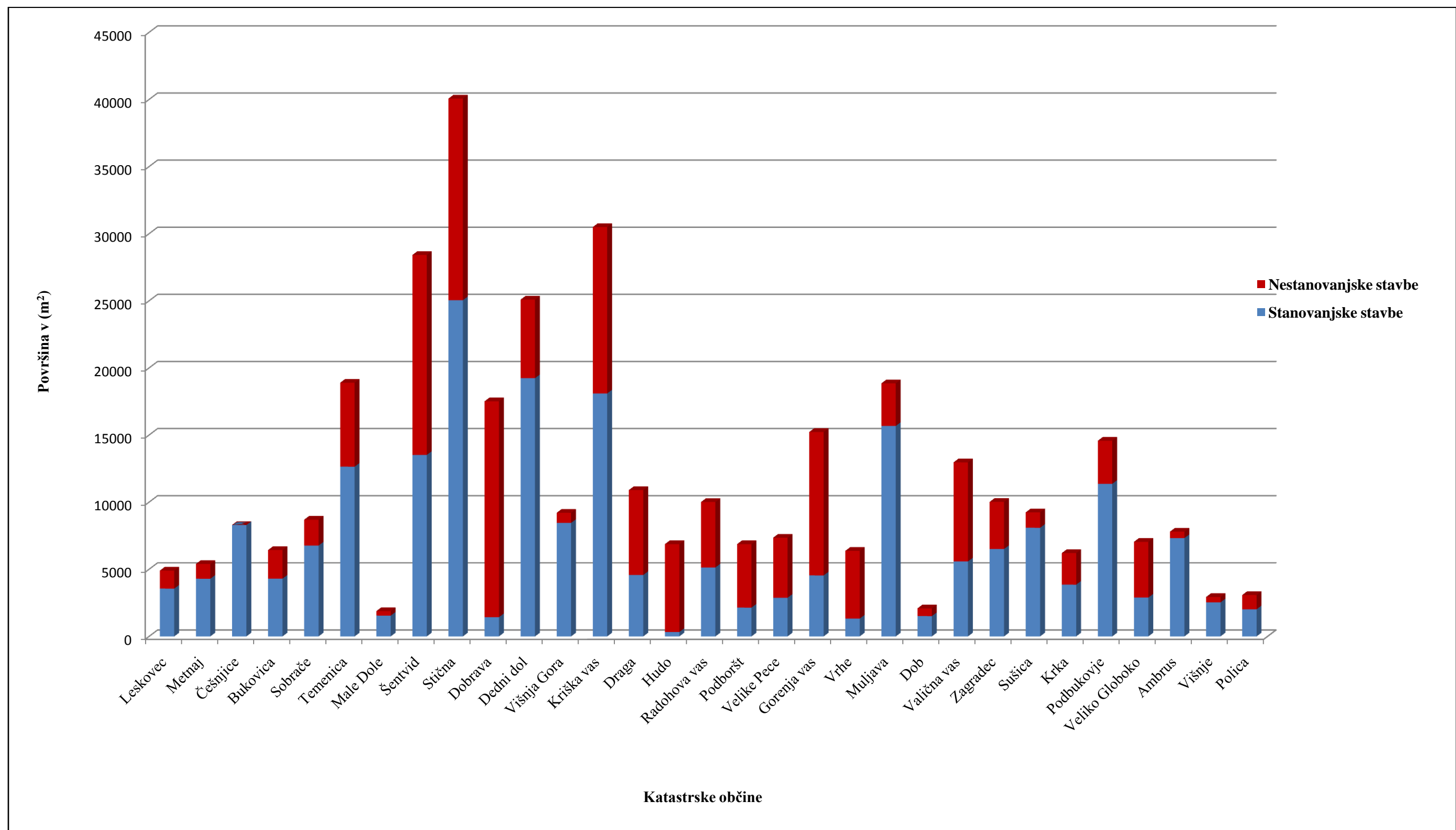
Po posameznih katastrskih občinah je največje zazidano stavbno zemljišče, v katastrski občini Dedni dol, ki obsega za stanovanjske stavbe 7.316 m². Najmanjše zazidano stavbo zemljišče pa je v katastrski občini Temenica, ki znaša za počitniško hišo 30 m².

Največje zazidano stavbno zemljišče za nestanovanjske stavbe je v katastrski občini Kriška vas in znaša 4.450 m² za gradnjo nadomestnega kmetijskega objekta. Prav tako pa se najmanjše zazidano stavbno zemljišče nahaja v katastrski občini Kriška vas, ki obsega 44 m² za vrtno uto.



Grafikon 9: Skupne površine zazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjske in nestanovanjske stavbe v obdobju od 2004 do 2010

Iz grafikona opazimo, da je bilo v obdobju od leta 2004 do leta 2010 večje zanimanje za stanovanjske stavbe. Razlog je predvsem v priseljevanju prebivalstva iz drugih občin ali drugih držav (Preglednica 14).



Grafikon 10: Površina gradbenih parcel po katastrskih občinah, glede na vrsto gradnje v občini Ivančna Gorica od 2004 do 2010

5.7 Ocena razpoložljivih zalog stavbnih zemljišč

S primerjavo ponudbe nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih na podlagi podatkov v predvidenem OPN, in povpraševanju po nezazidanih stavbnih zemljiščih, dobljenih na podlagi analize realizirane gradnje po podatkih v gradbenih dovoljenjih, smo ocenili, za koliko let ob nespremenjenih ostalih pogojih zadošča obseg nezazidanih stavbnih zemljišč v predvidenem OPN.

Potrebe oziroma povpraševanje po zemljiščih smo ocenili na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj v preteklosti, ter tako ugotovili da občina Ivančna Gorica letno potrebuje 13,12 ha zemljišč.

Po predvidenemu prostorskem planu občine Ivančna Gorica bo predvidenih zemljišč za gradnjo 282,10 ha zemljišč.

Ob predpostavki, da se število letno izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah ne bo bistveno spremenilo, znašajo potrebe 13,12 ha letno, kar pomeni da bi zaloga zemljišč zadoščala za 21 let.

V nadaljevanju bodo prikazane analize prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč. Na koncu sledi primerjalna analiza cen zemljišč v občini Ivančna Gorica.

6 ANALIZA CEN NEPREMIČNIN V OBČINI IVANČNA GORICA ZA OBDOBJE OD 2007 DO 2010

Analizo cen nepremičnin v občini Ivančna Gorica smo naredili na podlagi podatkov, ki smo jih pridobili na Geodetski upravi v Ljubljani, Urad za množično vrednotenje nepremičnin. V analizo smo vključili prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč.

Dobili smo sledeče podatke:

- katastrska občina v katerih je potekala prodaja nepremičnine,
- število parcel,
- pogodbena cena v evrih (EVR),
- upravni postopek stavbe ter njegov opis,
- izmera v m²,
- leto prodaje nepremičnine in
- vrsta nepremičnine.

6.1 Analiza prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč

V obravnavanem obdobju je bilo leta 2008 zabeleženih največ transakcij glede nezazidanih stavbnih zemljišč, kar posledično vpliva tudi na število izdanih gradbenih dovoljenj, saj je bilo istega leta izdanih največ gradbenih dovoljenj (Preglednica 19).

Preglednica 19: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010

Katastrska občina	Število parcel	Pogodbena cena v (evr)	Upravni postopek stavbe	Upravni postopek stavbe - opis	Izmera v (m ²)	Cena na m ² v (evr)	Leto	Občinsko ime	Vrsta nepremičnine	Povprečje po ko v (m ²)	Povprečna cena na m ² po ko
Polica *	1	45.000	1	parcela za gradnjo - plan	501	90	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	782,33	64,73
Polica *	1	36.000	1	parcela za gradnjo - plan	681	53	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Polica *	1	60.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.165	52	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Leskovec	1	8.000	4	parcela ima gradbeno dovoljenje	541	15	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	541	15
Metnaj	2	14.000			450	31	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	450	31
Češnjice	1	6.500	2	parcela za gradnjo - PIA	230	28	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.244,80	50,59
Češnjice	1	8.580			286	30	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Češnjice	2	40.000			730	55	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Češnjice	1	86.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.044	82	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Češnjice	3	226.205	1	parcela za gradnjo - plan	3.934	58	2008	Ivančna Gorica	NSZ_STA		
Temenica	1	1.285	2	parcela za gradnjo - PIA	40	32	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	626,33	32,05
Temenica	1	10.432	2	parcela za gradnjo - PIA	357	29	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica		30.000			480	63	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	1	15.000			505	30	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	1	35.000	1	parcela za gradnjo - plan	514	68	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	1	9.175	2	parcela za gradnjo - PIA	538	17	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	2	4.502	1	parcela za gradnjo - plan	599	8	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	1	8.060	1	parcela za gradnjo - plan	806	10	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Temenica	1	58.000	4	parcela ima gradbeno dovoljenje	1.798	32	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Male Dole	3	605	1	parcela za gradnjo - plan	126	5	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	35.500			518	69	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.350,65	65,38
Šentvid	1	35.230			542	65	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	42.700			610	70	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	46.425	1	parcela za gradnjo - plan	619	75	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	37.860			631	60	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	60.480	3	parcela je komunalno opremljena	640	95	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	40.320			640	63	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	31.000	1	parcela za gradnjo - plan	758	41	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	54.390			777	70	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	55.930			799	70	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	87.091	4	parcela ima gradbeno dovoljenje	799	109	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	2	53.020			820	65	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	43.950			879	50	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	2	73.000			1.001	73	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	2	86.310			1.233	70	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	2	65.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.233	53	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Šentvid	1	159.940			10.462	15	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		

»se nadaljuje ...«

* katastrska občina Polica deloma pripada tudi občini Grosuplje

»... nadaljevanje Preglednice 19«

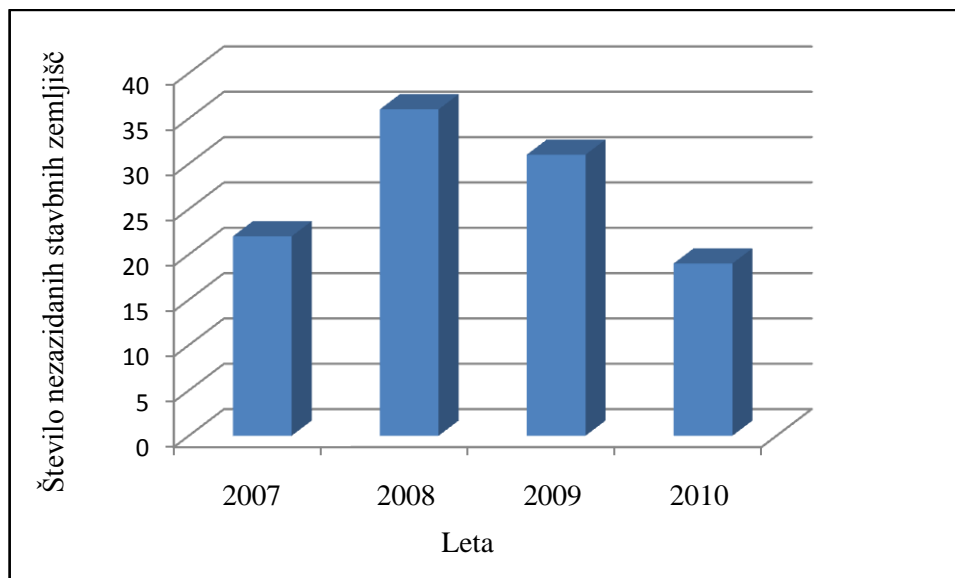
Stična	1	2.600	1	parcela za gradnjo - plan	40	65	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.358,40	86,97
Stična	1	6.144	1	parcela za gradnjo - plan	64	96	2007	Ivančna Gorica	NSZ_STA		
Stična	1	4.900	2	parcela za gradnjo - PIA	198	25	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	1	22.500	1	parcela za gradnjo - plan	296	76	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	1	88.200	1	parcela za gradnjo - plan	882	100	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	1	190.000	4	parcela ima gradbeno dovoljenje	900	211	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	2	80.000			927	86	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	4	60.000			1.034	58	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	5	88.000			1.501	59	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Stična	4	726.709,29	1	parcela za gradnjo - plan	7.742	94	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Dedni dol		40.000			623	64	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.048	67,80
Dedni dol	3	97.000			729	133	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Dedni dol	1	11.000			1.792	6	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	18.700	1	parcela za gradnjo - plan	400	47	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.019,35	72,44
Kriška vas	1	49.500			400	124	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	25.000			552	45	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	42.000	1	parcela za gradnjo - plan	591	71	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	45.000	1	parcela za gradnjo - plan	600	75	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	6.240			780	8	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	70.000	1	parcela za gradnjo - plan	812	86	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	70.000	2	parcela za gradnjo - PIA	812	86	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	2	41.947	1	parcela za gradnjo - plan	867	48	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	2	57.000	1	parcela za gradnjo - plan	936	61	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	40.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.070	37	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	90.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.081	83	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	4	95.116	4	parcela ima gradbeno dovoljenje	1.214	78	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	2	130.000	2	parcela za gradnjo - PIA	1.359	96	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	136.260	1	parcela za gradnjo - plan	1.514	90	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	170.000	1	parcela za gradnjo - plan	1.706	100	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Kriška vas	1	252.000	2	parcela za gradnjo - PIA	2.635	96	2007	Ivančna Gorica	NSZ_STA		
Hudo	1	8.910			121	74	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.200	87,82
Hudo	4	232.458			2.279	102	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Radohova vas	1	569.200	1	parcela za gradnjo - plan	2.846	200	2007	Ivančna Gorica	NSZ_STA	2.846	200
Podboršt	1	31.000	1	parcela za gradnjo - plan	697	44	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	697	44
Gorenja vas	1	72.200	1	parcela za gradnjo - plan	722	100	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	722	100
Vrhe	1	25.000	1	parcela za gradnjo - plan	409	61	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	754	34,57
Vrhe	2	8.800			1.099	8	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Muljava	1	148.000	2	parcela za gradnjo - PIA	495	299	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.867	156,04
Muljava	2	150.000			1.208	124	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Muljava	3	175.262,17	2	parcela za gradnjo - PIA	3.898	45	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Dob	2	2.442	1	parcela za gradnjo - plan	106	23	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.171	31,07
Dob	1	58.000			964	60	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Dob	1	24.430			2.443	10	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Zagradec	1	26.310	1	parcela za gradnjo - plan	877	30	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.764,67	25
Zagradec	1	35.700	1	parcela za gradnjo - plan	1.190	30	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Zagradec	4	48.405	1	parcela za gradnjo - plan	3.227	15	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje Preglednice 19«

Sušica	1	7.500	1	parcela za gradnjo - plan	126	60	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	164	46,10
Sušica	1	6.600	1	parcela za gradnjo - plan	202	33	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Krka	1	9.800	1	parcela za gradnjo - plan	374	26	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	884,40	35,03
Krka	1	12.960	2	parcela za gradnjo - PIA	432	30	2007	Ivančna Gorica	NSZ_STA		
Krka	2	29.200	1	parcela za gradnjo - plan	652	45	2007	Ivančna Gorica	NSZ_STA		
Krka	2	15.000	1	parcela za gradnjo - plan	784	19	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Krka	2	120.000	1	parcela za gradnjo - plan	2.180	55	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	1	2.360	2	parcela za gradnjo - PIA	96	25	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.158,55	38,03
Podbukovje	1	7.000	1	parcela za gradnjo - plan	107	65	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	2	11.640	1	parcela za gradnjo - plan	244	48	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	1	10.040	1	parcela za gradnjo - plan	251	40	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	1	20.000	1	parcela za gradnjo - plan	784	26	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	1	10.000	1	parcela za gradnjo - plan	922	11	2007	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	2	45.000			1.033	44	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	1	31.710	1	parcela za gradnjo - plan	1.057	30	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	4	48.960			1.072	46	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	3	125.000	1	parcela za gradnjo - plan	3.589	35	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Podbukovje	3	180.000	1	parcela za gradnjo - plan	3.589	50	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Veliko Globoko	1	2.000	544	parcela za gradnjo - plan	503	4	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Ambrus	1	6.000			303	20	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.245,50	13,02
Ambrus	1	8.900			684	13	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Ambrus	1	12.000			868	14	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Ambrus	2	17.000			3.127	5	2009	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		
Višnje	1	25.041	1	parcela za gradnjo - plan	836	30	2008	Ivančna Gorica	NSZ_HIS	1.479	8,67
Višnje	1	10.000	1	parcela za gradnjo - plan	2.122	5	2010	Ivančna Gorica	NSZ_HIS		

PIA –prostorski izvedbeni akt



Grafikon 11: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica

Iz Grafikona 11 je razvidno, da je v prvih dveh letih obravnave raslo število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, kar je doseglo vrhunec leta 2008. Nato pa sledi ogromen padec, saj je iz 36 prodanih zemljišč padlo število na 19 zemljišč in še vedno pada.

Največ nezazidanih stavbnih zemljišč se je v obravnavanem obdobju prodalo v katastrskih občinah: Šentvid (17), Kriška vas (17), Podbukovje (11), Temenica (10) in Stična (10), v ostalih katastrskih občinah pa se je prodalo manj kot 5 nezazidanih stavbnih zemljišč.

Zanimiva je ugotovitev dveh transakcij, površine 40 m², njuna pogodbeno cena pa se zelo razlikuje. Prvo nezazidano stavbno zemljišče se nahaja v katastrski občini Stična, s pogodbeno ceno 2.600 evr, drugo zemljišče pa se nahaja v katastrski občini Temenica, s pogodbeno ceno 1.285 evr. Cene tovrstnih zemljišč se zelo hitro spreminjajo tudi zaradi različne lokacije zemljišč. Ugotovimo lahko, da na ceno zemljišča v veliki meri vpliva tudi bližina večjih naselij ter dobre prometne povezave.

Največja površina zemljišča obsega kar 10.462 m². Zemljišče se je prodalo po pogodbeni ceni 159.940 evr. Zemljišče se nahaja v katastrski občini Šentvid, kjer se je leta 2009 začela verižna gradnja šestih stanovanjskih hiš. Površine nezazidanih stavbnih zemljišč se v občini Ivančna Gorica gibljejo povprečno od 500 m² do 1.100 m².

V nadaljevanju smo za celotno občino Ivančna Gorica pri nezazidanih stavbnih zemljiščih, kmetijskih zemljiščih in gozdnih zemljiščih na podlagi podatkov o površini zemljišč ter ceni na m² izračunali mere srednjih vrednosti in mere razpršenosti.

Preglednica 20: Površina nezazidanih stavbnih zemljišč v (m²) ter cena na m² v (evr) v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010

	<i>Občina Ivančna Gorica</i>	
	<i>Površina v (m²)</i>	<i>Cena na m² v (evr)</i>
Število zemljišč	108	108
Povprečna površina	1.119,08	57,45
Mediana	782	52,79
Standardna deviacija	1.394,47	43,51
Najmanjša površina	40	3,98
Največja površina	10.462	298,99

Površina nezazidanih stavbnih zemljišč se giblje od 40 m² do 10.462 m². Povprečna površina na območju občine Ivančna Gorica pa je 1.119,08 m².

Največje površine lahko opazimo v katastrskih občinah, ki se nahajajo v severnem delu občine Ivančna Gorica, to so katastrske občine: Muljava, Stična, Šentvid in Česnjice. Najnižje površine, ki so se prodale v območju občine Ivančna Gorica se nahajajo v katastrskih občinah: Temenica, Stična, Podbukovje in Hudo (Preglednica 19).

Iz Preglednice 21 lahko zaključimo, da se cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Ivančna Gorica v letih od 2007 do 2010, gibljejo od 3,98 evr na m² do 298,99 evr na m². Povprečna cena na m² je v občini Ivančna Gorica 57,45 evr na m².

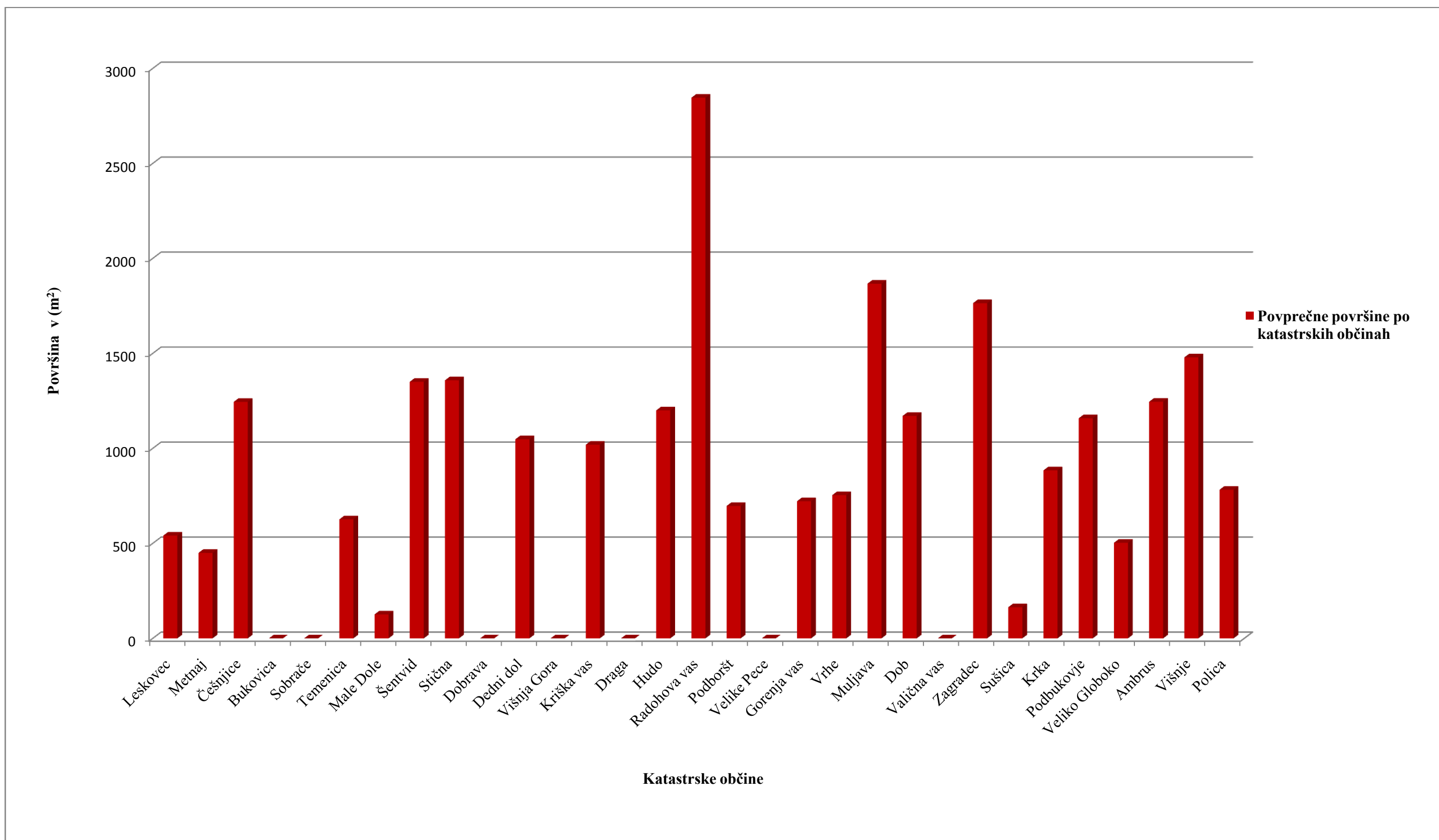
Najvišje cene na m² opazimo v katastrskih občinah, ki se prav tako nahajajo v severnem delu občine Ivančna Gorica, to so katastrske občine: Muljava, Stična, Radohova vas in Dedni dol. Razlog za tako visoko ceno lahko najdemo predvsem v dobrih prometnih povezavah, neposredni bližini večjih naselij, boljši komunalni opremljenosti zemljišča in podobno.

Najnižje cene na m² se nahajajo v katastrskih občinah: Veliko Globoko, Ambrus, Višnje in Male dole. Za te katastrske občine je značilno, da so oddaljena od večjih naselij, so težko dostopna, saj se največkrat nahajajo v bližini gozdov, so slabo oziroma niso komunalno opremljena in podobno (Preglednica 19).

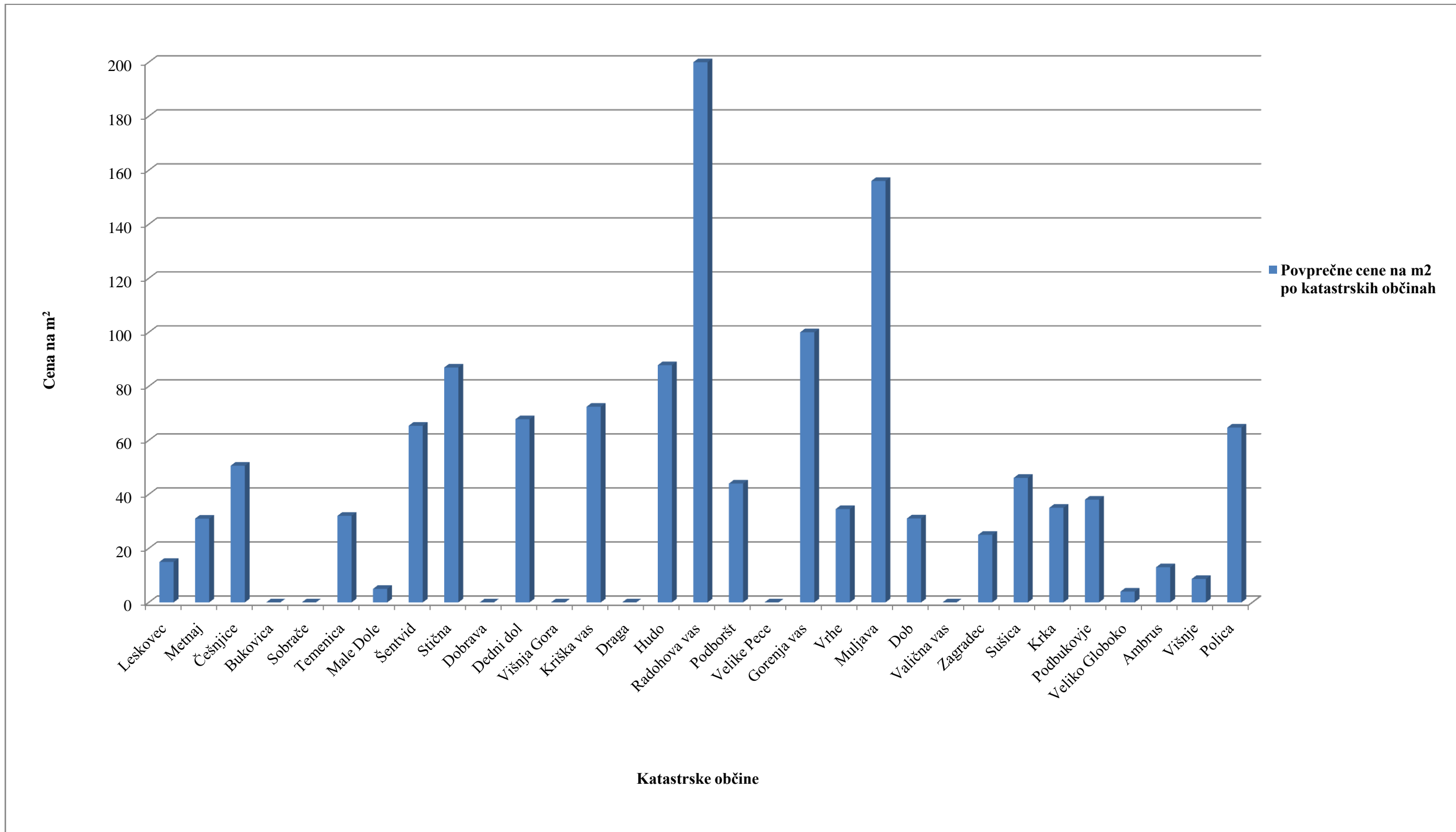
Če analiziramo povprečne površine nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah, se največja površina nahaja v katastrski občini Radohova vas, ki meri 2.846 m². Naštejemo lahko še nekatere katastrske občine: Muljava, katera površina je seštevek šestih zemljišč in meri 1.867 m²; Zagradec, katera površina je prav tako seštevek šestih zemljišč in meri 1.764,67 m² in Višnje, katera površina je seštevek dveh zemljišč in meri 1.479 m². V ostalih katastrskih občinah povprečne površine merijo manj kot 1.360 m² (Grafikon 12).

Tudi pri analizi povprečne cene na m² po posameznih katastrskih občinah se najvišja cena zemljišča nahaja v katastrski občini Radohova vas in znaša 200 evr na m². V katastrski občini Muljava povprečna cena na m² šestih zemljišč znaša 156,04 evr na m². Povprečna cena na m² v katastrski občini Gorenja vas za zemljišče znaša 100 evr na m². Cena petih zemljišč v katastrski občini Hudo znaša 87,82 evr na m². V ostalih katastrskih občinah so povprečne cene zemljišč manj kot 87 evr na m² (Grafikon 13).

Razlog za tako visoko ceno v opisanih katastrskih občinah lahko najdemo predvsem v hitri dostopnosti do večjih naselij, boljši razvitosti katastrske občine predvsem boljših bivalnih razmerah. Te katastrske občine imajo boljšo komunalno oskrbo, kajti nekatere katastrske občine še vedno uporabljajo lastno oziroma zasebno vodovodno omrežje. Velik upliv na ceno zemljišča ima telekomunikacijska pokritost ter lokacija zemljišča.



Grafikon 12: Povprečne površine nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

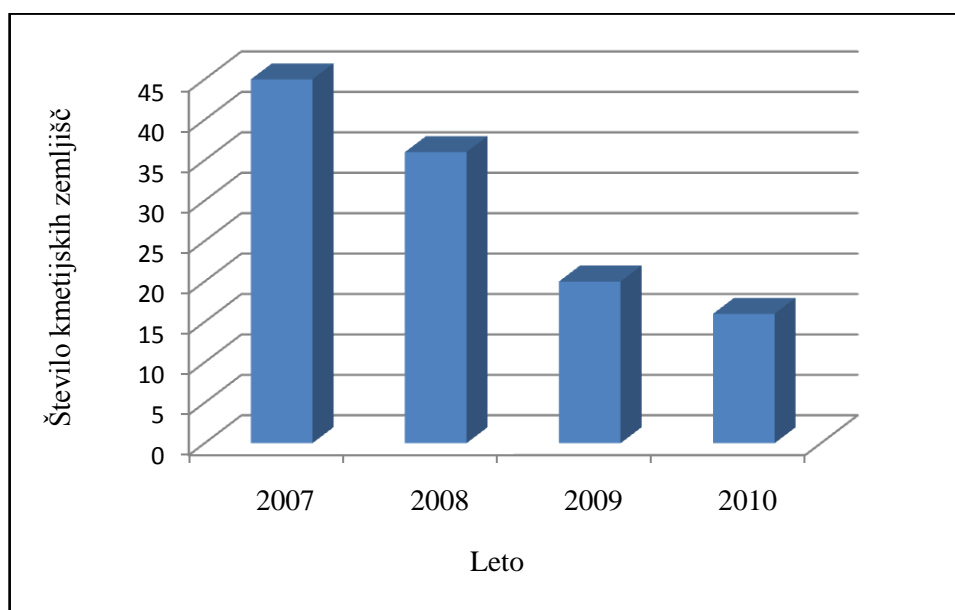


Grafikon 13: Povprečne cene na m² nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

6.2 Analiza prodaj kmetijskih zemljišč

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so glede na naravne značilnosti, primerna za kmetijsko obdelavo. Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje [26].

Prav tako kot pri nezazidanih stavbnih zemljiščih je v občini Ivančna Gorica veliko zanimanja za kmetijska zemljišča.



Grafikon 14: Število prodanih kmetijskih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica

Največ kmetijskih zemljišč se je v obravnavanem obdobju prodalo leta 2007, nato pa je začelo drastično upadati.

Preglednica 21: Število prodanih kmetijskih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

<i>Katastrska občina</i>	<i>Število parcel</i>	<i>Pogodbena cena v (evr)</i>	<i>Izmera v (m²)</i>	<i>Cena na m² v (evr)</i>	<i>Leto</i>	<i>Vrsta nepremičnine</i>	<i>Povprečne površine v (m²) po ko</i>	<i>Povprečne cene na m² po ko</i>
Leskovec	1	4.600	4.575	1,01	2007	Kmetijstvo	10.558	1,11
Leskovec	1	20.000	16.541	1,21	2007	Kmetijstvo		
Metnaj	1	7.500	1.229	6,10	2007	Kmetijstvo	5.337,33	2,43
Metnaj	1	4.590	5.588	0,82	2007	Kmetijstvo		
Metnaj	1	3.250	9.195	0,35	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	3	400	607	0,66	2008	Kmetijstvo	3.980,50	1,81
Češnjice	1	1.000	929	1,08	2008	Kmetijstvo		
Češnjice	1	1.000	1.266	0,79	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	2	2.404	2.404	1,00	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	1	20.008	2.650	7,55	2008	Kmetijstvo		
Češnjice	1	10.668	5.334	2,00	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	1	3.373	5.621	0,60	2008	Kmetijstvo		
Češnjice	1	7.000	6.068	1,15	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	1	6.000	6.524	0,92	2007	Kmetijstvo		
Češnjice	3	20.000	8.402	2,38	2008	Kmetijstvo		
Bukovica	1	102	51	2,00	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	118	59	2,00	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	438	219	2,00	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	1.290	645	2,00	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	1.500	662	2,27	2008	Kmetijstvo		
Bukovica	1	1.618	809	2,00	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	2.800	890	3,15	2008	Kmetijstvo		
Bukovica	3	5.000	1.895	2,64	2008	Kmetijstvo		
Bukovica	2	2.000	2.888	0,69	2007	Kmetijstvo		
Bukovica	1	5.470	14.565	0,38	2007	Kmetijstvo		

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 21«

Sobrače	1	200	278	0,72	2007	Kmetijstvo	3.503,25	0,64
Sobrače	1	1.225	2.970	0,41	2009	Kmetijstvo		
Sobrače	2	1.583	3.829	0,41	2009	Kmetijstvo		
Sobrače	2	6.936	6.936	1,00	2009	Kmetijstvo		
Temenica	1	12.338	3.525	3,50	2010	Kmetijstvo	3.525	3,50
Male Dole	1	818	409	2,00	2007	Kmetijstvo	5.542,17	1,85
Male Dole	1	11.000	4.784	2,30	2009	Kmetijstvo		
Male Dole	1	11.000	5.438	2,02	2009	Kmetijstvo		
Male Dole	1	10.000	6.384	1,57	2007	Kmetijstvo		
Male Dole	1	10.000	6.715	1,49	2008	Kmetijstvo		
Male Dole	1	16.189	9.523	1,70	2010	Kmetijstvo		
Šentvid	1	6.000	6.249	0,96	2008	Kmetijstvo	2.9042	0,73
Šentvid	6	26.000	51.835	0,50	2008	Kmetijstvo		
Stična	1	400	393	1,02	2010	Kmetijstvo	2.328,35	1,59
Stična	3	6.691	2.391,06	2,80	2009	Kmetijstvo		
Stična	1	4.000	4.201	0,95	2007	Kmetijstvo		
Dobrava	1	8.504	2.126	4,00	2008	Kmetijstvo	4.546,50	2,72
Dobrava	1	10.000	6.967	1,44	2007	Kmetijstvo		
Dedni dol	1	1.210	1.189	1,02	2007	Kmetijstvo	2.827	1,67
Dedni dol	2	1.694	1.694	1,00	2007	Kmetijstvo		
Dedni dol	2	16.794	5.598	3,00	2008	Kmetijstvo		
Draga	1	3.200	2.156	1,48	2008	Kmetijstvo	2.453,50	1,98
Draga	1	6.823	2.751	2,48	2010	Kmetijstvo		
Hudo	1	2.000	1.200	1,67	2008	Kmetijstvo	1.200	1,67
Radohova vas	1	2.907	1.163	2,50	2010	Kmetijstvo	10.396	2,52
Radohova vas	1	50.000	19.629	2,55	2008	Kmetijstvo		

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 21«

Podboršt	1	516	646	0,80	2009	Kmetijstvo	3.076	1,65
Podboršt	2	1.273	1.273	1,00	2008	Kmetijstvo		
Podboršt	2	23.000	7.309	3,15	2010	Kmetijstvo		
Velike pece	1	2.000	5.650	0,35	2009	Kmetijstvo	5.650	0,35
Gorenja vas	1	3.000	2.429	1,24	2010	Kmetijstvo	14.362,33	1,18
Gorenja vas	1	7.000	3.658	1,91	2008	Kmetijstvo		
Gorenja vas	4	14.800	37.000	0,40	2007	Kmetijstvo		
Vrhe	3	3.800	1.267	3,00	2010	Kmetijstvo	3.300,50	1,53
Vrhe	2	3.778	3.129	1,21	2008	Kmetijstvo		
Vrhe	1	4.000	4.307	0,93	2007	Kmetijstvo		
Vrhe	1	4.500	4.499	1,00	2007	Kmetijstvo		
Muljava	1	484	484	1,00	2009	Kmetijstvo	9.314,29	2,22
Muljava	1	5.700	1.917	2,97	2007	Kmetijstvo		
Muljava	3	29.591	7.615	3,89	2007	Kmetijstvo		
Muljava	2	24.652	9.861	2,50	2008	Kmetijstvo		
Muljava	3	26.602	10.641	2,50	2008	Kmetijstvo		
Muljava	2	29.870	11.948	2,50	2008	Kmetijstvo		
Muljava	1	4.590	22.734	0,20	2008	Kmetijstvo		
Dob	2	1.779	593	3,00	2009	Kmetijstvo	4.363,75	1,74
Dob	1	4.710	2.355	2,00	2009	Kmetijstvo		
Dob	2	7.750	5.488	1,41	2008	Kmetijstvo		
Dob	1	4.800	9.019	0,53	2007	Kmetijstvo		

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 21«

Valična vas	1	292	585	0,50	2008	Kmetijstvo	2.600,22	1,49
Valična vas	1	835	690	1,21	2007	Kmetijstvo		
Valična vas	1	2.316	1.158	2,00	2008	Kmetijstvo		
Valična vas	1	3.000	1.204	2,49	2007	Kmetijstvo		
Valična vas	1	4.172	1.267	3,29	2007	Kmetijstvo		
Valična vas	2	4.000	1.719	2,33	2009	Kmetijstvo		
Valična vas	1	2.000	3.357	0,60	2009	Kmetijstvo		
Valična vas	1	900	3.809	0,24	2008	Kmetijstvo		
Valična vas	3	7.094	9.613	0,74	2007	Kmetijstvo		
Zagradec	1	2.462	1.759	1,40	2010	Kmetijstvo	3.667,20	1,85
Zagradec	1	5.000	2.039	2,45	2010	Kmetijstvo		
Zagradec	1	2.640	2.640	1,00	2008	Kmetijstvo		
Zagradec	1	9.850	4.104	2,40	2010	Kmetijstvo		
Zagradec	2	15.588	7.794	2,00	2010	Kmetijstvo		
Sušica	1	9.490	3.796	2,50	2010	Kmetijstvo	6.688,33	1,21
Sušica	5	3.000	4.243	0,71	2009	Kmetijstvo		
Sušica	1	5.000	12.026	0,42	2008	Kmetijstvo		
Krka	1	2.000	1.072	1,87	2007	Kmetijstvo	3.703,20	1,27
Krka	1	2.900	1.944	1,49	2010	Kmetijstvo		
Krka	2	6.200	5.015	1,24	2010	Kmetijstvo		
Krka	1	6.500	5.065	1,28	2010	Kmetijstvo		
Krka	1	2.500	5.420	0,46	2007	Kmetijstvo		
Podbukovje	1	500	466	1,07	2009	Kmetijstvo	7.083,17	1,30
Podbukovje	1	2.262	1.131	2,00	2008	Kmetijstvo		
Podbukovje	1	1.467	1.467	1,00	2009	Kmetijstvo		
Podbukovje	1	11.000	3.673	2,99	2008	Kmetijstvo		
Podbukovje	2	4.172	16.519	0,25	2007	Kmetijstvo		
Podbukovje	2	9.621	19.243	0,50	2008	Kmetijstvo		

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 21«

Veliko Globoko	1	2.000	698	2,87	2007	Kmetijstvo	6.310,29	1,22
Veliko Globoko	1	2.750	820	3,35	2008	Kmetijstvo		
Veliko Globoko	2	500	1.267	0,39	2007	Kmetijstvo		
Veliko Globoko	2	500	1.963	0,25	2007	Kmetijstvo		
Veliko Globoko	2	1.250	3.227	0,39	2008	Kmetijstvo		
Veliko Globoko	1	14.372	12.078	1,19	2009	Kmetijstvo		
Veliko Globoko	3	2.400	24.119	0,10	2008	Kmetijstvo		
Ambrus	2	8.333	4.677	1,78	2008	Kmetijstvo	11.518,80	0,49
Ambrus	1	1.000	6.726	0,15	2007	Kmetijstvo		
Ambrus	1	1.500	11.624	0,13	2007	Kmetijstvo		
Ambrus	1	3.237	15.487	0,21	2007	Kmetijstvo		
Ambrus	1	3.000	19.080	0,16	2007	Kmetijstvo		
Višnje	1	500	324	1,54	2009	Kmetijstvo	2.958,50	0,91
Višnje	1	1.850	1.824	1,01	2009	Kmetijstvo		
Višnje	1	2.086	2.618	0,80	2007	Kmetijstvo		
Višnje	2	1.900	7.068	0,27	2009	Kmetijstvo		

Preglednica 22: Površina v (m²) ter cena na m² v (evr) za celotno območje kmetijskih zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010

	<i>Občina Ivančna Gorica</i>	
	<i>Površina v (m²)</i>	<i>Cena na m² v (evr)</i>
Število zemljišč	117	117
Povprečna površina	5.557,17	1,57
Mediana	3.357	1,24
Standardna deviacija	7.268,95	1,18
Najmanjša površina	51	0,1
Največja površina	51.835	7,55

Površina posameznih kmetijskih zemljišč se giblje do 51.835 m². Povprečna površina vseh kmetijskih zemljišč na območju občine Ivančna Gorica je 5.557,17 m².

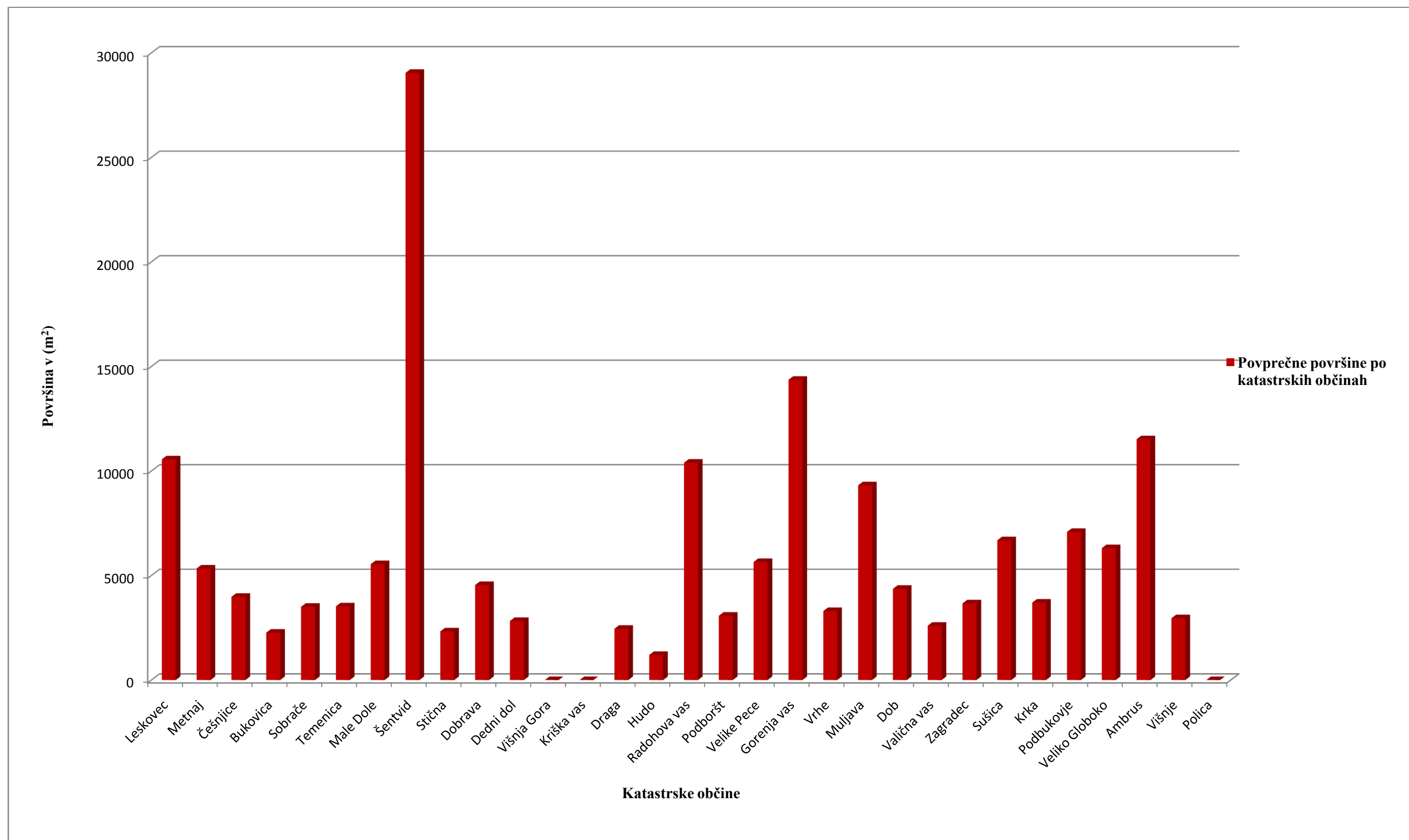
Največje kmetijske površine zemljišč lahko opazimo v katastrskih občinah: Šentvid, Gorenja vas, Veliko Globoko in Muljava. V naštetih katastrskih občinah so se prodala zemljišča v velikosti do 51.835 m². Najnižje površine kmetijskih zemljišč, ki so se prodale v območju občine Ivančna Gorica so velikosti do 393 m² in se nahajajo v naslednjih katastrskih občinah: Bukovica, Sobrače, Stična in Višnje (Preglednica 21).

Cene kmetijskih zemljišč se na območju občine Ivančna Gorica v letih od 2007 do 2010 gibljejo od 0,10 evr na m² do 7,55 evr na m². Povprečna cena na m² je v občini Ivančna Gorica 1,57 evr na m². Iz tega lahko sklepamo, da so kmetijska zemljišča v občini Ivančna Gorica zelo poceni.

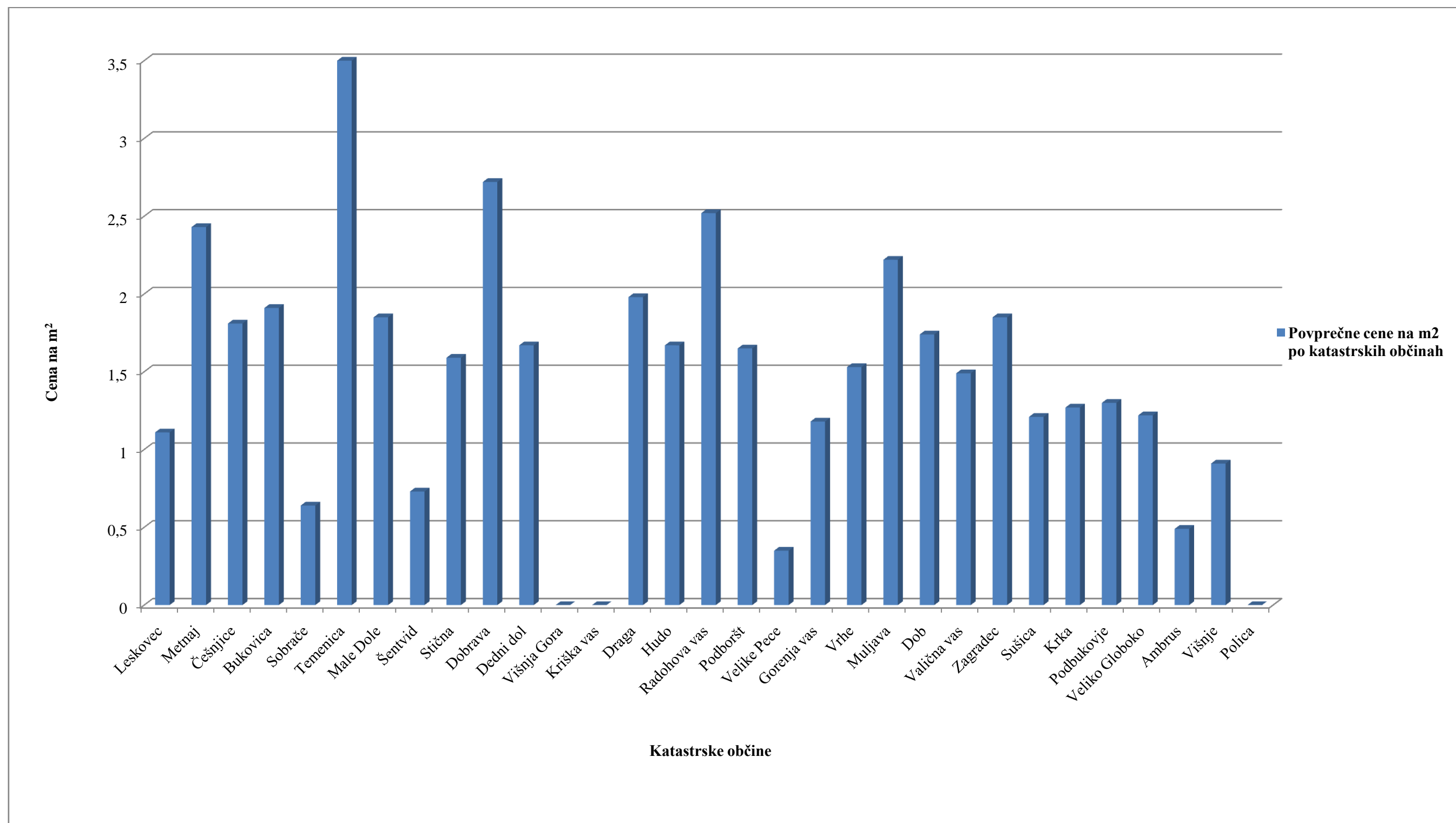
Najvišje cene kmetijskih zemljišč na m² opazimo v naslednjih katastrskih občinah: Češnjice, Metnaj, Dobrava in Muljava. Najnižje cene kmetijskih zemljišč se nahajajo v naslednjih katastrskih občinah: Muljava, Veliko Globoko, Ambrus in Višnje (Preglednica 21).

Če analiziramo povprečne površine kmetijskih zemljišč po posameznih katastrskih občinah, se največja površina, dveh zemljišč nahaja v katastrski občini Šentvid in znaša 29.041 m². V katastrski občini Gorenja vas povprečna površina šestih zemljišč znaša 14.362,33 m². Prav tako se povprečna površina šestih zemljišč nahaja v katastrski občini Ambrus in znaša 11.518,80 m². Povprečna površina dveh zemljišč v katastrski občini Leskovec znaša 10.558 m², v katastrski občini Radohova vas pa 10.396 m². V ostalih katastrskih občinah pa povprečne površine zemljišč merijo manj kot 10.000 m² (Grafikon 15).

Pri analizi povprečne cene na m² za kmetijska zemljišča po posameznih katastrskih občinah se najvišja cena zemljišča nahaja v katastrski občini Temenica in znaša 3,50 evr na m². Povprečna cena na m² dveh zemljišč v katastrski občini Dobrava znaša 2,72 evr na m², v katastrski občini Radohova vas pa 2,52 evr na m². V katastrski občini Metnaj povprečna cena na m² treh zemljišč znaša 2,43 evr na m². V ostalih katastrskih občinah povprečne cene zemljišč stanejo manj kot 2,30 evr na m² (Grafikon 16).



Grafikon 15: Povprečna površina kmetijskih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

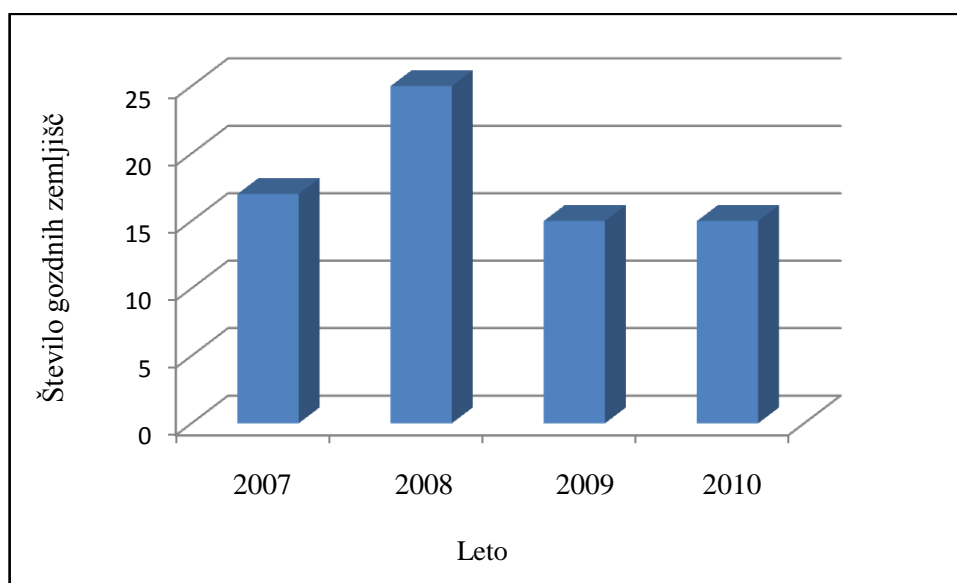


Grafikon 16: Povprečna cena na m² za kmetijska zemljišča po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

6.3 Analiza prodaj gozdnih zemljišč

Gozdna zemljišča so zemljišča, ki jih prekriva gozd. Zakonsko gozdna zemljišča obravnavata Zakon o gozdovih in Zakon o kmetijskih zemljiščih [27].

Občina Ivančna Gorica je 60,8% prekrita z gozdnimi površinami, kar predstavlja več kot polovico celotnega območja občine. (Grafikon 7.)



Grafikon 17: Število prodanih gozdnih zemljišč po posameznem obravnavanemu letu v občini Ivančna Gorica

Iz Grafikona 17 razberemo, da je vse do leta 2008 raslo število prodanih gozdnih zemljišč, nato pa sledi upad prodaje gozdnih zemljišč, ampak ne tako občutno kot pri ostalih dveh obravnavanih območjih.

Preglednica 23: Število prodanih gozdnih zemljišč po katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

<i>Katastrska občina</i>	<i>Število parcel</i>	<i>Pogodbena cena v (evr)</i>	<i>Izmera v (m²)</i>	<i>Cena na m² v (evr)</i>	<i>Leto</i>	<i>Vrsta nepremičnine</i>	<i>Povprečne površine v (m²) po ko</i>	<i>Povprečne cene na m² po ko</i>
Polica *	1	11.500	11.453	1,00	2010	Gozdarstvo	12.405,33	0,69
Polica *	1	7.500	11.826	0,63	2009	Gozdarstvo		
Polica *	2	6.132	13.937	0,44	2008	Gozdarstvo		
Leskovec	1	1.258	2.859	0,44	2007	Gozdarstvo	10.799	0,61
Leskovec	1	5.000	5.601	0,89	2008	Gozdarstvo		
Leskovec	1	11.969	23.937	0,50	2008	Gozdarstvo		
Metnaj	1	3.280	10.934	0,30	2008	Gozdarstvo	10.934	0,30
Češnjice	1	3.373	5.621	0,60	2008	Gozdarstvo	12.657,50	0,66
Češnjice	2	11.000	14.086,5	0,78	2009	Gozdarstvo		
Češnjice	2	11.000	18.265	0,60	2009	Gozdarstvo		
Bukovica	9	42.000	122.962	0,34	2009	Gozdarstvo	122.962	0,34
Sobrače	1	10.000	7.000	1,43	2007	Gozdarstvo	7.000	1,43
Temenica	1	7.000	1.508	4,64	2007	Gozdarstvo	1.508	4,64
Male Dole	1	900	1.174	0,77	2010	Gozdarstvo	1.174	0,77
Šentvid	1	6.000	14.857	0,40	2008	Gozdarstvo	14.857	0,40
Stična	5	4.416	9.892,6	0,45	2010	Gozdarstvo	27.270,53	0,40
Stična	5	17.663	33.967	0,52	2009	Gozdarstvo		
Stična	1	9.342	37.952	0,25	2008	Gozdarstvo		
Dobrava	1	1.000	1.610	0,62	2010	Gozdarstvo	3.437,50	0,83
Dobrava	1	5.500	5.265	1,04	2010	Gozdarstvo		
Dedni dol	1	1.600	1.878	0,85	2007	Gozdarstvo	22.140	0,50
Dedni dol	2	1.700	4.025	0,42	2007	Gozdarstvo		
Dedni dol	2	13.000	60.517	0,21	2010	Gozdarstvo		
Kriška vas	1	3.500	7.114	0,49	2010	Gozdarstvo	7.114	0,49

»se nadaljuje ...«

* katastrska občina Polica deloma pripada tudi občini Grosuplje

»...nadaljevanje Preglednice 23«

Draga	1	2.000	3.593	0,56	2009	Gozdarstvo	3.593	0,56
Radohova vas	1	2.500	9.121	0,27	2008	Gozdarstvo	9.241,50	0,27
Radohova vas	1	2.500	9.362	0,27	2008	Gozdarstvo		
Velike pece	1	3.900	7.837	0,50	2010	Gozdarstvo	13.987,50	0,57
Velike pece	1	13.090	20.138	0,65	2010	Gozdarstvo		
Gorenja vas	1	667,66	1.633	0,41	2007	Gozdarstvo	1.990	0,41
Gorenja vas	1	959,95	2.347	0,41	2007	Gozdarstvo		
Vrhe	1	700	1.401	0,50	2008	Gozdarstvo	16.374,75	0,50
Vrhe	1	1.200	4.302	0,28	2008	Gozdarstvo		
Vrhe	2	12.316	23.456	0,53	2008	Gozdarstvo		
Vrhe	1	25.000	36.340	0,69	2008	Gozdarstvo		
Muljava	3	9.039	36.590	0,25	2009	Gozdarstvo	36.590	0,25
Dob	3	2.153	1.957	1,10	2008	Gozdarstvo	1.957	1,10
Valična vas	1	400	417	0,96	2008	Gozdarstvo	3.398,67	0,63
Valična vas	2	1.000	3.464	0,29	2009	Gozdarstvo		
Valična vas	2	4.000	6.315	0,63	2009	Gozdarstvo		
Zagradec	1	3.000	5.428	0,55	2009	Gozdarstvo	5.428	0,55
Sušica	1	692	1.838	0,38	2007	Gozdarstvo	12.431,60	0,32
Sušica	1	658	2.626	0,25	2007	Gozdarstvo		
Sušica	1	850	2.746	0,31	2008	Gozdarstvo		
Sušica	1	2.000	2.746	0,73	2008	Gozdarstvo		
Sušica	1	1.500	3.223	0,47	2008	Gozdarstvo		
Sušica	1	1.500	5.578	0,27	2010	Gozdarstvo		
Sušica	1	2.086,2	9.862	0,21	2007	Gozdarstvo		
Sušica	1	2.000	13.228	0,15	2008	Gozdarstvo		
Sušica	4	4.250	16.964	0,25	2007	Gozdarstvo		
Sušica	1	15.100	65.505	0,23	2007	Gozdarstvo		

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 23«

Krka	1	1.750	3.500	0,50	2009	Gozdarstvo	19.029,43	0,46
Krka	1	2.500	4.424,17	0,57	2010	Gozdarstvo		
Krka	2	3.500	8.175	0,43	2007	Gozdarstvo		
Krka	1	5.000	8.788	0,57	2009	Gozdarstvo		
Krka	2	16.000	70.260	0,23	2008	Gozdarstvo		
Podbukovje	1	2.000	3.273	0,61	2007	Gozdarstvo	19.076,71	0,55
Podbukovje	1	4.500	11.096	0,41	2008	Gozdarstvo		
Podbukovje	1	4.500	11.096	0,41	2009	Gozdarstvo		
Podbukovje	1	10.000	14.527	0,69	2010	Gozdarstvo		
Podbukovje	2	6.000	20.623	0,29	2008	Gozdarstvo		
Podbukovje	1	6.000	22.885	0,26	2007	Gozdarstvo		
Podbukovje	2	60.000	50.037	1,20	2010	Gozdarstvo		
Veliko Globoko	3	13.500	17.890	0,75	2009	Gozdarstvo	17.890	0,75
Ambrus	1	2.000	6.244	0,32	2010	Gozdarstvo	12.799,67	0,36
Ambrus	2	3.200	6.352	0,50	2008	Gozdarstvo		
Ambrus	4	6.000	10.271	0,58	2008	Gozdarstvo		
Ambrus	1	4.800	15.343	0,31	2009	Gozdarstvo		
Ambrus	1	4.200	17.098	0,25	2007	Gozdarstvo		
Ambrus	1	4.000	21.490	0,19	2007	Gozdarstvo		
Višnje	1	3.000	4.848	0,62	2010	Gozdarstvo		
Višnje	1	2.500	15.092	0,17	2008	Gozdarstvo	9.970	0,39

Največ gozdnih zemljišč se je v obravnavanemu obdobju prodalo v katastrskih občinah: Sušica (10), Podbukovje (6), Ambrus (6) in Krka (5) v ostalih katastrskih občinah so se prodala manj kot 4 gozdna zemljišča.

Površine gozdnih zemljišč se v občini Ivančna Gorica gibljejo povprečno od 8.000 m² do 11.000 m². Cene zemljišč po m² znašajo od 0,5 evr do 1,5 evr. Največja površina devetih zemljišč obsega 122.962 m², katera so se prodala po pogodbeni ceni 42.000 evr. Zemljišča se nahajajo v katastrski občini Bukovica.

Najdražje gozdno zemljišče se je prodalo v katastrski občini Podbukovje v skupni izmeri 50.037 m² s pogodbeno ceno 60.000 evr.

Iz opisanega lahko ugotovimo, da so gozdna zemljišča v občini Ivančna Gorica cenovno zelo ugodna. Cena gozdnih zemljišč je odvisna od večih dejavnikov [27]:

- sestava gozda (listnati ali iglasti gozd)
- starost gozda
- relief gozda

Preglednica 24: Površina v (m²) ter cena na m² v (evr) za celotno območje gozdnih zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 do 2010

	<i>Občina Ivančna Gorica</i>	
	<i>Površina v (m)²</i>	<i>Cena na m² v (evr)</i>
Število zemljišč	72	72
Povprečna površina	14.855,14	0,56
Mediana	8.954,5	0,48
Standardna deviacija	19.41,58	0,55
Najmanjša površina	417	0,15
Največja površina	122.962	4,64

Površina gozdnih zemljišč se giblje od 417 m² do 122.962 m². Povprečna površina gozdnih zemljišč na območju občine Ivančna Gorica je 14.855,14 m².

Največje površine gozdnih zemljišč opazimo v naslednjih katastrskih občinah: Bukovica, Dedni dol, Sušica in Krka. Najnižje površine gozdnih zemljišč, ki so se prodale v območju občine Ivančna Gorica

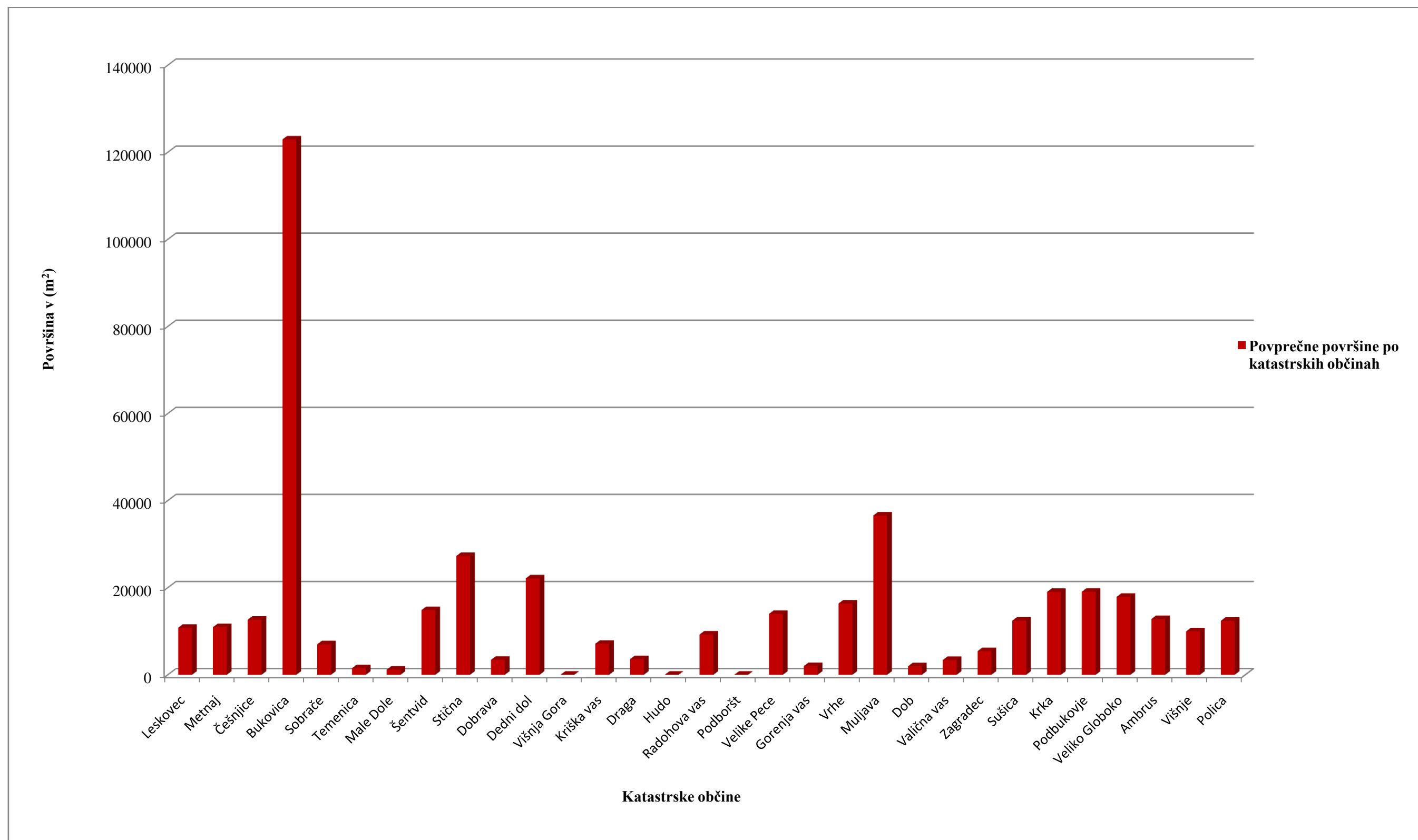
se nahajajo v naslednjih katastrskih občinah: Valična vas, Male dole, Temenica in Vrhe (Preglednica 23).

Cene gozdnih zemljišč se na območju občine Ivančna Gorica gibljejo od 0,15 evr na m² do 4,64 evr na m². Povprečna cena na m² je 0,56 evr na m².

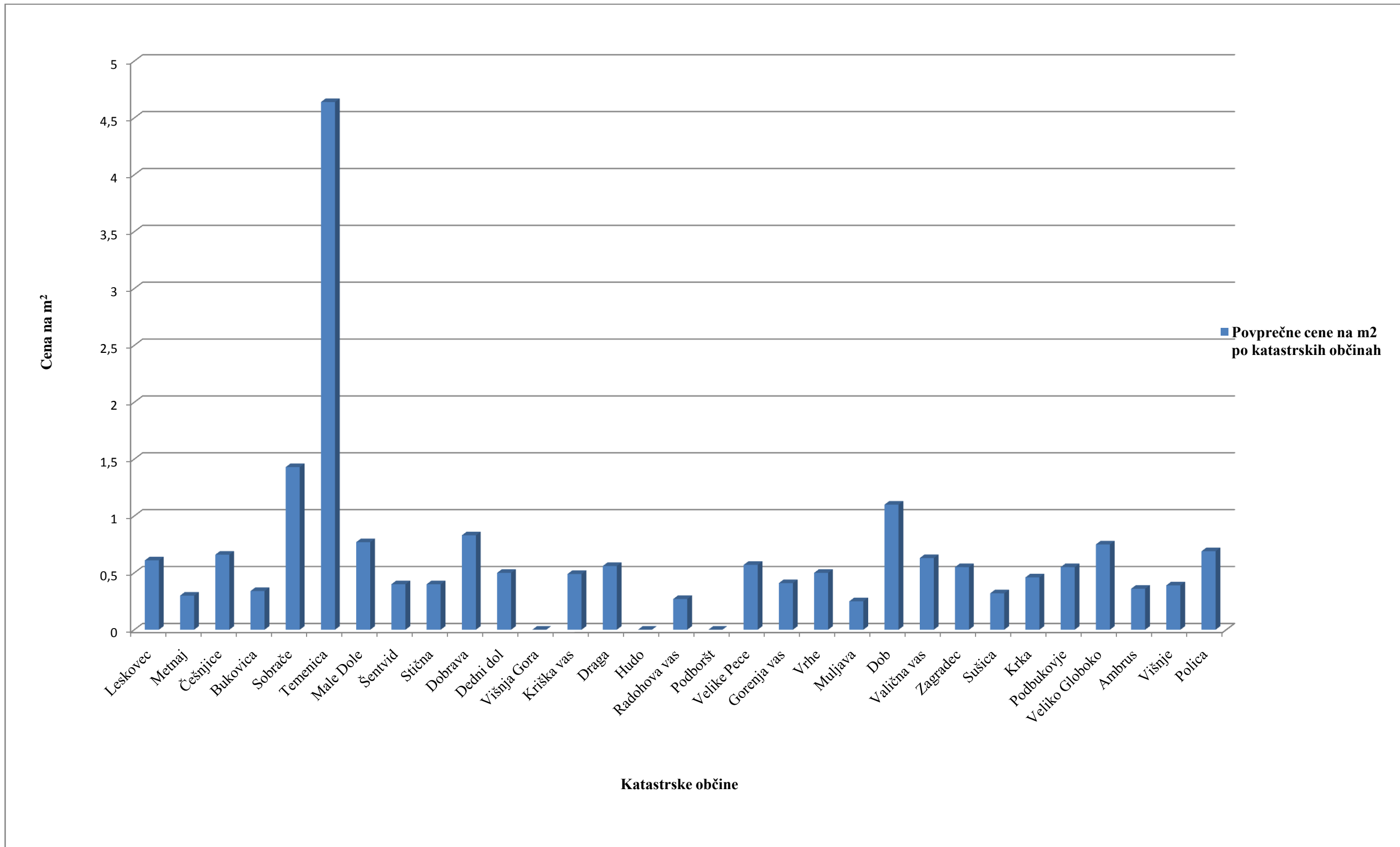
Najvišje cene na m² opazimo v katastrskih občinah: Temenica, Sobrače, Podbukovje in Dob. Najnižje cene na m² se nahajajo v naslednjih katastrskih občinah: Dedni dol, Ambrus, Višnje in Sušica (Preglednica 23).

Če analiziramo povprečne površine gozdnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah, se največja površina, devetih zemljišč nahaja v katastrski občini Bukovica, ki meri 122.962 m². Naštejemo še nekatere katastrske občine: Stična, katera povprečna površina enajstih zemljišč meri 27.270,53 m²; Dedni dol, katera povprečna površina petih zemljišč meri 22.140 m²; Podbukovje, katera povprečna površina devetih zemljišč meri 19.076,71 m² in Krka, katera povprečna površina sedmih zemljišč meri 19.029,43 m². V ostalih katastrskih občinah povprečne površine zemljišč merijo manj kot 17.500 m² (Grafikon 18).

Pri analizi povprečne cene na m² gozdnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah, se najvišja cena zemljišča nahaja v katastrski občini Temenica, ki stane 4,64 evr na m². V katastrski občini Sobrače povprečna cena na m² znaša 1,43 evr na m². Cena treh zemljišč v katastrski občini Dob znaša 1,10 evr na m². V ostalih katastrskih občinah pa povprečne cene zemljišč stanejo manj kot 1,00 evr na m² (Grafikon 19).



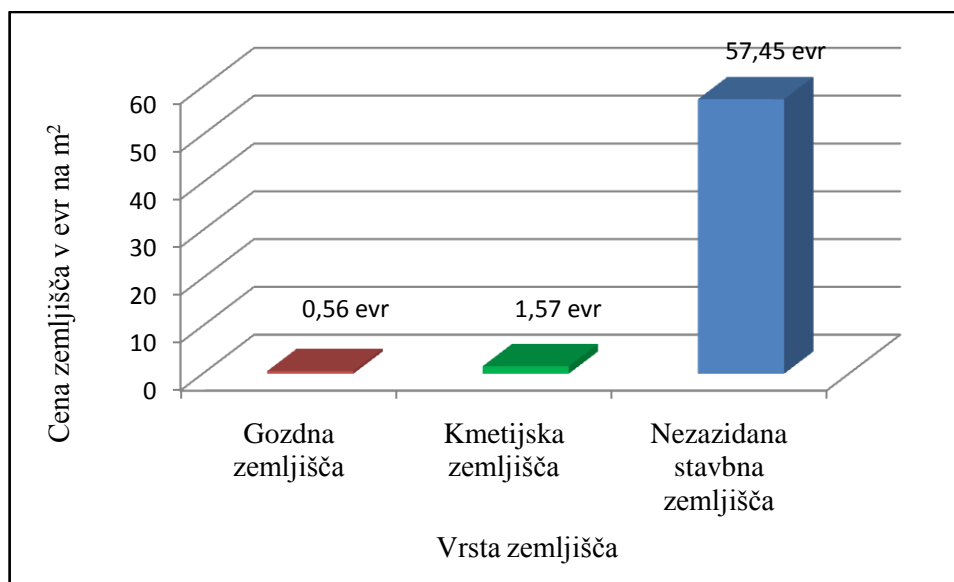
Grafikon 18: Povprečna površina gozdnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010



Grafikon 19: Povprečna cena na m² za gozdna zemljišča po posameznih katastrskih občinah v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2007 do 2010

6.4 Primerjalna analiza cen zemljišč v občini Ivančna Gorica v obdobju od 2004 do 2010

V nadaljevanju smo primerjali povprečne površine in povprečne cen zemljišč za gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča.

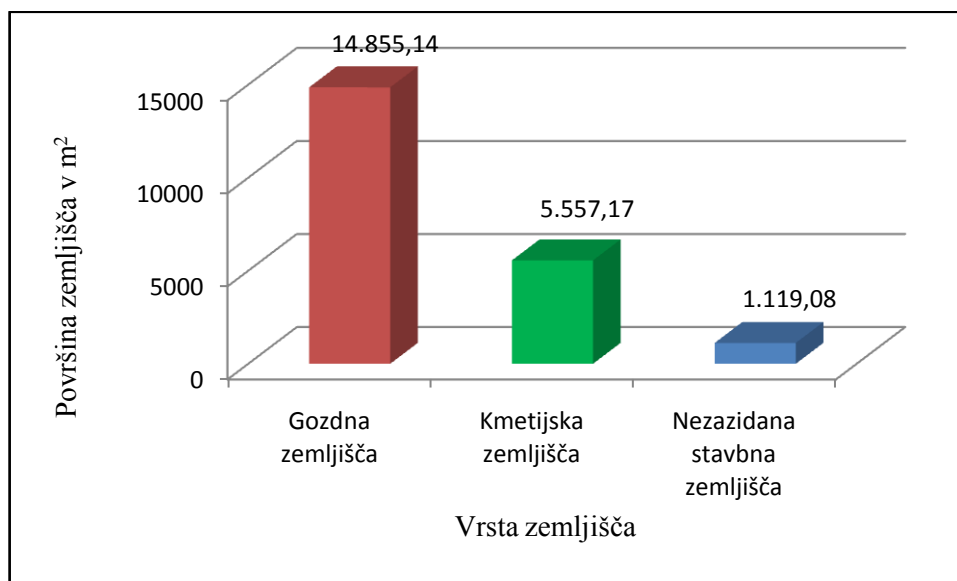


Grafikon 20: Povprečne cene na m² za posamezne vrste zemljišč, prodanih na območju občine Ivančna Gorica v letih 2007 do 2010.

Če povzamemo celotno analizo cen zemljišč, opazimo, da se cene zemljišč na enoto površine razlikujejo glede na vrsto zemljišča. Najvišja povprečna cena na m² pri nezazidanih stavbnih zemljiščih je 57,45 evr na m², sledi ji kmetijsko zemljišče s povprečno ceno 1,57 evr na m² ter gozdno zemljišče z 0,56 evr na m².

Poleg tega je cena zemljišča na m² v veliki meri odvisna od:

- samega povpraševanja potencialnih kupcev,
- interesa kupca za nakup zemljišča in
- lokacije zemljišča.

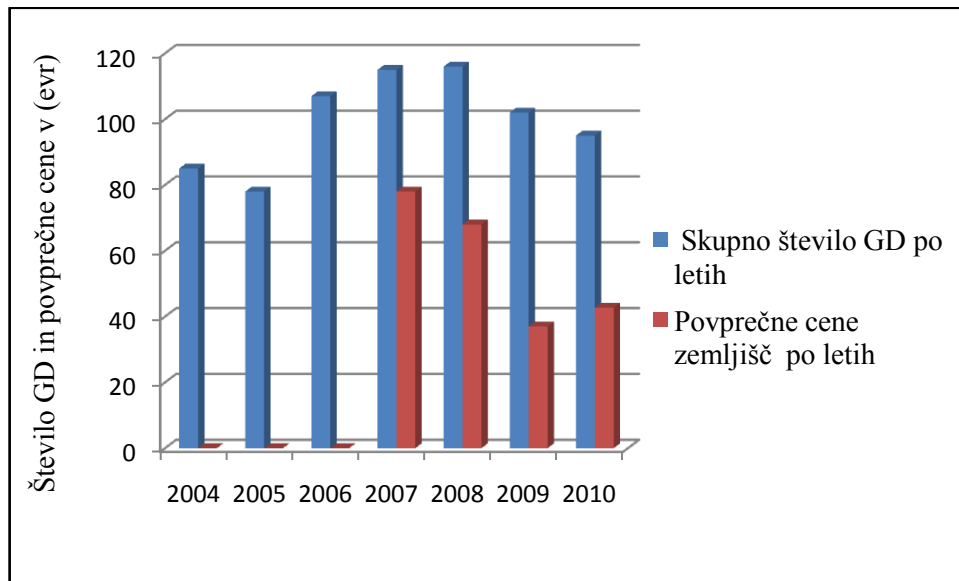


Grafikon 21: Povprečne površine v m² za posamezne vrste zemljišč, podanih na območju občine Ivančna Gorica v letih 2007 do 2010

Pri analizi povprečnih površin za posamezne vrste zemljišč je razvidno, da se največje povprečne površine nahajajo pri gozdnih zemljiščih, sledijo pa jim kmetijska zemljišča. Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih pa povprečna površina zemljišča meri 1.119,08 m².

Preglednica 25: Število gradbenih dovoljenj v letih 2004 do 2010 ter povprečne cene zemljišč v letih 2007 do 2010 v občini Ivančna Gorica

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Skupno število GD po letih	85	78	107	115	116	102	95
Povprečne cene zemljišč po letih	0	0	0	78,00	68,00	37,00	42,70

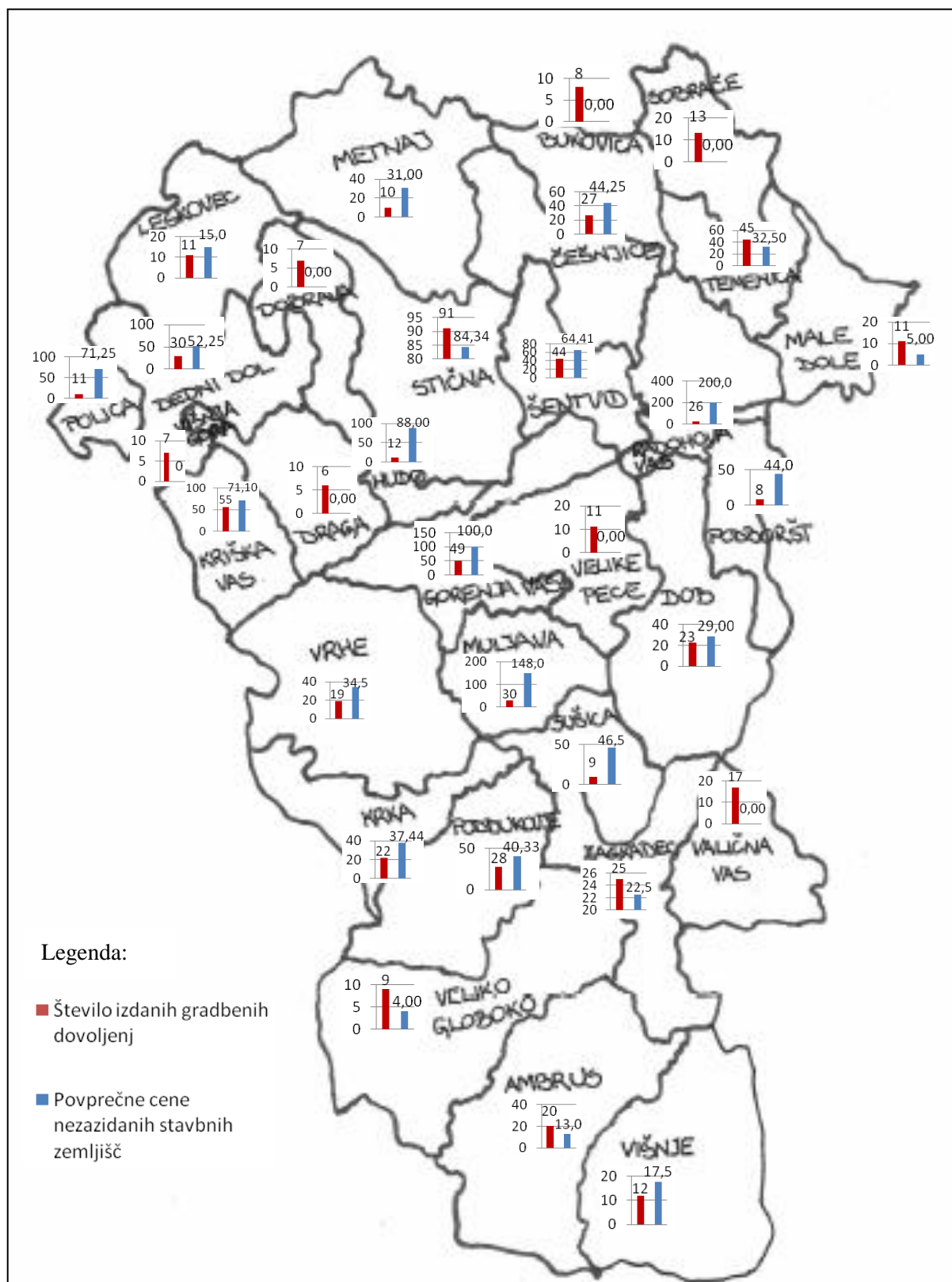


Grafikon 22: Število gradbenih dovoljenj v letih 2004 do 2010 ter povprečne cene zemljišč v letih 2007 do 2010 v občini Ivančna Gorica

Razvidno je, da so povprečne cene zemljišč po letu 2007 začele upadati. Največji upad povprečnih cen zemljišč je opazen v letu 2009, kjer se je iz 68,00 evr na m² zmanjšalo na 37,00 evr na m².

Prav tako se v letu 2008 do leta 2010 opazi minimalen upad števila izdanih gradbenih dovoljenj, kjer se je iz 116 izdanih gradbenih dovoljenj zmanjšalo na 95 izdanih gradbenih dovoljenj.

V nadaljevanju smo ugotavljali, v kolikšni meri usmerjanje poselitve v katastrske občine vpliva na cene nepremičnin. Predvsem ali so cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih, kamor se usmerja poselitev, relativno višje kot drugod na primerljivih lokacijah.



Slika 17: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč od leta 2007 do 2010 in število izdanih gradbenih dovoljenj od leta 2004 do 2010 po katastrskih občinah

Če se osredotočimo na Sliko 17, opazimo, da se najvišje cene nezazidanih stavbnih zemljišč nahajajo v katastrskih občinah Radohova vas, Gorenja vas, in Muljava. V predhodno naštetih katastrskih občinah povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča znaša od 100 evr na m² do 200 evr na m². Prav tako visoke cene nezazidanih stavbnih zemljišč opazimo v katastrskih občinah Hudo (88,00 evr na m²), Stična (84,34 evr na m²) in Kriška vas (71,25 evr na m²). Katastrske občine, v katerih opazimo najvišje cene nezazidanih stavbnih zemljišč, ležijo v samem središču občine Ivančna Gorica, kjer je največje zgoščenostno območje gradbenih dovoljenj.

Najnižje cene nezazidanih stavbnih zemljišč se nahajajo v katastrskih občinah Veliko Globoko, Male Dole in Ambrus. Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč znaša od 4 evr na m² do 13 evr na m². Za območje Suhe krajine je značilno izseljevanje in upad prebivalstva, saj je bilo v obravnavanem obdobju izdanih malo gradbenih dovoljenj. Za katastrske občine Valična vas, Višnja Gora, Leskovec, Sobrače, Dobrava, Draga, Velike Pece in Bukovica nismo v obravnavanem obdobju pridobili nobenega podatka o ceni nezazidanih stavbnih zemljišč.

Preglednica 26: Število izdanih gradbenih dovoljenj od 2004 do 2010 in povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč od 2007 do 2010 po katastrskih občinah

<i>Katastrska občina</i>	<i>Število gradbenih dovoljenj</i>	<i>Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč na m² v (evr)</i>
Stična	91	86,97
Kriška vas	55	72,44
Gorenja vas	49	100,00
Temenica	45	32,05
Šentvid	44	65,38
Muljava	30	156,04
Dedni dol	30	67,80
Podbukovje	28	38,03
Češnjice	27	50,59
Radohova vas	26	200,00
Zagradec	25	22,50
Dob	23	31,07
Krka	22	35,03
Ambrus	20	13,02
Vrhe	19	34,57
Valična vas	17	0,00
Sobrače	13	0,00

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 26«

Hudo	12	87,82
Višnje	12	8,67
Polica	11	64,73
Velike Pece	11	0,00
Male Dole	11	5,00
Leskovec	11	15,00
Metnaj	10	31,00
Sušica	9	46,10
Veliko Globoko	9	4,00
Bukovica	8	0,00
Podboršt	8	44,00
Dobrava	7	0,00
Višnja Gora	6	0,00
Draga	6	0,00

Iz opisanega lahko ugotovimo, da so cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih, kamor se večinoma usmerja poselitev, relativno višje kot drugod v primerljivih katastrskih občinah. Predpostavljamo, da je na teh območjih verjetnost za pridobitev gradbenega dovoljenja večja kot na drugih območjih.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi smo obravnavali občino Ivančna Gorica in ugotovili:

Pri oceni zalog stavbnih zemljišč na obravnavanem območju smo izhajali iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica za obdobje 1986 do 2000 ter iz strokovnih podlag novega občinskega prostorskega načrta.

Na podlagi analize dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica za obdobje 1986 do 2000 smo ugotovili, da je v ureditvenem območju naselij v občini Ivančna Gorica znotraj veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov 42,04 ha površin stavbnih zemljišč. Od tega je 16,54 ha že pozidanih površin, kar predstavlja 39,3%. 25,50 ha zemljišč je še prostih znotraj obstoječih prostorskih izvedbenih načrtov, kar predstavlja 60,7%. Največ zemljišč je bilo namenjenih za stanovanjsko gradnjo (30,89 ha), sledijo površine za obrtno cono (7,65 ha) in na koncu površine namenjene transportni coni (2,00 ha) in športni dejavnosti (1,50 ha).

Na podlagi primerjave dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ivančna Gorica v obdobju 1986 do 2000 ter novega občinskega prostorskega načrta, smo ugotavljali strukturo površin vseh vrst zemljišč v obstoječem in predvidenem strateškem prostorskem aktu, še predvsem obseg kmetijskih in stavbnih zemljišč.

Ugotovili smo, da se v predvideni namenski rabi prostora 106,5 ha najboljših kmetijskih zemljišč (K1) spreminja v stavbna zemljišča, iz stavbnih zemljišč pa se v najboljša kmetijska zemljišča (K1) spreminja 6,1 ha zemljišč. Prav tako se spremenijo druga kmetijska zemljišča (K2) v stavbna zemljišča. Za takšno spremembo je predvidenih 175,6 ha zemljišč. 102,4 ha zemljišč pa se iz stavbnih zemljišč spreminja v druga kmetijska zemljišča.

Analizo potreb po stavbnih zemljiščih v občini Ivančna Gorica smo izvedli na podlagi evidence izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo v občini Ivančna Gorica v obdobju 2004 do 2010.

V obdobju od 2004 do 2010 je bilo v občini Ivančna Gorica izdanih 696 gradbenih dovoljenj. Od tega je bilo 482 dovoljenj izdanih za stanovanjske stavbe, 214 pa za nestanovanjske stavbe. Več kot polovica gradbenih dovoljenj je bilo izdanih za stanovanjske stavbe. Število izdanih gradbenih dovoljenj, za stanovanjske stavbe se v obravnavanem obdobju zmanjšuje, število nestanovanjskih

stavb pa povečuje. Zaradi dobre prometne povezave – avtocesta, je čedalje več povpraševanja po industrijskih in poslovnih conah.

Skupno je bilo izdanih 696 gradbenih dovoljenj, kar predstavlja skoraj 100 dovoljenj na leto. Iz analize potreb po stavbnih zemljišč v občini Ivančna Gorica smo ugotovili, da se je največ gradbenih dovoljenj izdalo v katastrskih občinah z bolj razvitimi družbenimi dejavnostmi, kot so vrtci, šole, zdravstvena oskrba in podobno.

Največje število izdanih gradbenih dovoljenj je bilo v katastrski občini Stična, kar predstavlja 13% vseh izdanih dovoljenj v občini Ivančna Gorica. Sledita ji katastrski občini Kriška vas 8% in Gorenja vas 7% izdanih gradbenih dovoljenj.

S pomočjo izdanih gradbenih dovoljenj v obravnavanem obdobju smo ugotovili, da znaša površina vseh zazidanih stavbnih zemljišč v tem obdobju 363.809 m². Od tega 215.580 m² za stanovanjske stavbe in 148.229 m² za nestanovanjske stavbe. Največja površina zazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjske stavbe se nahaja v katastrski občini Dedni dol in znaša 7.316 m², za nestanovanjske stavbe pa znaša 4.450 m² in se nahaja v katastrski občini Kriška vas.

Ocena razpoložljivih zalog stavbnih zemljišč v prihodnjih letih temelji na analizi izdanih gradbenih dovoljenj v občini Ivančna Gorica v obdobju 2004 do 2010. Ob predpostavki, da se število gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah ne bo bistveno spremenilo, znašajo potrebe po zemljiščih 13,12 ha letno, kar pomeni, da bi zaloga stavbnih zemljišč, po predvidenem občinskem prostorskem načrtu zadoščala za 21 let.

Analizo cen nepremičnin v občini Ivančna Gorica smo izvedli za obdobje 2007 do 2010. Ugotavljali smo cene prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč.

V obravnavanem obdobju se je največ nezazidanih stavbnih zemljišč prodalo leta 2008 v katastrskih občinah Šentvid in Kriška vas. Povprečna površina nezazidanega stavbnega zemljišča je velikosti 1.119,08 m². Povprečna cena pa je 57,45 evr na m².

Prav tako so se leta 2008 najbolj prodajala gozdna zemljišča. Povprečna površina gozdnega zemljišča meri 14.855,14 m² ter znaša 0,56 evr na m². Leta 2007 pa opazimo porast kmetijskih zemljišč, katerih povprečna površina znaša 5.557,17 m². Povprečna cena pa je 1,57 evr na m².

Na podlagi analize v občini Ivančna Gorica v obdobju 2007 – 2010 smo ugotavljali, ali so cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih, kjer se je v preteklosti največ gradilo, naraščale hitreje kot drugod.

Iz analize smo ugotovili, da katastrske občine Radohova vas, Gorenja vas, in Muljava, v katerih opazimo najvišje cene nezazidanih stavbnih zemljišč, ležijo v samem središču občine Ivančna Gorica, kjer je največje zgoščenost območje gradbenih dovoljenj. Predpostavljamo, da je na teh območjih verjetnost za pridobitev gradbenega dovoljenja večja kot na drugih območjih.

8 VIRI

- [1] Sedlar, S. 1974. Vpliv urbanizacije na podobo in strukturo podeželskih mestnih naselij v Sloveniji. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 104 str.
- [2] Rakar, A., Klemenčič, T., Bogataj, M. 1979. Mestna renta in cena stavbnega zemljišča. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 90 str.
- [3] Centralni register prebivalcev, stanje na dan 4.2.2008.
<http://www.geoprostor.net/PisoPortal/obcine.aspx> (Pridobljeno 15.3.2011)
- [4] Statistični urad Republike Slovenije, 2008.
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?id=55> (Pridobljeno 15.3.2011)
- [5] Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ivančna Gorica za leto 2007. Uradni list RS št. 33/2007: 9 člen.
- [6] Šubic Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 9 str.
- [7] Uradni vestnik Občine Ivančna Gorica za leto 2008. Uradni list RS št. 5/98: 275.
- [8] Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN). Uradni list SRS št. 18-931/84, SRS 37-1515/85 (dopolnitev): 21 in 23 člen.
- [9] Uradni vestnik občine Ivančna Gorica. Uradni list RS št. 1/95: 17 člen Statuta Občine Ivančna Gorica.
- [10] Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN). Uradni list SRS št. 18-931/84, SRS 37-1515/85 (dopolnitev): 27 člen.
- [11] Uradni vestnik občine Ivančna Gorica. Uradni list RS št. 3/95: 205 str.
- [12] Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica, dopolnjen osnutek, priloga 5. Acer Novo mesto 2010: 1 str.
- [13] Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica. Uradni list RS št. 33/2007 in Uradni list RS št. 89/04: 6 str.
- [14] Spletna stran Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP), februar 2009, stanje na dan 2.9.2008.
http://www.mkgp.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/ (Pridobljeno 21.3.2011)
- [15] Spremembe namenske rabe prostora na najboljših kmetijskih zemljiščih. Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica, Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča. Občina Ivančna Gorica: 8-10.
- [16] Občinski prostorski načrt občine Ivančna Gorica. Dopolnjen osnutek, priloga 5. Acer Novo mesto 2010: 4 str.

- [17] Razvrstitev, varstvo, raba in obdelovanje kmetijskih zemljišč. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 71/2011: 2 člen.
- [18] Načrtovanje in varstvo pred spreminjanjem namembnosti. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 59/1996: 8 člen.
- [19] Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine Ivančna Gorica. Uradni list RS št. 33/2007, Uradni list RS št. 89/04.
- [20] Dopolnjen osnutek za neformalno javno predstavitev občine Ivančna Gorica. Januar 2010: 2-6.
- [21] Šubic Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 12 str.
- [22] Dopolnjen osnutek za neformalno javno predstavitev občine Ivančna Gorica. Priloga 5. Acer Novo mesto. 2010: 8 str.
- [23] Zakon o graditvi objektov (ZGO). Uradni list RS št. 110/2002: 3, 54 in 56 člen.
- [24] Odmera nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v prehodnem obdobju. Zakon o graditvi objektov (ZGO). Uradni list RS št. 110/2002: 218 člen.
- [25] Občina Ivančna Gorica, oddelek za Okolje in prostor. Osebna komunikacija
- [26] Kmetijska zemljišča.
<http://www.slonep.net/vodic/pravni-nasveti/kmetijska-zemljišča> (Pridobljeno 3.6.2011)
- [27] Gozdna zemljišča.
<http://www.slonep.net/gozd/upravljanje-gozda/gozdna-zemljisca>
(Pridobljeno 3.6.2011)