

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni študij geodezije,  
Prostorska informatika

Kandidatka:

**Marina Madotto**

# **Vloga in pomen načrta parcelacije pri razvoju podeželskih naselij**

**Diplomska naloga št.: 838**

**Mentor:**

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

**Somentor:**

viš. pred. mag. Mojca Foški

Ljubljana, 2010

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **MARINA MADOTTO** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:  
**»VLOGA IN POMEN NAČRTA PARCELACIJE PRI RAZVOJU PODEŽELSKIH  
NASELIJ«.**

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,  
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana,

10.6.2010

## **IZJAVE O PREGLEDU NALOGE**

Nalogo so si ogledali profesorji:

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

**BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK****UDK:** 711.436(043.2)**Avtor:** Marina Madotto**Mentorica:** doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek**Somentorica:** viš. pred. mag. Mojca Foški**Naslov:** Vloga in pomen načrta parcelacije pri razvoju podeželskih naselij**Obseg in oprema:** 92 str., 22 pregl., 58 sl.**Ključne besede:** načrt parcelacije, strukture in morfologija parcel, tipologija naselja**Izvleček**

Zaradi izrazite suburbanizacije in urbanizacije podeželskih naselij je pritisk na proste površine za gradnjo znotraj naselij in na njihovem robu vedno večji. Od tod se pojavlja nevarnost stihijske rasti tovrstnih naselij, ki pogosto pomeni izgubo tradicionalne zasnove in identitete kraja. S tega vidika bi bilo pričakovati bolj načrtovano poseganje v urejanje podeželskih naselij, tudi z vidika uporabnosti načrta parcelacije. Načrt parcelacije v naselju lahko vzpostavi del potrebnih meril in smernice za umeščanje objektov na že oblikovane parcele in prispeva k tvorbi kakovostnega odnosa do obstoječih struktur. Diplomsko delo zaokrožajo pregled zakonodaje s področja načrta parcelacije in analiza glavnih tipov parcelnih oblik v Sloveniji glede na tipične vzorce podeželskih poselitvenih struktur. Naloga na osnovi jasnih meril ugotavlja in vrednoti dejavnike oziroma gradnike naselja, za katere sklepamo, da vplivajo na načrt parcelacije in skupaj z njim gradijo podobo naselja v prostoru. Pregled in analiza le-teh sta bila izhodišče za prepoznavanje tlorisne zasnove obstoječega naselja (tipa naselja) ter osnova za nadaljnjo izpeljavo možnih vzorcev parcelacije v različnih tipih naselij. Izdelani so predlogi možnih parcelnih struktur, ki so na podlagi predhodne analize izbranih dejavnikov preizkušeni na testnih primerih, z namenom oblikovanja usmeritev za nadaljnje prostorsko urbanistično urejanje določenih tipov podeželskih naselij. Gre torej za podajanje meril in pogojev za oblikovanje novih načinov parcelacije v sklopu načrta parcelacije znotraj različnih tipov obstoječih parcelnih struktur in naselij.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION****UDK:** 711.436(043.2)**Author:** Marina Madotto**Supervisor:** assist. prof. Alma Zavodnik Lamovšek  
sen. lect. Mojca Foški**Title:** Land subdivision plan's role and meaning in rural settlement development**Notes:** 92 p., 22 tab., 58 fig.**Key words:** land subdivision plan, land structure and morphology, settlement typology**Abstract**

Due to extreme suburbanisation and urbanisation of rural settlements the pressure on vacant land within settlements and on their edges is getting bigger and bigger. Such settlements are thus exposed to unregulated growth which leads to natural surface extension and loss of traditional concept and identity of a settlement. With this respect one would expect a more regulated rural settlement planning, as viewed also from land subdivision plan applicability. In a settlement a land subdivision plan establishes necessary criteria and guidelines for installation sitting on land formed and contributes to a quality relationship old-new formulation. The thesis offers an insight into a legislation on land subdivision plan and analysis of land form main types in Slovenia connected to samples of typical rural settlement structures. Based on clear measures the thesis notes and values factors or settlement constructs which are believed to influence land subdivision plan and together with it form a settlement image in a territory. An inspection and analysis of the latter were used as a starting position for recognising layout concept of an existing settlement (settlement type) and a base for further implementation of possible land subdivision samples within the land subdivision plan in different settlement types. Based on prior analysis of chosen factors applied and tested on test examples, models of possible land structures are made as verification and guidelines for further spatial urban regulation of certain rural settlement types. It is about criteria and condition expression in regulation of new land structures in association with land subdivision plan within different types of existing land forms and settlements.

## **ZAHVALA**

Iskreno se zahvaljujem mentorici doc. dr. Almi Zavodnik Lamovšek in somentorici viš. pred. mag. Mojci Foški, ki sta s svojimi jasnimi strokovnimi stališči prispevali h končni podobi in vsebini naloge.

Zahvalila bi se tudi mojim domačim za podporo, razumevanje in ljubezen v času študija in nastajanja diplomske naloge.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
1.1	Problematika raziskovalnega področja	1
1.2	Namen, cilji in osnovne trditve	2
1.3	Uporabljene metode dela	3
<b>2</b>	<b>PRAVNI OKVIR S PODROČJA UREJANJA PROSTORA S POUDARKOM NA IZDELAVI NAČRTA PARCELACIJE</b>	<b>5</b>
2.1	Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor	6
2.2	Zakon o urejanju prostora	9
2.3	Zakon o prostorskem načrtovanju	14
2.3.1	Načrt parcelacije, kot ga ureja Zakon o prostorskem načrtovanju	17
2.4	Veljavnost prostorskih aktov	19
2.5	Zakoni, ki obravnavajo načrt parcelacije	20
<b>3</b>	<b>MORFOLOGIJA PARCELNIH OBLIK V SLOVENIJI</b>	<b>25</b>
3.1	Parcelne oblike	25
3.1.1	Grude	26
3.1.2	Pravi ali pravilni delci	29
3.1.3	Nepravilni ali grudasti delci	30
3.1.4	Druge prehodne oblike med delci in grudami	31
3.1.5	Sklenjene proge	33
3.1.6	Kombinacije sklenjenih prog in pravilnih delcev	34
3.1.7	Celki	35
3.2	Parcelne oblike zemljišč in tip naselja	37
<b>4</b>	<b>TIPOLOGIJA NASELJA</b>	<b>39</b>
4.1	Obstoječa tlorisna zasnova naselja	40
4.1.1	Vrstne vasi	40
4.1.2	Naselja z obcestno zasnovo	40
4.1.3	Gručasta naselja	41
4.1.4	Razpršena poselitev	41
4.1.5	Samotne kmetije	42
4.1.6	Zaselki	42



---

<b>4.2</b>	<b>Ureditveno območje naselja</b>	<b>43</b>
<b>4.3</b>	<b>Predvidena širitev</b>	<b>45</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Dopolnitev obstoječe strukture</b>	<b>45</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Širitev obstoječe strukture</b>	<b>46</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Nova pozidava</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>OBSTOJEČA IN PREDVIDENA PROMETNA MREŽA</b>	<b>49</b>
<b>5.1</b>	<b>Prometna mreža v povezavi s tipom naselja</b>	<b>49</b>
<b>5.2</b>	<b>Prometna mreža v povezavi z dejavnostmi v naselju</b>	<b>52</b>
<b>5.3</b>	<b>Prometna mreža in razgibanost terena</b>	<b>53</b>
<b>5.4</b>	<b>Prometna mreža in napajanje parcel</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>TIPOLOGIJA OBJEKTA IN NJEGOVA LEGA NA PARCELI</b>	<b>59</b>
<b>6.1</b>	<b>Tlorisna zasnova objekta</b>	<b>61</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Prostostoječa stavba</b>	<b>62</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Linearna stavba</b>	<b>64</b>
<b>6.1.3</b>	<b>Obodna stavba</b>	<b>67</b>
<b>6.1.4</b>	<b>Prostostoječe stavbe v gruči</b>	<b>69</b>
<b>6.2</b>	<b>Povezovanje</b>	<b>70</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Lega objekta na parceli</b>	<b>70</b>
<b>7</b>	<b>OBLIKOVANJE ZEMLJIŠKIH KOMPLEKSOV</b>	<b>73</b>
<b>7.1</b>	<b>Stavbni nizi vzporedno z ulico</b>	<b>73</b>
<b>7.2</b>	<b>Stavbni nizi pravokotno na ulico</b>	<b>75</b>
<b>7.3</b>	<b>Stavbni nizi v obliki gruč</b>	<b>76</b>
<b>8</b>	<b>PREGLED IN ANALIZA NAČRTA PARCELACIJE GLEDE NA TIP NASELJA, STRUKTURO PARCEL IN OMREŽJE CEST</b>	<b>79</b>
<b>8.1</b>	<b>Analizirani sklopi v sliki – obcestno naselje</b>	<b>79</b>
<b>8.2</b>	<b>Analizirani sklopi v sliki – vrstno naselje</b>	<b>82</b>
<b>8.3</b>	<b>Analizirani sklopi v sliki – gručasto naselje</b>	<b>84</b>
<b>8.4</b>	<b>Analizirani sklopi v sliki – razpršeno naselje</b>	<b>86</b>
<b>9</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>89</b>
	<b>VIRI</b>	<b>93</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Ravni prostorskega planiranja v Sloveniji po ZUreP-1.....	10
Preglednica 2:	Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS ...	13
Preglednica 3:	Shema prostorskih aktov, ki vsebujejo merila in pogoje za parcelacijo ali načrt parcelacije glede na vse tri zakonske podlage.....	19
Preglednica 4:	Variante širitve naselja glede na ureditveno območje.....	47
Preglednica 5:	Osnovna lega različnih tipov objektov na parceli.....	61
Preglednica 6:	Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS .....	63
Preglednica 7:	Urbanistični kazalci prostostojećih stavb .....	63
Preglednica 8:	Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS .....	65
Preglednica 9:	Urbanistični kazalci vrstnih hiš.....	65
Preglednica 10:	Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS .....	67
Preglednica 11:	Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS .....	68
Preglednica 12:	Urbanistični kazalci atrijskih hiš.....	68
Preglednica 13:	Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS .....	70
Preglednica 14:	Minimalni odmiki.....	70
Preglednica 15:	Osnovne možnosti postavitve objekta na parcelo glede na zamikanje objekta ali/in parcele v strnjenih zazidalnih sistemih.....	71
Preglednica 16:	Primeri zazidave stavbnih nizov vzporedno na stanovanjsko ulico.....	73
Preglednica 17:	Primeri zazidave stavbnih nizov pravokotno na stanovanjsko ulico .....	75
Preglednica 18:	Primer zazidave stavbnih nizov v obliki gruč.....	76
Preglednica 19:	Preglednica analize – obcestno naselje .....	80
Preglednica 20:	Preglednica analize – vrstno naselje.....	82
Preglednica 21:	Preglednica analize – gručasto naselje .....	84
Preglednica 22:	Preglednica analize – razpršeno naselje .....	87

**KAZALO SLIK**

Slika 1:	Shema sistema prostorskega planiranja v Sloveniji po ZUNDPP.....	6
Slika 2:	Shema sistema prostorskega planiranja v Sloveniji po ZPNačrt .....	14
Slika 3:	Razdelitev na prave ali prvotne grude na primeru naselja Zatoľmin na Goriškem .	27
Slika 4:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Zatoľmin na Goriškem .....	27
Slika 5:	Posebne oblike razdelitve na grude na primeru naselja Šentrupert na Dolenjskem.	28
Slika 6:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Šentrupert na Dolenjskem ..	28
Slika 7:	Pravi ali pravilni delci na primeru naselja Źerovnica na Notranjskem .....	30
Slika 8:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Źerovnica na Notranjskem..	30
Slika 9:	Nepravilni ali grudasti delci na primeru naselja Buje na Primorskem .....	31
Slika 10:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Buje na Primorskem .....	31
Slika 11:	Razdelitev na dolge njive brez reda na primeru naselja Jugorje na Gorjancih .....	32
Slika 12:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Jugorje na Gorjancih .....	32
Slika 13:	Razdelitev na sklenjene proge na primeru naselja Bitnje na Gorenjskem.....	33
Slika 14:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Bitnje na Gorenjskem .....	33
Slika 15:	Enosmerni jermeni na primeru naselja Kleče na Gorenjskem .....	35
Slika 16:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Kleče na Gorenjskem .....	35
Slika 17:	Celki na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem .....	36
Slika 18:	Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem .....	36
Slika 19:	Franciscejski kataster za Kranjsko - celki na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem.....	36
Slika 20:	Primer vrstne vasi .....	40
Slika 21:	Primer naselja z obcestno zasnovo .....	41
Slika 22:	Primer gručastega naselja .....	41
Slika 23:	Primer razpršenega naselja .....	42
Slika 24:	Primer zaselka .....	42
Slika 25:	Dopolnitev znotraj obstoječe strukture naselja .....	45
Slika 26:	Širitev obstoječe strukture naselja – novo strnjeno naselje ob starejši aglomeraciji	46
Slika 27:	Širitev obstoječe strukture naselja – razvoj obcestne zazidave.....	46
Slika 28:	Nova pozidava.....	46
Slika 29:	Radialno prometno omreŹje .....	50

---

Slika 30: Kombinacija radialnega in krožnega prometnega omrežja.....	50
Slika 31: Pravokotno prometno omrežje .....	50
Slika 32: Linearni prometni sistem .....	50
Slika 33: Kombinacije ortogonalnih in diagonalnih prometnih sistemov .....	50
Slika 34: Krožni prometni sistem.....	50
Slika 35: Kombiniran prometni sistem.....	50
Slika 36, 37, 38, 39: Primeri možne parcelacije na različnih tipih reliefa.....	54
Slika 40: Širjenje v pobočja.....	55
Slika 41, 42, 43, 44: Prikaz možnih načinov napajanja parcel po njihovem obodu .....	56
Slika 45, 46, 47, 48, 49, 50: Prikaz možnih načinov napajanja parcel iz notranje dovozne ulice .....	58
Slika 51: Stegnjeni dom.....	59
Slika 52: Dom na vogel .....	59
Slika 53: Dom v gruči .....	60
Slika 54: Dom v četverokotniku .....	60
Slika 55: Osnovne postavitve prostostoječe stavbe na kvadratno in pravokotno parcelo .....	64
Slika 56: Osnovna tipa linearnih stavb na pravokotni parceli .....	66
Slika 57: Oblike verižnih hiš .....	67
Slika 58: Postavitve obodnih stavb na kvadratno ali pravokotno parcelo .....	69

## 1 UVOD

### 1.1 Problematika raziskovalnega področja

Zgradba in oblika podeželskih naselij se je s širjenjem urbanizacije bistveno spremenila. Težko dostopna, hribovita agrarna naselja z neugodno prometno lego, se hitro praznijo, naselja v dolinah in nižinah, predvsem v urbanih regijah, pa se povečujejo. Naselja se širijo ali vznikajo ob križiščih pomembnih cest (ob avtocestah) in na drugih ugodnih lokacijah z dobro dostopnostjo do večjih mest ter s tem posledično do con delovnih mest, nakupovalnih in drugih centrov. Pri tem gre predvsem za polkmečko ali povsem urbano prebivalstvo. Populacija (predvsem mlajša) se na takšen način vrača k naravi, zelenemu okolju in s tem transformira nekoč podeželska naselja v nove urbane soseske in preoblikuje prostor v nekakšne neizmerne suburbije.

Razvoj na eni strani pomeni blaginjo družbe, na drugi pa dodatno obremenitev za okolje. Gre za novogradnje in s tem običajno za zahteve po novih zemljiščih, ki so največkrat kmetijske, gozdne ali druge odprte zelene površine v naseljih. Problem slabo načrtovane ali nenačrtovane širitve z novo stanovanjsko gradnjo predstavlja izgubo specifičnih lepot krajine, identitete vasi in malih naselij, ki se eventualno spreminjajo v povsod enaka predmestja.

V Sloveniji se srečujemo s pestrim naborom značilnih vzorcev poselitve, ki so se uspešno ohranila predvsem v vaseh in manjših naseljih na podeželju. Na tem mestu se nam zastavlja vprašanje, kako v praksi pristopiti k usmerjanju nove poselitve na podeželju, da bi se izognili transformacijam naselij in vasi v povsod enaka predmestja oz. širitvi v neizmerne suburbije, ter kako ohraniti njihovo identiteto in prepoznavno tipiko. Nova območja gradnje, na katerih se izvaja postopek parcelacije za potrebe načrta parcelacije, so v naseljih teoretično lahko usmerjena na več načinov, vendar so možnosti širitve naselij v Prostorskem redu Slovenije (UL RS št. 122/2004) omejene zaradi potrebe po prilagajanju obstoječim prostorskim vzorcem poselitve. Ob sprejemu nove prostorske zakonodaje in novih prostorskih dokumentov Slovenije je vedno bolj v ospredju potreba po optimalni razvojni strategiji, takšni, ki bo uravnesila razvojne in varovalne vidike. Menimo, da bi se z ustrezno

vključitvijo načrta parcelacije, ne le v zakonski sistem urejanja prostora, temveč tudi v vsakdanje delo geodetov, urbanistov, arhitektov, itd., približali zelenemu stanju. Z načrtom parcelacije se namreč načrtovanje prostora podpira iz gradbenotehničnega, komunalnega, ekonomskega, okoljevarstvenega, posestnega vidika in nenazadnje z vidika ohranjanja naselbinske/krajinske identitete in pestrosti. S takšnim pristopom se izognemo stihijski rasti naselij in razvoj poselitve usmerjamo v okviru kontroliranega in vodenega postopka urejanja podeželskih naselij.

Menimo, da gre pri oblikovanju parcelnih struktur v sklopu načrta parcelacije za soodvisnost med sledečimi dejavniki:

- prometno mrežo v naselju,
- tipologijo objektov in njihovo lego na parceli,
- obstoječo strukturo parcel v naselju in njegovi okolici ter
- novo strukturo parcel, nastalo v postopku parcelacije v sklopu načrta parcelacije.

Navedeni dejavniki kot celota tvorijo morfologijo naselja oz. predstavljajo faktorje, po katerih lahko preprosto prepoznamo različne tipe naselij, za katere menimo, da so rezultat in/ali posledica tipičnih parcelnih struktur.

V primeru, da se bo urbanizacija v še večji meri širila v izvenmestni prostor, bo potrebno na ravni države in lokalnih skupnosti izdelati in izvajati posebne ukrepe za usmerjanje nove poselitve v podeželskem prostoru. Kljub prednostim, ki jih v ta namen ponuja tudi načrt parcelacije, smo v teku izdelave diplomske naloge ugotovili, da so gradiva in literatura v Sloveniji na tem področju precej skopi. Zato, na osnovi tipološke analize zgoraj naštetih dejavnikov, podajamo nekaj možnih usmeritev za oblikovanje načrta parcelacije (strukture parcel) z vidika mikrolokacije v nekaterih najbolj tipičnih podeželskih naseljih Slovenije.

## **1.2 Namen, cilji in osnovne trditve**

Z diplomsko nalogo želimo analizirati v uvodu navedene dejavnike, ki vplivajo na obliko parcel.

Namen diplomske naloge je tudi podati merila za oblikovanje parcel za namene gradnje, predvsem v tistih območjih, kjer vzorec parcel in zidave ni oblikovan v sklopu večjih območjih kompleksne gradnje. Pri tem bomo obravnavali načrt parcelacije širše in upoštevali dejavnike, za katere sklepamo, da vplivajo na načrt parcelacije in skupaj z njim gradijo podobo naselja (lahko tudi krajine) v prostoru. Zato želimo v nalogi preizkusiti trditev, da na obliko parcel v sklopu načrta parcelacije vplivajo:

- **obstoječa parcelna struktura,**
- **obstoječa tlorisna zasnova naselja oz. tip naselja,**
- **obstoječa in predvidena prometna infrastruktura,**
- **tipologija objekta,**
- **predvidena lega objekta na parceli.**

Da bi dosegli namen diplomskega dela smo si zastavili naslednje cilje:

- narediti pregled zakonodaje na tem področju,
- opraviti analizo glavnih tipov parcelnih oblik v Sloveniji,
- predstaviti in analizirati dejavnike, ki vplivajo na načrt parcelacije,
- analizirati tipične pojavne vzorce poselitvenih struktur,
- glede na dejavnike podati merila in pogoje znotraj različnih tipov parcelnih oblik in naselij,
- predstaviti primer dobre prakse.

### **1.3 Uporabljene metode dela**

V diplomski nalogi je uporabljen predvsem opisni pristop k raziskovanju.

V prvem delu naloge smo se s pregledom zakonodaje dotaknili historičnega pristopa k raziskovanju, nato smo načrt parcelacije podrobno opisali, podali vplivne dejavnike in njihovo funkcijo (funkcionalna analiza) ter odnos pojava enega dejavnika glede na pojav drugega (primerjalna analiza).

V drugem delu smo uporabili metodo deduktivnega sklepanja; ugotovitve, ki smo jih pridobili z analizo stanja in primerjav ter s preverjanjem trditev, so nas vodile k razmišljanju, kako na

podlagi le-teh postaviti smernice (merila in pogoje) za parcelacijo v okviru načrta parcelacije v različnih tipih naselij na podeželju.



## **2 PRAVNI OKVIR S PODROČJA UREJANJA PROSTORA S Poudarkom NA IZDELAVI NAČRTA PARCELACIJE**

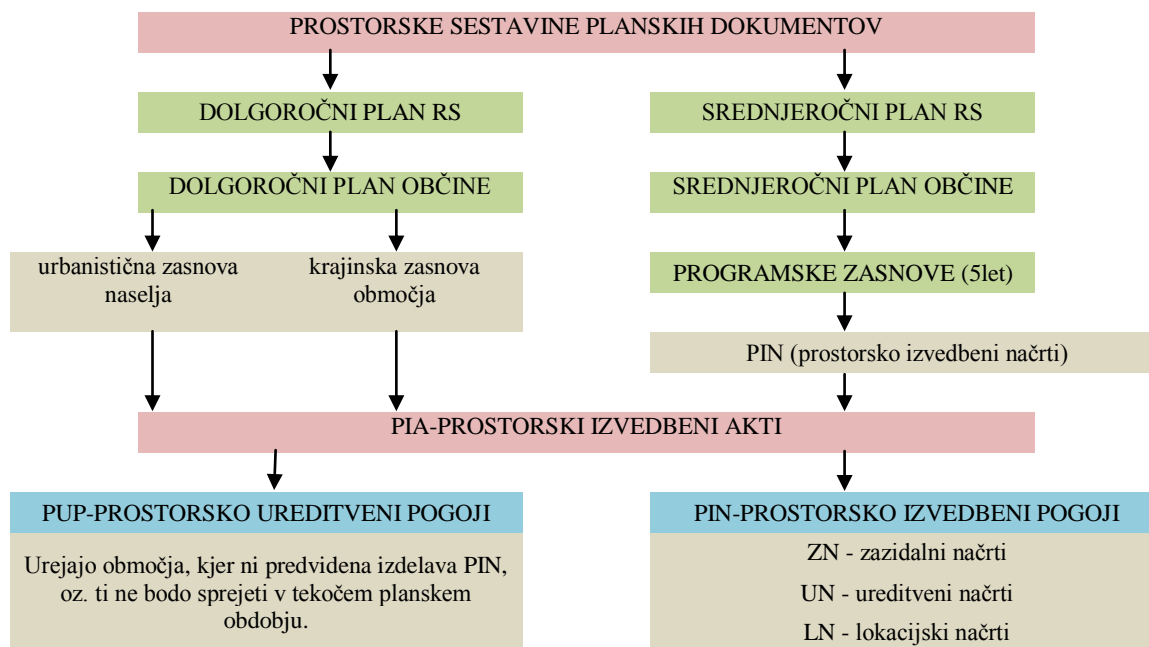
Zakonodajo, ki določa in ureja načrt parcelacije smo razdelili v tri sklope, tako da smo prikazali kronološki pregled sistemskih sprememb na področju urejanja prostora.

- Zakon u urejanju naselij in drugih posegov v prostor (UL SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter UL RS, št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97):
  - prostorski izvedbeni načrt (PIN):
    - zazidalni načrt (ZN),
    - ureditveni načrt (UN),
    - lokacijski načrt(LN),
  - prostorski ureditveni pogoji (PUP),
  
- Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002, 8/2003):
  - državni lokacijski načrt (DLN),
  - prostorski red občine (PRO),
  - občinski lokacijski načrt (OLN),
  
- Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. 33/2007):
  - državni prostorski načrt (DPN),
  - občinski prostorski načrt (OPN),
  - občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Kljub temu, da sta prva dva zakona danes v večini členov razveljavljena, so prostorski akti, izdelani v skladu z njunimi določili, še vedno v veljavi in v izvajanju.

Načrt parcelacije se navezuje predvsem na sistem prostorskega planiranja na lokalni ravni. Pomembni so predvsem izvedbeni prostorskih akti, saj se v njih prikazujejo tudi merila in pogoji za parcelacijo.

## 2.1 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor



Slika 1: Shema sistema prostorskega planiranja v Sloveniji po ZUNDPP (Zavodnik Lamovšek, A., 1997)

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (UL SRS št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter UL RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) (v nadaljevanju ZUNDPP) je krovni zakon, ki je urejal sistem prostorskega načrtovanja na slovenskih tleh od leta 1984 do 2002, ko ga je nadomestil Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/2002, 8/2003) (v nadaljevanju ZUreP-1) in kasneje Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/2007) (v nadaljevanju ZPNačrt). Kljub novi zakonodaji, so posegi v prostor pogosto starejšega izvora, zato se urejajo in izvajajo v skladu s takratno zakonodajo oz. takratnimi pogoji in uskladijo z današnjimi, veljavnimi predpisi.

Po ZUNDPP (1984) so se predvidene dejavnosti v prostoru odvijale tako, da je bila zagotovljena racionalna raba zemljišč, objektov in drugih naprav ter na način, da je bila zagotovljena usklajenost z družbenimi plani. S tem se je skušal doseči skladen gospodarski in socialni razvoj. Načrtovanje prostora se je urejalo s planskimi in izvedbenimi akti (slika 1).

Naselja in drugi posegi v prostor so se po ZUNDPP (1984) načrtovali tako, da je bila njihova podoba usklajena s krajevnimi značilnostmi, naravno in kulturno dediščino, tipologijo regionalne arhitekture ter z drugimi naravnimi in z delom pridobljenimi vrednotami okolja. Graditev, širitev naselij in infrastrukture je bila predvidena na stavbnih zemljiščih, ki jih je določil srednjeročni družbeni plan občine, in sicer na območjih, ki jih je za te namene opredelil dolgoročni plan občine.

V splošnih določbah ZUNDPP (1984) je bilo vsako urbanistično načrtovanje naselij ali drugih posegov v prostor pogojeno s predhodno pripravo in sprejemom prostorsko izvedbenih aktov (PIA). PIA so se delili na prostorsko izvedbene načrte (v nadaljevanju PIN) ter prostorsko ureditvene pogoje (v nadaljevanju PUP).

**PIN** so urejali območja, ki so v srednjeročnem družbenem planu predvidena za graditev, širitev ali prenovu naselij. Bili so podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja ter za parcelacijo zemljišč. PIN so:

- zazidalni načrti (ZN): sprejemali so se za nova naselja, območja znotraj ureditvenih območij (UO) naselij, za turistična in industrijska območja zunaj UO naselij,
- ureditveni načrti (UN): pripravljali so se za prenovu, dopolnilno gradnjo, komunalno asanacijo ter za urejanje zelenih, rekreacijskih in drugih površin, ki niso graditev,
- lokacijski načrti (LN): sprejemali so se za infrastrukturne objekte in naprave.

Bistvo PIN je, da so določali prostorske pogoje za izvedbo planskih odločitev. Njegovi sestavni elementi so:

- relacija PIN s sosednjimi območji,
- rešitve in ukrepi za varovanje in urejanje značilnosti krajine, dobrin splošnega pomena in plodne zemlje,
- rešitve za varstvo in izboljšanje bivalnega in delovnega okolja,
- potrebne vodnogospodarske ureditve, zasnova ureditve zelenih površin,
- načrt gradbenih parcel,
- tehnični elementi za zakoličenje objektov in parcel,
- ocena stroškov načrta in etapnost njegovega izvajanja.

**PUP** so se izdelali za območja, za katera ni bila predvidena izdelava PIN oz. ti še niso bili sprejeti v takratnem planskem obdobju. Pripravljali so se tudi za prostorsko in funkcionalno zaokrožena območja izven ureditvenih območij naselij. Dopuščali so le komunalne ureditve in adaptacije, dozidave, nadzidave in dopolnilne gradnje objektov. Ta dopolnilna gradnja je v 25. členu ZUNDPP (1984) definirana kot novogradnja objekta ali naprave v strnjeno zazidanem območju naselja na stavbnem zemljišču, na katerem je mogoče zgraditi le posamičen objekt.

Gabrijelčič in Fikfak (2002) navajata kot posledico določb ZUNDPP (1984) dejstvo, da se je izvenmestni prostor v Sloveniji največkrat urejal s PUP in le deloma s PIA. Od tod nakazujeta problem, saj so možnosti, ki so jih ponujali PUP, omejene. Če v dolgoročnem planu občine ni bila definirana nova naselitev, je bilo praktično nemogoče graditi, ker strnjeno zazidano naselje zaokrožuje stavbišča, ki so v večini že zazidana in zato ni mogoče graditi objektov, razen kot prenovo, adaptacijo ali prezidavo. V grobem sledi, da PUP niso dopuščali nobene vrste novogradenj v obstoječih naseljih in njihovih definiranih ureditvenih območjih, omejeni so bili tudi novi oblikovalski in tehnološki posegi, ki niso skladni s historičnimi elementi okolice.

PUP so bili podlaga za pripravo lokacijske dokumentacije na določenem območju. Urejali so merila in pogoje za graditev ali prenovo objektov (njihovo lego, funkcijo, velikost), za komunalno urejanje stavbnih zemljišč, za usklajevanje različnih interesov pri posegih v prostor ter merila za določanje gradbenih parcel.

ZUNDPP (1984) je prvi podrobno pojasnil in določil načrt gradbenih parcel in samo gradbeno parcelo. Gradbeno parcelo je definiral kot stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt – stavbišče – in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo – takratno funkcionalno zemljišče. Slednja se določi z načrtom gradbenih parcel, ki je bil sestavina PIN oz. del lokacijske dokumentacije, na podlagi katere se je izdalo gradbeno dovoljenje. Parcelacija zemljišč za obstoječe objekte izven območja PIN se je izvajala na podlagi PUP.

Z načrtom gradbenih parcel je bilo posredno povezano lokacijsko dovoljenje, ki je potreben element pri postopkih za začetek gradnje objektov in naprav. Potrebno je bilo tudi za druge posege v prostor, ki trajno spreminjajo njegovo namensko rabo, bivalne in delovne pogoje,

ekološko ravnovesje v naravi ali krajinske značilnosti. Lokacijsko dovoljenje za objekte, naprave ali druge posege v prostor na območjih, kjer so bili izdelani PIN, se je izdalo v skladu s pogoji, ki so jih ti načrti določali. Na območjih, ki so se je urejali s PUP, se je lokacijsko dovoljenje izdalo v skladu s pogoji, ki jih je določala lokacijska dokumentacija. Lokacijska dokumentacija je med drugim vsebovala načrt gradbenih parcel in podatke o funkcionalnem zemljišču objektov oz. naprav. Lokacijsko dovoljenje je torej vsebovalo podatke iz PIN oz. lokacijske dokumentacije ter urbanistične, arhitektonske, ureditvene, spomeniško varstvene in druge pogoje, ki jih je bilo treba izpolniti pri nameravani gradnji ali drugem posegu v prostor. Lokacijsko dovoljenje je vsebovalo tudi podatke o pripadajoči gradbeni parceli, njegov sestavni del pa je bil izris iz grafičnega dela PIN oz. lokacijske dokumentacije.

O vsaki delitvi parcel na stavbnem zemljišču naj bi za geodetske zadeve pristojni občinski upravni organ obvestil pristojni upravni organ za urejanje prostora. Občina je lahko na podlagi srednjeročnega družbenega plana občine tudi prepovedala delitve obstoječih parcel na posameznih območjih, za katere se je predvidevala izdelava PIN.

## **2.2 Zakon o urejanju prostora**

V letu 2002 je državni zbor sprejel dva nova prostorska zakona, in sicer Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/2002, 8/2003) (v nadaljevanju ZUreP-1) in Zakon o graditvi objektov (UL RS št. 110/2002), ki sta nadomestila zakone iz prejšnjega obdobja samoupravnega družbenega planiranja. Zakona sta v postopke izdelave in sprejemanja prostorskih planskih aktov ter prostorskih izvedbenih aktov prinesla določene spremembe. Iz prejšnjih zakonov so se ohranile nekatere bistvene prvine, predvsem tiste, ki so se v praksi izkazale za ustrezne.

Namen ZUreP-1 (2002) je bila podrobnejša pravna ureditev področja, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za realizacijo prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema. Bistveni cilj Zakona o graditvi objektov (2002) je bil predvsem skrajšanje postopkov pridobivanja dovoljenj za gradnjo, vendar se kasneje v praksi ni izkazal kot učinkovit.

Sistemska ureditev prostorskih aktov po ZUreP-1 (2002) je določala, da se je prostor načrtoval s prostorskimi akti, kot so državni, lokalni ter skupni oz. regionalni. Le-ti so se

vsebinsko delili na strateške in operativne oz. izvedbene (preglednica 1). Pri tem so bili strateški akti usmerjevalni akti, ki so določali cilje prostorskega razvoja na posamezni ravni, vendar pri tem niso imeli neposrednega vpliva na posameznika. Medtem ko so izvedbeni oz. operativni akti kazali jasen režim poseganja v prostor na parcelo natančno in pri tem določali pogoje za rabo zemljišč in gradnjo objektov. Na lokalnem nivoju so se akti delili na splošne in konkretne. Med dokumenti je bila vzpostavljena hierarhija; prostorski akti na nižji ravni so podrejeni prostorskim aktom na višji ravni.

**Preglednica 1: Ravni prostorskega planiranja v Sloveniji po ZUreP-1 (2002)**

	<b>Državna raven</b>	<b>Regionalna raven</b>	<b>Občinska raven</b>
<b>Strateški akti</b>	Strategija prostorskega razvoja Slovenije Prostorski red Slovenije	Regionalna zasnova prostorskega razvoja	Strategija prostorskega razvoja občine <i>(urbanistična zasnova, krajinska zasnova)</i>
<b>Izvedbeni akti</b>	Državni lokacijski načrt		Prostorski red občine Občinski lokacijski načrt

Po ZUreP-1 (2002) se je za mesta, lokalna središča in druga naselja, katerim so se določala območja za njihovo širitev ali prenovo, pripravilo urbanistično zasnovo (UZ), kot del strategije prostorskega razvoja občine (SPRO). Načrtovanje prostora v naseljih ni bilo več tako togo, temveč prilagojeno razvojnim potrebam in povpraševanju. Predvideno je bilo načrtno širjenje naselij, saj naj bi se na takšen način preprečil nesmotrn in neobvladljiv razvoj. 59. člen ZUreP-1 (2002) določa širitev naselja, če v samem naselju ni več racionalnih možnosti. V poštev so prišla območja, kjer se lahko namenska raba, v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora in načeli usmerjanja poselitve, spremeni v poselitvena območja. Širitev naselja se je določala v skladu s Prostorskim redom Slovenije (UL RS št. 122/2004).

Načrt parcelacije se je v večini pojavljal na občinskem nivoju kot del vsebine izvedbenih aktov, ter ravno tako na državni ravni v državnem lokacijskem načrtu (DLN), katerega območja so se prikazala tudi v prostorskem redu občine (PRO).

**Prostorski red občine (PRO)** je bil prvi v hierarhiji izvedbenih aktov občine in kot tak predstavljal temeljni izvedbeni prostorski akt občine. Določal je območja namenske rabe prostora, pogoje, merila ter ukrepe za načrtovanje v prostoru in predstavljal podlago za pripravo občinskih lokacijskih načrtov (OLN). Na območjih, ki se niso urejala z OLN, je določal lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Z merili in pogoji, ki jih je predvideval PRO, so se vzpostavila merila za določanje gradbenih parcel, predvidela se je stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, možno prepletanje dejavnosti glede na namensko rabo prostora, določala so se območja komunalnega opremljanja zemljišč, itd. Našteti pogoji so bili ključni pri določitvi lokacijskih pogojev za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, predvsem pri določitvi namena, lege, funkcije, velikosti in oblike objektov ter pogojev v zvezi z njihovo gradnjo. Za posamezno ureditveno območje (UO) je lahko PRO določil še podrobnejša merila in pogoje. V takem postopku se je za posamezno območje predvidelo njegovo mejo, regulacijske oz. gradbene linije za umestitev objektov v prostor, lahko pa tudi gabarite objektov, oblikovanje, itd.

**Občinski lokacijski načrt (OLN)** se je pripravil za podrobno načrtovane prostorske ureditve, predvsem tiste, za katere so bili znani financerji. To so bile zlasti prostorske ureditve, kot so načrtovanje infrastrukturnih omrežij, načrtovanje območij, za katera so bili predvideni določeni prostorski ukrepi, za ureditve območij, ki so bila predvidena za sanacijo in prenavo ter za širitev naselij v skladu z urbanistično in krajinsko zasnovo. Hkrati z OLN so se predvideli posamezni prostorski ukrepi ter določili lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vsebinski del OLN so tvorili: ureditveno območje lokacijskega načrta, umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, načrt parcelacije, zasnova komunalne infrastrukture, itd. Ureditveno območje se je določilo tako, da so se prikazale površine, na katerih so načrtovani trajni objekti in objekti, potrebni za izvedbo lokacijskega načrta. Ti objekti so morali biti funkcionalno povezani in slediti namenu načrtovane prostorske ureditve.

V ZUreP-1 (2002) je bil na občinskem nivoju predviden tudi pogojni lokacijski načrt (PLN) kot OLN, katerega veljavnost se je odložilo do izpolnitve pogojev, ki jih je določal načrt v

zvezi s pridobitvijo nepremičnin. PLN se je pripravil predvsem v primerih, ko je bila za načrtovano prostorsko ureditev potrebna sprememba parcelne strukture ali lastništva na območju načrta. Občina, ki je sprejela PLN, je morala do njegove uveljavitve uvesti začasne ukrepe oz. prepoved parcelacije zemljišč in promet z njimi.

**Prostorski red Slovenije** (UL RS št. 122/2004) (v nadaljevanju PRS) je določil pravila za urejanje prostora v primerih prostorskega načrtovanja poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine. Gre za pravila prostorskega načrtovanja, načrtovanja prostorskih sistemov ter pravila za načrtovanje in graditev objektov.

V okviru načrtovanja poselitve nas zanima zlasti zagotavljanje kakovostne prostorske strukture, za katero je PRS (2004) predvidel prilagajanje novo ustvarjene sestavine prostora obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, med katere sodi prilagajanje smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture. Prav tako obravnava zagotavljanje konkurenčnosti naselja v prostoru, za kar je potrebno zagotoviti zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo, predvsem pa zagotoviti primerno gostoto zazidave.

Pri načrtovanju grajene strukture je PRS (2004) natančno določil obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote; tipologijo zazidave, regulacijske črte, višine objektov in stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Poleg slednjih pa se lahko določi tudi velikost in oblikovanje objektov, velikost in oblike zemljišč za gradnjo ter namen, funkcionalno zasnovo, zmogljivost, lego objekta in orientacijo fasad. Izmed naštetih meril in pogojev sta za potrebe diplomske naloge tehtna kriterija za določanje velikosti in oblike parcel ter kriterij za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

Pri določanju velikosti in oblike parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati zlasti:

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele,
- krajevno značilno parcelacijo.

Ter tudi ostale naravne in ustvarjene sestavine prostora, možnosti priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, zagotavljanja dostopa do parcele, zagotavljanja ustreznega



števila parkirnih mest, zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin, svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve ter omejeno uporabo zemljišč v skladu z drugimi predpisi.

Za potrebe zagotavljanja primerno velikih gostot zazidave so v PRS (2004) določeni urbanistični kazalci (preglednica 2), ki se lahko določajo na dva osnovna načina. V diplomski nalogi se bomo ukvarjali s faktorji in deleži, vezanimi na parcelo oz. s kriteriji za izgrajenost zemljišč. Zanimata nas zlasti faktor zazidanosti parcele (v nadaljevanju FZ), katerega vrednost dobimo kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, in faktor izrabe parcele (v nadaljevanju FIZ), ki ga dobimo kot razmerje med skupno vsoto vseh etaž objekta in celotno površino parcele. Slednji kriteriji naj ne presegajo:

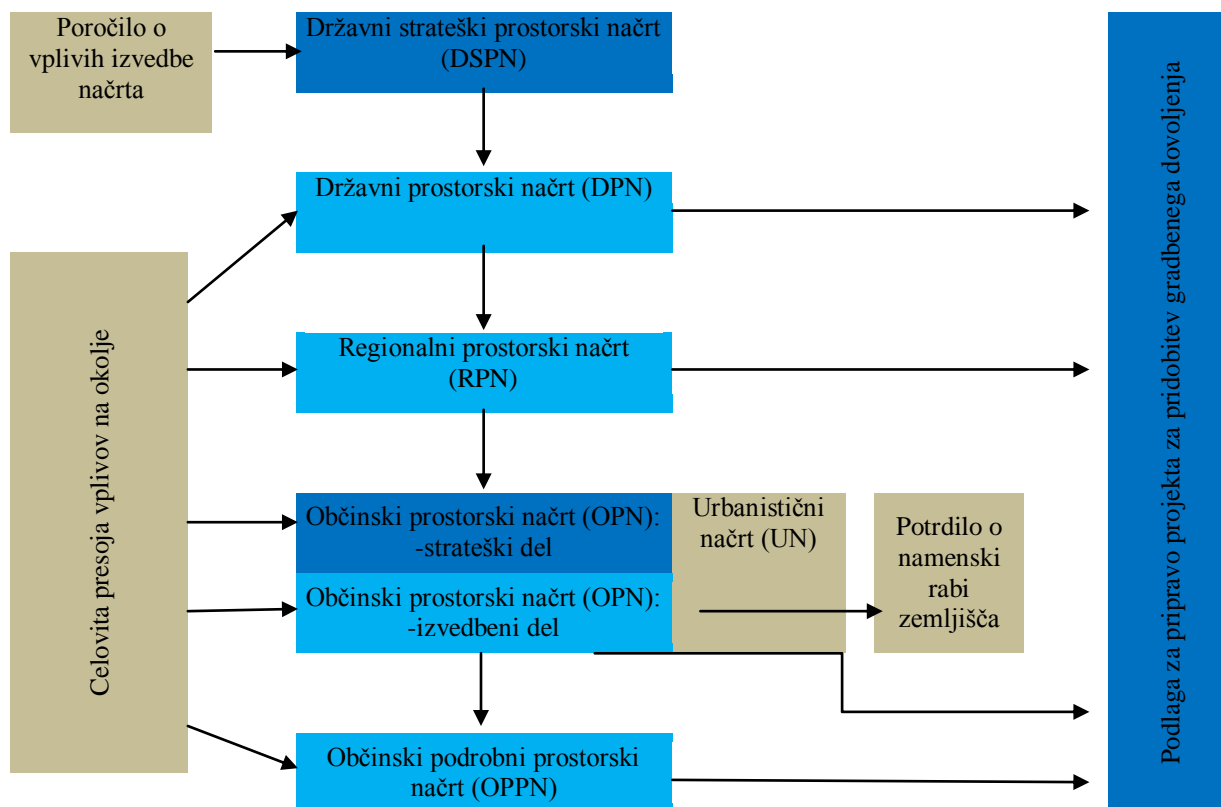
**Preglednica 2: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

Namenska raba parcele	FZ	FIZ
Čista stanovanjska območja Splošna stanovanjska območja Območja počitniških hiš	0,4	1,2
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Diplomska naloga obravnava načrt parcelacije na izvenmestnem območju, zato bomo za potrebe nadaljnega dela postavili omejitve. Osredotočili se bomo na stanovanjska območja z morebitnimi kmetijskimi gospodarstvi, zato bomo iz prejšnje tabele v nadaljevanju uporabljali prvi dve vrednosti vrstic.

Določbe iz uredbe o prostorskem redu Slovenije se uporabljajo še danes in nadalje do izdaje podzakonskih predpisov na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. 33/2007).

### 2.3 Zakon o prostorskem načrtovanju



Slika 2: Shema sistema prostorskega planiranja v Sloveniji po ZPNačrt-u (Zavodnik Lamovšek, A., 2007.)

Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/2002, 8/2003) (v nadaljevanju ZUreP-1) je bil v posameznih členih razveljavljen in nadomeščen z novim Zakonom o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/2007) (v nadaljevanju ZPNačrt). Ta na novo ureja področje prostorskega načrtovanja zaradi praktičnih spoznanj, da so posamezne predpisane rešitve vprašljive in deloma celo neizvedljive ter vsebinsko in organizacijsko nejasne. Namen novega zakona je odprava pomanjkljivosti ZUreP-1 (2002), ki se nanašajo predvsem na sistem prostorskih aktov države in občin, na njihove vsebine in razmerje med njimi, na postopek njihovega sprejemanja ter postopek presoje okoljske sprejemljivosti posameznega prostorskega akta.

Po 14. členu ZPNačrt-a (2007) se prostorske ureditve načrtujejo s prostorskimi akti, ki določajo usmeritve v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogoje in merila za njihovo izvedbo. Prostorski akti so državni, občinski in medobčinski (slika 2).

Dokumenti v shemi (slika 2) so urejeni hierarhično; prostorski plani na nižji ravni so podrejeni prostorskim planom na višji ravni. To v praksi pomeni, da velja pri prostorskem planiranju hierarhija veljavnosti oz. moči posameznih prostorskih aktov. Državni prostorski akti morajo biti skladni z veljavnimi predpisi, zlasti zakoni, hierarhično nižji prostorski akti (regionalni, lokalni) pa morajo biti skladni z državnimi prostorskimi akti. Posledica slednjega je, da je vsakršno neskladje nezakonito. (Primer: urejanje prostora z lokalnim občinskim predpisom, ki nasprotuje hierarhično višjemu aktu – državnemu ali regionalnemu, je nezakonito in neveljavno.)

Načelo prostorskega razvoja naselij je v ZPNačrt-u (2007) usmerjeno na proste površine znotraj obstoječih naselij. Pri tem ima prenova prednost pred novogradnjo. Širitev je predvidena v primeru, ko v naselju ni več racionalnih možnosti razvoja. Usmerjena je na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe manj pomembna in so hkrati funkcijsko povezana z obstoječim naseljem.

Po novi zakonodaji mora prostorsko načrtovanje upoštevati načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora in načelo varstva kulturne dediščine. Upoštevajo se vrednote in prepoznavnost obstoječih elementov, ki sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti. Ključna instrumenta ohranjanja kulturne dediščine pri pripravi strokovnih aktov sta prenova urbanih in drugih območij ter upoštevanje vrednot in razvojnih potencialov dediščine. Poudarjeno je ohranjanje in prenavljanje območij in objektov obstoječe kulturne dediščine, predvsem naselbinske.

Novost na področju nove zakonodaje je racionalizacija priprave občinskih prostorskih aktov. Na občinski ravni je predviden en sam obvezen prostorski akt – občinski prostorski načrt (OPN). OPN celovito obravnava prostorsko problematiko občine in je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt, ter podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zakon predvideva tudi možnost sprejema občinskega strateškega prostorskega načrta (OSPN) kot samostojne prostorske dokumentacije. Poleg navedenih aktov je v sistemu

občinskih prostorskih aktov predviden tudi občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki po zakonu ni obvezen, vendar ga občine lahko pripravijo za posamezne prostorske ureditve.

**Občinski prostorski načrt (OPN)** je po 38. členu ZPNačrt-a (2007) utemeljen kot 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 oz. prostorski izvedbeni pogoji.

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

Izvedbeni del OPN pa po posameznih enotah urejanja prostora določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje in območja, za katera občina pripravi OPPN, v kolikor se zanj odloči. Zgoraj omenjeni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa 43. člen zakona, so pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, merila in pogoji za parcelacijo, varstvene pogoje, ipd.

Urbanistični načrt (v nadaljevanju UN) je v OPN določen kot podlaga za določitev vsebin njegovega strateškega in izvedbenega dela za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta oz. naselja mestnega značaja. UN predvidi območja celovite prenove, javne površine, prometno ureditev, zelene površine, gospodarsko javno infrastrukturo in temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja.

ZPNačrt (2007) predvideva ohranjanje območij razpršene poselitve. Zunaj območij naselja se načrtujejo le posamezne prostorske ureditve in posegi, kot so kmetijske, gozdarske, turistične dejavnosti, posegi, ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb, posegi,

namenjeni splošni rabi, športu in rekreaciji, itd. Načrtovanje teh posegov, vključno s stanovanjskimi objekti, je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora.

**Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)** je vsebinsko skoraj identičen občinskemu lokacijskemu načrtu (OLN) po ZUreP-1 (2002). Razlika je le v tem, da se po novem zakonu občina sama odloča, kdaj je priprava OPPN potrebna. Z OPPN se podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve, predvsem na območjih sanacije razpršene gradnje in območjih za razvoj in širitev naselij. Pripravi se tudi za druga območja, če se izkaže potreba po tem, ko je bil sprejet OPN.

OPPN določa predvideno območje OPPN, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, rešitve in ukrepe za ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja, obrambo, itd. V primeru, ko je OPPN namenjen celoviti prenovi nekega območja, je njegov obvezni sestav tudi konservatorski načrt – določen po predpisih o varstvu kulturne dediščine.

ZPNačrt (2007) obravnava tudi parcelacijo na stavbnih zemljiščih (oz. na poselitvenih območjih po ZUreP-1, 2002), katere ni mogoče izvesti brez upoštevanja pogojev, določenih v prostorskih aktih. Če se parcelacija izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, mora elaborat izkazovati skladnost izvedene parcelacije z načrtom parcelacije iz tega akta. Soglasje lastnikov s tako izvedeno parcelacijo ni potrebno. (Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 47/2006: 48. člen, 6. odst.)

### **2.3.1 Načrt parcelacije, kot ga ureja Zakon o prostorskem načrtovanju**

Načrt parcelacije nastopa kot del izvedbenih pogojev v državnem prostorskem načrtu (DPN), občinskem prostorskem načrtu (OPN) ali kot del občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Občinski prostorski načrt (v nadaljevanju OPN) predpisuje prostorske izvedbene pogoje in merila za parcelacijo, ki določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji, na naslednji način (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter

pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. UL RS št. 99/2007: 22. člen):

- z načrtom parcel ali
- z minimalno oziroma maksimalno površino parcele v kvadratnih metrih ali
- z dolžino posamezne stranice oziroma z razmerjem med stranicami parcele.

Pri tem skuša upoštevati:

- tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, ter tlorisno zasnovo,
- krajevno značilno obliko parcel in tipologijo zazidave, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
- naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, tako da se zagotovijo pogoji za uporabo in vzdrževanje objektov,
- možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
- možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
- omejitve uporabe zemljišča, kadar je tako določeno z drugimi predpisi,
- lastniška in parcelna struktura zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč.

V občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) pa načrt parcelacije, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, nastopa v grafičnem delu kot en izmed grafičnih načrtov. Načrt parcelacije vsebuje načrt parcel s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel in objektov v naravo. Grafični del OPPN vsebuje tudi območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem. Vsak izris grafičnega načrta mora biti opremljen s številko lista, nazivom podrobnega načrta, legendo tistih sestavin, ki so na izrisu prikazane, orientacijo grafičnega izrisa, oznako merila in datumom izdelave geodetskega načrta. Merilo je odvisno od obsežnosti načrtovane prostorske ureditve, pri čemer natančnost merila ne sme biti manjša od 1:5000 in praviloma ne večja od 1:500 (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. UL RS št. 99/2007).

## 2.4 Veljavnost prostorskih aktov

Po sprejetju nove prostorske zakonodaje je največ sprememb zaznati na občinskem nivoju. Novi zakon daje nekoliko manjše poudarke strateškim vsebinam, večji pa je poudarek na izvedbenem delu in urbanističnem urejanju mest in drugih naselij. V veljavo preidejo novi prostorski akti in njihova sistemska ureditev, a je prehod v dokumentaciji kljub temu postopen.

Do uveljavitve OPN lahko ostanejo v veljavi vsi prostorski akti, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo ZUreP-1 (2002) in jim je ta veljavnost podaljšal. Slednji prostorski akti so:

- prostorske sestavine planskih aktov občin, ki so bile sprejete na podlagi Zakona o urejanju prostora iz leta 1984,
- vsi prostorski izvedbeni akti, sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor iz leta 1984 (ZUNDPP),
- zazidalni načrti, sprejeti še na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju iz leta 1967.

**Preglednica 3: Shema prostorskih aktov, ki vsebujejo merila in pogoje za parcelacijo ali načrt parcelacije glede na vse tri zakonske podlage**

	Prostorski akti po			
	ZUNDPP (1984)	ZUreP-1 (2002)	ZPNačrt (2007)	
merila in pogoji parcelacije	PUP	PRO	izvedbeni del OPN	OBČINA
načrt parcelacije	ZN	OLN	OPPN	
	UN			
	LN			
	ZN	DLN	DPN	DRŽAVA
	UN			
LN				

Prostorske sestavine planskih aktov občin ter prostorski ureditveni pogoji bodo prenehali veljati z uveljavitvijo OPN, ki so ga morale občine sprejeti v 24 mesecih po uveljavitvi ZPNačrt-a (2007), vendar se je ta rok podaljšal. Prostorski izvedbeni načrti po

ZUNDPP (1984) ter zazidalni načrti po Zakonu o urbanističnem planiranju (1967) pa bodo lahko veljali tudi po njegovi uveljavitvi, če bo občina ob sprejemu OPN sprejela odlok, s katerim bo ugotovila skladnost teh prostorskih aktov z OPN oziroma OPN in OSPN.

Iz veljavnosti in sprememb starejših prostorskih aktov je razvidno, da se je zaradi zagotovitve ustreznosti novi zakonodaji večina prostorskih aktov po določenem usklajevanju le preimenovala in da so stari prostorski in izvedbeni akti še danes v veljavi in izvajanju.

## **2.5 Zakoni, ki obravnavajo načrt parcelacije**

Veljavni zakoni in podzakonski predpisi, ki obravnavajo načrt parcelacije in parcelacijo kot tako, so naslednji:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1); UL RS št. 110/2002 (8/2003-popr.),
- Prostorski red Slovenije (PRS); UL RS št. 122/2004,
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt); UL RS št. 33/2007,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij; UL RS št. 99/2007,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta; UL RS št. 99/2007,
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN); UL RS št. 47/2006,
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1); UL RS št. 110/2002, spremembe ZGO-1B: UL RS št. 126/2007,
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1); UL RS št. 16/2008.

Rešitve v zvezi z načrtom parcelacije oz. njegova merila in pogoje podrobneje obravnavata Zakon o graditvi objektov (2002, 2007) in Zakon o varstvu kulturne dediščine (2008), sam način oz. postopek spreminjanja parcelnih mej v sklopu načrta parcelacije pa obravnava Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006).



#### ▪ **Zakon o graditvi objektov:**

Zakon o graditvi objektov (UL RS št. 110/2002, spremembe: 126/2007 – ZGO-1B) obravnava predvsem parcelacijo na območju stavbnih zemljišč ter hkrati predvideva določitev parcelnega stanja grajeni strukturi. V Zakonu o urejanju prostora (UL RS št. 110/2002, 8/2003) je stavbno zemljišče definirano kot zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena gradnji objektov.

Pri novogradnjah se parcelacijo izvede v skladu z rešitvami iz OPPN (ali iz OLN in bivših PIN), če se nameravana gradnja nahaja na območju, ki se ureja z OPPN (ali OLN ali PIN). Če se nameravana gradnja nahaja na območju urejanja z OPN (ali PRO), se parcele določi v skladu s pogoji iz OPN (ali PRO), z njim pa mora biti prikazano tudi vplivno območje objekta. Parcele, ki so namenjene gradnji ali so že pozidane, se torej določijo v:

- OPPN (ali v bivših OLN in PIN), kjer se navadno narišejo na posebnem prikazu, ki se imenuje načrt parcelacije,
- v OPN (ali v bivšem PRO in PUP), kjer so navadno določena le merila in pogoji parcelacije,
- v posebnem postopku določitve parcele k obstoječemu objektu.

Dokument, v katerem se določi parcela, je lahko:

- gradbeno dovoljenje in projektna dokumentacija, ki je bila podlaga za njegovo izdajo,
- odločba o določitvi parcele k obstoječemu objektu.

V primeru, ko se parcelacija na željo stranke izvaja na podlagi omenjene dokumentacije, mora geodet upoštevati merila in pogoje, ki jih določa prostorski akt.

#### ▪ **Zakon o varstvu kulturne dediščine:**

Pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor na območju kulturne dediščine je potrebno upoštevati tudi pravne režime varstva. Na načrt parcelacije se naslanjata predvsem naselbinska dediščina ter kulturna krajina.

Po Zakon o varstvu kulturne dediščine (UL RS št. 16/2008) (v nadaljevanju ZVKD-1) mora pripravljavec prostorskega akta v postopku priprave, od ministrstva, pristojnega za dediščino, pridobiti smernice, ki opredelijo usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo in ohranitev v prostorskem aktu. Predlog prostorskih izvedbenih pogojev za varstvo se kot del smernic določi predvsem glede lege, parcelacije, gradbenih linij, tlorisnih in višinskih gabaritov, itd. Imenovani predlog določi primere, v katerih je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege v registrirano dediščino.

Na območjih kulturne krajine velja pravni režim varstva, kjer se ohranjajo vzorci poselitve v pokrajini, razmerja med odprtim prostorom in naselji, tradicionalna raba zemljišč in vzorci parcelacije, značilna vegetacija, itd.

Za območja naselbinske dediščine velja splošni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja ter ostalih značilnosti naselij, kot so:

- javni prostori in njihova oprema,
- ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti,
- gabariti, meje in silhuete naselja.

ZVKD-1 (2008) določa, da je pri določenih posegih potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Pogoj za pridobitev soglasja so predhodne raziskave ali priprava konservatorskega načrta.

Konservatorski načrt je elaborat, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev projektnih pogojev ali za pridobitev projektnega soglasja. Z njim se določijo sestavine spomenika, ki jih je potrebno ohraniti, in načrt izvedbe del, potrebnih za njegovo ohranitev. Pripravi se ga vedno, ko gre za posege v strukturne elemente spomenika.

Konservatorski načrt za prenovo pa je del prostorskega akta, pripravljenega na podlagi predpisov o urejanju prostora, s katerim se določi prostorske izvedbene pogoje v območju prenove. Če gre za območja kulturne krajine, se upoštevajo zahteve ohranjanja narave, pri ostalih območjih prenove pa se določijo pogoji razvoja in omejitve z vidika varstva po enotah urejanja prostora. S tem so izdani kulturnovarstveni pogoji za posege, opredeljene v konservatorskem načrtu.

▪ **Zakon o evidentiranju nepremičnin:**

Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS št. 47/2006) (v nadaljevanju ZEN) ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, ureja še register nepremičnin, izdajanje podatkov ter rešuje druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. V sklopu načrta parcelacije gre predvsem za spreminjanje parcelnih mej, ki se po ZEN (2006) izvajajo na naslednje načine:

- s parcelacijo, v postopku parcelacije,
- s komasacijo, v postopku komasacije,
- z izravnavo, v postopku izravnave.

V primeru parcelacije lahko govorimo o združitvi parcel, ko morajo imeti parcele enako pravno stanje glede lastninske pravice in delitvi parcel. ZEN (2006) ureja način izvajanja parcelacije in postopek evidentiranja parcelacije od vložitve zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije pa do izdaje odločbe o evidentiranju parcelacije ter vpisa novega dela meje nove parcele v zemljiški kataster kot urejen del meje.

Pri komasaciji gre za zložbo parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Komasacija se lahko izvaja kot pogodbeno ali upravna. Pogodbena komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med komasacijskimi udeleženci oz. lastniki. Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku, izvaja pa jo upravna enota. Pri razdelitvi komasacijskega sklada ima večjo vlogo določitev vrednosti zemljišč, hkrati pa je za del lastnikov vedno prisotna določena prisila.

ZEN (2006) določa in ureja tudi postopek izravnave, ki je le izjemoma uporaben v načrtu parcelacije. Gre namreč za spremembo urejenega dela meje, ob soglasju lastnikov sosednjih parcel ter pogoju, da se površina manjše parcele pri tem ne spremeni za več kot 5%, vendar tudi ne več kot 500m<sup>2</sup>.



### **3 MORFOLOGIJA PARCELNIH OBLIK V SLOVENIJI**

Odnos med parcelno strukturo, razporeditvijo domov in tlorisom naselja je zelo pomemben v obdobju, ko obnavljamo in preobražamo naselje. Pri tem je potrebno upoštevati lokalno arhitekturno tipiko, tradicionalne vzorce, relief, itd. S tem se podpira razvoj novih oblik, ki sicer upoštevajo značilnosti lokacije.

Načrt parcelacije mora na določenem območju upoštevati obstoječo parcelacijo, ki sodi k značilnostim oz. značaju obravnavanega kraja. Poznavanje parcelnih struktur po Sloveniji je ključnega pomena za obravnavano temo in nastopa kot osnova in izhodišče vseh sledečih dognanj. Naslednjih nekaj poglavij je namenjenih morfologiji parcel na slovenskih tleh in tipu oz. tlorisu naselij, ki nastopajo v različnih oblikah kot posledica posamezne parcelne strukture.

#### **3.1 Parcelne oblike**

V Sloveniji obstaja veliko različnih parcelnih oblik, ki jih je v svojem delu natančno razčlenil in opisal Ilešič (1950). Značilne parcelne oblike nastopajo kot tipika posameznega območja, a se zemljiška razdelitev kljub temu močno spreminja v kratkih razdaljah, včasih celo v obsegu istega naselja. Prav zato so naslednji tipi razdelitev zemljišč oz. polja generalizirani.

Faktorjev, ki so vplivali in še vplivajo na današnjo sliko parcelne strukture po Sloveniji, je ogromno. Našteli jih bomo le nekaj, ki jih v svojih delih omenjata tudi Ilešič (1950) in Stritar (1990): relief, splet družbeno-ekonomskih odnosov z agrarno-zgodovinskim razvojem, zgodovina naselitve in tip naselitve ter združba tal oz. pedosekvenca.

Sedem glavnih tipov parcelnih struktur v Sloveniji (Ilešič, S., 1950):

1. razdelitev na grude (bloke),
2. razdelitev na (prave ali pravilne) delce,
3. razdelitev na nepravilne ali grudaste delce,
4. druge prehodne oblike med grudami in delci,
5. razdelitev na sklenjene proge,
6. kombinacije sklenjenih prog in pravilnih delcev,
7. celki.

Strukture parcelnih oblik, ki jih predstavljamo in analiziramo v nadaljevanju, se nanašajo predvsem na neposeljen, lahko tudi kmetijski prostor izven območja naselij. Prikazani so izseki iz franciscejskega katastra, ki so za določena naselja prevzeti iz dela Ilešiča (1950), ter primeri katastrskih izsekov trenutnega stanja na istih lokacijah kot primerjava. Obravnavamo jih, ker generirajo tip naselja ter posredno vplivajo na obliko zemljišč znotraj samega naselja.

### 3.1.1 Grude

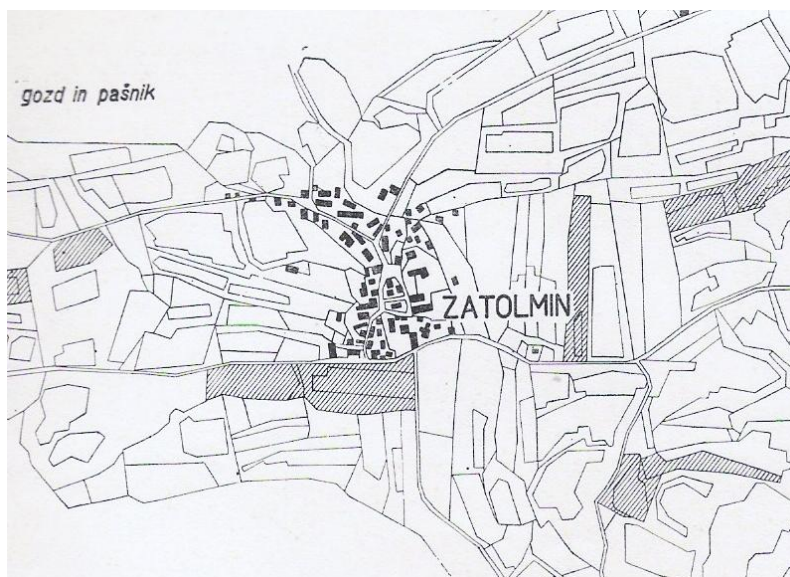
Posest je pri razdelitvi na grude razkosana in brez reda pomešana. Parcele so najrazličnejših nepravilnih oblik in smeri. To skupino razlikuje Ilešič (1950) v tri razdelitve:

#### - prave ali prvotne grude:

V tem primeru je zemljiška posest razkosana že od samega začetka. Zemljišče in naselje sta skupnega porekla.

Prvotna razdelitev na grude je v Sloveniji močno zastopana. Skoraj v vseh predelih se meša med druge oblike parcelnih struktur, samo velike ravnine je skoraj ne poznajo. Značilna je za v glavnem neraven, razgiban svet. V kolikor preide na ravninska tla ali dna dolin, dobi pravilnejše obrise in se uvršča od grud k delcem. Način takšne strukture parcel se pojavlja pri gručastih vaseh in zaselkih (slika 3).

Lokacija: zgornje Posočje, Cerkljansko hribovje, Goriška brda, na Vipavskem, pusti predeli na Krasu (razdrobljene, majhne njivice so razmetane po vrtačah in suhih dolinah), predel od Sežane do Divače in Škocjana, vasi v S in Z delu Krasa, podgorske vasi na Notranjskem krasu, med Vrhniko in Ljubljano, SZ del Ljubljanskega barja, Škofjeloški hribi, V Gorenjska, okrog Bleda, področje med Savo, Sotlo, Savinjo in Dravinjo, v Halozah (razloženi tip naseljenosti), ob Dravinji, na Savinjskem, v Pohorskem podgorju, visoko v JV pobočju Pohorja, Koroška (gričevje, gorice, deloma terase).



**Slika 3: Razdelitev na prave ali prvotne grude na primeru naselja Zatoľmin na Goriškem (Hešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 4: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Zatoľmin na Goriškem (GURS, 2007.)**

**- drugotne ali razdelitvene grude:**

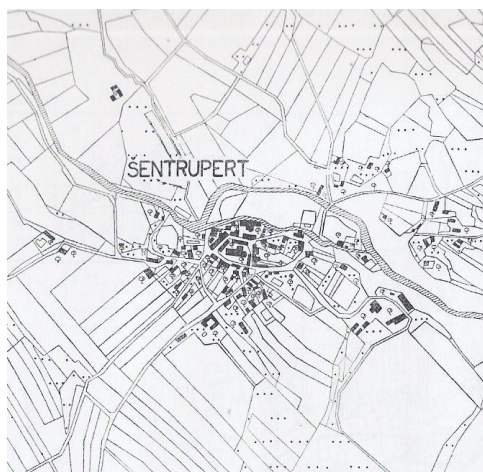
Razkosana in pomešana zemljiška posest je posledica delitve nekdanjih celkov. Med takšen tip parcelne strukture štejejo še vrtno grude, za katere je značilna tipična drobna razkosanost na majhne grude, in vinogradniške ter sadovnjaške grude, kjer je zemljišče parcelirano na velike bloke z bolj ali manj pravilnimi oblikami.

Lokacija: primeri po Dolenjski, Rute med Velikimi Laščami in Blokami, področje med zgornjo Krko in okrog Šentvida pri Stični, Temenica in Mirno okrog Trebelnega, Suha Krajina med Trebnjem in Ajdovcem, Posavski hribi onstran Save. Vrtne grude so značilne za predmestja in industrijske kraje, kot so okolica Gorice, delavska naselja Jesenic in Trbovelj. Vinogradniške in sadovnjaške grude pa se pojavljajo po vinogradih v Slovenskih goricah, Halozah in drugje po subpanonskih gričih, v Šavrinskih goricah, Goriških Brdih ter na Vipavskem.

- **posebne oblike razdelitve na grude:**

Takšen primer je zaznaven pri naseljih, ki so že davno izgubila agrarni značaj ali ga niso nikoli imela. Za naselja je značilno, da so večja, razpostavljena okrog osrednjega cerkvenega prostora (slika 5), imajo zelo malo zemljišča glede na število domov, hiše so večje in ne čisto kmečke. To so npr. stare farne vasi, vasi ob starih cestah, obrtna naselja, predmestja, kajžarska naselja, ipd.

Lokacija: Vasi so v večini spoznane že po imenu: v zvezi s cerkvijo (Cerklje, Cerkovska vas, Cerkno,...), cerkvenim zemljiščem (Videm), s faro (Fara, Pri Fari), s starimi svetniškimi patrociniji (Šentpeter, Šentvid, Šmarje, Šmartno).



**Slika 5: Posebne oblike razdelitve na grude na primeru naselja Šentrupert na Dolenjskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 6: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Šentrupert na Dolenjskem (GURS, 2007.)**



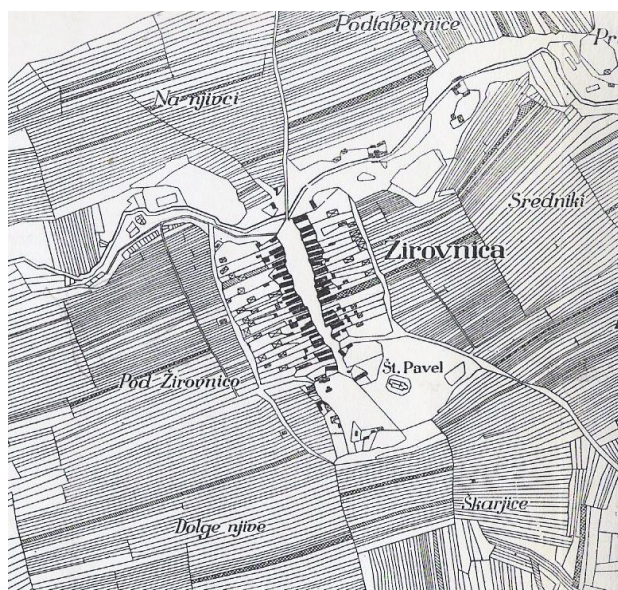
Današnja slika parcelne strukture prikazujeta sliki 4 in 6. Na prvem katastrskem izseku (slika 4) se razdelitev polja izven naselja skorajda ni spreminjala. Tudi naselje je obdržalo svojo prvotno gručasto formo. Nekaj novih objektov opazimo le na V delu naselja, kjer je speljana tudi nova prometnica. V primeru slike 6 se je naselje preobrazilo v večji meri. Posest se je drobila predvsem za potrebe novogradnje, medtem ko je prvotni, strnjeni del naselja, ostal nespremenjen. Speljane so nove prometnice, ki ohranjajo razvejan ulični sistem, vendar je opazen vdor sodobnejših, mestnih tipov parcelacije in gradnje. Tudi okoliška parcelna struktura se je nekoliko bolj spremenila kot na primeru slike 4. V primerjavi s sliko 5 je opaziti, da se je ponekod izvajala parcelacija v smislu združevanja parcel ali morebitna komasacija.

### **3.1.2 Pravi ali pravilni delci**

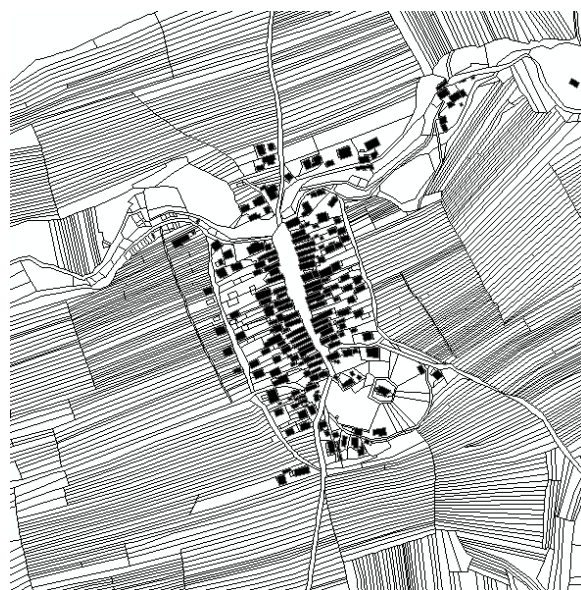
Vaško zemljišče je razdeljeno na več poljskih skupin, ki so lahko različnih oblik in obsega. Vsaka od skupin je parcelirana na medsebojno vzporedna polja, ki so velikokrat bolj dolga kot široka. Smeri polja se spreminjajo od skupine do skupine, navadno tako, da prevladujeta dve, med seboj približno pravokotni smeri. Pri razdelitvi polja na delce ločimo še delitev zaradi širine polja na široke delce, ozke delce ali jermene ter delce mešane širine (Ilešič, S., 1950). Pravi ali pravilni delci so značilni za bolj raven svet, ko pa tla postanejo bolj strma ali razgibana, se začnejo grude.

Za delce je značilen obcestni vaški tloris ali razporeditev vasi v vrsti, s precej dolgimi zavrtnicami. Tu izstopa Prekmurje, ker so vasi širše razmaknjene, v glavnem gručaste in imajo redko pravi tloris.

Lokacija: spodnji del gorenjske ravnine, Ljubljansko polje in obod Ljubljanskega barja, Dolenjski in Notranjski kras, ves svet od Brkinske Reke in Pivke daleč v Dobropolje in na Kočevsko, Krško polje, Spodnja Savinjska dolina, Dravsko polje, Mursko polje, prekmurska ravan.



**Slika 7: Pravi ali pravilni delci na primeru naselja Žerovnica na Notranjskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 8: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Žerovnica na Notranjskem (GURS, 2007.)**

Iz katastrskih izsekov v primerih slik 7 in 8 lahko sklepamo, da gre za kakovostna kmetijska zemljišča na ravnem terenu. Razdelitev okoliških polj je zato ostala nespremenjena. Obstoječ sistem ulic je zadostil pritiskom po novogradnjah, ki so skoraj izključno locirane ob prometnicah.

### **3.1.3 Nepravilni ali grudasti delci**

Gre za prehodno stopnjo med grudami in delci. Polja so po večini podolgovata in potekajo v približno istih smereh. Menjavajo se z grudami, velikih kompleksov ozkih jermenov navadno ni, tudi zavrtnice so manj pogoste. Menjavajo se polja zelo različnih širin.

Razdelitev na nepravilne ali grudaste delce se pojavi na bolj razgibanem ali hribovitem obrobju.

Vasi so gručaste, nekatere imajo lahko obcestno zasnovo. Lahko so teritorialno razdrobljene v več delov, kjer ima vsak vaški del svojo posest samo v določenem predelu vaškega zemljišča.

Lokacija: okrog Gorice, na Vipavskem, Soška dolina, Brkini, srednji del gorenjske ravnine, nižji in odprti svet na Dolenjskem, Bela krajina.



**Slika 9: Nepravilni ali grudasti delci na primeru naselja Buje na Primorskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 10: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Buje na Primorskem (GURS, 2007.)**

V primerih slik 9 in 10 je prikaz trenutnega zemljiškega stanja v okolici naselja v večini povsem skladen s parcelno strukturo iz leta 1950. Naselje se ni širilo, razen stanovanjskih in gospodarsko-industrijskih objektov ob povezovalni cesti ter objektov, ki delujejo kot zgostitev obstoječega naselja ali kot dopolnilna in nadomestna gradnja. Spremenil se je potek glavne vaške ceste, ki povezuje naselje s sedaj regionalno cesto. Zemljišča ob sedanji regionalni cesti so se delila na manjše, nepravilne grudaste dele, prav tako kot zemljišča med regionalno cesto in vodotokom, ki so povsem spremenila smer parcelacije, obliko in dimenzije.

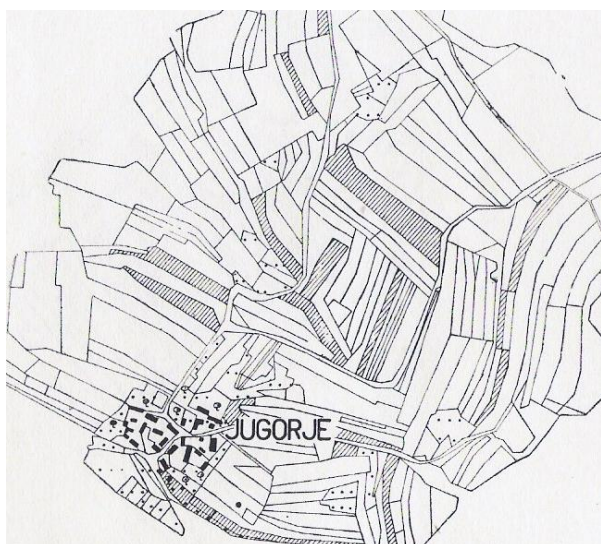
### **3.1.4 Druge prehodne oblike med delci in grudami**

To so parcelne strukture, ki jih ne moremo uvrstiti ne h grudam ne k delcem. Iz nepregledne množice takih struktur je Ilešič (1950) izluščil naslednje variante:

- **polje v grudah z delci:** Poleg pravih grud se pojavljajo nekateri obsežni kompleksi razkosani na dolge njive, včasih prave jermene. Najdemo jih v vseh predelih, razen na velikih ravninah in v hribovju. Gre za očitno prilagoditev reliefu.
- **razdelitev na dolge njive brez reda:** Gre za široka, podolgovata polja, različnih dolžin, ki se zbirajo v komplekse. Njihova smer in oblika se močno spreminjata,

zavijajo in lomijo se v različnih smereh. Takšna razdelitev se pojavi pri nas skoraj le na Dolenjskem, posebno pri večjih naseljih v gričevnatem svetu.

- **razdelitev na pravokotne grude:** Polja so v večini pravilnih, pravokotnih, podolgovatih oblik. So krajša in širša ter obdana z ozkimi pasovi travnikov ali pašnikov. Takšna struktura parcel je najznačilnejša za radovljiško ravan vzhodno od Save, Ziljsko dolino, nastopa pa tudi ponekod v alpskih kotlinah in dolinah.
- **razdelitev na kratke delce:** Ta razdelitev je precej podobna prejšnji. Polja so pravilna, kratka in široka. Pojav takšne strukture je značilen za neraven svet, vasi so sklenjene z odprtim poljem, njive so razporejene po dolgem pobočju.



Slika 11: Razdelitev na dolge njive brez reda na primeru naselja Jugorje na Gorjancih (Ilešič, S., 1950, priloga.)



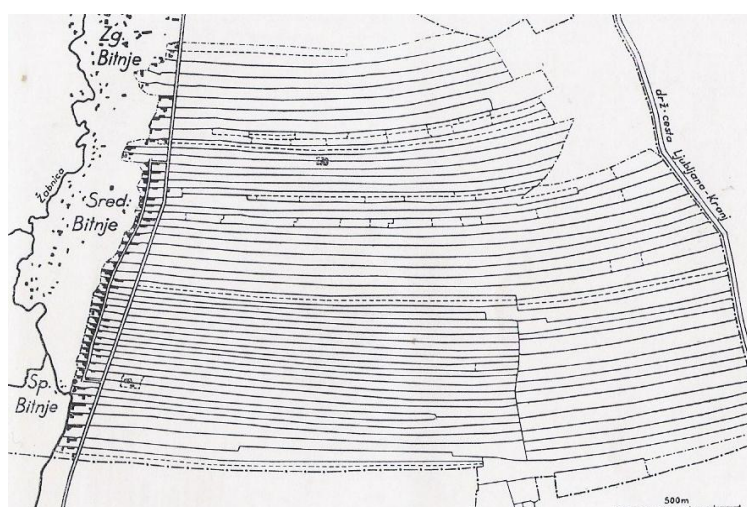
Slika 12: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Jugorje na Gorjancih (GURS, 2007.)

Katastrska izseka na primerih slik 11 in 12 kažeta izrazito stagniranje naselja. Parcelna struktura okoliških zemljišč se, razen posamičnih primerov, ni spreminjala, sistem ulic v naselju je ostal nespremenjen. Samo naselje se ni širilo, z izjemo posamičnih objektov, ki delujejo kot zgostitev ali kot dopolnilna in nadomestna gradnja.

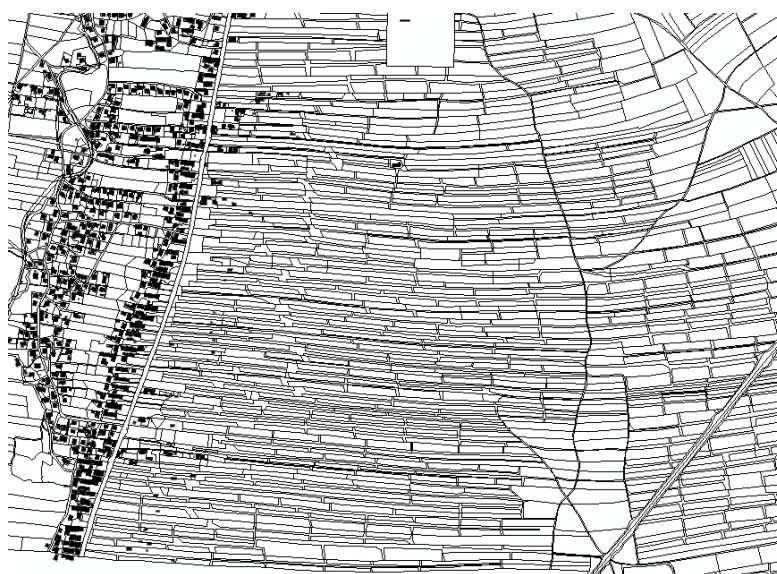
### 3.1.5 Sklenjene proge

Gre za poljsko razdelitev, pri kateri zemljiški deleži posameznih posestnikov niso več med seboj pomešani. Polja so precej široka in dolga. Značilno za takšno razdelitev je, da je vas zaradi strogo vzporednih prog razporejena ob koncu polja v dolgi vrst čez celotno vaško zemljišče. Od vsake domačije vodi posebna pot vzdolž pripadajočega polja.

Lokacija: poleg osamljenih primerov je nekaj več takšnih parcelnih struktur v Ljubljanski kotlini.



**Slika 13: Razdelitev na sklenjene proge na primeru naselja Bitnje na Gorenjskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 14: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Bitnje na Gorenjskem (GURS, 2007.)**

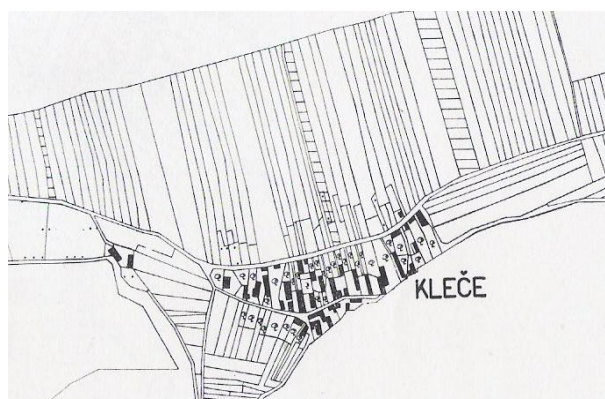
Katastrska izseka na slikah 13 in 14 prikazujeta povsem enostransko obzidavo vaške ceste. Prvotni del naselja je ohranil formo vrstne vasi, medtem ko se je naselje širilo v obliki obcestnega naselja. Na tem delu je opazen vdor novih, mestnih tvorb, ki so oblikovno neskladne s prvotnim, starim delom naselja. Sledi sprememba nekdanje delitve polja na sklenjene proge (slika 13); nov katastrski izsek (slika 14) namreč prikazuje polja pravilnih, pravokotnih in podolgovatih oblik, ki so sicer obdržala smer, vendar so na robovih obdana z ozkimi pasovi morebitnega travnika ali pašnika. Takšne parcelne strukture je Ilešič (1950) poimenoval razdelitev polja na pravokotne grude. Na katastrskem izseku iz leta 1950 je lepo viden izstopajoč linearni, osni sistem ulic, ki se v novem delu naselja ni nadaljeval, temveč širil v pravokotnih smereh in s tem tvoril mrežni sistem cest.

### 3.1.6 Kombinacije sklenjenih prog in pravilnih delcev

Polje je kakor pri pravih delcih razkosano na dolge jermene, toda v osrednjih vaških poljih se jermeni vlečejo daleč za vsakim domom, kateremu pripadajo. Polje ima torej v celoti značaj razdelitve na delce, toda razmetanost njiv, ki pripadajo vsaki kmetiji, ni popolna, temveč se velik del posesti drži doma v sklenjeni progi. (Ilešič, S., 1950). Ilešič je obravnavano parcelno strukturo razdelil na tri kombinacije:

- **pretrgane proge:** Polje je razparcelirano na dolge istosmerne jermene, ki so ob prečnih poteh ali ozarah pretrgane. S tem posest istega lastnika onstran poti oz. ozar preskoči nekoliko vstran.
- **enosmerni jermeni:** Polje je razkosano na dolge, ozke jermene za domovi, ki se širijo daleč na levo in desno. Vas je razvrščena v eno ali dve vrsti ob cesti, toda tesno sklenjena v osrčju vaškega zemljišča.
- **sklenjene proge, kombinirane z raznosmernimi delci:** Gre za obsežne komplekse delcev, ki potekajo v drugi smeri kakor proge.

Lokacija: Vse tri kombinacije so med seboj zelo sorodne. Največ jih je na Kamniškem polju, Ljubljanskem polju, Dravskem polju.



**Slika 15: Enosmerni jermeni na primeru naselja Kleče na Gorenjskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)**



**Slika 16: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru naselja Kleče na Gorenjskem (GURS, 2007.)**

Naselje je v primeru obeh katastrskih izsekov (sliki 15 in 16) obdržalo svojo obcestno formo. Ulični sistem je ostal nespremenjen, prav tako kot razdelitev zemljišč na enosmerne jermene. Zaznati je le posamezne delitve zemljišč na manjše dele, ki so se v grobem parcelirala za potrebe gradnje ob obstoječih vaških cestah.

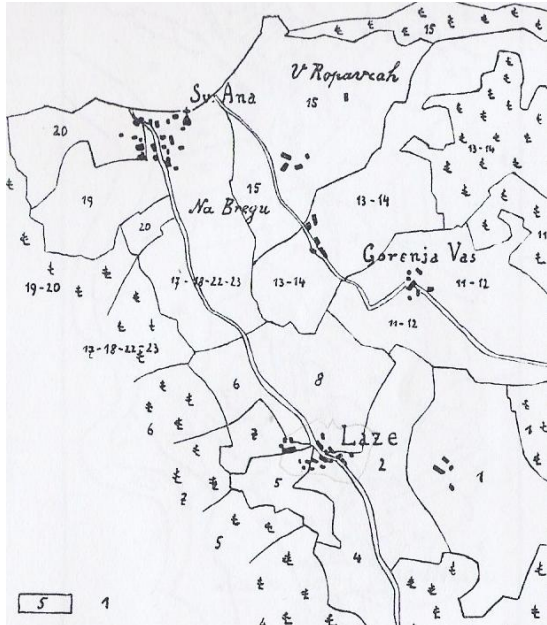
### 3.1.7 Celki

Gre za zemljišče v enem kosu okrog doma, ki je kot celota mnogo širše in krajše, navadno brez pravilne omejitve. Ilešič (1950) tudi v tem primeru loči:

- **samotni oz. zaprti celki:** Domačija stoji sama zase s svojim poljem, ki ga proti sosеду zapira gozd. Takšni celki so pogosti v goratem, alpskem svetu.
- **razloženi oz. polodprti celki:** Gre za domačije, kjer so polja le še rahlo ločena od sosedovega. Takšna parcelna struktura je značilna za zaselke in razložena naselja.
- **odprti celki:** Posest ene domačije se drži sosednje, parcelacija je po večini nepravilna. Za odprte celke je značilno, da so domovi postavljeni v strnjenem naselju, zaselku ali vasi, na kraju svojih celkov ali celo brez neposrednega stika.

Lokacija: najboljše področje celkov je vzhodni del alpske Slovenije, in sicer: savinjska stran Kamniških Alp do dna zgornje Savinjske in Zadrebčke doline, vzhodne Karavanke,

Pohorje, Kozjek. Zaznati jih je v zahodnem delu visokega gozdnatega krasa in sosednjem predalpskem hribovju ter v zahodnem delu Slovenskih goric.



Slika 17: Celki na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem (Ilešič, S., 1950, priloga.)



Slika 18: Prikaz stanja zemljiškega katastra na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem (GURS, 2007.)



Slika 19: Franciscejski kataster za Kranjsko - celki na primeru zaselkov Gorenja vas in Laze na Gorenjskem ([http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos\\_isk\\_kat.htm](http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos_isk_kat.htm), prevzeto dne 2.6.2010.)



V zgornjih prikazih (sliki 17, 18) zemljiškega stanja ne moremo primerjati, ker so na starejšem katastrskem izseku parcele kategorizirane glede na lastništvo. Iz franciscejskega katastra (slika 19) lahko ugotovimo da so zaselki v večini stagnirali. Prometna povezava med njimi je ostala nespremenjena, kakor tudi parcelna struktura zemljišč.

### **3.2 Parcelne oblike zemljišč in tip naselja**

Domovi stojijo na parcelah, le-te pa so sestavni del celotne zemljiške razdelitve. Iz tega sledi, da je od strukture parcel odvisen tudi tloris naselja. Če se spremeni zemljiška razdelitev, se spremeni tudi lice vasi. Z določeno stopnjo generalizacije lahko torej trdimo, da tloris vasi sledi strukturi parcel na naslednje načine:

- samotne kmetije: zemljišče v celku (samotni oz. zaprti celki),
- zaselki: prvotni zaselki imajo polja v grudah, drugotni pa v drugotnih grudah ali še v odprtih celkih,
- razložena naselja: deloma zemljišče v celku, ki je ponekod že močno razkosano v drugotne grude, deloma v pomešanih grudah,
- gručaste vasi: na hribovitem ali grbinastem svetu imajo zemljišča v grudah, na nižinskem ali ravninskem svetu pa v grudastih delcih ali v raznih prehodnih oblikah od grud k delcem,
- dolge vasi ali vasi v vrsti: polja so razporejena v sklenjenih progah ali kombinirana z delci,
- obcestne vasi: vezane so na tipično razdelitev na delce, kjer so ponekod izrazite tudi zavrtnice.



#### 4 TIPOLOGIJA NASELJA

Glavna enota zemljiške strukture je parcela, katere oblika, velikost in razmerje stranic vplivajo na videz celotne krajine. Struktura parcel, v tesni povezavi oz. soodvisnosti od komunikacij, je že v preteklosti začrtala lokacijo naselij in njegovo tlorisno zasnovo. Ta soodvisnost se v slovenskem prostoru odraža še danes. Najbolj je prisotna v ruralnem prostoru, manj v naseljih mestnega značaja, kjer je vloga naselij v kulturno-krajinski sliki na določenih lokacijah (okolica večjih mest) že doživela transformacije, ki so bile pod vplivom interesov širitve gradnje z določenimi omejitvami. Prav v okoliških naseljih večjih mest se pojavljajo največja odstopanja od kvalitetne tradicionalne podobe vasi, ki nastopajo kot posledica enostavne parcelacije. Takšna območja so pogosto preveč vizualno izpostavljena, njihova tlorisna zasnova pa je unificirana in kot taka neskladna s tradicionalno podobo vasi.

Strateški cilji (glej poglavje zakonodaja) navajajo, da je potrebno ohranjati poselitev Slovenije na njenem celotnem teritoriju tudi v bodoče. Prav zato je potrebno odgovoriti na razvojne izzive in oblikovati večplastne oblike poselitvenih vzorcev, v katerih se bodo mozaično prepletale različne stare in nove naselbinske strukture.

Današnje stihijsko rast naselij je potrebno nadomestiti s strukturiranjem zazidave v nova poselitvena jedra bodisi v okviru tradicionalnih naselij bodisi kot nove poselitvene strukture. Pri nadaljnjem razvoju vasi je potrebno razbrati in izkoristiti obstoječe kvalitetne značilnosti ter jih na odgovarjajoč način uporabiti kot vodilo pri oblikovanju novih posegov v prostor. Več pozornosti je treba posvetiti razporeditvi novih objektov, zlasti ko se postavljajo skupine novih objektov, saj se največja razhajanja od kakovostne tradicionalne podobe vasi pojavljajo prav pri skupinah novih stavb na robu ali znotraj naselja. Razporeditev teh stavb je posledica enostavne parcelacije, kjer stroka ni vložila dovolj časa in truda.

Vsaka sprememba parcelne strukture vpliva na podobo naselja v prostoru, zato moramo pri načrtu parcelacije analizirati in upoštevati:

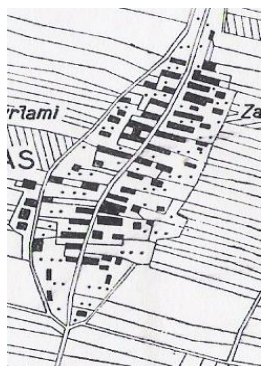
- obstoječo tlorisno zasnovo naselja,
- ureditveno območje naselja,
- predvideno širitev naselja.

## 4.1 Obstoječa tlorisna zasnova naselja

Pri načrtovanju parcelacije za stavbene namene je potrebno najprej pregledati značilnosti krajine in upoštevati njeno identiteto. Glavna gradnika, ki že na prvi pogled tvorita prostorsko raznolikost naselij, sta tlorisna zasnova naselij v povezavi s parcelno strukturo. Kot je že Ilešič (1950) navajal, sta ta dva gradnika v medsebojni povezavi in soodvisnosti. Na obliko tlorisne zasnove naselja se naslanjata tudi Gabrijelčič in Fikfak (2002), ki skušata raznolikost oblike poselitvenega vzorca zajeti v 5 tipološko različnih oblik naselij. Poleg razvrstitve določata tudi vrsto in obliko posegov v prostor glede na tip naselja:

### 4.1.1 Vrste vasi

Po Ilešiču (1950) so to dolge vasi ali vasi v vrsti (slika 20), za katere je značilna delitev parcel v sklenjene proge ali kombinacija z delci.

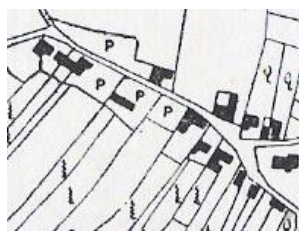


**Slika 20: Primer vrstne vasi**  
(Ilešič, S., 1950, priloga.)

V tem tipu naselja se ohranja značilna eno- ali dvostranska obzidava vaške ceste, s katere vodijo poljske poti na posamezne zemljiške proge. Varuje se gradbena linija objektov, ki so postavljeni pravokotno na vaško cesto, in obstoječa ulična fasada naselja. Ohranja se značilna razporeditev kmečkega doma, ki se členi linearno na kmečki dom, gospodarska poslopja in pomožne objekte ter na takšen način tvori tip rastoče kmetije, postavljene pravokotno na vaško ulico. Razvojno perspektivne kmetije se skuša izseliti na rob naselja, stare objekte pa prestrukturirati za nove funkcije oz. dejavnosti (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

### 4.1.2 Naselja z obcestno zasnovo

Ilešič (1950) jih poimenuje obcestne, središčne in zagatne vasi (slika 21), za katere je značilna tipična razdelitev na delce.



**Slika 21: Primer naselja z obcestno zasnovo (Ilešič, S., 1950, priloga.)**

je smiselna gradnja obvozne ceste (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

Značilna je postavitvev objektov vzporedno s smerjo glavne ulice. Vzdolžna širitev ob osrednji komunikaciji ni dovoljena, zaželeno pa je zgoščanje naselja in njegova rast v prečni smeri, s katero izoblikujemo novo urbano koncentracijo in novo prostorsko jedro. V izpostavljenih stanovanjskih objektih ob glavni prometnici je dovoljena sprememba dejavnosti. Pri celovitejših posegih v prostor

### 4.1.3 Gručasta naselja

Na hribovitem, grbinastem terenu imajo gručasta naselja zemljišča v grudah, na nižinskem, ravninskem svetu pa v grudastih delcih in njih prehodnih oblikah (Ilešič, S., 1950).



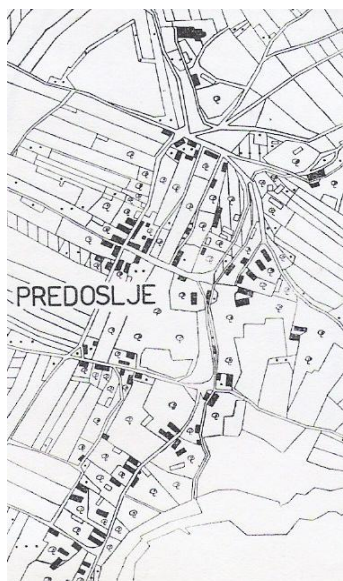
**Slika 22: Primer gručastega naselja (Ilešič, S., 1950, priloga.)**

V takšnih naseljih se ohranja značilna križna zasnova razvejanih komunikacij, s pomočjo katerih se na presečiščih ustvarja osrednji prostor vasi oz. jedro s t.i. vaškim trgom (slika 22). V vaških jedrih je dopustna dopolnilna gradnja objektov z javnimi programi, ki morajo odgovarjati obstoječim gradbenim linijam in kompoziciji obstoječih dominantnih prostorov.

V gručastih naseljih je značilno grupiranje objektov v funkcionalno zaokrožene gruče, zato je potrebno nove programe razporediti v večje število manjših objektov ali jih locirati na rob naselja. Vaški rob je pomemben dejavnik, saj ohranja prehode iz naselja v krajino in na takšen način ekološko izravnava območja pozidanega in odprtega prostora (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

### 4.1.4 Razpršena poselitev

Po Ilešiču (1950) so to razložena naselja, ki imajo deloma zemljišče v celku, deloma v drugotnih ali pomešanih grudah.



**Slika 23: Primer razpršenega naselja**  
(Ilešič, S., 1950, priloga.)

V razpršenih naseljih je potrebno ohranjati lokalno koncentracijo in težiti k zaokroževanju heterogene poselitvene strukture v večje število manjših zgoščenih enot (slika 23). Pri novogradnji večjih dimenzij le-te lociramo v novo gručo.

#### 4.1.5 Samotne kmetije

V morfoloških enotah samotnih kmetij, ki imajo praviloma zemljišče v celku, je potrebno vsako poseganje (novogradnja, dogradnja, obnova) izvršiti pod posebnim nadzorstvom strokovnega organa. Zaradi vpliva, ki ga imajo ti objekti na podobo kraja, je potrebna velika pozornost pri prilagajanju avtohtoni arhitekturi (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

#### 4.1.6 Zaselki



**Slika 24: Primer zaselka**  
(Ilešič, S., 1950, priloga.)

Zaselki imajo v večini polja v grudah, drugotnih grudah ali odprtih celkih (Ilešič, S., 1950).

Za takšen tip naselja je značilno, da se ohranja njegova velikost, zato se novogradnja praviloma usmerja v večja naselja. Pri morebitni širitvi zaselkov pa moramo biti posebno pazljivi, da se prepreči njihovo zlivanje v obliko naselij z obcestno zasnovo

(Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

Pri nadaljnjem razvoju naselij je torej potrebno upoštevati njegovo tlorisno zasnovo, dejavnosti v naselju oz. njegovo funkcijo in temu odgovarjajoče prilagoditi vrsto in obliko posegov. Uporabiti je potrebno obstoječo zasnovo naselij, zato da utrdimo vrednote naselja ter nadgradimo obstoječi videz, ki ni nujno kakovosten. Zaradi specifičnih zahtev v morfoloških enotah samotnih kmetij in zaselkov, bomo tovrstna naselja v nadaljevanju diplomske naloge izpustili.

Poleg tega se je potrebno zavedati tudi, da je vsak nov poseg obremenjen z normami, ki so posledica današnjega drugačnega načina življenja (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002). Glede na namembnost in hitrost prometa so se, hkrati z dodatnim odmikom objektov od cest, spremenile dimenzije vaških cest. Gradnja novih objektov je koncentrirana na sredino parcele zaradi zagotovitve odmika od sosednje parcele oz. parcelne meje. Naslednji problem v tem okviru so nadomestne gradnje, ki naj bi na isti lokaciji in v enakih dimenzijah zamenjale dotrajan objekt z novim. Takšne postavke pa ne odgovarjajo tehničnim normam za nove objekte (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002). Vsi našteti dejavniki spreminjajo obstoječe morfološke enote, kar vpliva na spremembo vzorca celote.

#### **4.2 Ureditveno območje naselja**

Definicija ureditvenega območja se v obravnavanih zakonih dopolnjuje in spreminja:

- *Ureditveno območje naselja ali skupine med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih naselij je zaokrožena celota soodvisnih dejavnosti v prostoru z enotnimi naravnimi in delom ustvarjenimi lastnostmi ter zajema strjeno pozidane površine in druge površine obstoječega naselja ter nove površine, ki se namenijo za predvideni razvoj naselja ali skupine naselij, zlasti za gradnjo stanovanjskih, proizvodnih, oskrbnih, komunalnih in drugih objektov ter za urejanje zelenih, rekreacijskih, varovalnih in drugih površin (Zakon o urejanju prostora. UL SRS št. 18/84: 33. člen),*
  
- *Ureditveno območje je prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje, ki se ureja z regionalno zasnovo prostorskega razvoja ter z urbanistično oziroma krajinsko zasnovo in z lokacijskim načrtom (Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/2002: 2. člen),*

- Ureditveno območje V ZPNačrt-u (2007) nima definicije, temveč govori le o enotah urejanja prostora, ki se v naseljih določajo na podlagi urbanističnega načrta.  
*Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine ter za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden (Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/2007: 2. člen).*

Ker je izraz ureditveno območje v praksi še vedno aktiven, ga bomo uporabljali tudi v diplomski nalogi.

Predvidena širitev naselja je pogojena z njegovim ureditvenim območjem (v nadaljevanju UO). Nadaljnji razvoj in pozidava vasi sta odvisna od tega, kako je UO zastavljeno:

- UO naselja je nastavljeno širše:

V takem primeru sledi pozidava vmesnega širšega pasu okrog obstoječe gradnje. Gre za **obzidavo vasi**. Negativne posledice pri tem so, da začnejo morebitne kmetije znotraj naselja propadati, v kolikor ni več možnosti povezave z odprtim prostorom in se izselijo na lokacije izven naselja.

- UO je zajeto na rob naselja:

Do sprememb prihaja tam, kjer obstaja možnost dostopa do novega objekta: ob glavni vaški cesti, stranskih cestah, kot nadomestna gradnja v okviru obstoječih gospodarstev, kot novi objekt na robu parcel. Gre za **posege v vaški rob**. Negativni vplivi pri takšnem vztrajanju na obstoječi obliki so sprožitve ali nadaljevanje črne gradnje.

- Novo UO v bližini obstoječega naselja:

Lahko se oblikujejo novi tipi morfoloških enot, ki sledijo tipologiji naselja. Parcele naj bodo po obliki in velikosti usklajene z značilnim parcelnim vzorcem.

V večini primerov so UO naselij nastavljena širše oz. predimenzionirana zaradi rezervacije prostora za gradnjo in posledično za preprečitev širitve naselij na kmetijska zemljišča. V



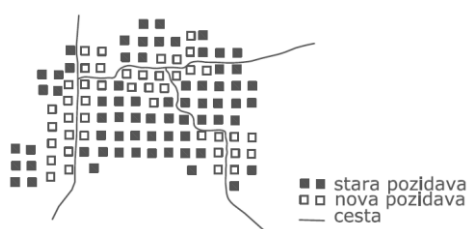
primerih, kjer so UO oblikovana tako, da je mogoča le še dopolnitev obstoječe strukture (obnova, dogradnja), lahko sklepamo, da je že ves prostor za gradnjo izkoriščen ali pa je možna razlaga preprečevanje in onemogočanje postopka podrobnejšega urejanja z novo parcelacijo, infrastrukturo, itd.

### 4.3 Predvidena širitev

Na vrsto in obliko novih posegov v prostor ima velik vpliv predviden način širitve naselja. Obstajajo 3 različice, ki jih navajata tudi Gabrijelčič in Fikfak (2002):

- dopolnitev,
- širitev,
- nova pozidava.

#### 4.3.1 Dopolnitev obstoječe strukture



**Slika 25: Dopolnitev znotraj obstoječe strukture naselja**  
(Pogačnik, A., 1986, str. 23.)

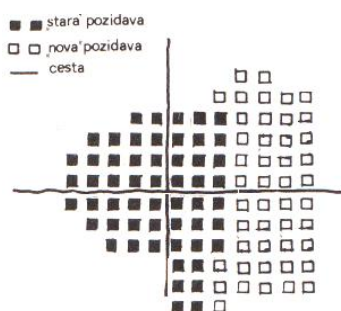
zgoščati v kompaktnější vzorec, da na takšen način vzpostavimo nov prostorski red, dosežemo večjo izkoriščenost stavbnih zemljišč, boljšo prometno dostopnost in na splošno kvalitetnejšo urbanistično zasnovo naselja. Pri dopolnilnih posegih v prostor kvalitetnejše pozidave je potrebno stremeti k večji homogenosti posameznih morfoloških enot, zato je dopustna le gradnja istovrstnih objektov, ki se s prisotnimi poselitvenimi jedri povezujejo v morfološko prepoznavne in zaokrožene celote.

Gre za zapolnjevanje prostih ali degradiranih površin v obstoječi stari ali novi zazidavi v naseljih. Dovoljene so novogradnje, ki smiselno zaokrožajo funkcionalno in oblikovno homogene morfološke enote. Novejšo disperzno pozidavo je potrebno

Pri dopolnitvah v obstoječih strukturah naselij je pomembno, da se novogradnje gradijo na parcelah, ki so po obliki in velikosti prilagojene parcelnemu vzorcu, ki je značilen za obravnavano območje. Za dopolnitve je poleg tega značilno, da je z njimi mogoče popraviti konfliktne situacije v naselju.

### 4.3.2 Širitev obstoječe strukture

Takšna območja se urejajo v skladu z obstoječim vzorcem naselja, ki je v skladu z obstoječo tipologijo komunikacijskega vzorca, vzorca stavbnih zemljišč in načinom umeščanja objektov na parcelo.

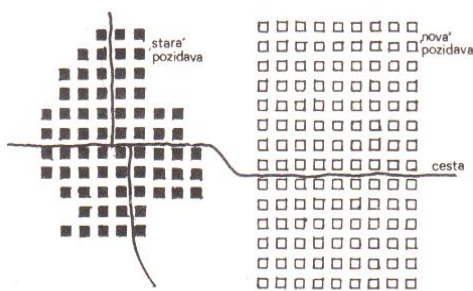


Slika 26: Širitev obstoječe strukture naselja – novo strnjeno naselje ob starejši aglomeraciji (Prirejeno po: Pogačnik, A., 1986, str. 18.)



Slika 27: Širitev obstoječe strukture naselja – razvoj občestne zazidave (Pogačnik, A., 1986, str. 20.)

### 4.3.3 Nova pozidava



Slika 28: Nova pozidava (Pogačnik, A., 1986, str. 18.)

V novih območjih pozidave je dovoljeno oblikovanje novih tipov morfoloških enot, ki po svoji strukturi in teksturi sledijo videzu krajine in avtohtonim naselbinskim strukturam. Pri urejanju takšnih območij je mogoča uporaba novih parcelnih oblik, ki niso nujno vezane na tradicionalno obliko

parcelnega vzorca, temveč izhajajo iz upoštevanja reliefnih značilnosti in prometne mreže ter funkcije, oblike in postavitve objekta na parcelo. Pri tem je pomembno posamezne tipe objektov uvrstiti v razpoznavne prostorske enote in oblikovati kvalitetno razmerje med krajino ter novimi in starimi naselji.

**Preglednica 4: Variante širitve naselja glede na ureditveno območje**

Legenda:

- ... upoštevanje obstoječe parcelne strukture
- ❖ ... dovoljeni novi parcelni vzorci

	DOPOLNITEV	ŠIRITEV	NOVA POZIDAVA
UO na robu	○		
širše UO	○	○	
novo UO			❖

Zakonodaja iz načrtovanja prostora (Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007) določa prednostno prenovo obstoječega pred graditvijo novega. Razvoj naselij usmerja na prosta, degradirana in nezadostno izkoriščena zemljišča znotraj naselja. V kolikor nadaljnji prostorski razvoj v samem naselju ni možen, je dopustna širitev na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe manj pomembna in so hkrati funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

V okviru diplomske naloge se bomo ukvarjali izključno s širitvijo in zapolnjevanjem obstoječe strukture naselja. Slednja primera sta si v večini zahtev oz. meril in pogojev dokaj sorodna, medtem ko gre pri novi zazidavi za večjo fleksibilnost. Tako pri zapolnitvi kot pri širitvi naselja je potrebno novo zazidavo zaokrožati v homogene morfološke enote ter pri tem paziti, da se ohranja obstoječi (značilen) vaški rob. Zemljišča, ki so namenjena gradnji, morajo ustrezati parcelnemu vzorcu, ki je značilen za obravnavan tip naselja ter hkrati oblikovati kakovostno razmerje do okoliških parcelnih oblik oz. krajine.



## **5 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA PROMETNA MREŽA**

Pri razvoju naselij imajo trase prometne infrastrukture dominantno vlogo, saj predstavljajo zanesljive kazalnike, kam se bo usmerjala bodoča gradnja. Stihijsko raščena naselja se na takšen način formirajo kot obcestna zazidava, ki se širi iz naselja v vse smeri ob obstoječih cestah in drugih poteh, po drugi strani pa se s takšno zazidavo sosednje vasi zlivajo v eno samo dolgo vas. Obcestna zazidava je med najbolj kvarnimi urbanističnimi pojavi pri nas (podaljševanje razdalj, komunalnih vodov, zazidavanje plodnih tal, ipd.) (Pogačnik, A., 1986). Na območjih, kjer obstaja izrazit pritisk po gradnji, zadoščajo že obstoječe poljske poti, stranske poti, glavni kolovozi ali celo opuščene hiše, izgradnja infrastrukture pa jim praviloma počasi sledi.

Z vzpostavitvijo prometne mreže zgradimo vizualno in psihološko ločnico med javnim in zasebnim. Definiranje dobrih povezav in komunikacij je potrebno za funkcioniranje naselja in dobro pretočnost prometa.

Pri oblikovanju novih parcel v sklopu načrta parcelacije stremimo k ureditvi mreže parcelnih struktur na način, ki bo dopuščal kombiniranje različnih dimenzij in velikosti. Takšne kombinacije tvorijo na robovih parcel oblike, ki predstavljajo ali vplivajo na ulično mrežo naselja. Zato lahko trdimo, da sta prometna in parcelna mreža naselja med seboj soodvisni.

Prometna mreža vzpostavi v naselju nov red (in iz nje izhajajoči koncept). Vse oblike izhajajo iz ugodne orientacije terena in urejene prometne mreže, ki nenazadnje omogoča zazidavo. Mreža sistema parcelacije je torej speljana iz sistema prometne infrastrukture, katerega ogrodje se prilagaja razgibanosti terena in naravnim danostim (zelene površine, naravne vrednote). Pri vzpostavljanju prometne mreže se navadno tvorijo tudi javne in zelene površine ter obravnavajo in upoštevajo vse dejavnosti v naselju.

### **5.1 Prometna mreža v povezavi s tipom naselja**

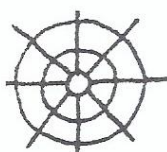
Kot že omenjeno, je prometna mreža ključni generator pri razvoju naselja. Omrežje cest v naselju je ena tistih sestavin urbanega tkiva, ki najbolj določa morfologijo naselja, njegovo

estetsko obliko in funkcioniranje (Pogačnik, A., 1999). V stihijno raščeni naseljih se bo gradnja nadaljevala kot obcestna zazidava, zato je potrebno predvsem v naseljih, kjer obstaja pritisk po gradnji, pravilno ukrepati. V sklopu načrta parcelacije je zato potrebno predvideti nadaljnji razvoj naselja in na lokaciji urediti prometne površine oz. prometno mrežo. Le na takšen način se bomo izognili transformaciji slovenskih naselij v razvlečene suburbije, ki zabrisujejo prostorske determinante in negirajo historični vzorec poselitve in parcelacije (Pogačnik, A., 1986).

Po tlorisni tipologiji ločimo naslednje primere prometne mreže (Pogačnik, A., 1999):



Slika 29: Radialno prometno omrežje (Pogačnik, A., 1999, str. 185.)



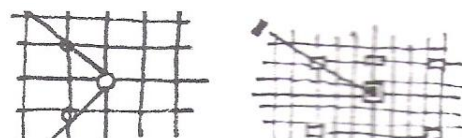
Slika 30: Kombinacija radialnega in krožnega prometnega omrežja (Pogačnik, A., 1999, str. 185.)



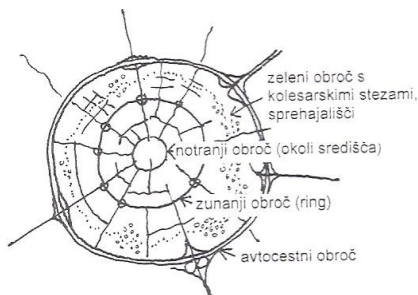
Slika 31: Pravokotno prometno omrežje (Pogačnik, A., 1999, str. 185.)



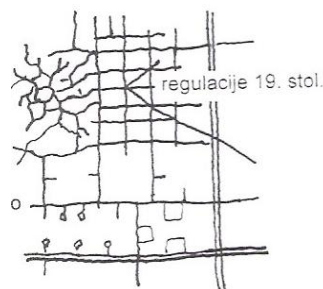
Slika 32: Linearni prometni sistem (Pogačnik, A., 1999, str. 186.)



Slika 33: Kombinacije ortogonalnih in diagonalnih prometnih sistemov (Pogačnik, A., 1999, str. 185.)



Slika 34: Krožni prometni sistem (Pogačnik, A., 1999, str. 186.)



Slika 35: Kombiniran prometni sistem (Pogačnik, A., 1999, str. 186.)

- radialno omrežje (slika 29):  
značilno za stara, raščena naselja, manjša mesta in vasi. Gre za tipično prometno zasnovo v gručastih naseljih;
- kombinacija radialnega in krožnega (koncentričnega) omrežja (slika 30):  
značilna je za starejša večja mesta in naselja. Gre za prometno zasnovo v gručastih naseljih z zgrajenimi npr. obvoznimi cestami;
- pravokotno omrežje (slika 31):  
gre za naselja z obcestno zasnovo, kjer vzdolžna širitev ob osrednji komunikaciji ni dovoljena, zaželeno pa je zgoščanje naselja in njegova rast v prečni smeri;
- linearni (osni) cestni sistem (slika 32):  
značilen je za dolga, razpotegnjena naselja (npr. v ozkih dolinah). Gre torej za vrstne vasi;
- kombinacije ortogonalnih in diagonalnih sistemov (slika 33):  
gre za kombinacijo pravokotnega omrežja in diagonalnih sistemov, ki ustvarjajo trikotna in zvezdasta križišča in trge;
- krožni sistem (slika 34):  
značilen je za nove rešitve, kjer so značilne obvoznice, tako avtocestne, železniške, obvoznice okoli mestnega središča, kot zeleni obroči s pešpotmi in kolesarskimi stezami (daje bolj mestni pridih);
- kombiniran prometni sistem (slika 35):  
gre za sestavljenko raznih kombinacij prej naštetih geometričnih shem.

## 5.2 Prometna mreža v povezavi z dejavnostmi v naselju

Današnje in bodoče vsebine naselja določajo dejavnosti, ki se v posameznem naselju izvajajo. Govorimo o funkcionalnosti naselja (in njegovih delov), ki prav tako vpliva na parcelno strukturo in posredno na tlorisno zasnovo naselja. V okviru dejavnosti v naselju oz. njegovih funkcij ima za načrt parcelacije odločujoč pomen prometna mreža. Zasnova cest v naseljih mora namreč zagotavljati dobro dostopnost vsem funkcijam naselja.

Gabrijelčič in Fikfak (2002) sta dejavnosti v naseljih razvrstila v naslednje glavne funkcije:

- kmetijska funkcija: posegi v prostor so podrejeni kmetijski funkciji, ki ima zaradi svoje povezanosti z zemljo določene prednosti, katerim se morajo ostale dejavnosti do določene mere podrežati. Kmetije je potrebno grupirati v večje homogene celote, bodisi v okviru obstoječih domov, bodisi kot nove grupe na robu vasi. Vsekakor pa na območjih, kjer je zagotovljena dobra prometna povezanost z obdelovalnim zemljiščem na način, ki je nemoteč do ostalih dejavnosti v naselju. Potrebno je torej predvideti ustrezen prostor za gibanje kmetijske mehanizacije in ločevati kmetijske transportne površine od ostalih urbanih prometnih površin;
- stanovanjska funkcija: prometna mreža naj bo zasnovana tako, da so stanovanjska območja v naselju funkcionalno ločena od delov naselja s kmetijsko ali proizvodno funkcijo;
- urbano-javna funkcija: prometna mreža mora upoštevati obstoječa območja in objekte, posebno v občutljivih, arhitektonsko dragocenih območjih. V takšnem primeru razdelimo cestno omrežje na zbirne in obodne ceste ter v njihovi notranjosti zagotovimo nemoten kare;
- proizvodna funkcija: proizvodne dejavnosti, ki so moteče za prebivalce naselja, je prav tako kot pri kmetijski funkciji, potrebno strniti na določenem območju v naselju. Le-to mora biti dobro povezano s prometnim in ostalim infrastrukturnim omrežjem;



- mešana funkcija: v takšnih naseljih je pomembno vzpostaviti sožitje med posameznimi dejavnostmi v naselju. Najbolj učinkovit je način, kjer posamezne funkcije v naselju uvrstimo v homogene morfološke enote in jih smiselno povežemo v funkcijo celotnega naselja.

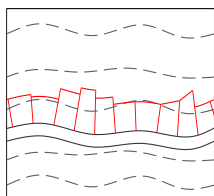
### 5.3 Prometna mreža in razgibanost terena

Ravninski svet je v odnosu do sistema prometne mreže (in komunalne infrastrukture) zelo ugoden, saj ne predstavlja nikakršnih omejitev. Ugodni terenski vplivi omogočajo večjo razgibanost ulične mreže v primerjavi z ulicami v nagibu, ki se morajo prilagajati terenskim razmeram, obliki in velikosti parcel ter postavitvi objektov nanje. Parcele na nagnjenem terenu so večje od parcel na ravnini (glej poglavje oblikovanje zemljiških kompleksov).

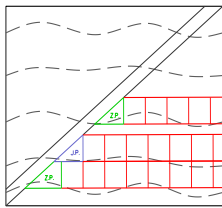
Kljub ugodnim prometnim razmeram na ravninah, stremimo k temu, da ostanejo proste površine na ravninah nepozidane in se na takšen način ohranjajo za potrebe intenzivnega kmetijstva (neuporabnost kmetijske mehanizacije v večjih naklonih,...) ali morebitne proizvodne funkcije (nosilnost terena, onesnaženje okolja,...) (Pogačnik, A., 1986). Iz tega vidika je reliefno razgiban teren praktično bolj primeren za stanovanjsko gradnjo.

Primeri parcelacije za potrebe prometne infrastrukture na razgibanem terenu:

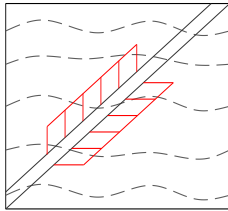
- valovit mikrorelief:



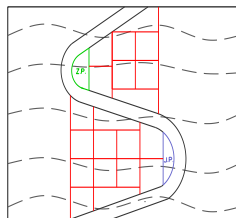
cesta vzporedno s plastnicami,



cesta poševno na plastnice; dovozna cesta vzporedno s plastnicami; ostanek zemljišč ne parceliramo, pustimo za potrebe zelenih in javnih površin,



cesta poševno na plastnice,



cesta poševno na plastnice; ostanek zemljišč pustimo za potrebe javnih in zelenih površin.

**Legenda:**

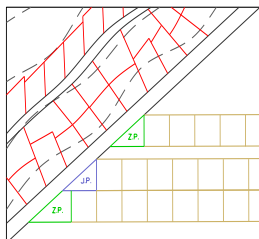
- cesta
- nove parcelne meje
- obstoječe parcelne meje
- parcelne meje javnega dobrega
- parcelne meje zelenih površin
- - - - - plastnice

**Slika 36, 37, 38, 39: Primeri možne parcelacije na različnih tipih reliefa**

Na reliefno razgibanem terenu so ceste speljane vzporedno s plastnicami (slika 36) ali poševno na njih (slike 37, 38 in 39), odvisno od naklona. Načeloma se izogibamo cest, ki vodijo prečno na plastnice. Le-te so uporabne v ravninah, natančneje pri naklonih do 10%, v kolikor pa je naklon terena od 10-20% in več je že potrebna prilagoditev smeri stavb in osi cest (Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008).

Kljub temu imajo parcele, postavljene v prostor z orientacijo daljše stranice prečno na teren, večje možnosti razgibanosti in prepletanja na nivoju objekta ter napajanja parcele.

- reliefni rob:



**Slika 40: Širjenje v pobočja (legendo glej pri slikah 36-39)**

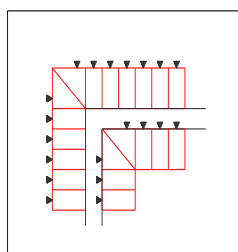
Gre za obstoječo parcelacijo in prometno infrastrukturo v ravnini (slika 40). V takšnih naseljih naj se prometna mreža širi v globino oz. v pobočja. S tem dosežemo proste površine med naselji in ohranjamo ravninski svet za intenzivno kmetijstvo, morebitne obrtno-proizvodne in poslovne dejavnosti (Pogačnik, A., 1986). Kljub temu ohranjamo vrhove hribov nepozidane.

#### **5.4 Prometna mreža in napajanje parcel**

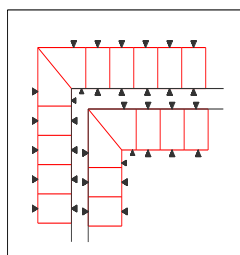
Ključni pomen prometne infrastrukture v naselju je nenazadnje napajanje parcel. Od dovoznih poti je hkrati odvisna tudi parcelna oblika in posledično postavitve objekta nanjo. Načeloma težimo k temu, da dovozne poti niso predolge (5m – Gabrijelčič, P.).

Ločimo:

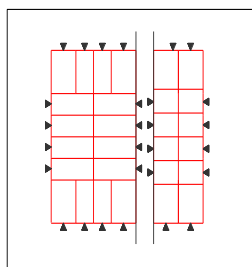
- napajanje parcel po njihovem obodu:



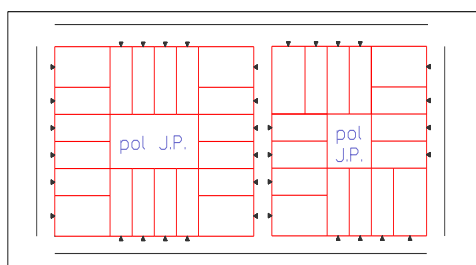
napajanje parcel za vsako vrsto posebej,



napajanje parcel iz ene ulice za dve vrsti,



stavbni otok globine 2 parcel; najprimernejša parcelacija stavbnega otoka zaradi enakovrednosti parcele po površini in po pogojih za gradnjo,



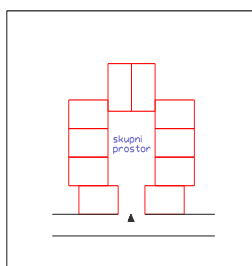
večji stavbni otoki s poljavnim prostorom v sredini.

**Legenda:**

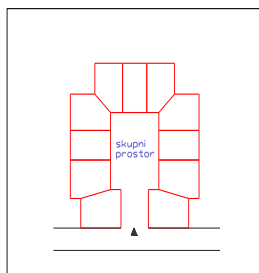
- cesta
- nove parcelne meje
- ▼ smer vhoda na parcelo

**Slika 41, 42, 43, 44: Prikaz možnih načinov napajanja parcel po njihovem obodu (Prirejeno po: Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008, str. 95-97.)**

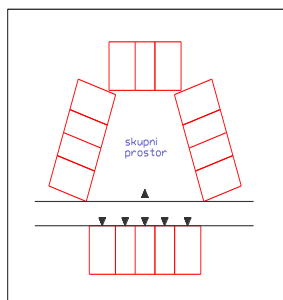
- napajanje parcel iz notranje dovozne ulice:



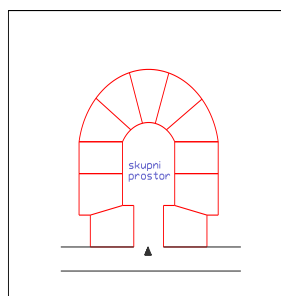
parcele v grućah okoli skupnega dovoznega prostora,



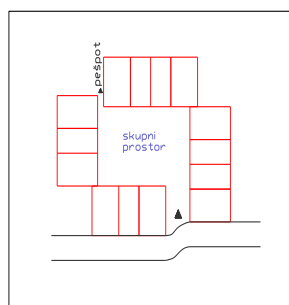
parcele v gručah okoli skupnega dovoznega prostora,



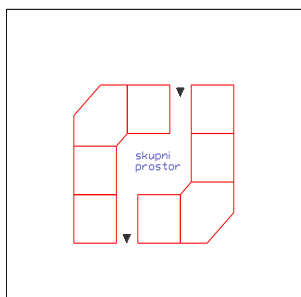
parcele v grozdih okoli skupnega prostora, skozi katerega poteka dovozna lokalna pot,



parcele v gručah in parcele pravilnih geometrijskih oblik okoli skupnega dovoznega prostora,



parcele v grozdih okoli skupnega dovoznega prostora; puščena je pešpot iz kareja,



parcele v grozdih okoli skupnega dovoznega prostora z izvozom; priporočljiv enosmerni promet.

**Slika 45, 46, 47, 48, 49, 50: Prikaz možnih načinov napajanja parcel iz notranje dovozne ulice (legendo glej pri slikah 41-44) (Prirejeno po: Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008, str. 96-97.)**

### **Usmeritve, ki bi jih morali upoštevati pri urejanju prometne infrastrukture:**

- sistem infrastrukture se mora prilagajati terenu in naravnim vrednotam,
- upoštevati je potrebno obstoječo kvalitetno komunikacijo in/ali iz nje izhajajoči koncept (tip naselja: vrstna naselja, gručasta naselja, razpršena naselja, naselja z obcestno zasnovo),
- obravnavati in upoštevati je potrebno vse dejavnosti v naselju oz. njegovo funkcijo (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002),
- ulice morajo biti povezane v celovito mrežo, da je zagotovljena dobra pretočnost prometa (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002),
- ulice naj bodo vedno izrabljene obojestransko (zgradbe na obeh straneh ulice) (Pogačnik, A., 1999),
- sistem ulične mreže mora biti tak, da poveže vse posamezne parcele v celovito cono,
- sistem ulične mreže mora biti tak, da se lahko nadaljuje tudi preko meje območja parcelacije in se hkrati lahko poljubno dograjuje (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002),
- parcele naj bodo orientirane tako, da je možna direktna povezava z eno od notranjih lokalnih cest. V kolikor je na določenem predelu več parcel, se na račun privatne parcele uredi skupna dovozna pot. Pri tem je potrebno urediti lastništvo dovoznih poti (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002),
- urejen javni prostor znotraj naselja mora biti neposredno povezan z glavno cesto v naselju (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002).

## 6 TIPOLOGIJA OBJEKTA IN NJEGOVA LEGA NA PARCELI

Ker obravnavamo načrt parcelacije v izvenmestnem, ruralnem prostoru, smo se osredotočili na zgradbe vaškega tipa in urbane oblike stanovanjskih stavb ter naredili pregled (ter analizo) grajenih oblik na tem območju. Z določeno stopnjo generalizacije lahko trdimo, da gre v večini primerov za prostostoječe individualne hiše z morebitnim kmetijskim gospodarskim poslopjem.

V kolikor obravnavamo urbane oblike stanovanjskih stavb, se bomo osredotočili na naslednje grajene oblike:

- prostostoječa enodružinska hiša,
- dvojček,
- vrstne in verižne hiše ter
- atrijska hiša.

Razen v primerih prostostoječe enodružinske hiše, ki so velik porabnik prostora, gre pri ostalih treh za strnjene zazidalne sisteme ter visoko racionalizacijo glede izrabe parcel. Pokazati želimo, da lahko kljub vdoru mestnih oz. urbanih tvorb v tipično vaško okolje, s pravim oblikovanjem parcelnih struktur v načrtu parcelacije, poudarimo kakovosti naselja in ohranjamo njegovo tipiko oz. identiteto. Pri tem je potrebno dodati, da je že Ilešič (1950) navajal povezavo med strukturo parcel in tlorisom objektov.

V kolikor pa obravnavamo stanovanjske stavbe s kmetijskimi gospodarstvi, lahko glede na razporeditev stanovanjskih in gospodarskih objektov ter tipično značilno strukturo parcel ločimo (Ilešič, S., 1950):



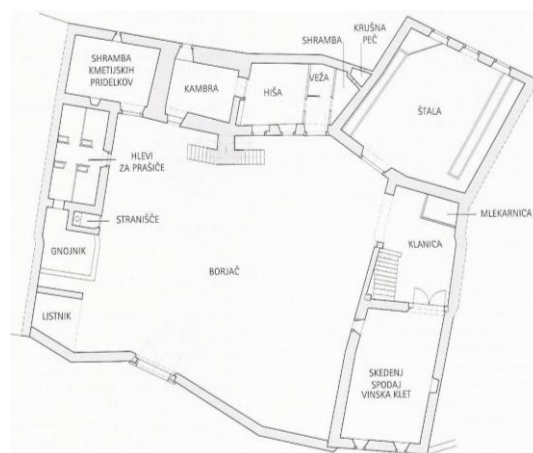
Slika 51: Stegnjeni dom (Tratar, J., 2009, str. 10.)



Slika 52: Dom na vogel (Prirejeno po: Ivanšek, F., 1988, str.95.)



Slika 53: Dom v gruči (Tratar, J., 2009, str. 10.)



Slika 54: Dom v četverokotniku (Renčelj, S., Lah, L., 2004, str.103.)

- **stegnjeni dom:** kjer so stanovanjski in gospodarski prostori pod eno streho (slika 51). Značilno pojavnost stegnjenega doma opazimo pri parcelaciji na ozke jermene (Ilešič, S., 1950).
- **vzporedni dom:** pri katerem stojijo gospodarska poslopja nasproti hiše;
- dom na vogel:** kjer stanovanjski in gospodarski prostori stojijo pravokotno drug na drugega (slika 52);

Pojav slednjih dveh domov je Ilešič zasledil pri parcelaciji na široke delce in sklenjene proge (1950).

- **gručasti dom:** pri katerem stojijo poslopja navidezno brez reda (slika 53);
- dom v četverokotniku:** za katerega je značilno, da poslopja izpolnjujejo vsaj tri stranice, četrta pa je navadno obzidana ali ograjena in s tem tvori notranje dvorišče (slika 54);

Pri zadnjih dveh razvrstitvah lahko sklepamo, da gre za pojavnost pri parcelaciji na grude ali celke.



V nadaljevanju bomo analizirali postavitve objektov na parcelo in njihove tlorisne zasnove ter možne načine povezovanja s sosednjimi parcelami in/ali objekti glede na naslednje grajene oblike:

- prostostoječa stavba,
- linearna stavba,
- obodna stavba,
- prostostoječe stavbe v gruči.

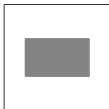
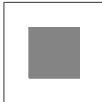

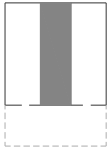
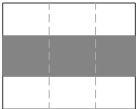
### 6.1 Tlorisna zasnova objekta

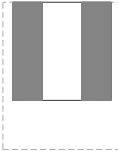

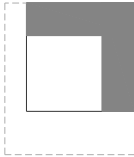

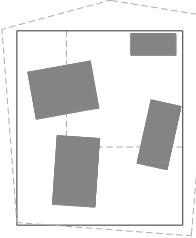
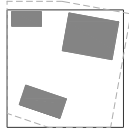
Glede na tlorisno zasnovo lahko razvrstimo stavbe v tri osnovne grajene oblike:

**Preglednica 5: Osnovna lega različnih tipov objektov na parceli**

**Legenda:**

- parcelna meja
- - - - predlogi parcelnih oblik
- objekt

Tipologija stavbe	Ruralne oblike stavb	Urbane oblike stavb
prostostoječa stavba	 <p>Prostostoječa enodružinska hiša z gospodarskim poslopjem.</p>	 <p>Prostostoječa enodružinska hiša,</p>  <p>dvojček.</p>
linearna stavba	 <p>Stegnjeni dom,</p>	 <p>Vrstne hiše, verižne hiše.</p>

Tipologija stavbe	Ruralne oblike stavb	Urbane oblike stavb
	 <p>vzporedni dom.</p>	
obodna stavba	 <p>Dom v četverokotniku,</p>  <p>dom na vogel.</p>	 <p>Atrijska hiša.</p>
prostostoječe stavbe v gruči	 <p>Gručasti dom.</p>	 <p>Prostostoječe stavbe v gruči.</p>

Razlike med naštetimi tlorisnimi zasnovami objektov se izražajo v mnogih smereh, vendar se bomo osredotočili predvsem na razlike glede na:

- položaj na parceli,
- način povezovanja s sosednjimi parcelami in objekti,
- razmejevanje zasebnega in javnega prostora, predvsem oblikovanje ulic.

### 6.1.1 Prostostoječa stavba

Govorimo o prostostoječi enodružinski hiši, ki je najpogostejša (najbolj zelena) oblika prebivanja v Sloveniji, ter dvojčku. Urbanistični kazalci izkazujejo naslednje:

**Preglednica 6: Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

URBANISTIČNI KAZALCI		
VELIKOST PARCELE...	stanovanjska območja	400 - 500 m <sup>2</sup>
	stan. območja s kmet. gospodinjstvi	700 - 1000 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)...	stanovanjska območja	40%
	stan. območja s kmet. gospodinjstvi	20%
FAKTOR IZRABE (FIZ)...	stanovanjska območja	1,2
	stan. območja s kmet. gospodinjstvi	0,4

**Preglednica 7: Urbanistični kazalci prostostojećih stavb (Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008, str. 43.)**

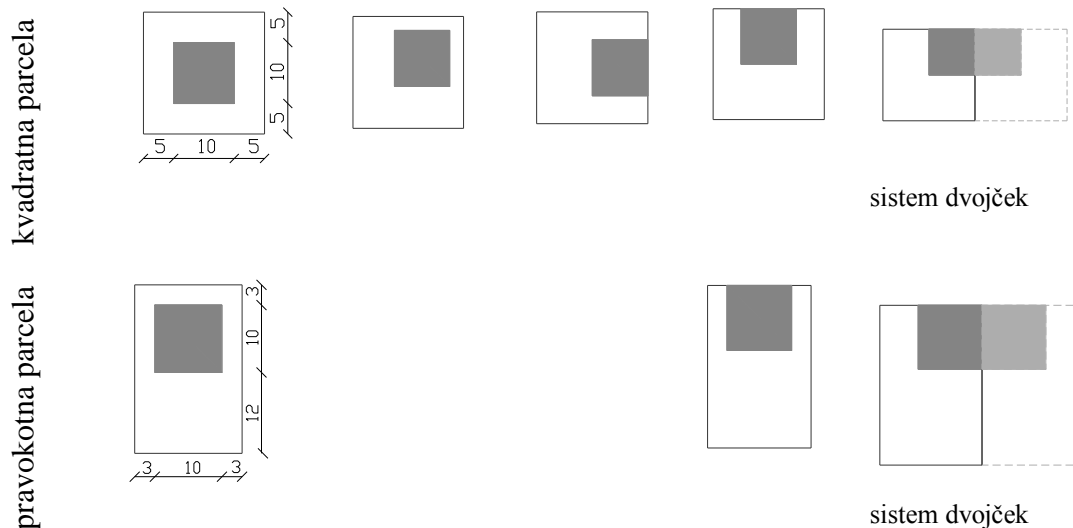
URBANISTIČNI KAZALCI		ENOST. PROSTOSTOJEČA HIŠA	DVOJČEK
VELIKOST PARCELE...	strnjeno naselje	400 - 500 m <sup>2</sup>	400 - 450 m <sup>2</sup>
	razpršeno naselje	700 - 1000 m <sup>2</sup>	450 - 550 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)		20 - 25 %	25 - 30 %
FAKTOR IZRABE (FIZ)		0.3-0.4	0.3-0.4
GOSTOTA NASELITVE		35 - 90 preb./ha	35 - 90 preb./ha

Prostorski red Slovenije (UL RS št. št. 122/2004) (v nadaljevanju PRS) določa najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Obravnavali bomo dve okvirni velikosti parcel, eno (400 – 500 m<sup>2</sup>) za stanovanjska območja zemljišč, ter drugo (700 – 1000 m<sup>2</sup>) za stanovanjsko rabo zemljišč z dodatnim kmetijskim gospodinjstvom. V primeru določb iz PRS (2004) ugotovimo, da imajo pri zgornjih vrednostih hiše v stanovanjskih območjih največ 3 etaže in v območjih s kmetijskimi gospodinjstvi po 2 etaži.

Ob pregledu urbanističnih kazalcev po Čerpesovi (2008), smo ugotovili, da gre v PRS (2004) za visoke vrednosti, saj so v primeru čistih stanovanjskih območij uporabili kazalce, ki po PRS (2004) odgovarjajo območjem s kmetijskimi gospodinjstvi. Pri tem je potrebno vedeti, da so prostostoječe enodružinske hiše, v primerjavi z ostalimi grajenimi oblikami, velik porabnik prostora.

Prostostoječa stavba je navadno dostopna iz severne strani, da se zagotovi intimnost vrta, ki na južni strani doseže večji izkoristek sonca. Objekt naj bo na parcelo postavljen tako, da jo

čim bolj diferencira in ohrani čim večji kompleks zelene površine, t.j. na njen vogal ali bližino enega od parcelnih robov (slika 55).



**Slika 55: Osnovne postavitve prostostoječe stavbe na kvadratno in pravokotno parcelo**

Ker skušamo racionalizirati izrabo parcele bomo z zožitvijo fronte v ta namen oblikovali podolgovate parcele in na takšen način dosegli krajše ceste in komunalne vode. Prav tako bomo z diferenciranimi odmiki in strnjenimi zazidalnimi sistemi (dvojček, vrstne, verižne hiše,...) težili k ostanku večjih, strnjenih površin, namenjenih za vrt in dvorišče (slika 55). V kolikor gre za zgoščanje enostanovanjske gradnje, je dvojček prva stopnja takšne racionalizacije. Objekta sta postavljena na isto parcelno mejo, na kateri se stikata, zato so velikosti parcel lahko manjše.

### 6.1.2 Linearna stavba

Linearne stavbe predstavljajo naslednjo stopnjo zgoščanja enostanovanjske gradnje. Primera linearnih stavb v stanovanjskih območjih s kmetijskimi gospodinjstvi sta:

- stegnjeni dom in
- vzporedni dom.

V čistem stanovanjskem območju se linearna stavba pojavlja v obliki vrstne hiše.

V primeru vrstnih hiš se objekti dotikajo parcelnih mej z dvema stranicama, v kolikor pa govorimo o stegnjenem ali vzporednem domu, so objekti navadno postavljeni v neposredno

bližino ali na parcelno mejo. Pri linearnem tipu stavb so parcele praviloma podolgovatih oblik. Gre za večjo racionalno izrabo zemljišča, ker zagotavljajo strnjeno gradnjo, krajše frontne linije in zmanjšujejo poti gibanja.

Linearni tip stavbe oblikovno določa jasne ulične in cestne prostore, hkrati pa omogoča tudi mešanje stanovanjskih, kmetijskih in drugih funkcij. Od tod bomo sklepali, da gre za ugodno zazidavo tudi v jedru naselij.

Urbanistični kazalci linearnega tipa stavb v stanovanjskih območjih s kmetijskimi gospodinjstvi :

**Preglednica 8: Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

URBANISTIČNI KAZALCI	
VELIKOST PARCELE	700 - 1000 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)	20%
FAKTOR IZRABE (FIZ)	0,4
GOSTOTA NASELITVE	30 - 50 preb./ha

140-200m<sup>2</sup> zazidane površine  
280-400m<sup>2</sup> Σ površine 2 etaž

Urbanistični kazalci linearnega tipa stavb v stanovanjskih območjih:

**Preglednica 9: Urbanistični kazalci vrstnih hiš (Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008, str. 61.)**

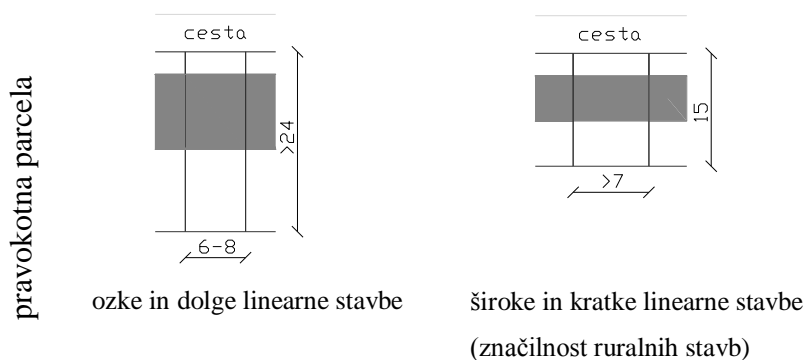
URBANISTIČNI KAZALCI		VRSTNA HIŠA
VELIKOST PARCELE...	strnjeno naselje	150 - 250 m <sup>2</sup>
	razpršeno naselje	250 - 400 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ) ...	strnjeno naselje	35 - 40 %
	razpršeno naselje	30 - 35 %
FAKTOR IZRABE (FIZ)		0.4-0.7
GOSTOTA NASELITVE		100 - 200 preb./ha

Po preračunu vrednosti iz Prostorskega reda Slovenije (UL RS št. 122/2004) (v nadaljevanju PRS) smo ugotovili, da lahko pri zazidavi v obliki stegnjenega in vzporednega doma dokaj hitro presežemo dovoljene zgornje vrednosti. Zaključili smo, da je zato potrebno zagotoviti

večje, predvsem daljše parcele s površino od 700 – 1000 m<sup>2</sup> in več. V tem primeru dobimo pri parceli s 1000 m<sup>2</sup> površine 200 m<sup>2</sup> zazidane površine ter objekte v 2 etažah (preglednica 8).

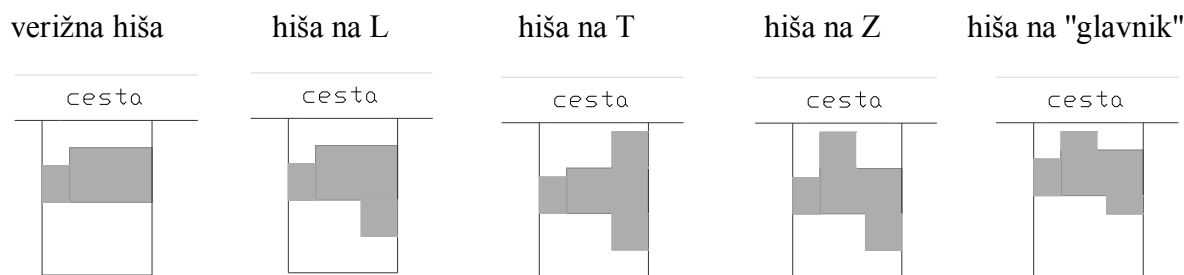
Pri linearnih stavbah je potrebna pazljivost pri orientaciji notranjih prostorov. Hkrati se moramo pri povezovanju linearnih stavb v prostoru izogibati ponavljanju prostorskih podob, saj gre za izredno monotono grajeno obliko (rešitev: ceste v meandrih- umirjamo promet, izboljšujemo vizualni videz okolice).

Poznamo dva osnovna tipa linearnih stavb:



**Slika 56: Osnovna tipa linearnih stavb na pravokotni parceli**

Zgornja primera linearnih stavb se nanašata na vrstne hiše na čistem stanovanjskem območju v strnjenem zazidalnem sistemu, ki ne zahteva velikih parcel. Kljub temu predstavljata zgornja tipa tudi osnovni obliki stegnjenega in vzporednega doma (slika 56). Pri tem gre dodati, da so parcele na stanovanjskih območjih z dodatnim kmetijskim gospodinjstvom večje, vendar se razmerje med stranicami parcel lahko obdrži. V prvem primeru gre za parcele, ki so trikrat daljše in jih uvrščamo v razvrstitev na delce, v drugem primeru pa gre za zemljišča, ki so nekoliko širša, vendar imajo kljub temu poudarjeno dolžino in sodijo v razdelitev na sklenjene proge.



**Slika 57: Oblike verižnih hiš**

Med variacije vrstnih hiš sodi še verižna (slika 57), ki ima podobne urbanistične kazalce kot vrstna, le da je tlorisna podoba objekta nekoliko drugačna. Čelni zid hiše sega do parcelne meje, na drugi strani je na hišo priključen prizidek (hišni prostori, gospodarsko poslopje, garaža, ipd.), ki sega do čelnega zidu naslednje hiše. Tlorisna zasnova objekta je lahko precej razgibana (v obliki črke L, T, Z, hiša "na glavnik").

### 6.1.3 Obodna stavba

Zadnja stopnja zgoščevanja enostanovanjske gradnje so obodne stavbe, ki so po večini primerne za strnjena naselja in le deloma za razpršena. Primera obodnih stavb v stanovanjskih območjih s kmetijskimi gospodinjstvi sta:

- dom na vogel in
- dom v četverkotniku.

V čistem stanovanjskem območju se obodna stavba pojavlja v obliki atrijske hiše različnih oblik (atrijska hiša oblike L, T, U).

Urbanistični kazalci:

**Preglednica 10: Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	
VELIKOST PARCELE	FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ) 20%
700 - 1000 m <sup>2</sup>	140-200 m <sup>2</sup> zazidane površine

Kot smo že omenjali, naj bodo zemljišča v stanovanjskih območjih s kmetijskimi gospodinjstvi nekoliko večja. V kolikor upoštevamo vrednosti določene v PRS (2004) (preglednica 10), je potrebno za zazidavo doma v četverkotniku prilagoditi obliko parcele; gre za parcele podolgovatih, nepravilnih oblik, na robovih katerih se lahko tvori obravnavan zazidalni sistem.

Kljub temu je pogosto tako (Kras, Istra), da stojijo domovi v strnjenem delu naselja brez neposrednega stika s kmetijskimi zemljišči, zato so parcele na teh območjih nekoliko manjše in vključujejo le pozidan del z morebitnim notranjim dvoriščem. V takšnih primerih se vrednosti določene v PRS (2004) prekoračijo, še posebno ko gre za tipični sistem zazidave določenega naselja.

Od tod sledi, da bomo za zazidavo v jedru naselij (z obravnavano grajeno obliko) upoštevali vrednosti za čista stanovanjska območja. Pri tem bomo obravnavali obe velikosti parcel.

**Preglednica 11: Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

Stanovanjska območja		
VELIKOST PARCELE	FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ) 40%	GOSTOTA NASELITVE
400 - 500 m <sup>2</sup>	160-200 m <sup>2</sup> zazidane površine	30 - 70 preb./ha
700 - 1000 m <sup>2</sup>	280-400 m <sup>2</sup> zazidane površine	

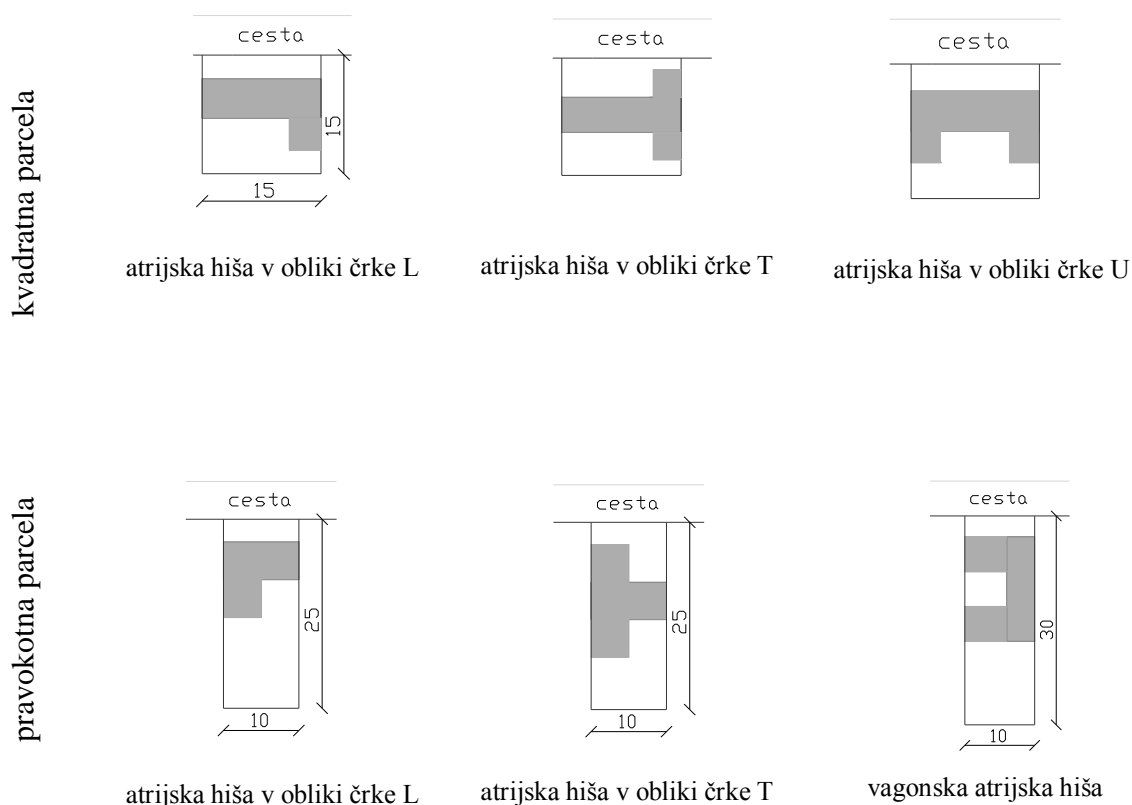
**Preglednica 12: Urbanistični kazalci atrijskih hiš (Čerpes, I., Blejec, G., Koželj, J., 2008, str. 78.)**

URBANISTIČNI KAZALCI	ATRIJSKA HIŠA
VELIKOST PARCELE	140 - 250 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)	30 - 40 %
FAKTOR IZRABE (FIZ)	0.7-1.0
GOSTOTA NASELITVE	210 preb./ha

Pri obodnih stavbah je, enako kot pri linearnih, potrebna pazljivost pri orientaciji notranjih prostorov, hkrati pa so omejene tudi možnosti za širjenje in prezidavo. Sistem obodnih stavb v naselju ustvarja večje število vaških jeder oz. trgov in dvorišča.



V kolikor gre za atrijske hiše, so parcele v primerjavi z ostalimi grajenimi oblikami manjše, navadno kvadratnih (priporočljivo 12 x 12m - 15 x 15m) ali podolgovatih oblik (vagonška atrijske hiše). Atrijska hiša se stika s sosednjimi objekti z najmanj dvema stenama.



**Slika 58: Postavitve obodnih stavb na kvadratno ali pravokotno parcelo**

Za parcele, namenjene gradnji obodnih stavb, je pri povezovanju po večini značilno, da se parcela v treh ali pogosteje dveh mejah stika s sosednjo hišo, na eni meji pa z dovozno ulico.

#### 6.1.4 Prostostoječe stavbe v gruči

Govorimo o stanovanjskih območjih s kmetijskimi dejavnostmi, kjer gre za značilno grajeno obliko v samotnih kmetijah, zaselkih, gručastih in razpršenih naseljih. Parcele so velike (700 - 1000 m<sup>2</sup> in več) in navadno nepravilnih oblik.

Urbanistični kazalci:

**Preglednica 13: Urbanistični kazalci – najvišje dovoljene vrednosti stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po PRS (2004)**

URBANISTIČNI KAZALCI	
VELIKOST PARCELE	700 - 1000 m <sup>2</sup>
FAKTOR ZAZIDANOSTI (FZ)	20%
FAKTOR IZRABE (FIZ)	0,4
GOSTOTA NASELITVE	30 - 50 preb./ha

140-200m<sup>2</sup> zazidane površine  
280-400m<sup>2</sup> Σ površine 2 etaž

Navadno gre za tri ali več objektov, ki so brez reda postavljeni na parcelo. Pri tem so locirani v bližino ali na parcelno mejo (odvisno od strukture parcele), in sicer na način, da v središču tvorijo uporabni prostor za dvorišče.

## 6.2 Povezovanje

### 6.2.1 Lega objekta na parceli

Kot že omenjeno, naj bo objekt na parceli postavljen tako, da jo razdeli v različne prostore in ohrani čim večji strnjeni kompleks zelene površine. Pri tem je potrebno upoštevati minimalne odmike:

**Preglednica 14: Minimalni odmiki**




	PRIPOROČENE MERE
odmik od parcelne meje (tudi ceste)	okoli 4m, najmanj 2.5m (po dogovoru tudi manj)
širina dvorišča	vsaj 4m
širina vrta	vsaj 10m

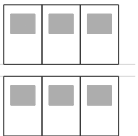
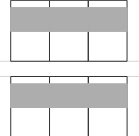
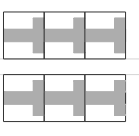
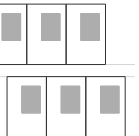
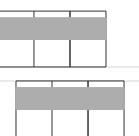
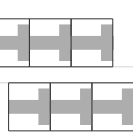
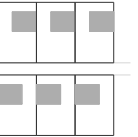
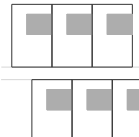

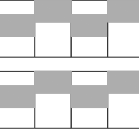

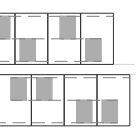
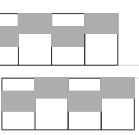
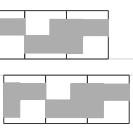

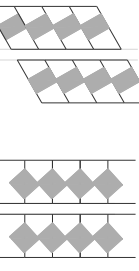
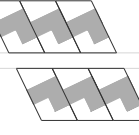
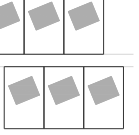
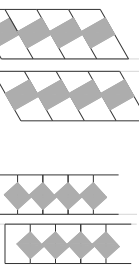
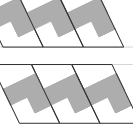
V čistih stanovanjskih območjih oz. območjih, kjer gre za strnjen zazidalni sistem, moramo zagotoviti kakovost bivalnega okolja, ki jo skušamo vzpostaviti z boljšimi razgledi, daljšimi

vizurami, kvalitetnejšo osončenostjo in prevetrenostjo. Slednje dosežemo z zamikanjem parcelnih mej ali/in objektov:

**Preglednica 15: Osnovne možnosti postavitve objekta na parcelo glede na zamikanje objekta ali/in parcele v strnjenih zazidalnih sistemih**

**Legenda:**

-  parcelna meja
-  cesta
-  objekt

zamikanje objekta	poravnane parcele			zamikane parcele		
	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
X						
po širini parcele		X	X		X	X
vzdolž parcele						
poševno na parcelo						

Zgornja preglednica prikazuje osnovne možnosti postavitve objekta na parcelo glede na zamikanje objekta ali/in parcele, vendar so možne še vse vmesne kombinacije. Gre za objekte v čistih stanovanjskih območjih, kjer so parcele manjše in je potrebno z zamikanjem doseči boljše bivalne razmere. Posebno pozornost je potrebno namenjati zgoščeni enostanovanjski gradnji (linearne, obodne stavbe), kjer naj bodo nizi v razponu 6 – 8 parcel prekinjeni. Z zamikanjem parcel in/ali objektov ter prekinjanjem nizov razbijemo monotonost v prostoru, razvejamo ulično oz. prometno mrežo in zagotovimo raznovrstnost odprtih prostorov.

## 7 OBLIKOVANJE ZEMLJIŠKIH KOMPLEKSOV

Pri povezovanju stavb v stavbne nize in otoke je potrebno upoštevati, da so robne parcele intenzivneje pozidane (odmiki), zato temu primerno tvorimo vogalne parcele večje.

V kolikor gre za parcele na nagnjenem terenu, naj bodo le-te večje za odstotek nagiba (računsko upoštevamo tlorisno projekcijo parcele) (Pogačnik, A., 1999).

Pri povezovanju stavb v večje stavbne otoke (tj. 20 objektov in več) se v grobem srečamo s tremi osnovnimi pojavnimi oblikami. Navadno gre za stavbne nize, ki so vzporedni ali pravokotni na stanovanjsko ulico, ali pa gre za povezovanje v gruče (kareje).

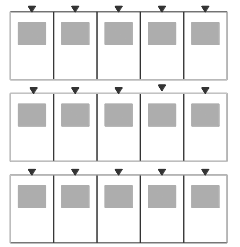
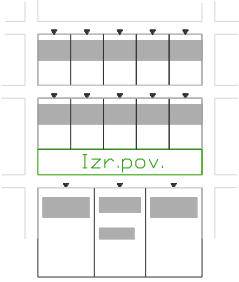
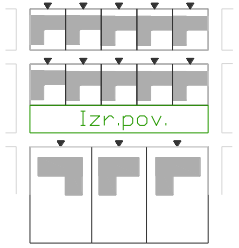
### 7.1 Stavbni nizi vzporedno z ulico

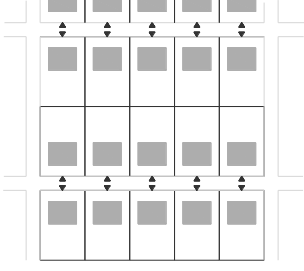
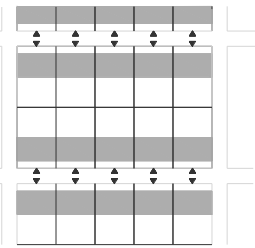
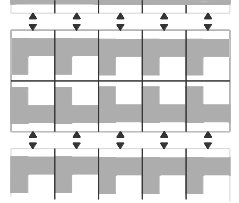
V ruralnem prostoru srečamo takšno stavbno tkivo v naseljih z obcestno zasnovo. Dostopi k parcelam so lahko enostranski ali dvostranski, vendar se nagibamo k temu, da so ulice vedno izrabljene dvostransko (Pogačnik, A., 1999).

**Preglednica 16: Primeri zazidave stavbnih nizov vzporedno na stanovanjsko ulico**

**Legenda:**

- parcelna meja
- cesta
- proste površine
- objekt
- ▼ smer vhoda na parcelo

	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
enostranski dostopi			

	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
dvostranski dostopi			

Za obcestna naselja sta značilni razdelitev parcel na delce in stavbna zasnova, ki je vzporedna s smerjo glavne ulice. Tako na primeru prostostoječih stavb kot linearnih in obodnih stavb lahko tvorimo takšno stavbno tkivo, ki bo vzporedno s smerjo stanovanjske ulice, le v primeru prostostoječih stavb brez reda lahko glede na tipiko zazidave in strukturo parcel sklepamo, da niso značilne za obcestna naselja. Naselja z obcestno zasnovo imajo pravokotno omrežje cest oz. ulic, zato jih zgoščamo v smeri pravokotno na obstoječo ulico in s tem tvorimo novo prostorsko jedro v naselju.

### Sinteza:

V kolikor obravnavamo prostostoječe stavbe, so parcele nekoliko bolj svobodnih oblik in njihovo oblikovanje ni tako omejeno kot pri linearnih stavbah, kjer so zemljišča pravokotnih oblik. Prostostoječe stavbe so hkrati velik porabnik prostora, ker ustvarjajo na območju pozidave nizke gostote grajenih struktur.

Linearne stavbe tvorijo urejen videz naselja, vendar gre za monotono grajeno obliko, ki jo lahko preprečimo z zamikanjem stavb in/ali parcel. V primerjavi s prostostoječimi stavbami je oblikovanje parcel omejeno na ozke, dolge parcele, kjer gre za razdelitev na delce, ki je značilna za obcestno zazidavo, in pravokotne parcele, ki so lahko nekoliko širše, kar je značilno za razdelitev zemljišč na sklenjene proge. Vrstne hiše so primerne tudi za zgoščevanje gradnje v strnjenem delu obcestnega naselja, kjer obstaja potreba po mešanju stanovanjskih in drugih funkcij. V primeru območij z dodatnimi kmetijskimi gospodinjstvi (stegnjeni, vzporedni dom), jih nikakor ne zapiramo v jedra naselij, temveč jih lociramo na rob naselja oz. tja, kjer je omogočen neposreden dostop do kmetijskih zemljišč.

V primeru obodnih stavb je, na območjih s kmetijsko funkcijo, za zazidavo v obcestnih naseljih, primeren sistem doma na vogel, medtem ko dom v četverkotniku za takšen tip naselja ni tipičen. V primeru atrijskih hiš gre za izredno majhne parcele in posledično za racionalizacijo gradnje, ki je navadno priporočljiva na robovih mest in le pogojno primerna za zazidavo v vaseh oz. manjših naseljih.

## 7.2 Stavbni nizi pravokotno na ulico

Stavbna zasnova, pravokotna na glavno ulico, je izrazita v vrstnih vaseh, kjer so dostopi lahko prav tako enostranski ali obojestranski.

**Preglednica 17: Primeri zazidave stavbnih nizov pravokotno na stanovanjsko ulico**

	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
enostranski dostopi		 skupne garaže, peš dostop do objektov	
dvostranski dostopi		 skupne garaže, peš dostop do objektov	

V vrstnih vaseh je značilna razdelitev na sklenjene proge ter njihova kombinacija z delci - vsekakor gre za parcele podolgovatih oblik. Pri tem so objekti postavljeni pravokotno na

vaško cesto - najbolj značilen za takšen tip naselja je stegnjeni dom oz. linearno členjeni kmečki dom.

### Sinteza:

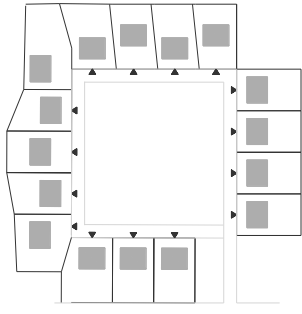
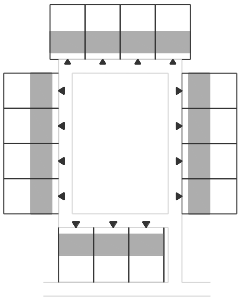
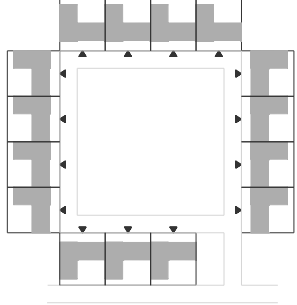
V vrstnih naseljih ima ulična zasnova poudarjen linearni, osni cestni sistem. Na presečišču ulic se zato ne oblikujejo izrazita prostorska jedra oz. vaški trgi, kjer obstaja zahteva po nekoliko bolj strnjeno grajenih oblikah. Iz tega je moč sklepati, da so prostostoječe stavbe, postavljene pravokotno na glavno ulico, primeren sistem zazidave v vrstnih naseljih.

Vrstne hiše, postavljene pravokotno na vaško cesto, imajo lahko le peš dostop do objektov in skupne garažne hiše/prostore v njihovi bližini. Sklepamo, da takšen način ne ustreza potrebam v vaških naseljih, hkrati pa gre tudi za parcelacijo, ki ni značilna za identiteto vrstnih naselij. V kolikor govorimo o stegnjenem in vzporednem domu s pravokotnimi parcelami, pa gre za tipično zazidavo v obravnavanem tipu naselja.

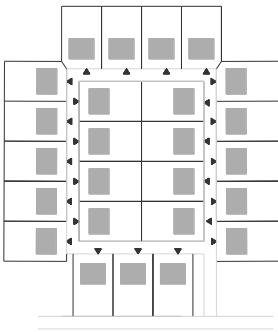
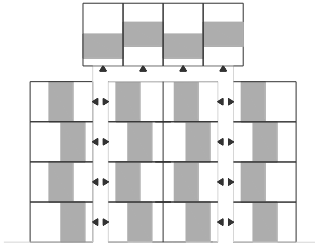
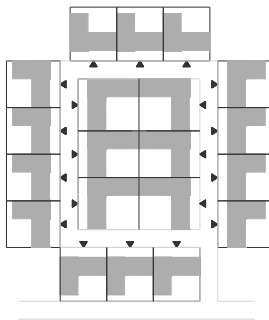
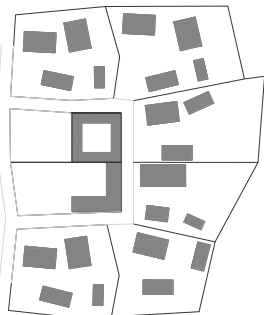
Obodne stavbe so za gradnjo v vrstnih naseljih neprimerne. Sistem zazidave obodnih stavb določa v naselju trge, nova jedra in dvorišča in s tem tvori radialno, razvejano omrežje cest. Vse to pa je značilno za gručasta naselja in ne za naselja z vrstno zasnovo.

### 7.3 Stavbni nizi v obliki gruč

Preglednica 18: Primer zazidave stavbnih nizov v obliki gruč

	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
enostranski dostopi			



	prostostoječe stavbe	linearne stavbe	obodne stavbe
dvostranski dostopi			
	prostostoječe stavbe v gruči		
			

V ruralnem prostoru se s takšno obliko srečamo v primerih, ko so stavbe brez reda "razmetane" v prostor. V kolikor gre za na videz sosledno urejen prostor, so stavbni nizi lahko povezani v obliko zanke ali s kombinacijo zanke in ceste.

V gručastih naseljih so na grbinastem terenu zemljišča parcelirana v grude, na položnem terenu pa v grudaste delce in njihove prehodne oblike. V razpršenih naseljih je značilna parcelacija na celke, grude in kombinacija z delci. V obeh tipih naselij gre torej za zemljišča nepravilnih oblik. Za gručasta naselja je značilno grupiranje objektov v funkcionalno zaokrožene gručice, pri razpršeni poselitvi pa se z zaokroževanjem heterogene poselitvene strukture v večje število manjših zgostitvenih enot doseže ohranjanje lokalne koncentracije.

### Sinteza:

Stavbni nizi, povezani v obliko zanke ali s kombinacijo zanke in ceste, odgovarjajo poselitvenim vzorcem v gručastih in razpršenih naseljih. Omogočajo zazidavo v obliki

prostostoječih, linearnih, obodnih stavb in v obliki stavb v gruči, ter dovoljujejo zazidavo in parcelacijo v različnih, poljubnih smereh. Tvorijo krožno, razvejano cestno omrežje, ki je značilno za gručasta naselja. Obenem gre pri stavbnih nizih v obliki gruč za grupiranje objektov, ki je značilno za gručasti tip naselja.

Linearne in obodne stavbe so primerne za zapolnjevanje stanovanjskih območij v strnjem delu naselja, prostostoječe stavbe pa lahko lociramo izven vaških jeder. V gručastih naseljih se čim bolj izogibamo ponavljanju istih prostorskih vzorcev (parcelnih in stavbnih), zato skušamo monotonost razbiti z nepravilnimi oblikami parcel, zamikanjem objektov in/ali parcel ter mešanjem grajenih oblik.

Stanovanjske stavbe s kmetijskimi gospodinjstvi lociramo na robove naselij. Pri tem menimo, da obodni domovi in prostostoječe stavbe v gruči ustrezajo naseljem v obliki gruč. V razpršenih naseljih pa je najbolj pogosta oblika zazidave prostostoječih stavb v gruči.

## **8 PREGLED IN ANALIZA NAČRTA PARCELACIJE GLEDE NA TIP NASELJA, STRUKTURO PARCEL IN OMREŽJE CEST**

Diplomska naloga se ukvarja z oblikami parcelacije za potrebe gradnje v stanovanjskih območjih in območjih s kmetijskimi gospodinjstvi v izvenmestnih, podeželskih naseljih. Zbrani so bili 4 različni primeri podeželskih naselij - Šebaščan v Prekmurju, Podlog v Savinjski dolini, Lanišče pri Škofljici in Predoslje na Gorenjskem - v katerih smo skušali preveriti predhodno proučena dognanja. Območja, na katerih se izvaja postopek parcelacije za potrebe načrta parcelacije, smo (subjektivno) locirali v samo naselje in izvajali parcelacijo glede na pogoje, ki so bili v nalogi predhodno proučeni.

Vsak od štirih primerov naselij je bil analiziran glede na dele, za katere menimo, da so ključni za načrtovanje in oblikovanje predloga nove parcelacije. To so: obstoječa parcelna struktura v naselju in njegovi bližnji okolici, obstoječa tlorisna zasnova naselja (tip naselja) ter obstoječe in predvideno omrežje vaških cest. Dodatno smo prikazali tudi predvideno lego objekta na parceli in njegovo tipologijo, vendar predvsem zato, da smo se lahko odločili o dimenzijah parcel in ali gre za gradnjo v zgoščenem delu naselja ali ne.

### **8.1 Analizirani sklopi v sliki – obcestno naselje**



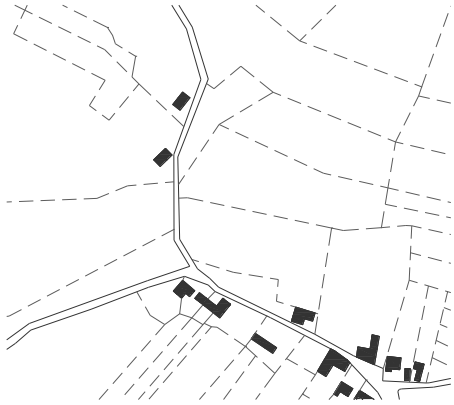

Gre za primer naselja z obcestno zasnovo in razdelitvijo parcel na delce, pri tem imajo parcele na valovitem terenu že oblike grud. Naselje je majhno, zato ima sistem cest izrazito linearno (osno) obliko, in ne mrežno, kot je značilno za obcestna naselja. Gre za nerazgiban zazidalni sistem, ki sledi omrežju in usmeritvi cest.




Območje parcelacije za potrebe načrta parcelacije smo umestili ob nepozidanem delu vaške ceste (širitve). Dodali smo novo prometnico, ki poteka v obeh primerih pravokotno na obstoječo cesto in na takšen način tvori dve (primer 1) oz. tri (primer 2) nova prostorska jedra. V prvem primeru je območje širitve nekoliko manjše, v njem pa smo obravnavali le čista stanovanjska območja. V drugem primeru smo dodali še območja s kmetijskimi gospodinjstvi, hkrati smo skušali monotonost v zgoščenem delu naselja razbiti z zamikanjem objektov ter ohranili nekaj proste površine (primer 2 – oznaka C).

**Preglednica 19: Preglednica analize – obcestno naselje**

**Legenda:**

- obstoječa parcelna struktura
- nove parcele v sklopu načrta parcelacije
- cesta
- obstoječ objekt
- predviden nov objekt

		TIP POSEGA	TIP NASELJA
		širitev	obcestno
analizirani sklopi		stara	nova
parcelacija v naselju	prikaz naselja z okolico		
	izsek obravnavanega dela		
			primer 1
			primer 2

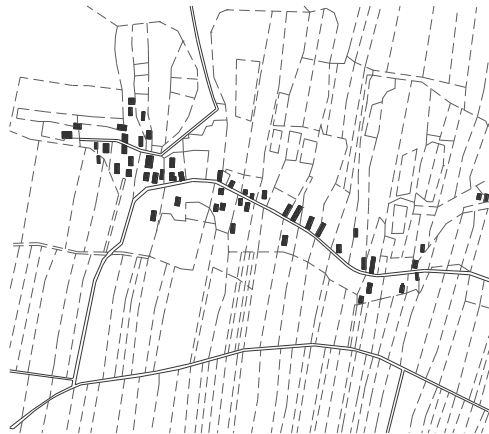


	TIP POSEGA	TIP NASELJA
	širitev	obcestno
analizirani sklopi	stara	nova
prometna infrastruktura		primer 1 
		primer 2 


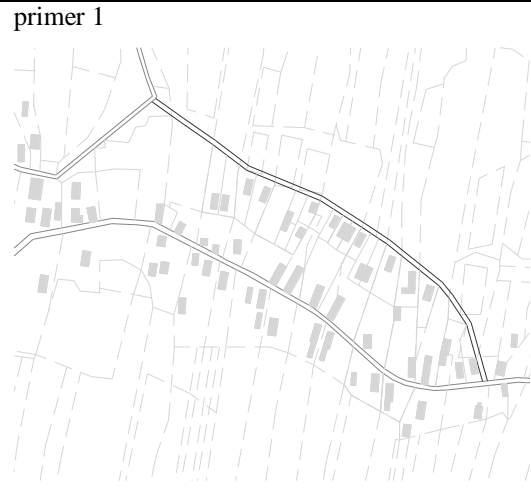
V obstoječem delu naselja so objekti vzporedni s smerjo glavne ulice, zato smo takšno grajeno obliko ohranili tudi v novem delu. V prvem primeru so parcele nekoliko bolj podolgovate, vendar neizrazito, kot je to značilno za obcestna naselja. Kljub temu daje novo območje vtis urejenosti in menimo, da je parcelna struktura pogojno primerna za obravnavan tip naselja.

V drugem primeru smo obdržali zgoščen zazidalni sistem v jedru novega območja, na obrobju le-tega pa parcele podaljšali v globino. Pri tem smo skušali čim bolj obdržati smeri obstoječe strukture parcel in obenem tvoriti dve, med seboj pravokotni smeri. Ugotovili smo, da se takšna parcelacija v zasnovo in strukturo parcel v obcestnem naselju ugodno vklaplja.

## 8.2 Analizirani sklopi v sliki – vrstno naselje

Preglednica 20: Preglednica analize – vrstno naselje

	TIP POSEGA	TIP NASELJA
	širitev, zaplnitev	vrstno
analizirani sklopi	stara	nova
parcelacija v naselju	prikaz naselja z okolico 	primer 1 
	izsek obravnavanega naselja 	

	TIP POSEGA	TIP NASELJA
	širitev, zapolnitev	vrstno
analizirani sklopi	stara	nova
prometna infrastruktura		primer 1 






Predstavljen je primer dolge vasi (vrstna vas) z zemljiščem v sklenjenih progah. Parcele so podolgovatih oblik, vendar nekoliko širše kot v obcestnih naseljih. Objekti so postavljeni skoraj izključno pravokotno na vaško cesto in prav takšno smer imajo tudi parcele. Izpostavljen je linearni, osni cestni sistem. Zaradi eksplicitnih značilnosti obravnavanega naselja zadošča en obravnavan primer, pri katerem sta predstavljena možnost širitve in zapolnitve obstoječega naselja.

Ker skušamo preprečiti zlivanje naselij s sosednjimi, smo novo prometnico in hkrati območje načrta parcelacije locirali vzporedno z obstoječo vaško cesto. Iz strukture parcel (ozke, dolge proge) lahko sklepamo, da gre za kakovostna kmetijska zemljišča na dokaj ravnem terenu. Prav zato so nove parcele speljane po enem obodu nove ceste.





V obravnavanem primeru smo skušali obdržati smer obstoječe parcelne strukture in ob tem tvorili podolgovate parcele. Ker gre za naselje na območju s pretežno kmetijskimi gospodinjstvi, so tudi novi objekti nekoliko večji in podolgovati; v večini gre za stegnjene domove, prostostoječe stavbe in dvojčke (skupna dovozna pot). Končna struktura daje urejeno, linearno sliko naselja. Menimo, da v naselju drugačen zazidalni sistem in načrt parcelacije skoraj ni možen.

### 8.3 Analizirani sklopi v sliki – gručasto naselje

Preglednica 21: Preglednica analize – gručasto naselje

	TIP POSEGA	TIP NASELJA
	širitev	gručasto
analizirani sklopi	stara	nova
parcelacija v naselju	prikaz naselja z okolico 	primer 1 
	izsek obravnavanega naselja 	primer 2   primer 3 



	<b>TIP POSEGA</b>	<b>TIP NASELJA</b>
	<b>širitev</b>	<b>gručasto</b>
<b>analizirani sklopi</b>	<b>stara</b>	<b>nova</b>
<b>prometna infrastruktura</b>		<p>primer 1</p>  <p>primer 2</p>  <p>primer 3</p> 

Gre za primer gručastega naselja z razdelitvijo na grude, medtem ko so nekatere grude na nekoliko bolj ravnem terenu že razkosane na podolgovate parcele. Sistem cest je radialen (raščeni) in hkrati daje vtis krožnega omrežja cest. Sistemu cest sledijo objekti, ki so navidezno brez reda postavljeni v prostor.

Območje načrta parcelacije smo locirali na del ob naselju (širitev), ki ima ugodno obstoječo prometno mrežo. Ker gre za območje, ki je s treh strani obdano s cesto, z ene pa z obstoječimi objekti, smo se odločili, da gre v primeru za čisto stanovanjsko območje oz. za strnjen zazidalni sistem.

V prvem primeru gre za dokaj raven, prevladujoč linearni potek novega dela vaške ceste. Tudi objekti imajo prevladujočo smer (JZ-SV), ki je sicer ugodna, vendar v gručastem naselju neprimerna. Pri parcelaciji smo uporabili dve, med seboj pravokotni smeri, in element poševnega zamikanja parcel. Območje načrta parcelacije kljub temu deluje urejeno in monotono ter posledično neugodno za gručasti tip naselja in grudasto strukturo parcel.

V drugem primeru smo skušali v naselju nadaljevati zazidalni sistem prostostojećih stavb v gruči. Novi del vaške ceste ima obliko zanke, zato poudari koncentričnost cestnega omrežja v naselju. Cesto smo speljali za potrebe napajanja štirih novih parcel. Ker gre v primeru prostostojećih stavb v gruči za večji faktor zazidanosti, so tudi parcele temu primerno večje. Ugotovili smo, da gre v obravnavanem primeru za stavbne nize, ki predstavljajo ugodno osnovo za nadaljnje parceliranje območja načrta parcelacije v gruče.



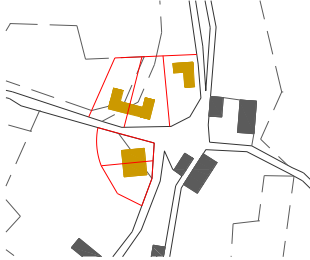

V tretjem primeru smo se odločili za uporabo stavbnega niza v gručah, za katerega smo v nalogi predvideli, da je ugoden sistem parceliranja in posledično gradnje v gručastih naseljih. Novi del vaške ceste ima obliko zanke in zato poudari koncentričnost cestnega omrežja v naselju. Poteku nove ceste sledijo tudi smeri parcel in objektov, zato se lahko vzpostavijo v vsaj treh smereh. Poleg tega so lahko parcele izven zanke nekoliko bolj svobodnih, nepravilnih oblik. Kljub temu, da nismo uporabili izstopajočih elementov zamikanja, lahko trdimo da gre za nemonotono območje in kot tako primerno za gručasti tip naselja in grudasto strukturo parcel.



#### **8.4 Analizirani sklopi v sliki – razpršeno naselje**

Gre za tipičen primer razpršenega naselja z razdelitvijo zemljišč na grudaste delce in grude. Sistem cest v naselju je kombinacija radialnega (raščenege) in mrežnega, ki v tem primeru izstopa. Objekti sledijo omrežju cest v smeri pravokotno na cesto v J delu naselja in vzporedno s cesto na S delu naselja ter ponekod v poljubnih smereh. Ker je pri razpršeni

poselitvi potrebno zaokroževati heterogeno poselitveno strukturo v večje število manjših zgoščenih enot, smo skušali na primeru prikazati dve lokalni koncentraciji.

**Preglednica 22: Preglednica analize – razpršeno naselje**

	TIP POSEGA	TIP NASELJA
	širitev	razpršeno
analizirani sklopi	stara	nova
parcelacija v naselju	<p>prikaz naselja z okolico</p> 	<p>prikaz širitve</p>  <p>primer 1</p>  <p>primer 2</p> 

	<b>TIP POSEGA</b>	<b>TIP NASELJA</b>
	<b>širitev</b>	<b>razpršeno</b>
<b>analizirani sklopi</b>	<b>stara</b>	<b>nova</b>
<b>prometna infrastruktura</b>		

V prvem primeru gre za strnjeno zazidavo v stanovanjskem območju, kjer imajo parcele grudasto, nepravilno obliko in so objekti poljubno postavljeni v prostor. V drugem primeru gre za stanovanjska območja in območja s kmetijskimi dejavnostmi.

V obeh primerih gre za stavbne nize v obliki gruč, za katere menimo, da so primeren zazidalni sistem pri grudasti strukturi parcel. Kljub temu sklepamo, da ustrezajo tudi parcelaciji v razpršenih naseljih, ker menimo, da imajo le-ta ob uporabi drugih stavbnih nizov tendenco širjenja in zlivanja skupaj po obodu cest v široka in dolga obcestna naselja.

## 9 ZAKLJUČEK

V sodobnem času je tradicionalno razvrščanje naselij v urbana in podeželska naselja precej zabrisano zaradi vdora urbanih tvorb na podeželje. Glede na to, da je glavna enota zemljiške strukture parcela in kot takšna predstavlja eno izmed izhodišč nadaljnjih urejanj, smo v diplomski nalogi želeli raziskati in prikazati vlogo in pomen načrta parcelacije pri razvoju podeželskih naselij. Namen diplomske naloge je bil hkrati podati merila in pogoje za oblikovanje parcel v sklopu načrta parcelacije v podeželskih naseljih, kjer je avtohtona parcelna struktura še ohranjena, ter poiskati vplivne dejavnike za oblikovanje novih parcelnih struktur.

Raziskali smo pravni okvir načrtovanja parcelacije. Ker je načrt parcelacije tesno povezan z načeli prostorskega razvoja, so nas zanimale tudi smernice s področja urejanja prostora v podeželskih naseljih. Usmeritve obstoječe zakonodaje so nas usmerile, da smo razmišljali o dejavnikih, ki vplivajo na načrt parcelacije, in postavili izhodiščne teze. Na podlagi opravljene analize smo ugotovili:

- na parcelacijo v sklopu načrta parcelacije vpliva obstoječa parcelna struktura: gre za obstoječo parcelno strukturo tako v naselju kot v njegovi okolici. Ugotovili smo, da je za potrebe načrta parcelacije potrebno dobro poznati strukturo okoliških parcel, saj generirajo razporeditev oz. tloris naselja ter oblike parcel znotraj naselja. V tem kontekstu gre hkrati za ustrezno vzpostavljanje in sooblikovanje kakovostne kulturne krajine;
- na parcelacijo v sklopu načrta parcelacije vpliva tlorisna zasnova naselja oz. tip naselja: tlorisna zasnova naselij nastopa kot pomemben dejavnik pri ohranjanju poselitvene strukture v Sloveniji. Gre za dejavnik, ki v soodvisnosti z obstoječo strukturo parcel v naselju vpliva na načrt parcelacije z vidika nadaljnjega razvoja in pozidave naselja oz. z vidika lociranja samega območja načrta parcelacije. Obenem gre za dejavnik, ki določa strukturo parcel v načrtu parcelacije na naslednje načine:
  - vrstna vas oblikovno generira delitev parcel v sklenjene proge ali kombinacije z delci,
  - v obcestnem naselju je navadno značilna razdelitev parcel na delce,
  - v gručastem naselju so značilne grudaste parcelne oblike, grudasti delci in njihove prehodne oblike,

- razpršena poselitev se pogosto pojavlja na zemljiščih, katerih oblike so značilne za parcele v celkih ali v drugotnih in pomešanih grudah,
- v zaselkih je značilna razdelitev zemljišč v grude, drugotne grude ali odprte celke,
- samotne kmetije v večini generirajo zemljišča v celku.

Gre za ohranjanje lokalne topografije in morfologije naselij oz. za vzpostavljanje njihove prepoznavne podobe;

- na parcelacijo v sklopu načrta parcelacije vpliva obstoječa in predvidena prometna infrastruktura: obstoječa prometna mreža v naselju vpliva na načrt parcelacije z vidika lociranja samega parcelacijskega območja, saj predstavlja zanesljive kazalnike, kam se bo usmerjala bodoča gradnja, ter z vidika določanja morfologije oz. koncepta vasi. Trdimo lahko, da je sistem prometne mreže pojavno značilen in obenem soodvisen od tipologije naselja. S posameznimi odstopanji in v različnih kombinacijah je:
  - radialno in koncentrično omrežje cest značilno v gručastih naseljih,
  - pravokotno omrežje cest se pojavlja v naseljih z obcestno zasnovano,
  - linearni oz. osni cestni sistem pa je značilen v vrstnih vaseh;
- na parcelacijo v sklopu načrta parcelacije vpliva tipologija objekta: pri obravnavi tipologije objektov, smo ugotovili da le-ta vpliva na načrt parcelacije predvsem z vidika oblikovanja parcel ter razmerja njihovih stranic. V podeželskih naseljih izstopata dva poglobitna tipa objektov: urbane oblike stanovanjskih stavb, katerim zadoščajo manjše parcele, ki so primerne v strnjenem zazidalnem sistemu, ter stanovanjske stavbe z dodatnimi kmetijskimi gospodarstvi, ki zahtevajo večje površine. Obenem vpliva tipologija objekta tudi na obliko parcel in videz celotnega naselja. Predlagamo namreč takšno tipologijo objektov, ki omogoča prilagajanje novih grajenih struktur lokalni topografiji, morfologiji in obstoječi prometni mreži;
- na parcelacijo v sklopu načrta parcelacije vpliva predvidena lega objekta na parceli: predvidena lega objekta na parceli vpliva na načrt parcelacije v kontekstu zagotavljanja minimalnih odnikov, t.j. upoštevanja gradbenih in regulacijskih linij. V območju, kjer gre za strnjen zazidalni sistem, je lega objekta na parceli še toliko bolj pomembna, ker skušamo kakovost bivalnega okolja vzpostaviti oz. izboljšati z zamikanjem objektov in/ali parcel. Pomembnost lege objekta na parceli se kaže tudi v njegovi orientiranosti glede na prometnico. Ugotovili smo, da se:
  - objekti, postavljeni vzporedno z vaško cesto, ugodno vkomponirajo v okolje obcestnih naselij,

- objekti, postavljeni pravokotno na vaško cesto, ugodno vklaplajo v okolje vrstnih naselij,
- objekti, ki navidezno tvorijo koncentrično formo oz. so postavljeni okoli zanke, ugodno vkomponirajo v okolje gručastih in razpršenih naselij.

Skozi diplomsko nalogo so se torej vse zastavljene hipoteze izkazale za pravilne. Prej naštetih dejavniki predstavljajo geometrijsko ogrodje oz. vzorce, po katerih je urejena kompozicija podeželskega naselja. Na podlagi ugotovljenih dejstev so bili prepoznani štirje osnovni tipi podeželskih naselij in štirje osnovni tipi oblikovanja parcelnih struktur, ki so bili opredeljeni na osnovi predpostavljenih hipotez. Iz prepoznanih lastnosti posameznih tipov naselij smo preverili pravilnost postavljenih hipotez ter podali predloge parcelnih struktur v načrtu parcelacije glede na tipologijo posameznega naselja. Pri tem smo zagotovili skladnost ter sledenje novih parcelnih struktur morfološkim značilnostim kraja. V čim večji meri smo ohranili ritem, smeri in velikosti parcel, razen v primerih, kjer so bile parcele prevelike glede na novo namensko rabo zemljišč.

Na primeru obcestnega naselja smo, ob upoštevanju predhodnih dognanj, vzpostavili omrežje cest, ki se pravokotno priključi na obstoječo cesto ter vgradili takšno stavbno tkivo, ki vzporedno sledi stari in predlagani novi ulici. V obeh primerih smo pri oblikovanju načrta parcelacije poudarjali globino parcel, vendar se drugi primer (preglednica 19) boljše vklaplja v obstoječe omrežje parcel in obcestno strukturo naselja. V obcestnih naseljih bomo torej pri oblikovanju načrta parcelacije poudarjali globine parcel, da izoblikujemo takšne strukture, ki se ugodno vgradijo v razdelitev parcel na delce.

V vrstnih naseljih je izpostavljen linearni, osni cestni sistem, po sistemu zazidave in strukturi parcel pa prevladuje izrazita enosmerna parcelacija, ki je po večini pravokotna na glavno vaško cesto. Takšnih usmeritev smo se oklepali tudi pri oblikovanju parcel v sklopu načrta parcelacije in ugotovili, da je takšna upodobitev urejanja morfologije prostorskega vzorca parcel edina, ki se vklaplja v okolje vrstnih naselij.

Pri obravnavi gručastega naselja smo ugotovili, da objekti, ki sicer delujejo navidezno brez reda postavljeni v prostor, sledijo usmeritvi cest, zato smo zaključili, da se v takšen tip naselja ugodno vklaplajo prostostoječe stavbe v gruči (preglednica 21 – primer 2) ter stavbni nizi v

gruči (preglednica 21 – primer 3). Na takšen način smo poudarili tudi koncentričnost in razvejanost uličnega sistema in postavitve objektov. Zaključili smo, da obravnavani stavbni nizi predstavljajo ugodno osnovo za nadaljnje parceliranje območja načrta parcelacije v gruče.

Razpršena naselja imajo načeloma izjemno razvejano omrežje vaških cest, zato kažejo tendenco zlivanja v razpotegnjeno obcestno zazidavo. Ker gre v razpršenih naseljih za ohranjanje heterogene poselitvene strukture, smo na posameznih delih v naselje vgradili stavbne nize v gručah. Sklepamo namreč, da bi naselje pri vklapljanju drugih zazidalnih sistemov izkazovalo možnosti širitve ob obstoječih cestah ter zlivanja v razpotegnjena naselja. Kljub temu pa je potrebno pri razpršenih naseljih novo parcelno strukturo pozorno prilagajati obstoječi okoliški parcelaciji.

Ugotovili smo, da je načrt parcelacije pomembno orodje pri ohranjanju obstoječe morfologije in tipologije podeželskih naselij. Tema diplomske naloge je zastavljena precej široko, na slabo raziskanem področju, saj so se z njo ukvarjali le Ilešič, Gabrijelčič, Fikfak in Mavri. Nadalje bodo potrebne temeljite raziskave, ki bodo, predvsem s sodelovanjem različnih strok, področje načrta parcelacije v podeželskih naseljih konkretnije preučile. Poseben poudarek bo potrebno nameniti parcelaciji v podeželskih naseljih, ko se postavljajo skupine novih objektov, saj je oblikovanje novih parcelnih (in drugih) oblik in vzorcev podeželja še vedno ključno strokovno vprašanje (Gabrijelčič, P., Fikfak, A., 2002.). Za tipična slovenska naselja bi bilo idealno oblikovati merila in kriterije za oblikovanje možnih parcelnih vzorcev v smislu priročnika, ki bi pripomogel k izboljššanju oblikovanja parcelnih struktur načrta parcelacije na podeželju.

Ob tem bi želeli podati predloge za izboljšanje stanja geodetskih storitev na tem področju, saj se stroka premalo zaveda vloge, ki jo geodeti prevzemajo z izvajanjem parcelacije v sklopu načrta parcelacije ter tudi parcelacije nasploh. Menimo, da bi bilo sodelovanje geodetskih strokovnjakov potrebno že na samem začetku projektiranja in oblikovanja načrta parcelacije in ne šele pri izvajanju geodetsko – tehničnih del. Na področju parceliranja, ki ne zadeva načrta parcelacije, pa menimo, da bi bil potreben strokovni in premišljen pristop k poseganju s parcelacijo v podeželski prostor in ne le upravno – tehnična izvedba na željo stranke.



## **VIRI**

### **Uporabljeni viri:**

Čerpes, I. Blejec, G., Koželj, J. 2008. Urbanistično načrtovanje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo: 216 str.

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 262 str.

Foški, M. 2009. Možnosti uporabe komasacije zemljišč za namen gradnje. Geodetski vestnik. 53/4: 714-730.

Gabrijelčič, P. Fikfak, A. 2002. Rurizem in ruralna arhitektura. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo: 163 str.

Ilešič, S. 1950. Sistemi poljske razdelitve na Slovenskem. Ljubljana, Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za geografijo: 119 str.

Ivanko, Š. 2007. Raziskovanje in pisanje del. Kamnik, Cubus image: 146 str.

Ivanšek, F. 1988. Enodružinska hiša: od prostostoječe stavbe k nizki zgoščeni zazidavi. Ljubljana, Avtor: 243 str.

Mavri, M. 1997. Parcelacija stavbnih zemljišč za enodružinsko stanovanjsko gradnjo v Sloveniji. Diplomska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. Oddelek za geodezijo: 36 f.

Pogačnik, A. 1986. Prostorski vzorci naselij enodružinskih hiš v Sloveniji in njih urbanistično usmerjanje. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTOZD Gradbeništvo in geodezija, Katedra za prostorsko planiranje: 44 str.

Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Mladinska knjiga: 179 str.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.

Prosen, A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Raziskovalna naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTOZD Gradbeništvo in geodezija, Katedra za prostorsko planiranje: 196 str.

Renčelj, S. Lah, L. 2004. Kraška hiša in arhitektura Krasa. Koper, Libris: 230 str.

Stritar, A. 1990. Krajina, krajinski sistemi / Raba in varstvo tal v Sloveniji. Ljubljana, Partizanska knjiga: 173 str.

### **Pravne podlage:**

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. UL RS št. 99/2007.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. UL RS št. 99/2007.

Prostorski red Slovenije. UL RS št. 122/2004.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 47/2006.

Zakon o graditvi objektov. UL RS št. 110/2002, 126/2007.

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/2007.

Zakon o urbanističnem planiranju. UL RS št. 16/1967.

Zakon u urejanju naselij in drugih posegov v prostor. UL SRS št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter UL RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97.

Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/2002, 8/2003.

Zakon o varstvu kulturne dediščine. UL RS št. 16/2008.

### **Spletne strani na medmrežju:**

Fikfak, A. Rurizem in ruralna arhitektura. Predavanja 1-8. [http://www.fa.uni-lj.si/filelib/1\\_strani\\_predmetov/alenska\\_fikfak/rurizem/rurizem\\_1.pdf](http://www.fa.uni-lj.si/filelib/1_strani_predmetov/alenska_fikfak/rurizem/rurizem_1.pdf) (27.3.2010).

Franciscejski kataster za kranjsko – Gozd. [http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos\\_isk\\_kat.htm](http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos_isk_kat.htm) (2.6.2010).

### **Ostali viri:**

Zavodnik Lamovšek, A. 1997. Gradivo za vaje pri predmetu Načrtovanje naselij v študijskih letih 1997 – 2002.

Zavodnik Lamovšek, A. 2007. Gradivo za vaje pri predmetu Prostorsko planiranje v študijskih letih 2007-2010.

"DKN – GURS. Digitalni katastrski načrt." 2007. Ljubljana, Geodetska uprava RS.