

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

Kandidat:

Primož Blaha

**Analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v
poselitvenih območjih na izbranih primerih
občin Maribor, Rače-Fram in Hoče-Slivnica**

Diplomska naloga št.: 833

Mentor:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Somentor:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 2010

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani PRIMOŽ BLAHA izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
»ANALIZA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH NA
IZBRANIH PRIMERIH OBČIN MARIBOR, RAČE-FRAM IN HOČE-SLIVNICA«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske
separatoteke FGG.

Ljubljana, 3. 5. 2010

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.3:711.4(043.2)
Avtor:	Primož Blaha
Mentor:	doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
Somentor:	doc. dr. Anka Lisec
Naslov:	Analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih na izbranih primerih občin Maribor, Rače-Fram in Hoče-Slivnica
Obseg in oprema:	79 str., 18 pregl., 7 sl., 4 pril.
Ključne besede:	nezazidana stavbna zemljišča, namenska raba prostora, širjenje poselitve, prostorsko načrtovanje

Izvleček

Diplomsko delo obravnava problematiko nezazidanih stavbnih zemljišč na poselitvenih območjih. Gre za neizkoriščena zemljišča v smislu pozidave, ki ostajajo prosta znotraj naselja, medtem ko se naselja širijo navzven – pogosto nenadzorovano. V nalogi so najprej opisane značilnosti poselitve v slovenskem prostoru, bivalne navade Slovencev in nekateri vzroki za takšno stanje. Predstavljeni so pojavi razpršene poselitve, razpršene gradnje ter črnograditeljstvo. Nadalje so opisani osnovni postopki prostorskega načrtovanja pri usmerjanju in načrtovanju poselitve v Sloveniji, predvsem na lokalni (občinski) ravni. Predstavljen je pojem namenske rabe prostora, predvsem stavbnih zemljišč ter načrtovanja razvoja poselitve. V povezavi s tem je podan pregled pravnih predpisov ter nekaterih instrumentov za usmerjanje rabe zemljišč in splošno prostorskega razvoja. V drugem delu diplomske naloge so predstavljeni rezultati analize nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih v treh slovenskih občinah – Maribor, Hoče-Slivnica in Rače-Fram. Analiza je bila opravljena v okolju GIS na podlagi namenske rabe prostora in katastra stavb. Na osnovi teh rezultatov so podane ključne ugotovitve, ki so podlaga za razpravo o stanju v prostoru, vzrokih in možnih rešitvah v sklopu obravnavane problematike.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.3:711.4(043.2)
Author: Primož Blaha
Supervisor: asist. prof. Alma Zavodnik Lamovšek, Ph. D.
Co-supervisor: asist. prof. Anka Lisec, Ph. D.
Title: Analysis of unused urban space in the settlement areas for the case of Maribor, Hoče-Slivnica and Rače-Fram municipalities
Notes: 79 p, 18 tab., 7 fig., 4 a.
Key words: unused urban land, land use, settlement spreading, urban planning

Abstract

This diploma thesis focuses on the issue of unused urban land within the settlements. The unused urban land is here defined as building land within cities that remains unused while the cities expand outwards – often without a proper plan. In the beginning of the thesis, characteristics of urban settlements in Slovenia, the living habits of Slovenian people and some of the reasons for the current state are described. Here, dispersed settlements, dispersed construction and illegal construction concepts in Slovenia are introduced. Furthermore, the basic procedures of urban planning in Slovenia are presented, with the emphasis on local (municipality level) planning. The concepts of land use, urban land and urban development planning are presented, followed by an overview of relevant legislation and certain instruments guiding land use and spatial development in general. In the second part of the thesis, the results of unused urban land analysis which has been conducted for the case of three Slovene municipalities – Maribor, Hoče-Slivnica and Rače-Fram, are presented. The analysis was conducted in the GIS environment, based on land use data and the Building Cadastre data. Based on these results conclusions are given, which are further the base for discussion on current state, reasons and possible solutions for the presented topic.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge, nasvete in usmeritve se iskreno zahvaljujem mentorici doc. dr. Almi Zavodnik-Lamovšek ter somentorici doc. dr. Anki Lisec.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	ZNAČILNOSTI POSELITVE V SLOVENSKEM PROSTORU IN BIVALNE NAVADE SLOVENCEV	3
2.1	ZNAČILNOSTI POSELITVE V SLOVENIJI.....	3
2.2	BIVALNE NAVADE SLOVENCEV IN ČRNOGRADITELJSTVO KOT POSLEDICA DRUŽBENIH SPREMEMB	5
3	PROSTORSKO NAČRTOVANJE	9
3.1	POSTOPKI PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA	9
3.2	PROSTORSKI AKTI IN POVEZANI ZAKONSKI PREDPISI	10
3.3	PROSTORSKO NAČRTOVANJE NA LOKALNI RAVNI.....	13
3.3.1	<i>NAMENSKA RABA PROSTORA</i>	14
3.3.2	<i>NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA</i>	18
3.4	POMEN IN NEKATERI INSTRUMENTI AKTIVNE DRŽAVNE ZEMLJIŠKE POLITIKE	20
4	METODOLOŠKI PRISTOP IN VIRI PODATKOV	23
4.1	IZHODIŠČA ZA DOLOČANJE NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ	23
4.2	UPORABLJENI PODATKI.....	24
4.2.1	<i>PROSTORSKI AKTI IZBRANIH OBČIN</i>	24
4.2.1.1	STAREJŠI PROSTORSKI PLANI OBRAVNAVANIH OBČIN	25
4.2.1.2	VELJAVNI PROSTORSKI PLAN OBČINE MARIBOR.....	26
4.2.1.3	VELJAVNI PROSTORSKI PLAN OBČINE HOČE-SLIVNICA	29
4.2.1.4	VELJAVNI PROSTORSKI PLAN OBČINE RAČE-FRAM	30
4.2.2	<i>KATASTER STAVB</i>	30
4.2.3	<i>EVIDENCA DEJANSKE RABE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ</i>	32
4.2.4	<i>KARTOGRAFSKE PODLAGE</i>	32
4.3	METODOLOGIJA DOLOČANJA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ	33
4.3.1	<i>PRIPRAVA PODATKOV</i>	33
4.3.2	<i>METODOLOGIJA IZDELAVE BILANC NAMENSKE RABE PROSTORA</i>	33
4.3.3	<i>METODOLOGIJA DOLOČANJA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH</i>	34
5	ANALIZA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH NA IZBRANIH PRIMERIH	36
5.1	PREDSTAVITEV OBRAVNAVANIH OBČIN	36
5.2	ANALIZA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH	38
5.2.1	<i>BILANCE NAMENSKE RABE PROSTORA</i>	39
5.2.1.1	BILANCA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI MARIBOR	39
5.2.1.2	BILANCA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ V OBČINI HOČE-SLIVNICA	43
5.2.1.3	BILANCA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ V OBČINI RAČE-FRAM	45

5.2.2	<i>DOLOČANJE NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH</i>	46
5.2.2.1	NEZAZIDANA STAVBNE ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI MARIBOR	46
5.2.2.2	OBČINA HOČE-SLIVNICA.....	54
5.2.2.3	OBČINA RAČE-FRAM.....	58
6	SKLEPNE UGOTOVITVE	63
VIRI	65

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prebivalstvo po občinah (vir: SURS, 2010).....	38
Preglednica 2: Gospodinjstva po številu članov po občinah (vir: SURS, 2010).....	38
Preglednica 3: Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe po občinah (vir: SURS, 2010).....	38
Preglednica 4: Primerjava površin podrobne namenske rabe v občini Maribor	40
Preglednica 5: Primerjava površin podrobne namenske rabe v Urbanistični zasnovi mesta Maribor.....	42
Preglednica 6: Površine namenskih rab v občini Hoče-Slivnica leta 1996.....	44
Preglednica 7: Površine namenskih rab v občini Hoče-Slivnica leta 2004.....	45
Preglednica 8: Površine namenskih rab v občini Rače-Fram leta 2004.....	46
Preglednica 9: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Maribor	47
Preglednica 10: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Maribor.....	51
Preglednica 11: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj UZ Maribor glede na UZ leta 2001	52
Preglednica 12: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Maribor glede na plan leta 1996.....	53
Preglednica 13: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica	55
Preglednica 14: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Hoče-Slivnica	55
Preglednica 15: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica glede na plan leta 1996.....	57
Preglednica 16: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Rače-Fram	58
Preglednica 17: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Rače-Fram	59
Preglednica 18: Površine in deleži nezazidanih stavbnih zemljišč v obravnavanih občinah.....	61

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu občine Kuzma (vir podatkov: Občina Kuzma, 2009).....	16
Slika 2: Prikaz podrobne namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu občine Kuzma (vir podatkov: Občina Kuzma, 2009).....	17
Slika 3: Pregledna karta obravnavanih občin (Vir: GURS, 2009b).....	37
Slika 4: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v mestu Maribor – izsek 1: Damiševo naselje (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Maribor, 2008).	49
Slika 5: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v mestu Maribor – izsek 2: Brezje (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Maribor, 2008).	50
Slika 6: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Čreta (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Hoče-Slivnica, 2004).....	56
Slika 7: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Rače (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Rače-Fram, 2004).....	60

PRILOGE

Priloga 1: Prikaz namenske rabe prostora na območju občine Maribor

Priloga 2: Prikaz namenske rabe prostora na območju občin Hoče-Slivnica in Rače-Fram

Priloga 3: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Maribor

Priloga 4: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občin Hoče-Slivnica in Rače-Fram

1 UVOD

V pričujoči diplomski nalogi se ukvarjamo s problematiko nezazidanih stavbnih zemljišč. Ta tematika je odvisna in tesno povezana s prostorskim načrtovanjem, ki usmerja in določa namembnost zemljišč; nadalje s pravnimi predpisi in ukrepi za njihovo izvajanje, ki so določeni s strani države in lokalnih skupnosti; ter nenazadnje z zgodovinskim, kulturnim in sociološkim ozadjem razvoja države in njenih prebivalcev.

Tekom naloge bomo predstavili značilnosti širjenja poselitve v slovenskem prostoru, trenutne razmere in težnje ter osvetlili nekatere vzroke za takšno stanje. Pri tem ima velik pomen pretekli in trenutni pravni okvir na področju urejanja prostora, usmerjanja poselitve in nadzora nad posegi v prostor. Pravni predpisi, določeni s strani države ali lokalnih skupnosti, praviloma vključujejo tudi različne vzvode za omejevanje in usmerjanje poselitve. Pojavi pa se vprašanje izvajanja teh predpisov.

Značilna razpršena poselitev Slovenije delno izhaja že iz same zgodovine poselitve in naravnih razmer (relief ipd.), problematika razpršene gradnje pa je na drugi strani delno tudi posledica slabega izvajanja sprejete zakonodaje. Glavni problemi razpršene gradnje so neracionalna in potratna raba prostora, slaba infrastrukturna opremljenost zemljišč ter pogosto škodljivi vplivi na okolje.

Enega izmed nerešenih problemov predstavljajo tudi nezazidana stavbna zemljišča v poselitvenih območjih. Gre za površine, ki so bile v okviru prostorskih planskih aktov predvidene za poselitev, vendar dejansko ostajajo neizkoriščena. Kljub rezerviranim površinam za gradnjo pa so se naselja pogosto širila navzven, zavzemala čedalje več prostora in krčila pridelovalne površine. Ta širitev je bila marsikje stihijska, to pa se odraža tudi v slabi komunalni opremljenosti, ogroženosti naravnih virov ter v škodljivem vplivu na okolje in nenazadnje na videz urbanih in podeželskih območij. Nezazidana stavbna zemljišča znotraj naselij namreč predstavljajo pomembno možnost zadovoljevanja potreb po novih stanovanjskih in nestanovanjskih gradnjah, zato bi bilo treba razvoj naselij veliko bolj usmerjati na ta območja.

Namen te naloge je tako opozoriti na problem širjenja naselij navzven ob možnostih razvoja na že obstoječih stavbnih površinah znotraj poselitvenega območja. Za potrditev teh predvidevanj bomo poizkušali opredeliti in poiskati nezazidana stavbna zemljišča znotraj poselitvenih območjih na primeru treh slovenskih občin – Mestne občine Maribor ter občin Hoče-Slivnica in Rače-Fram. **Cilj** naloge je ocena skupnih površin nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj obravnavanih poselitvenih območij in na podlagi te ocene ter na podlagi proučevanja družbenih in gospodarskih razmer podati ugotovitve o možnostih njihovega razvoja na prosta, še nezazidana zemljišča.

Naloga je razdeljena na šest poglavij. V drugem poglavju, ki sledi uvodu, so opisane značilnosti poselitve v Sloveniji, bivalne navade Slovencev ter pomen družbenih sprememb, ki so privedle do današnjih poselitvenih vzorcev in bivanjskih navad Slovencev. V tretjem poglavju je na kratko predstavljena vloga vede prostorskega načrtovanja pri usmerjanju poselitve ter pravni predpisi in instrumenti, ki urejajo to področje. Sledi praktični del naloge, kjer so najprej v četrtem poglavju predstavljeni uporabljeni podatki in je opisana metodologija dela. Rezultati analize so predstavljeni v petem poglavju ter v grafičnih prilogah, v zaključnem poglavju pa sledi razprava o rezultatih ter nekatere ključne ugotovitve in zaključki.

2 ZNAČILNOSTI POSELITVE V SLOVENSKEM PROSTORU IN BIVALNE NAVADE SLOVENCEV

2.1 Značilnosti poselitve v Sloveniji

Poselitveni vzorec je na posameznem območju pogojen z naravno-geografskimi danostmi prostora, zgodovinskim razvojem ter družbeno ekonomskimi razmerami. Za Slovenijo so tako značilna maloštevilna majhna mesta, ki jih obkrožajo številna podeželska naselja ter razgibani vzorci razpršene poselitve. V preteklosti je bila poselitev močno odvisna od kmetijske proizvodnje, velik del prebivalcev se je namreč aktivno ukvarjal s kmetovanjem. Predvsem v času po industrijski revoluciji pa se je povečalo preseljevanje v mesta, saj je čedalje več ljudi iskalo zaposlitev v industriji, kasneje pa v storitvenih dejavnostih, ki so se razvile prav v mestnem okolju. Razmah prometne infrastrukture, povečane mobilnosti in višjega življenjskega standarda je sčasoma botroval naseljevanju v obmestna območja, ki nudijo prebivalcem občutek podeželskega načina življenja, vendar z vsemi ugodnostmi in oskrbo večjih mest (Zavodnik Lamovšek, 1999).

Ocena stanja in teženj v prostoru RS (2001) izpostavlja pojave suburbanizacije, prostorske razpršenosti ter spreminjanja tipoloških in okoljskih značilnosti naselij. Problematična je potratna raba prostora, značilne so velike enodružinske hiše, ki so pogosto neracionalne v smislu infrastrukturne (ne)opremljenosti, dostopnosti, funkcionalnosti ter tudi vplivov na okolje. Pogost pa je še pojav nelegalnih in napol legalnih, t.i. črnih gradenj. Ta razpršenost poselitve in črnograditeljstvo imata pomemben vpliv na nadaljnje razvojne možnosti za vzdržno rabo prostora. Mesta se širijo navzven, predvsem ob prometnicah, to razraščanje pa se odraža v postopnem združevanju sosednjih mest in nastajanju somestij ali urbanih aglomeracij. Pogosto je opaziti tudi preseljevanje iz mestnih središč v obmestja, kjer je prostorski standard precej višji (manjša gostota pozidave, možnost lastnega vrta). Na drugi strani pa na podeželskih območjih prihaja do dekoncentracije prebivalstva in opuščanja kmetijstva, ljudje pa se tudi iz teh območij največkrat raje preseljujejo na obrobja mest kot pa v sama mesta.

Do podobnih zaključkov so prišli tudi številni drugi avtorji. V Sloveniji se delež pozidanih površin že več desetletij nenehno povečuje, predvsem na račun kmetijskih in tudi gozdnih površin (Ravbar, 2005). Rebernik (2009: 48) trdi, da so se naselja širila pretežno navzven, največkrat v obliki razpršene gradnje. Nadalje ugotavlja, da ima zato večina slovenskih mest relativno nizke gostote poselitve, pozidane površine pa naraščajo hitreje od števila prebivalcev. Ravbar (2005) pravi, da je širjenje pozidanih površin odraz družbenih, ekonomskih in tehnoloških sprememb. Navaja podatek, da se je v letih od 1991 do 2002 število prebivalcev v mestih zmanjšalo za 3 %, hkrati pa poraslo v obmestjih za 5 %. Ocenjuje tudi, da je bilo v tem času nad okoli tri četrtine stanovanjskih gradenj v obliki enodružinskih prostostojećih hiš na zasebnih zemljiščih.

Bogataj in sod. (2002) v svoji študiji ugotavljajo, da ima bistven vpliv na širjenje poselitve gradnja avtocest, ki so se v Sloveniji pospešeno gradile od osamosvojitve dalje. Poleg obsežnih površin, ki jih je zasedla infrastruktura, izboljšano cestno omrežje spodbuja tudi povečano povpraševanje po stavbnih zemljiščih izven večjih naselij, saj postajajo dnevne migracije hitrejša in udobnejša. Pomemben vpliv na širjenje pozidave izven mestnih središč ima tudi nižja cena zemljišč, hkrati pa študija ugotavlja, da so takrat cene zemljišč zaradi povečanega povpraševanja naraščale v čedalje širši okolici večjih mest.

Po Ravbarju (2005: 29) to pomeni, da slovenska mesta vstopajo v obdobje »urbanega razvoja brez rasti, ki jo v grobem označujeta prostorska širitev mestnih vplivov v obmestja in notranja preobrazba mest«. Ena od negativnih posledic širjenja pozidave izven naselij je ta, da znotraj urbanih območij ostajajo prazna oziroma neprimerno izkoriščena zemljišča (Rebernik, 2009). Eden izmed ciljev Strategije prostorskega razvoja Slovenije (2004) je zato tudi spodbujanje notranjega razvoja naselij, kar pomeni boljšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč znotraj naselja. Ta cilj naj bi se uresničeval predvsem s spremembo dejanske rabe nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja ter prenovo oziroma sanacijo tako imenovanih degradiranih oziroma razvrednotenih zemljišč.

V prostoru pa se pojavlja tudi razpršena gradnja, kjer gre za gradnjo izven za to namenjenih območij. Razpršena gradnja je pogosto pojav črnograditeljstva, na drugi strani pa je lahko tudi posledica izdajanja dovoljenj s strani občine, kljub temu, da objekti ne ležijo v poselitvenih

območjih. Kot pravi Rebernik (2007: 30) gre največkrat za posamične oziroma manjše skupine enodružinskih hiš (»individualna samogradnja«), ponekod pa tudi za preobrazbo sekundarnih počitniških hiš v stalna prebivališča, kjer pa največkrat ne gre za črno gradnjo temveč za spremembo namembnosti objekta. Omenja tudi stanovanjska naselja črnih gradenj, ki so bila kasneje legalizirana in pa »urbanizirana« ruralna naselja, ki so nastala s postopno preobrazbo kmečkih vasi v urbana naselja v okolici mest. Takšna območja so se razvijala nenačrtno in brez enotne urbanistične in morfološke zasnove, značilna pa je slaba komunalna in infrastrukturna opremljenost.

2.2 Bivalne navade Slovencev in črnograditeljstvo kot posledica družbenih sprememb

Hočevar (1993) je na podlagi različnih raziskav ugotavljal, da je med Slovenci najbolj zaželeno prebivanje v lastni enodružinski hiši v podeželskem ali primestnem okolju. Nadalje pravi, da smo Slovenci izredno navezani na domače okolje in na svojo lastnino ter, da pojem lastništva razumemo absolutno – torej, da na lastnem zemljišču ne vidimo omejitev v smislu potreb in interesov drugih. Tudi Gantar (1993) je trdil, da je v narodovi zavesti izgradnja hiše na svoji posesti vrednota, nekakšen dokaz samostojnosti in osebnega uspeha.

To pa je v veliki meri povezano s pojavom črnograditeljstva, ki je pri nas zelo razširjena oblika gradnje. V primeru črnih gradenj gre za nelegalno graditev objektov, brez pridobljenega gradbenega dovoljenja. Ravbar (1993) je opozarjal, da je bila pri nas v preteklosti najbolj problematična nelegalna gradnja počitniških in pa stanovanjskih hiš. Počitniške hiše (»vikendi«) se običajno gradijo v najbolj naravno privlačnih pokrajinah in imajo pogosto zelo škodljiv vpliv na okolje in krajinsko podobo. Stanovanjska gradnja pa je bila v obdobju študije najpogostejša v obmestjih, kjer je šlo za nenadzorovano stihijsko poselitev, ki je pomembno vplivala na podobo obmestnih in podeželskih naselij. Pri tem so bili za črnograditelja najbolj pomembni lastništvo ter lega in oblika zemljišča, pogosto pa ta zemljišča niso bila komunalno opremljena ali pa tudi drugače niso bila primerna za gradnjo. Tako se največ črnih gradenj nahaja ob prometnicah v bližini večjih naselij, kjer se ni

upoštevalo omejitve v prostoru (kmetijska zemljišča, vodovarstvena območja, slaba nosilnost in stabilnost tal, ipd.).

Kot trdi Mlinar (1993), je pojav črnograditeljstva v Sloveniji povezan s preteklo državno in družbeno ureditvijo v bivši Jugoslaviji, kasneje pa z vstopom v obdobje tranzicije. Črnograditeljstvo se je pri nas v večjem obsegu pojavilo v 60-ih letih 20. stoletja kot posledica nasprotij med posameznimi in splošnim interesom, restriktivno-represivna politika (tudi) na področju urejanja prostora pa je privedla do paradoksalnega stanja z velikim nadzorom in veliko anarhije v prostoru. Za mnoge ljudi je bila gradnja na črno edina rešitev stanovanjskega problema, saj so bili postopki pridobivanja dovoljenj izredno zapleteni in dolgotrajni. Na drugi strani pa so lahko posamezniki z veliko družbeno močjo (gospodarstveniki, politiki) s pomočjo svojega vpliva pridobili dovoljenja za gradnjo tudi na območjih, kjer je bila ta sicer prepovedana. V obeh primerih pa je šlo za nenadzorovane in (bolj ali manj) škodljive posege v prostor, katerih posledice so vidne še danes.

Gantar (1993) opozarja tudi na neučinkovito inšpekcijsko posredovanje, saj je bilo skozi celotno obdobje pojavljanja črnih gradenj le manjše število teh tudi odstranjenih, navkljub zakonskim podlagam in ugotovljenim kršitvam. Veliko črnih gradenj je bilo tako legaliziranih, »uspeh« njihovih graditeljev pa je le še spodbudil nadaljnje širjenje pojava. To pa je privedlo do nezaupanja v državne institucije. Prebivalci tako vidijo državo in njene predpise kot oviro, izogniti se tej oviri pa je v družbi prepoznano kot vrlina in ne kot kršenje zakona (kar dejansko je!).

Lahko torej rečemo, da gre za primer neučinkovitosti pravnih sredstev v konkretnem družbenem okolju, posledice pa so tako obsežne in daljnosežne, da je današnja podoba poselitvenega prostora v Sloveniji močno in »črno« zaznamovana. Kos (2002) vidi pomemben vzrok neučinkovitosti prostorske regulative v nezaupanju in nezadovoljstvu prebivalstva nad delovanjem države, kar je tudi še posledica prejšnjega režima. Poskusi pravne ureditve problema črnograditeljstva v začetku 90-ih let prejšnjega stoletja pa vseeno niso zmanjšali pojava nelegalnih gradenj v pričakovanem obsegu.

Slovenija je v času po osamosvojitvi prišla v obdobje privatizacije in čedalje večjega pomena in vpliva kapitala. Družbene spremembe so prinesle tudi spremenjene življenjske in delovne navade, povečanje družbene blaginje pa je mnogim ljudem omogočilo bivanje v lastni stanovanjski hiši. Delovna mesta, nakupovalna središča in oskrbne dejavnosti se širijo v obmestja in še nadalje spodbujajo izseljevanje iz mest. Manjšanje konkurenčnosti malih kmetov pa le-te spodbuja (ali celo sili) k prodaji kmetijskih in gozdnih zemljišč najboljšemu ponudniku, nizke cene pa privabljajo investitorje, ki imajo večje (finančne) koristi od gradnje na obrobju kot v središču mesta. Tudi lokalne skupnosti običajno dajejo prednost nekmetijski rabi površin pred varovanjem in ohranjanjem podeželske pokrajine – bodisi za bivanje ali za ustvarjanje novih delovnih mest v občini (Ravbar, 2005).

Na podlagi vsega povedanega je namen diplomske naloge izpostaviti neracionalno rabo prostora v smislu širjenja poselitvenih območij naselij, medtem, ko znotraj naselij ostajajo neizkoriščene površine – nezazidana stavbna zemljišča. Razloge za te pojave gre iskati v značilnostih prostora, bivalnih in življenjskih navadah prebivalstva ter v razvojnih in socialno-ekonomskih težnjah. Z urejanjem prostora in usmerjanjem poselitve se ukvarja stroka prostorskega načrtovanja, zakonodaja s tega področja pa zagotavlja pravne okvire za načrtovanje, izvajanje in nadzorovanje izvajanja posegov v prostor. V naslednjem poglavju so predstavljene zakonske osnove, povezane z obravnavano tematiko.

3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Pojem prostorskega načrtovanja se v svoji najbolj osnovni definiciji nanaša na načrtovanje posegov in ureditev v prostoru, z namenom zagotavljanja skladnega in usmerjenega razvoja. Človek za svoje potrebe pogosto trajno in nepovratno spreminja in vpliva na fizični prostor, prav zato pa postaja prostor čedalje bolj pomembna in redka dobrina. Z načrtovanjem izrabe prostora pa se skuša zagotoviti smotrno rabo naravnih virov, med katere sodi tako sam prostor kot tudi njegove sestavine: vodni viri, tla, rastlinski in živalski svet ter druga naravna bogastva. V tem poglavju so na kratko predstavljeni osnovni postopki prostorskega načrtovanja ter normativno-pravni vidik urejanja prostora, predvsem na področju usmerjanja poselitve.

3.1 Postopki prostorskega načrtovanja

Prostorsko načrtovanje je izredno kompleksno in dolgotrajno, hkrati pa mora biti dinamično in prilagodljivo posebnostim obravnavanega območja. V tem poglavju so predstavljeni samo osnovni postopki, povzeti po Pogačniku (1992 in 2006). »Jedro metod prostorskega načrtovanja je enako, kot to splošno velja za znanstveno in poglobljeno strokovno delo: ko ugotovimo probleme, izhodišča in cilje, postavimo delovno (raziskovalno) hipotezo. To testiramo, preizkusimo, jo po potrebi v več ciklikih korigiramo in ponovno testiramo vse do zadovoljivega rezultata« (Pogačnik, 1992: 21). Načrtovanja se torej vedno lotimo sistematično, premišljeno in z natančno opredeljenimi nameni in cilji. »Za ugotovitev problemov v prostoru, razvojnih možnosti ter omejitev je treba izdelati temeljito inventarizacijo, analizo in vrednotenje prostora« (prav tam: 22).

Na podlagi analize stanja prostora se lahko odločamo o razvojnih ciljih, ki jih želimo doseči ter metodah in načinih za doseganje teh ciljev. To je sicer začetna, vendar zelo pomembna faza celotnega postopka, saj so natančno opredeljeni cilji ključni za nadaljnje uspešno usmerjanje prizadevanj. Glede na konkretne danosti se oblikujejo različne variante razvoja: od

minimalnega (varovanje, zaviranje posegov) do maksimalnega ter seveda srednje, kompromisne variante, ki je običajno tudi najbolj primerna oziroma realna.

Različne variantne rešitve nato ocenimo po vrsti natančno in strokovno določenih meril, ki nam podajo sliko primernosti (prednosti, slabosti) vsake od variant. Ta merila praviloma določajo zunanji, neodvisni strokovnjaki z različnih področij, kar zagotavlja, da so kriteriji čim bolj objektivni.

Ker je prostorsko načrtovanje po svoji naravi dolgoročno usmerjeno in so njegove posledice daljnosežne in pogosto nepovratne, je treba o postopkih, ciljih, metodah in variantnih rešitvah seznaniti tudi širšo (laično) javnost, predvsem prebivalce območja, za katerega se načrtujejo spremembe. Javnost mora imeti tudi možnost soodločanja oziroma vplivanja na končne rešitve, kar pa se pogosto lahko izkaže kot problematično, saj posamezniki velikokrat razmišljajo kratkoročno in lokalno. Vendar pa mora veljati, da ima javna korist prednost pred zasebno.

Naloga prostorskega načrtovalca je torej na podlagi zadanih ciljev, strokovnih kriterijev in usmeritev, na podlagi pripomb in pobud javnosti ter nenazadnje na podlagi lastne strokovnosti in izkušenj pretehtati in proučiti različne variante in na koncu izbrati najprimernejšo v vseh pogledih (torej vedno kompromisno!).

3.2 Prostorski akti in povezani zakonski predpisi

V Sloveniji zakonodaja sistemsko ureja področje prostorskega načrtovanja in poseganja v prostor, prvi predpisi pa so bili pri nas uvedeni konec 60-ih let prejšnjega stoletja. V letu 1967 sta bila sprejeta Zakon o urbanističnem planiranju in Zakon o regionalnem prostorskem planiranju, ki sta uvedla sistem družbenega planiranja. Leta 1984 je bil sprejet ZUreP (Zakon o urejanju prostora, UL RS, št. 18/1984), ki je sistemsko urejal področje prostorskega načrtovanja. Na podlagi tega zakona so bili izdelani t.i. dolgoročni družbeni plani na državni in občinski ravni za obdobje 1986-2000 ter srednjeročni družbeni plani občin za obdobje 1986-1990. Zakon je predvidel usmerjanje nove poselitve v ureditvena območja naselij, izven

teh območij pa le, če so posegi namenjeni neposredno kmetijski proizvodnji, izkoriščanju gozdov, pridobivanju rudnin ter turizmu in rekreaciji.

S 1. 1. 2003 je stopil v veljavo ZUreP-1 (Zakon o urejanju prostora, UL RS, št. 110/2002), ki je narekoval prevedbo prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov v digitalno obliko, vključno s prilagoditvijo na takrat digitalni katastrski načrt. To pa je prineslo tudi nekaj zmede in nekonsistentosti pri usklajevanju vsebin obstoječih prostorskih aktov s Pravilnikom o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki (UL RS, št. 20/2003), ki je bil sprejet na podlagi ZUreP-1 (2002), saj so se občine različno lotevale prilagajanja novim vsebinam, predvsem kategoriziranju namenske rabe prostora, kot bomo videli tudi v nadaljevanju. Vendar pa ZUreP-1 (2002) ni nikoli prav dobro zaživel, saj je bil že čez štiri leta na tem področju sprejet nov zakon.

ZPNačrt (Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS, št. 33/2007) je bil sprejet leta 2007, njegov namen pa je urejanje prostorskega načrtovanja na podlagi prostorskih aktov in njihovih medsebojnih razmerjih. Zakon določa vrsto prostorskih aktov, njihovo vsebino in postopke za njihovo pripravo in sprejem. Poleg tega zakon ureja tudi področje komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema. Novi zakon tudi upošteva smernice Evropske unije na področju presoje vplivov na okolje.

Prostorski akti so po ZPNačrt (2007) med seboj v hierarhičnem razmerju. Delijo se na državne, medobčinske in občinske prostorske akte.

Po vrsti se delijo na:

- državne prostorske akte:
 - državni strateški prostorski načrt,
 - državni prostorski načrt;
- medobčinske prostorske akte:
 - regionalni prostorski načrt;
- občinske prostorske akte:
 - občinski prostorski načrt,
 - občinski podrobni prostorski načrt.

Vsak od naštetih prostorskih aktov mora upoštevati določila hierarhično višjih aktov, oziroma ne sme biti v nasprotju z njimi. Za pripravo državnih prostorskih aktov je pristojna država (Ministrstvo za okolje in prostor), sprejme pa jih Vlada Republike Slovenije z uredbo. Za pripravo občinskih prostorskih aktov je pristojna občina, sprejme pa jih občinski svet z odlokom. Za pripravo regionalnega prostorskega načrta pa je pristojna skupnost ali zveza občin, sprejemajo pa ga občinski sveti udeleženih občin z odlokom. S predvideno ustanovitvijo pokrajin pa naj bi pristojnost za pripravo regionalnih prostorskih načrtov prevzele pokrajine.

Prostorski akti so podlaga za izdajanje dovoljenj za posege v prostor (na primer gradbeno dovoljenje). Tudi ZGO-1-UPB1 (Zakon o graditvi objektov, UL RS, št. 102/2004) v 66. členu predpisuje usklajenost gradbenega dovoljenja s prostorskimi akti. ZPNačrt (2007) dovoljuje gradnjo samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih oziroma v primeru, da se poleg gradnje zgradi tudi predpisana komunalna oprema. Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, ki ima zgrajeno komunalno opremo in je priključeno na gospodarsko javno infrastrukturo.

Komunalno opremljanje zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki je pripravljen na osnovi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Za zagotavljanje komunalne opreme je zadolžena občina, del finančnih virov pa pridobi iz naslova komunalnega prispevka. Komunalni prispevek je dajatev, ki jo je dolžan plačati investitor, obračuna pa se na podlagi Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS, št. 95/2007). Plačilo komunalnega prispevka je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, investitorju pa je zagotovljena priključitev na komunalno omrežje po končani gradnji.

ZPNačrt (2007) predpisuje tudi vodenje in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema v digitalni obliki, ki je v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor. Prostorski informacijski sistem naj bi zagotavljal javni vpogled v dejansko stanje prostora in podatke o pravnih režimih zemljišč ter bi tako omogočal spremljanje izvajanja prostorskih aktov.

3.3 Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni

V okviru diplomske naloge nas zanima predvsem prostorsko načrtovanje na lokalni, to je občinski ravni. Slovenija je država številnih občin: v letu 2009 jih imamo 210, od tega jih ima kar 110 (52,4 %) manj kot 5000 prebivalcev (SURIS, 2009). Ker v Sloveniji pokrajin še nismo ustanovili, ta razdrobljenost pomeni precejšnje breme predvsem za manjše občine, saj prevzemajo pristojnosti, ki jim mnoge niso kos – tako finančno kot kadrovske.

Ena od nalog v izvorni pristojnosti občin je načrtovanje prostorskega razvoja za območje občine. Razvoj in urejanje prostora sta prikazana v prostorskih aktih lokalne skupnosti. Izdelava prostorskega akta lokalne skupnosti je dolgotrajen in izredno kompleksen postopek, ki zahteva visoko usposobljen strokovni kader ter precejšnja sredstva: finančna in predvsem infrastrukturna (v smislu strojne in programske opreme ter potrebnih podatkov in znanj za njihovo uporabo in obdelavo).

Prostorski akt, ki na lokalni ravni določa namensko rabo prostora, je občinski prostorski načrt (v nadaljevanju OPN). OPN je sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela. Strateški del se lahko izdela tudi samostojno, vendar ga je v večini primerov smiselno pripraviti skupaj z izvedbenim delom, ki mora slediti določilom iz strateškega dela.

V strateškem delu OPN se po ZPNačrt (2007) za celotno območje občine določijo:

- izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine,
- zasnova prostorskega razvoja občine,
- zasnova gospodarske javne infrastrukture,
- okvirna območja poselitve,
- usmeritve za razvoj poselitve,
- usmeritve za določitev namenske rabe prostora,
- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev (PIP).

V izvedbenem delu OPN se za celotno območje občine določijo:

- enote urejanja prostora,
- namenska raba prostora,
- prostorski izvedbeni pogoji.

Izvedbeni del OPN se po zakonu (ZPNačrt, 2007) izdela na zemljiško parcelo natančno tako, da imajo vse parcele znotraj posamezne enote urejanja prostora določeno namensko rabo prostora in predpisane prostorsko izvedbene pogoje, ki opredeljujejo natančne pogoje za dovoljene posege v prostor. To pomeni, da je OPN referenčni dokument za izdajo gradbenega dovoljenja in drugih dovoljenj za posege v prostor.

Poleg tega pa ZPNačrt (2007) predvideva urejanje mest in pomembnejših razvojnih središč (npr. občinsko središče) na podlagi urbanističnega načrta. Urbanistični načrt (v nadaljevanju UN) za območje urejanja poleg vsebine strateškega in izvedbenega dela OPN določa še:

- območja in ukrepe za celovito prenovu naselja,
- javne površine v naselju,
- prometno ureditev v naselju,
- zelene površine v naselju,
- urbanistično in arhitekturno oblikovanje temeljnih struktur naselja,
- gospodarsko javno infrastrukturo naselja.

3.3.1 Namenska raba prostora

Poglavitni namen občinskega prostorskega načrta je določitev namenske rabe prostora. Kot že rečeno se namenska raba določi na parcelo natančno za celotno območje občine glede na fizične lastnosti prostora ter glede na opredeljene potrebe, cilje in izhodišča za določanje namenske rabe.

Po Pogačniku (1992) so namenske rabe prostora lahko izključne ali pa sočasne, lahko so stalne ali začasne ter povratne ali nepovratne. Pri prostorskem razvoju govorimo tudi o sosledju namenskih rab, torej postopnem spreminjanju rab glede na razvojne cilje in potrebe.

Za ugotavljanje trenutnih in preteklih namenskih rab na nekem območju izdelamo bilance. Na podlagi bilanc površin po posamezni namenski rabi lahko proučujemo trende spreminjanja namenskih rab v različnih časovnih presekih, ki v nadaljevanju služijo za načrtovanje novih dejavnosti in njihove razmestitve v prostoru.

Pri določanju namenske rabe mora načrtovalec upoštevati fizične, ekonomske, socialne, kulturno-zgodovinske, okoljevarstvene in lastniške razmere na posameznem območju in njegovi okolici ter hkrati upoštevati tudi celostno razporeditev in sestavo vzorca namenske rabe prostora na ozemlju občine (Pogačnik, 1992).

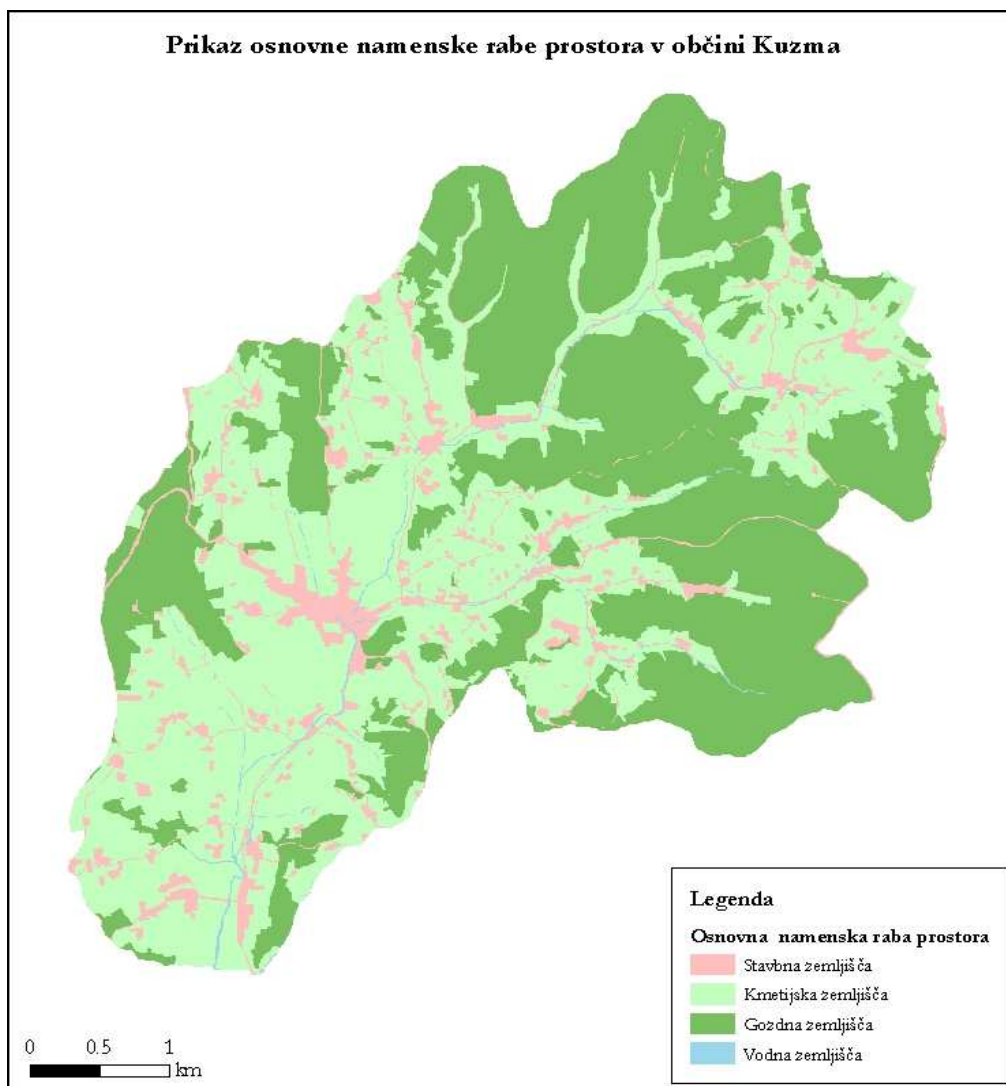
Namenska raba odraža več razsežnosti urejanja prostora (Pettit in Pullar, 2009) in sicer:

- dovoljene (oziroma predvidene, zelene) aktivnosti, ki se lahko izvajajo,
- dovoljeno ali potrebno opremo (npr. zgradbe, infrastruktura, ureditve),
- fizične lastnosti površja oziroma prostora.

ZPNačrt (2007) predpisuje delitev na osnovno in podrobno namensko rabo prostora. Osnovna namenska raba prostora se deli na:

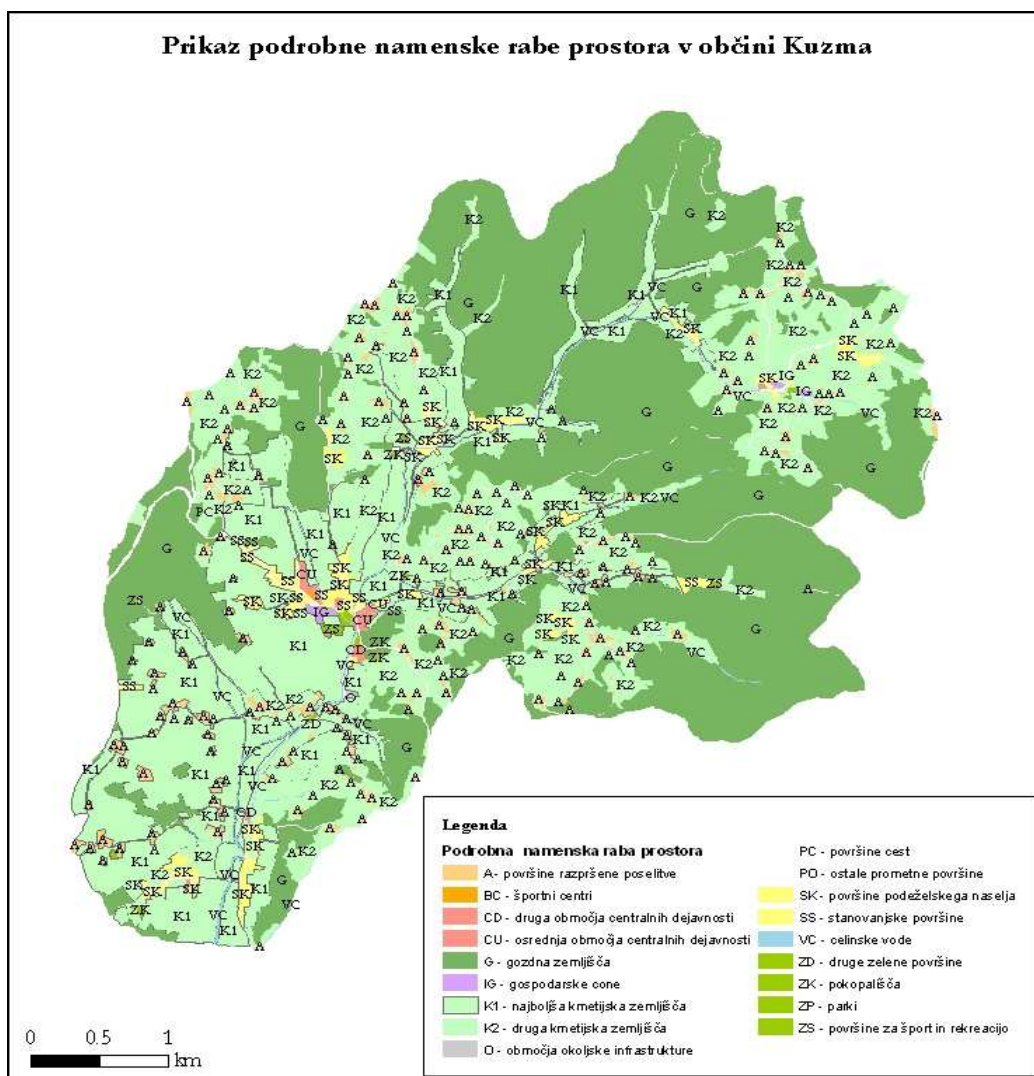
- območja stavbnih zemljišč,
- območja kmetijskih zemljišč,
- območja gozdnih zemljišč,
- območja vodnih zemljišč in
- območja drugih zemljišč.

Primer osnovne namenske rabe prostora v občini je prikazan na sliki 1 za primer občine Kuzma.



Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu občine Kuzma (vir podatkov: Občina Kuzma, 2009)

V okviru osnovne namenske rabe se opredeli še podrobnejšo namensko rabo (npr. območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, najboljša in druga kmetijska zemljišča, območja površinskih voda, območja za potrebe obrambe, idr.). Podrobnejša namenska raba je prikazana za primer občine Kuzma na sliki 2, kjer je iz legende razvidno, kako je opredeljena podrobnejša namenska raba.



Slika 2: Prikaz podrobne namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu občine Kuzma (vir podatkov: Občina Kuzma, 2009)

Za bolj kompaktno strukturo namenske rabe se območje občine razdeli na enote urejanja prostora (EUP). Znotraj posamezne EUP je opredeljena enotna namenska raba prostora, odvisno od predvidenih ureditev je lahko raba tudi mešana. Primeri enot urejanja prostora so med drugim: strnjeno poselitveno območje, industrijska cona, športni center, območje ohranjanja narave, kmetijske površine (z razpršeno poselitvijo) in podobno.

Za posamezno enoto urejanja prostora se predpišejo prostorsko izvedbeni pogoji, ki podrobno določajo pogoje za načrtovanje posegov v prostor. Prostorsko izvedbeni pogoji določajo med

drugim na primer: najvišjo dovoljeno gostoto pozidave ali izrabe zemljišč (in posledično lahko tudi pogoje parcelacije zemljiških parcel), tip gradnje ter morfološke in arhitekturne zahteve.

3.3.2 Nezazidana stavbna zemljišča

Kot smo videli, stavbna zemljišča predstavljajo samo del površin v prostoru, vendar pa so prav ta zemljišča najbolj neposredno vezana na življenje in delovanje ljudi. Prav zato je določanje in upravljanje stavbnih zemljišč pogosto problematično, saj se mora upoštevati in prilagajati različnim zasebnim interesom.

Po 218. členu ZGO-1-UPB1 (2004) so nezazidana stavbna zemljišča tista zemljišča, »za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave«.

Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba med drugim poiskati tudi nezazidana stavbna zemljišča in ugotoviti njihovo površino in lokacije teh zemljišč znotraj naselja. Na podlagi teh ugotovitev in na podlagi ugotovljenih potreb po stavbnih zemljiščih v naselju, se lahko odloča, ali se bo naselje širilo, ali pa je zazidljivih površin že dovolj in se bo torej razvoj naselja usmeril na ta prosta zemljišča. ZPNačrt (2007) v 6. členu predpisuje razvoj naselja prednostno na že obstoječe zazidljive površine znotraj naselja, širitev naselja pa dopušča le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Tu pa se pojavlja vprašanje, zakaj določena stavbna zemljišča niso izkoriščena (pozidana) ter ali so ta zemljišča sploh primerna za predvideno namembnost in kako spodbuditi njihovo uporabo. S temi vprašanji se bomo podrobneje ukvarjali tudi v nadaljevanju, v 5. poglavju te naloge.

Poleg nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja se v prostoru pojavlja tudi problematika opuščeni ali degradiranih stavbnih zemljišč – torej zemljišč, ki so že bila pozidana, vendar se je njihova raba opustila, zgrajeni objekti pa so bili porušeni ali pa so v stanju propadanja in kot taki neprimerni za uporabo. Vzroki za opuščanje stavbnih zemljišč so številni in medsebojno odvisni (Nefs, 2006), njih študija pa presega okvire te naloge. Po Reberniku (2009: 49) so degradirana urbana območja nekakšen stranski produkt procesov ekonomske, funkcijske, socialne in prostorske preobrazbe mest; so torej običajna vmesna faza v razvoju naselij. Pri tem gre tudi za slabšo izrabo zemljišča od pričakovane, ki je lahko posledica neskladja predvidene namembnosti in dejanske rabe.

Bugarič (2004) piše, da je pojav degradacije urbanih zemljišč do neke mere lahko celo pozitiven – prenova in ponovna oživitev teh območij namreč omogoča umestitve novih vsebin, ki so bolj primerne na določeni lokaciji in s tem prispevajo k razvoju mesta. Nefs (2006) pa tu opozarja na različne vrednosti nezazidanih zemljišč in degradiranih območij: vrednost rabe (stanovanjska, poslovna) in vrednost lokacije (v smislu kapitala); na drugi strani pa je pomembna tudi zgodovinska, kulturna in ekološka vrednost zemljišča v mestu. Pojavljajo se torej različni interesi po neizkoriščenih ali degradiranih stavbnih zemljiščih, brez ustreznih pravnih določil pa to lahko pomeni veliko težav za uspešno izvedbo prenove oziroma sanacije.

Povejmo še, da ZPNačrt (2007) daje prednost prenovi degradiranih zemljišč pred širitvijo in novogradnjo v naselju. Poleg tega ZPNačrt (2007) opredeljuje tudi dva pojma, značilna v slovenskem prostoru: razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo. Na eni strani je razpršena poselitev, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve v Sloveniji in se ga v takšni obliki tudi ohranja, na drugi strani pa je razpršena gradnja negativen pojav v prostoru, kjer gre za gradnjo izven za to namenjenih površin. Zakon tudi narekuje sanacijo razpršene gradnje in prepoveduje nadaljnje širjenje takšne pozidave.

Kakšno je stanje v Sloveniji glede razpoložljivosti stavbnih zemljišč? Lavrač (2004) opaža, da je v Sloveniji ponudba stavbnih zemljišč na trgu premajhna glede na povpraševanje, poleg tega pa primanjkuje komunalno že opremljenih stavbnih zemljišč. Kot vzroke navaja:

- neustrezna količina stavbnih zemljišč v prostorskih aktih. Tu gre lahko za premajhno količino zazidljivih zemljišč na območju z večjim povpraševanjem ali pa tudi za neustrezno namembnost stavbnih zemljišč glede na povpraševanje.
- špekulacije zasebnih in včasih tudi javnih lastnikov stavbnih zemljišč. V tem primeru lastniki zadržujejo nezazidano zemljišče v pričakovanju naraščanja njegove vrednosti. To se dogaja, ker nimajo dovolj velike motivacije za prodajo, hkrati pa ne večjih tekočih stroškov z lastništvom neizkoriščenega zemljišča.
- premalo javnih sredstev za odkup in opremljanje zemljišč. Občine imajo v svoji pristojnosti veliko nalog, po drugi strani pa imajo premalo lastnih virov prihodka. Opremljanje zemljišč se financira iz naslova komunalnega prispevka, ta pa se obračunava na podlagi cene zemljišča, ne pa tudi iz cene komunalnih storitev.

Rakar (2004) in Rakar in sod. (2008) opozarjajo, da zaloge stavbnih zemljišč po občinah niso v sorazmerju s potrebami po njih in da so nezazidana stavbna zemljišča preko nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča postala zanesljiv vir prihodka lokalnih skupnosti ter da nekatere občine celo namerno povečujejo svoje zaloge stavbnih zemljišč v želji po višjem prihodku. Šubic Kovač (2004) meni, da je poleg opredelitve v prostorskih aktih pogoj za dejansko pozidavo tudi komunalna opremljenost in cena zemljišča ter pripravljenost lastnika na gradnjo oziroma prodajo. Pravi, da naj bi imelo kar 66 % lokalnih skupnosti dovolj stavbnih zemljišč glede na ugotovljene potrebe, vendar pa jih ima le 37 % točne podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih na svojem območju.

Sklepamo lahko torej, da se velik del problematike širitve naselij in razpršene gradnje skriva prav v nezazidanih stavbnih zemljiščih in njihovem komunalnem (ne)opremljanju. V nadaljevanju naloge se bomo lotili analize nezazidanih stavbnih zemljišč na primeru treh slovenskih občin in vzrokih za njihovo neizkoriščenost. Pred tem pa si oglejmo še nekaj instrumentov zemljiške politike, ki bi lahko pripomogli k izboljšanju stanja.

3.4 Pomen in nekateri instrumenti aktivne državne zemljiške politike

V Sloveniji nimamo sistemsko urejene aktivne državne zemljiške politike. Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004) pa predvideva oblikovanje programa ukrepov zemljiške

politike. V povezavi z urkepi zemljiške politike zakonodaja ureja promet z nepremičninami (ZDPN-2, Zakon o davku na promet nepremičnin, UL RS, št. 117/2006), poleg tega ZPNačrt (2007) narekuje plačilo komunalnega prispevka, ZGO-1-UPB1 (2004) pa plačilo nadomestila o uporabi stavbnih zemljišč tako za pozidana kot za nezazidana stavbna zemljišča. Tako komunalni prispevek kot nadomestilo za uporabno stavbnih zemljišč imata sicer tudi usmerjevalno vlogo in torej predstavljata instrumenta lokalne zemljiške politike, vendar pa ob odsotnosti državne zemljiške politike predstavljata predvsem finančni vir prihodka lokalnim skupnostim, tako Rakar in sod. (2008) ugotavljajo, da imata kot taka celo negativen vpliv na prostorski razvoj.

Lavrač (2004) kot možne ukrepe za vzpostavitev aktivne državne zemljiške politike predlaga:

- državni sklad za zemljiško politiko (posojila občinam pri odkupu in opremljanju zemljišč),
- urbanistično pogodbo (javno-zasebno partnerstvo kot način pridobivanja sredstev za investicije in večje upoštevanje želja investitorjev),
- davek na nepremičnine.

Uvedba davka na nepremičnine se v Sloveniji pripravlja že več let, obstaja že tudi več študij o izkušnjah v evropskem prostoru (Almy, 2001; Bird in Slack, 2002). Tudi Režek (2004) priznava vlogo davka na nepremičnine pri reševanju problema nezazidanih stavbnih zemljišč. Vsi obravnavani avtorji pa vztrajajo, da bo imel ta davek pozitiven učinek samo v primeru razlikovanja davčnih stopenj glede na lokacijo, komunalno opremljenost, fizične značilnosti ter (ne)izkoriščenost zemljišča. Višja davčna stopnja za nezazidana stavbna zemljišča bi torej spodbudila gradnjo oziroma prodajo in s tem »sprostila« zalogo stavbnih zemljišč.

Poleg tega pa Šubic Kovač (2004) poudarja pomen uradnih evidenc nezazidanih stavbnih zemljišč, ki bi pripomogle k večjemu nadzoru nad ponudbo in povpraševanjem po stavbnih zemljiščih. Pomemben vpliv na cene in promet s stavbnimi zemljišči ima nadalje tudi trg nepremičnin, ki prav tako odraža (ne)ukrepe zemljiške politike.

Namen aktivne državne zemljiške politike je celovita uvedba pravnih in finančnih instrumentov s tega področja, ki bodo skupaj pospeševali razvoj v zeleni smeri. Vidimo lahko torej, da je postopek oblikovanja aktivne državne zemljiške politike zelo zahteven in dolgotrajen, njeni ukrepi pa imajo lahko velik vpliv na prostorski, ekonomski in družbeni razvoj. Nadaljnja diskusija predstavlja temo za novo diplomsko nalogo oziroma raziskavo. V naši nalogi si bomo ogledali, kakšno je stanje na področju nezazidanih stavbnih zemljišč na primeru treh slovenskih občin. Najprej bomo opredelili metodologijo in potrebne podatke, nato pa izvedli analizo in proučili rezultate.

4 METODOLOŠKI PRISTOP IN VIRI PODATKOV

V tem poglavju so najprej opredeljena izhodišča za določanje nezazidanih stavbnih zemljišč, nato so opisani podatki, ki so na voljo za izdelavo predlagane raziskave, na koncu pa je opisan metodološki pristop k izdelavi analiz.

4.1 Izhodišča za določanje nezazidanih stavbnih zemljišč

Spoznali smo že, da se pojem nezazidanih stavbnih zemljišč nanaša na stavbna, torej po prostorskih aktih zazidljiva zemljišča, ki pa dejansko niso pozidana, oziroma na katerih ne stoji objekt. Opredelitev stavbnega zemljišča odraža pravni režim, ki velja na nekem zemljišču, gre torej za namensko, načrtovano stanje, ki omogoča gradnjo objektov na zemljišču (ZPNačrt, 2007). Velja, da ima že zazidano zemljišče status stavbnega zemljišča, po drugi strani pa je lahko stavbno zemljišče še nezazidano – torej neizkoriščeno.

Namenska raba prostora je v grafičnem delu izvedbenih prostorskih aktov določena na parcelo natančno. To pomeni, da je treba ugotoviti, na katerih (zazidljivih) zemljiških parcelah že stoji objekt in katere so še proste. Vendar pa samim objektom pripadajo še druga zemljišča in ureditve (npr. dvorišče, parkirišče, atrij, vrt, manjši sadovnjak, ipd.), kar je treba prav tako smatrati za že pozidano (oz. bolje rečeno izkoriščeno) zemljišče. ZGO-1-UPB1 (2004) v 2. členu nekoliko nerodno opredeljuje pojem gradbene parcele kot »zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu«.

V prostorskem aktu so določeni tudi prostorsko izvedbeni pogoji, ki določajo tip in gostoto pozidave na nekem območju. Pred uvedbo ZPNačrt (2007) so bila ta določila v prostorsko ureditvenih pogojih (v nadaljevanju PUP), ki so bili izdelani kot poseben dokument, za vsa območja razen za območja, ki so se urejala s podrobnejšimi prostorskimi akti (urbanistična zasnova, krajinska zasnova, zazidalni načrt). Na podlagi teh pogojev bi lahko za vsako posamezno obravnavano območje ugotovili, kakšna je dejanska pozidanost glede na

predvideno gostoto in koliko površin je v okviru tega še razpoložljivih. Vendar pa bi bilo treba v tem primeru pregledati PUP-e za vsako morfološko enoto v naselju, kar je precej zamudno. Zato za potrebe te naloge PUP-i niso bili upoštevani, ampak so bila kot nezazidana stavbna zemljišča določena tista prosta stavbna zemljišča, ki so imela površino več kot 400 m². Velikost 400 m² je bila izbrana na podlagi subjektivne presoje o najmanjši potrebni velikosti zemljišča za gradnjo »običajnega« stanovanjskega objekta.

4.2 Uporabljeni podatki

Določanje in analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih je bilo izvedeno v okolju GIS. V ta namen smo pridobili podatke prostorskih aktov v digitalni obliki za tri slovenske občine: Mestno občino Maribor, občino Hoče-Slivnica in občino Rače-Fram. Kot osnova za ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru so služili podatki Katastra stavb Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, 2009), Evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP, 2009) ter digitalni ortofoto načrt, katerega smo prav tako pridobili od Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, 2007). Uporabljeni podatki so predstavljeni v naslednjih podpoglavjih.

4.2.1 Prostorski akti izbranih občin

Najpoglavitnejši podatek za našo analizo je podatek o namenski rabi prostora, ki nam pove, katera zemljišča so stavbna oz. zazidljiva in katera spadajo v poselitveno območje. Namenska raba je določena za celotno območje občine tudi v grafičnem delu izvedbenega prostorskega načrta. Ravno grafični prikaz namenske rabe prostora skupaj z opisnimi podatki predstavljajo osnovo in pogoj analizi namenske (in dejanske) rabe v okolju GIS. Ker so vse tri obravnavane občine še v postopku priprave občinskih prostorskih načrtov po ZPNačrt (2007), so za območja obravnavanih občin veljavni dolgoročni prostorski plani občin, ki so bili izdelani na podlagi ZUreP-1 (2002).

4.2.1.1 Starejši prostorski plani obravnavanih občin

V nalogi nas je zanimalo tudi časovno spreminjanje oz. širjenje poselitve, zato smo poskušali ugotoviti, kakšna je bila namenska raba v preteklosti. Obravnavano območje je prvotno v celoti spadalo v skupno občino Maribor, leta 1995 pa je nastala samostojna občina Rače-Fram, nato pa leta 1998 še občina Hoče-Slivnica. To pomeni, da je bil za celotno območje na podlagi ZUreP (1984) izdelan Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, MUV št. 1/86). V letu 1996 je bil ta dokument preveden v digitalno obliko, vključno z vsemi spremembami in dopolnitvami (MUV št. 16/87 in popravek 19/87, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96), vendar brez območja takrat že samostojne občine Rače-Fram.

Na občini Maribor smo pridobili Dolgoročni plan občine Maribor (1996) v digitalni obliki (vektorski podatki, oblika zapisa *.shp), ki pokriva celotno območje današnjih občin Maribor ter Hoče-Slivnica. V planu je za celotno območje občine določena osnovna namenska raba prostora:

- Prvo območje kmetijskih zemljišč,
- Drugo območje kmetijskih zemljišč,
- Lesnoproizvodni gozd,
- Gozd s posebnim namenom - ožji zeleni pas,
- Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas,
- Neplodno območje,
- Stavbna zemljišča razpršene gradnje,
- Ureditveno območje naselij.

Poselitvena območja spadajo v kategorijo ureditveno območje naselja, ki ima opredeljeno še podrobnejšo namensko rabo:

- Gozd v ureditvenem območju naselij,
- Kmetijsko zemljišče s trajno kmetijsko proizvodnjo,
- Kmetijsko zemljišče v ureditvenem območju naselij,
- Območje za komunalne dejavnosti,

- Območje za obrt,
- Območje za šport in rekreacijo,
- Pretežno centralno območje,
- Pretežno industrijsko območje,
- Pretežno skladiščno transportno območje,
- Pretežno stanovanjsko območje,
- Zelena površina,
- Počitniško naselje,
- Rekreacija, turizem,
- Pridobivanje gramoza,
- Letališče (*samo na območju občine Hoče-Slivnica*).

Glede na podrobnejšo namensko rabo torej vsa zemljišča znotraj ureditvenega območja naselja niso stavbna (zazidljiva), saj se zemljišča v kategorijah gozd in kmetijsko zemljišče v ureditvenem območju naselij ter kmetijsko zemljišče s trajno kmetijsko proizvodnjo lahko ohranjajo v primarnih rabah. Ta zemljišča so lahko namenjena dolgoročni pozidavi – torej se jim bo lahko spremenila namembnost v stavbno zemljišče, ko bodo ugotovljene potrebe po njih.

Za občino Rače-Fram pa dolgoročni plan ni bil preveden v digitalno obliko, tako da nam je na voljo samo trenutno veljavni plan. Trenutno veljavni plani vseh treh občin so bili izdelani kot dopolnitve in spremembe prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 (1986) na podlagi ZUreP-1 (2002). V nadaljevanju so ločeno predstavljeni veljavni prostorski plani vseh treh obravnavanih občin.

4.2.1.2 Veljavni prostorski plan občine Maribor

Občina Maribor je v letu 2001 izdelala Urbanistično zasnovo mesta Maribor (2001), zaradi katere se je tudi spremenil in dopolnil Dolgoročni plan občine Maribor (MUV št. 2/01). V letih 2002, 2003, 2004 in 2008 so bile upošteevane še druge spremembe in dopolnitve

prostorskih sestavin prostorskega plana, vendar je v veljavi še vedno odlok iz leta 2001. Za celotno območje občine je določena osnovna namenska raba prostora:

- druga kmetijska zemljišča,
- najboljša kmetijska zemljišča,
- stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb,
- območja gozdov,
- območja površinskih voda izven ureditvenega območja naselja Maribor,
- stavbna zemljišča v območju počitniških hiš,
- stavbna zemljišča v območju prometne infrastrukture,
- območje za odlaganje nevarnih odpadkov,
- območje za odlaganje nenevarnih odpadkov,
- stavbna zemljišča v območju za čiščenje voda,
- območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami,
- območje vodne infrastrukture,
- stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo,
- stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev,
- stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja,
- območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj ureditvenega območja naselja, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve,
- območja gozdnih zemljišč znotraj ureditvenega območja naselja, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve,
- območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj ureditvenega območja naselja, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve,
- območja vodnih zemljišč znotraj ureditvenega območja naselja, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve.

Prikazane kategorije namenskih rab se precej razlikujejo od tistih veljavnih v letu 1996, kar je predvsem posledica prilagajanja stanju v prostoru, razvojnim težnjam in zakonodaji. Poudariti pa velja, da kategorije namenskih rab vseeno niso popolnoma prilagojene Pravilniku o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni

obliki (UL RS, št. 20/2003). Tako namesto poselitvenih območij prostorski plan ohranja kategorijo ureditveno območje naselja, prav tako pa ohranja namensko rabo stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev, saj pravilnik ne predvideva namenske rabe za razpršeno gradnjo.

Za območje mesta Maribor je podrobnejša namenska raba opredeljena v Urbanistični zasnovi mesta Maribor (2001) in vsebuje naslednje kategorije:

- površine za centralne dejavnosti,
- površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti,
- površine za komunalno in energetiko,
- območje izključne rabe za potrebe obrambe,
- površine za obrtne dejavnosti,
- površine za pokopališča,
- površine za proizvodnjo in skladiščenje,
- površine za promet,
- površine za šport,
- površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti,
- površine za stanovanja,
- vodne površine,
- zelene površine, v delu namenjene za komunalno,
- zelene površine.

Glede na podrobnejšo namensko rabo so vsa zemljišča znotraj območja urejanja z urbanistično zasnovo stavbna, razen vodnih zemljišč, ki to že po naravi niso. Pri tem pa prihaja do neskladij z osnovno namensko rabo določeno v prostorskem planu občine Maribor, kot bomo videli tudi v nadaljevanju pri izdelavi bilanc namenske rabe.

4.2.1.3 Veljavni prostorski plan občine Hoče-Slivnica

Občina Hoče-Slivnica je po osamosvojitvi izdelala Prostorski plan občine Hoče-Slivnica leta 2001, trenutno veljaven plan pa je bil sprejet v letu 2004 (MUV št. 263/2004). Za območje celotne občine je določena osnovna namenska raba prostora:

- Druga kmetijska zemljišča,
- Najboljša kmetijska zemljišča,
- Območja državnih cest,
- Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Vinški,
- Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Zaforšt,
- Območja gozdov,
- Območja letališč in vzletišč – letališče,
- Območja nadzemnega pridobivalnega prostora,
- Območja počitniških hiš,
- Območja vzgoje in izobraževanja,
- Območja za potrebe obrambe,
- Območja za turizem, šport in rekreacijo,
- Območja za šport in turizem – golf,
- Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami,
- Območja železniških prog,
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev,
- Ureditveno območje naselja.

Podrobnejše namenske rabe znotraj ureditvenih območij naselja tu niso določene, odlok pa določa, da so vsa zemljišča znotraj ureditvenih območij naselja opredeljena kot stavbna, razen zemljišč na območjih, ki se jim ohrani primarna namenska raba, vendar jo je treba podrežati zahtevam poselitve, in pa tistih zemljišč, ki niso stavbna zemljišča že po samem zakonu (npr. vodna zemljišča).

4.2.1.4 Veljavni prostorski plan občine Rače-Fram

Občina Rače-Fram je Prostorski plan občine Rače-Fram sprejela v letu 1998, trenutno veljaven plan pa je bil na podlagi sprememb in dopolnitev sprejet leta 2004 (MUV št. 326/2004). Prostorski plan za celotno območje občine opredeljuje osnovno namensko rabo prostora:

- Druga kmetijska zemljišča,
- Najboljša kmetijska zemljišča,
- Območja gozdov,
- Območja nadzemnega pridobivalnega prostora,
- Območje prometne infrastrukture,
- Območje za turizem, šport in rekreacijo,
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev,
- Ureditveno območje naselja,
- Vodna zemljišča celinskih voda,
- Območje za ravnanje z odpadki.

Tudi v občini Rače-Fram nimamo na voljo podrobnejše namenske rabe znotraj ureditvenih območij naselja, zemljišča pa imajo status stavbnih zemljišč.

4.2.2 Kataster stavb

Kataster stavb je uradna evidenca, ki jo vodi Geodetska uprava RS; sprva na podlagi ZENDMPE (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, UL RS, št. 52/00), ki ga je leta 2006 nadomestil ZEN (Zakon o evidentiranju nepremičnin, UL RS, št. 47/2006). V katastru stavb so zajeti in vzdrževani grafični in opisni podatki o stavbah in delih stavb v Sloveniji. Skupaj z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo tvori temeljne evidence o nepremičninah.

Kataster stavb je bil vzpostavljen na osnovi sistematičnega zajema stavb med leti 2000 in 2002, ki je temeljil na metodi fotogrametričnega zajema podatkov o stavbah s povezavo na

zemljiški kataster in registrom prostorskih enot. Nove stavbe in spremembe podatkov o stavbah se evidentirajo danes na podlagi posamičnih vpisov v kataster stavb, kar ureja Pravilnik o vpisih v kataster stavb (UL RS, št. 15/2002, 22/2007). V katastru stavb so praviloma zajete stavbe s površino nad 4 m² ter višino nad 2 m.

Na Geodetski upravi RS smo pridobili grafične podatke katastra stavb v zapisu *.shp, ki vsebuje poligone stavb (ortogonalna projekcija stavbe na projekcijsko ravnino) s pripadajočimi identifikacijskimi številkami stavb in opisnimi podatki. Na identifikacijske številke stavb in delov stavb so namreč vezani opisni podatki o lastništvu, lastnostih, opremljenosti, delih stavbe idr., vendar smo v naši analizi uporabljali samo grafične podatke, saj nas je zanimala zgolj pozidanost zemljišča.

Na podlagi Opisa kakovosti izdelka po standardu CEN287, ki je sestavni del podatkov katastra stavb, pridobljenega s strani Geodetske uprave RS, je bila ocenjena sledeča kakovost podatkov (Vir: GURS, 2009a):

- **Položajna natančnost:** 95 % verjetnost, da so grafični podatki o stavbah v rangi natančnosti 0,5 m.
- **Tematska natančnost:** gre za natančnost opisnih podatkov, kar se ne nanaša na našo analizo.
- **Časovna natančnost:** grafični zajem obrisov stavb je bil izveden na osnovi zadnjih posnetkov cikličnega aerosnemanja, najstarejši uporabljeni aerosposnetki so bili iz leta 1997. Podatki posamičnih vpisov so v trenutku vpisa posodobljeni, vzdržujejo pa se na zahtevo stranke.
- **Popolnost:** V primeru fotogrametričnega zajema podatkov o stavbah so bile zajete vse stavbe, ki so bile vidne na aerosposnetkih. Verjetnost, da stavba ni zajeta, je 0,1 % na odprtih območjih, verjetnosti, da ni zajete stavbe, ker jo prekriva gozd, ni podane. Posamični vpisi se vzpostavljajo postopoma preko obravnave individualnih zahtev za vpis v kataster stavb.
- **Logična usklajenost:** vse zajete stavbe so zaprti poligoni in se med seboj ne prekrivajo, vsak poligon pa ima svojo identifikacijsko številko.

4.2.3 Evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč

Evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP), dostopna pa je na spletni strani ministrstva (MKGP, 2009). Ministrstvo vodi in vzdržuje evidenco za celotno območje Slovenije na podlagi ortofoto posnetkov z zajemanjem po metodi fotointerpretacije, kot to določa Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (UL RS, št 122/2008). Evidenca služi v prvi vrsti predvsem določanju kmetijske rabe zemljišč, vendar se hkrati zajemajo tudi druge rabe; nam pa bo najbolj koristila raba »pozidano in sorodno zemljišče«.

Pozidano in sorodno zemljišče je v pravilniku opredeljeno kot površina, na kateri so zgradbe, ceste, ki vodijo do naselij ali hiš, parkirni prostori, rudniki, kamnolomi in druga infrastruktura, ki služi za opravljanje človeških dejavnosti. Najmanjša površina zajema pozidanih in sorodnih zemljišč je 25 m². Kot se je izkazalo v praksi, pa je evidenca dejanske rabe zaradi metode zajema neprimerna za izrecno določanje zazidanosti zemljišč in lahko torej služi le kot dodatna informacija pri določanju nezazidanih stavbnih zemljišč.

4.2.4 Kartografske podlage

Za boljšo predstavo o dejanskem stanju in pojavih v prostoru smo si pomagali predvsem z digitalnim ortofotom (DOF). DOF je v domeni Geodetske uprave RS, izdeluje pa se v okviru projekta aerosnemanja za območje celotne Slovenije. Za obravnavano območje smo pridobili barvni DOF z velikostjo slikovnega elementa 0,50 m (DOF050) iz leta 2006. DOF je rastrska slika v zapisu *.tiff.

Dodatno mo si za boljšo orientacijo v prostoru pomagali z državno topografsko karto v merilu 1 : 50.000 (DTK50) ter z mestnim načrtom mesta Maribor v merilu 1 : 12.500.

4.3 Metodologija določanja nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analize in poizvedovanja na pridobljenih podatkih smo uporabljali programsko rešitev ArcGIS Desktop 9.3 podjetja ESRI, kjer smo za grafične prikaze in analize uporabljali orodja rešitve ArcMap, za urejanje podatkov pa ArcCatalog.

4.3.1 Priprava podatkov

V okolju GIS smo za rastrsko podlago uporabljali DOF, uporabljeni vektorski podatki pa so se nanašali na podatke namenske rabe za vse tri občine, kataster stavb in evidenco dejanske rabe zemljišč. Ker smo razpolagali z različnimi prostorskimi plani občin iz različnih obdobj, smo na začetku poenotili grafične simbole kategorij namenskih rab glede na 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 (2007). Na tem mestu je treba opozoriti, da se kategorije namenskih rab, opredeljene v starejših prostorskih aktih, razlikujejo od tistih, določenih v omenjenem pravilniku – celo do take mere, da jih ni možno med seboj poistovetiti. Problematika razlikovanja kategorij namenskih rab je najbolj razvidna pri izdelavi bilanc namenskih rab, preglednice z izdelanimi bilancami so podane v poglavju 5.2.1. Tako smo na ta način dobili le enoten grafični prikaz za lažjo primerjavo med občinami ter v različnih obdobjih. Prikaz namenske rabe prostora na območju občine Maribor se nahaja v Prilogi 1, namenske rabe na območju občin Hoče-Slivnica in Rače-Fram pa v Prilogi 2.

4.3.2 Metodologija izdelave bilanc namenske rabe prostora

Za določanje površin posameznih namenskih rab (izdelava bilanc) smo za vsak podatkovni sloj namenske rabe z orodjem *dissolve* najprej združili vsa območja enake namenske rabe, za katere smo nato izračunali površine (z orodjem *calculate geometry*). Tako pripravljene podatke smo nato izvozili v obliko zapisa *.dbf in v programu MS Excel uredili preglednice za primerjavo površin namenskih rab. Rezultati in zaključki tako izdelanih bilanc so predstavljeni v tabelarični in opisni obliki v 5. poglavju.

4.3.3 Metodologija določanja nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih

Osrednji del analize je predstavljalo določanje nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih. Tega smo se lotili za vsako od treh občin posebej, predvsem zaradi razlik med kategorijami namenskih rab v posameznih občinskih prostorskih aktih. Nezazidana stavbna zemljišča smo določali glede na trenutno veljavne prostorske akte občin. Za vsako izmed občin smo izločili samo stavbna (zazidljiva) zemljišča, brez območij razpršene gradnje, ter tako naredili nove podatkovne sloje stavbnih zemljišč.

Iz tako določenih stavbnih zemljišč smo nato izločili že zazidane površine s pomočjo katastra stavb. Ker splošni prostorsko ureditveni pogoji občin zahtevajo minimalen odmik 4 m od sosednjega objekta, smo z orodjem *buffer* ustvarili nov podatkovni sloj s 4-metrskim območjem okoli vseh objektov zajetih v katastru stavb. Opozoriti velja, da pri tem ni upoštevanih morebitnih večjih zahtevanih odmikov v PUP-ih na določenih območjih oz. glede na lastnosti objektov (podeželsko naselje, mestno območje, višina objektov ipd.).

Sledil je presek podatkovnega sloja namenskih rab ter sloja stavb (stavbe po podatkih katastra stavb in 4-metrskega pasu okoli objektov), s čimer smo dobili nov podatkovni sloj stavbnih zemljišč brez območij objektov s pripadajočim 4-metrskim pasom. Tako smo poskušali določiti stavbna zemljišča, na katerih še ne stoji objekt – nezazidana stavbna zemljišča, kot jih določa ZGO-1-UPB1 (2004). Vendar pa na ta način ne upoštevamo gradbene parcele, ki vključuje še druga pripadajoča zemljišča: npr. dvorišče, dovoz, parkirišče, atrij, vrt ipd. Prav tako manjše lokalne ceste običajno nimajo opredeljene svoje namenske rabe, kljub temu pa gre očitno za že zazidano zemljišče. Zemljišča, ki funkcionalno pripadajo objektom, in ceste pa so v evidenci dejanske rabe zemljišč uvrščene v kategorijo pozidano in sorodno zemljišče, toda omejitev je v metodologiji zajema podatkov dejanske rabe. Kot smo že omenili, je evidenca dejanske rabe služila samo kot dodatna informacija pri določanju nezazidanih stavbnih zemljišč.

Potreben je bil torej pregled vseh preostalih stavbnih zemljišč. Pri tem je bila najpomembnejša interpretacija digitalnega ortofota, ki je služil kot izviren podatek o dejanski

rabi zemljišč na obravnavanem območju. Dodatno je pri pregledu in določevanju nezazidanih stavbnih zemljišč pomembno pomoč nudil podatkovni sloj dejanske rabe zemljišč, kjer smo v prikazu GIS posebej izpostavili kategoriji pozidano in sorodno zemljišče ter voda.

Na podlagi tako pripravljenih podatkov je sledila (subjektivna) presoja o nezazidanosti zemljišč in njihovi primernosti za morebitno gradnjo (pozidavo). Vsa tako določena nezazidana stavbna zemljišča smo z digitaliziranjem zapisali v nov podatkovni sloj (ločeno za vsako občino). Tako smo dobili podatkovni sloj nezazidanih stavbnih zemljišč in njihove površine v ureditvenih območjih naselij za vse tri obravnavane občine. Rezultati, grafični prikazi, komentarji in ugotovitve o pomanjkljivostih metod so predstavljeni v poglavjih 5 in 6.

V nadaljevanju, kot sklepni del raziskave, nas je zanimalo še stanje teh zemljišč v preteklosti – predvsem njihova namembnost v starejših prostorskih planih občin (iz leta 1996). V ta namen smo uporabili orodje v okolju GIS *intersect*, ki na podlagi prekrivanja dveh podatkovnih slojev ustvari nov sloj na območju prekrivanja in mu pripiše podatke obeh slojev. Na ta način smo pripisali v predhodnem koraku določenim nezazidanim stavbnim zemljiščem po podatkih trenutne namenske rabe vrednosti namenske rabe v starejšem planu. Slednje je bilo osnova, da smo lahko relativno enostavno dobili pregled nad nezazidanimi stavbnimi zemljišči, ki so imela status stavbnega zemljišča že leta 1996, ter nezazidanimi stavbnimi zemljišči, ki spadajo v novejšo plansko širitev naselij (po prostorskih planih iz leta 1996 ta zemljišča še niso bila stavbna). Tega dela analize nismo izvedli za območje občine Rače-Fram, saj nismo imeli na voljo digitalno oblike prostorskega plana iz leta 1996. Rezultati primerjave s starejšim prostorskim planom so prav tako predstavljeni v naslednjem poglavju, razprava o možnih vzrokih za nezazidanost stavbnih zemljišč pa sledi v zaključnem poglavju.

5 ANALIZA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V POSELITVENIH OBMOČJIH NA IZBRANIH PRIMERIH

Do sedaj smo v diplomski nalogi govorili o prostorskem načrtovanju, o določanju namenske rabe prostora ter o širjenju poselitve v Sloveniji in problematiki nezazidanih stavbnih zemljišč. V nadaljevanju bodo prikazani rezultati analize nezazidanih stavbnih zemljišč na primeru treh (sosednjih) slovenskih občin – Maribor, Hoče-Slivnica in Rače-Fram. Tako pridobljeni rezultati so predstavljeni v grafični in opisni obliki, na koncu pa so na podlagi teh rezultatov opredeljeni zaključki v zvezi s stanjem in ugotovljenimi problemi v postopku analize.

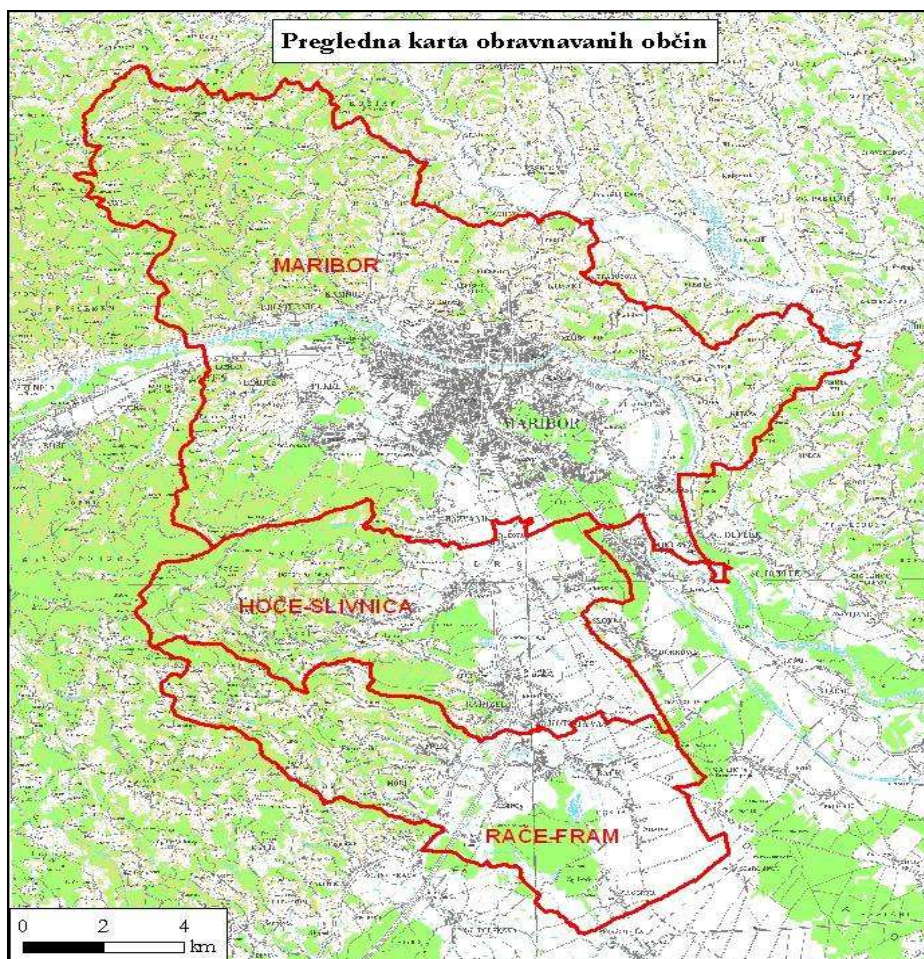
5.1 Predstavitev obravnavanih občin

V diplomski nalogi so obravnavane tri slovenske občine: Mestna občina Maribor ter občini Hoče-Slivnica in Rače-Fram (slika 3).

Mestna občina Maribor je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji, mesto Maribor pa je drugo največje mesto v državi in predstavlja regionalno središče s širokim vplivnim območjem v severo-vzhodni Sloveniji. Občina pokriva 147 km² in ima nekaj manj kot 120.000 prebivalcev v 33 naseljih, na območju občine se nahaja 45.040 stavb, od tega 18.590 stavb z naslovi (vir: Mestna občina Maribor, 2010).

Občina Hoče-Slivnica se nahaja južno od Maribora in je bila do leta 1998 del občine Maribor, sedaj pa je občina samostojna. Pokriva 54 km² in šteje nekaj čez 10.000 prebivalcev v 13 naseljih (vir: Občina Hoče-Slivnica, 2010).

Tudi občina Rače-Fram je bila del občine Maribor, odcepila pa se je leta 1995. Leži južno od občine Hoče-Slivnica in ima nekaj več kot 6.000 prebivalcev v 13 naseljih, obsega pa površino 51 km² (vir: Občina Rače-Fram, 2010).



Slika 3: Pregledna karta obravnavanih občin (Vir: GURS, 2009b)

Podatki Statističnega urada RS se, vsaj v primeru občine Maribor, nekoliko razlikujejo od podatkov, s katerimi razpolagajo občine. V nadaljevanju preglednice podajajo nekaj osnovnih statističnih podatkov za vse tri obravnavane občine v primerjavi s podatki na ravni države.

Iz preglednice 1 lahko razberemo, da je v občinah Hoče-Slivnica in Rače-Fram, tako kot v Sloveniji na splošno, število prebivalcev od leta 1991 do 2009 nenehno naraščalo, medtem, ko je število prebivalcev v občini Maribor v tem času stalno upadalo. Del tega upadanja je šel verjetno na račun sosednjih občin, torej tudi občin Hoče-Slivnica in Rače-Fram.

Preglednica 1: Prebivalstvo po občinah (vir: SURS, 2010)

	1991	2000	2005	2009
SLOVENIJA	1.965.986	1.990.272	2.001.114	2.042.335
Hoče-Slivnica	9233	9636	10.115	10.794
Maribor	119.828	115.297	111.550	112.642
Rače-Fram	5681	5988	6310	6594

V preglednici 2 vidimo, da se je v vseh treh obravnavanih občinah, kot tudi v Sloveniji, v letih od 1991 do 2002 število gospodinjstev povečalo, najmanj v občini Maribor, hkrati pa je upadala povprečna velikost gospodinjstva, kar je tudi eden izmed možnih vzrokov za večje število le-teh.

Preglednica 2: Gospodinjstva po številu članov po občinah (vir: SURS, 2010)

	1991		2002	
	<i>Število gospodinjstev</i>	<i>Povprečna velikost gospodinjstva</i>	<i>Število gospodinjstev</i>	<i>Povprečna velikost gospodinjstva</i>
SLOVENIJA	640.198	3,07	684.847	2,8
Hoče-Slivnica	2877	3,21	3401	2,8
Maribor	43.783	2,73	43.900	2,5
Rače-Fram	1753	3,24	2083	2,8

Preglednica 3 prikazuje število stanovanjskih stavb po letu zgraditve. Največ novozgrajenih stavb je bilo v občinah Hoče-Slivnica in Rače-Fram med leti 1971 in 1980, ravno tako kot v slovenskem povprečju, v občini Maribor pa je bilo nekaj več stavb zgrajenih v šestdesetih letih.

Preglednica 3: Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe po občinah (vir: SURS, 2010)

	Stavbe - SKUPAJ	do leta 1918	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001+
SLOVENIJA	463.029	86.240	42.536	51.739	66.684	95.510	73.491	21.776	19.975	5078
Hoče - Slivnica	2805	356	182	364	497	703	442	109	123	29
Maribor	16.144	2345	2560	1889	3317	3144	1746	453	535	155
Rače - Fram	1854	281	131	241	252	415	321	78	106	29

5.2 Analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih

Analize podatkov o namenski rabi zemljišč za izbrane tri občine smo se lotili v dveh korakih. Najprej smo za vsako občino posebej izdelali bilance namenske rabe po podatkih trenutno

veljavnih prostorskih aktov, preglednice površin namenskih rab so predstavljene v naslednjem podpoglavju. V drugem koraku pa smo določili območja nezazidanih stavbnih zemljišč, kot opisano v metodologiji v poglavju 4.3.3. Rezultati so predstavljeni v grafični obliki, izračunali pa smo tudi površine nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj posameznih naselij za vse tri občine, kar je predstavljeno v podpoglavju 5.2.2.

5.2.1 Bilance namenske rabe prostora

Bilance namenske rabe prostora nam podajo sliko spreminjanja površin posameznih namenskih rab na območju občine. Preko bilanc lahko vidimo, katere in kje so se površine stavbnih zemljišč povečevale oz. zmanjševale in na podlagi tega sklepamo na trende prostorske širitve urbanizacije.

Osrednji problem v naši analizi predstavljajo različne kategorije namenskih rab. Tekom let so se plani dopolnjevali, spreminjali in prilagajali razmeram in dejanskemu stanju, spreminjala pa se je tudi zakonodaja, ki je bolj ali manj natančno opredeljevala izhodišča in navodila za izdelavo planov ter določanje (kategorij) namenske rabe. Posledica je, da so se določene kategorije namenskih rab preimenovala, nekatere pa so se na novo opredelile in tako kategorije namenske rabe občinskih prostorskih aktov niso neposredno primerljive med različnimi obdobji.

5.2.1.1 Bilanca namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (1986) je bil preveden v digitalno obliko leta 1996. Leta 2000 je bila za območje mesta Maribor izdelana Urbanistična zasnova mesta Maribor (2001), ki je opredelila podrobnejšo namensko rabo znotraj mesta. Spremembe in dopolnitve grafičnega dela dolgoročnega plana in urbanistične zasnove so privedle do trenutno veljavnega izvedbenega dokumenta, izdelanega leta 2008. Med seboj smo primerjali Dolgoročni plan občine Maribor (1996) in Dolgoročni plan občine Maribor (2008) ter Urbanistični zasnovi mesta Maribor iz leta 2001 in 2008 (preglednica 4).

Preglednica 4: Primerjava površin podrobne namenske rabe v občini Maribor

Podrobna namenska raba	Stanje 1996		Stanje 2008	
	Oznaka	Površina (ha)	Oznaka	Površina (ha)
Druga kmetijska zemljišča	2	1542,07	K2	1481,41
Najboljša kmetijska zemljišča	1	3748,04	K1	3600,85
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb	/	0	SE	29,53
Območja gozdov	G+GP1+GP2	4581,92	G	4559,88
Območja površinskih voda izven UON Maribor	(znotraj NP)		V	236,51
Stavbna zemljišča v območju počitniških hiš	UO_PN	37,68	SP	32,09
Stavbna zemljišča v območju prometne infrastrukture	/	0	I	193,59
Območje za odlaganje nevarnih odpadkov	/	0	OON	5,72
Območje za odlaganje nenevarnih odpadkov	/	0	OOV	16,31
Stavbna zemljišča v območju za čiščenje voda	/	0	OC	13,19
Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami	(znotraj NP)		PR	38,85
Območje vodne infrastrukture	/	0	VI	5,80
Stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo	UO_RT	11,68	MR	15,50
Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	RG	293,91	RG	361,44
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON	3902,48	UON	3161,61
Območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	UON, Kmetijsko zemljišče v ureditvenem območju naselij	156,00	2_UON	155,41
Površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče	/	0	GOLF_UON	54,24
Območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	UON, Gozd v ureditvenem območju naselij	17,05	G_UON	424,63
Območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	UON, Kmetijsko zemljišče s trajno kmetijsko proizvodnjo	5,93	1_UON	215,43
Območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	NP (NP_UON)	295,02	V_UON	146,08
Neplodno območje	NP	107,24	/	0
Območje za pridobivanje gline	UO_GL	5,55	/	0
Ured.obm.naselij - pridobivanje gramoza	UO_GR	22,64	/	0
SKUPAJ		14.727,22		14.748,05

Vir: Dolgoročni plan občine Maribor (1996) in Dolgoročni plan občine Maribor (2008)

Preglednica 4 prikazuje primerljive kategorije namenskih rab v občini Maribor, kot so bile določene v grafičnem delu prostorskih aktov v letih 1996 in 2008. Pri primerjavi naletimo na problem različnih kategorij namenskih rab, saj so se nekatere rabe (v opredelitvi) opustile, druge uvedle, nekatere pa preimenovali. Tako so na primer kategorije lesnoproizvodni gozd (G), gozd s posebnim namenom – ožji zeleni pas (GP1) in gozd s posebnim namenom – širši

zeleni pas (GP2) iz leta 1996, leta 2008 združene v skupno rabo območja gozdov (G). Zato so te tri ločene namenske rabe iz leta 1996 v bilancah upoštevane skupaj, saj tako dobimo primerljive vrednosti površin. Drug primer so neplodna območja (NP) v letu 1996, ki so se kasneje prekategorizirale v več rab: površinske vode izven ureditvenega območja naselij (V) ter zemljišča s posebnimi naravnimi razmerami (PR). Tu so površine težje primerljive, predvsem zaradi različne meje kategorij vodnih zemljišč v in izven ureditvenega območja naselja glede na stanje 1996 in 2008.

Pri primerljivih namenskih rabah se največje razlike občinskega prostorskega plana iz leta 2008 glede na leto 1996 pojavljajo pri najboljših kmetijskih zemljiščih (zmanjšanje za skoraj 150 ha) in drugih kmetijskih zemljiščih (zmanjšanje za dobrih 60 ha), nekaj manj pa pri gozdnih površinah, ki so se od leta 1996 do 2008 zmanjšale za nekaj več kot 20 ha. Za skoraj 70 ha so se v planu iz leta 2008 glede na plan iz leta 1996 povečale površine stavbnih zemljišč izven ureditvenih območij za poselitev, hkrati pa se je površina stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja zmanjšala za kar 740 ha. Vendar pa so se na drugi strani občutno povečale gozdne (za dobrih 400 ha) in najboljše kmetijske površine znotraj ureditvenega območja naselja (za dobrih 200 ha). Te površine so opredeljene kot nestavbne, vendar pa je predvidena sprememba njihove namembnosti v stavbna, ko se bodo pojavile potrebe po teh zemljiščih.

Na osnovi podanih ugotovitev lahko poudarimo, da bi morali za boljšo primerjavo spreminjanja površin namenskih rab zemljišč v izbranem časovnem obdobju podrobneje pregledati posamezne površine namenske rabe, ki so se spremenile v obravnavanem obdobju, in posamično ugotavljati, kako so te površine opredeljene v novem planu.

Iz preglednice 5 je razvidno, da so se površine znotraj urbanistične zasnove v Mariboru razmeroma malo spreminjale. Še najbolj so narasle površine za promet (8,5 ha), za slab hektar pa stanovanjske površine, medtem, ko so se zelene površine zmanjšale za več kot 8 ha. Skupna površina območja urejanja z urbanistično zasnovo se je zmanjšala za slab hektar.

Preglednica 5: Primerjava površin podrobne namenske rabe v Urbanistični zasnovi mesta Maribor

Oznaka	Podrobna namenska raba	Površina (ha)	
		Stanje 2000	Stanje 2008
CentDej	površine za centralne dejavnosti	308,56	308,56
DruzDej	površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	124,60	124,60
KomEner	površine za komunalno in energetiko	38,09	37,71
Obramba	območje izključne rabe za potrebe obrambe	24,17	24,15
Obrt	površine za obrtne dejavnosti	3,23	2,49
Pokop	površine za pokopališča	40,89	40,89
ProSklad	površine za proizvodnjo in skladiščenje	415,42	415,53
Promet	površine za promet	361,40	369,96
Sport	površine za šport	167,01	167,02
StanDop	površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	207,63	208,25
StanPov	površine za stanovanja	1018,09	1018,22
VodPov	vodne površine	122,00	121,63
ZelPov	zelene površine	1142,79	1134,10
ZelP_Kom	zelene površine, v delu namenjene za komunalno	0	0,78
SKUPAJ		3973,87	3973,09

Vir: Urbanistična zasnova mesta Maribor (2001 in 2008).

Za analizo je bolj problematično neskladje med Dolgoročnim planom občine Maribor (2001 in 2008) in Urbanistično zasnovo mesta Maribor (2001 in 2008). Meja ureditvenega območja naselja v občinskem planu se namreč ne sklada z mejo urejanja z urbanistično zasnovo. Pri površinah je v večji meri razlog sicer ta, da v ureditveno območje naselja poleg mesta Maribor spadajo še nekatera druga naselja v občini, vendar do neskladij prihaja tudi pri meji ureditvenega območja naselja mesta Maribor.

Še večja neskladja se pojavljajo pri podrobnejših kategorijah namenskih rab. Dolgoročni plan vsebuje namreč še kategorije najboljše in druga kmetijska zemljišča ter gozdna in vodna zemljišča znotraj ureditvenega območja naselja, ki se podrejajo zahtevam poselitve. Ta so sicer opredeljena kot nestavbna zemljišča, čeprav odlok Dolgoročnega plana občine Maribor (2001) predvideva, da se jim lahko v primeru potreb po zazidljivih zemljiščih spremeni namembnost v stavbno zemljišče.

Na drugi strani pa Urbanistična zasnova ne pozna zgoraj omenjenih kategorij, ampak ta zemljišča uvršča v zelene površine, ki pa imajo status stavbnih zemljišč – ob tem, da se tudi meje teh podrobnejših rab v Dolgoročnem planu velikokrat ne ujemajo z območji zelenih površin v Urbanistični zasnovi. Poleg tega pa v zelene površine spadajo še druga območja, ki

so v Dolgoročnem planu opredeljena samo kot ureditveno območje naselja. Zdi se torej, kot da bi bila oba planska akta izdelana povsem neodvisno, površine posameznih namenskih rab pa nam tako ne podajajo uporabne primerjave.

5.2.1.2 Bilanca namenske rabe zemljišč v občini Hoče-Slivnica

Leta 1996 je območje občine Hoče-Slivnica spadalo pod občino Maribor in gre torej pri starem prostorskem aktu iz leta 1996 za isti prostorski akt kot za primer Maribora. Kljub temu se kategorije namenskih rab nekoliko razlikujejo in sicer pri opredelitvi podrobnejše namenske rabe znotraj ureditvenih območij naselij. Vzrok temu je verjetno predvsem v različnih značilnostih mesta Maribor ter naselij Spodnje Hoče in Slivnica, ki imajo opredeljena ureditvena območja naselij.

Leta 1998 se je občina Hoče-Slivnica odcepila od občine Maribor in tako je bil tudi Prostorski plan občine Hoče-Slivnica (2004) izdelan samostojno za območje občine Hoče-Slivnica. Posledica je, da so namenske rabe prostorskih planov (iz leta 1996 in 2004) med seboj težko primerljive, zato so tudi posamezne površine predstavljene v dveh ločenih preglednicah (preglednici 6 in 7).

Preglednica 6 prikazuje površine kategorij namenskih rab za območje občine Hoče-Slivnica glede na prostorski plan leta 1996. Določena je bila osnovna namenska raba prostora, znotraj ureditvenih območij naselij pa še podrobnejša namenska raba. Ločene so kategorije lesnoproizvodnih gozdov ter gozdov s posebnim namenom – ožji in širši zeleni pas, ki jih v kasnejšem planu ni.

Preglednica 6: Površine namenskih rab v občini Hoče-Slivnica leta 1996

Oznaka	Podrobna namenska raba	Površina (ha)
1	Prvo območje kmetijskih zemljišč	1927,38
2	Drugo območje kmetijskih zemljišč	328,82
G	Lesnoproizvodni gozd	936,42
GP1	Gozd s posebnim namenom - ožji zeleni pas	78,11
GP2	Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas	1158,43
NP	Neplodno območje	38,89
RG	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	152,31
UON	Ureditveno območje naselij	63,32
UON	Območje za komunalne dejavnosti	1,53
UON	Območje za obrt	1,73
UON	Območje za šport in rekreacijo	13,35
UON	Pretežno centralno območje	8,43
UON	Pretežno industrijsko območje	100,13
UON	Pretežno skladiščno transportno območje	7,33
UON	Pretežno stanovanjsko območje	358,99
UON	Zelena površina	28,75
UO_GR	Ureditveno območje naselij - pridobivanje gramoza	59,91
UO_LET	Ureditveno območje naselij – letališče	43,44
UO_PN	Ureditveno območje naselij - počitniško naselje	54,53
UO_RT	Ureditveno območje naselij - rekreacija, turizem	5,62
SKUPAJ		5367,43

Vir: Dolgoročni plan občine Maribor (1996).

Znotraj ureditvenih območij naselij je opredeljenih največ stanovanjskih (skoraj 360 ha) in pa industrijskih območij (100 ha). Dobrih 63 ha zemljišč spada v ureditvena območja naselij, vendar pa nimajo določene podrobnejše namenske rabe. V teh primerih gre za manjša naselja (Polana, Čreta), ki so pretežno stanovanjska, druge dejavnosti pa so prisotne le v manjši meri (če sploh) in zato nimajo opredeljene svoje namenske rabe (preglednica 6).

V preglednici 7 nadalje vidimo, da so kategorije namenskih rab v planu iz leta 2004 opredeljene precej različno glede na plan iz leta 1996. Bistvena razlika je v tem, da ureditvena območja naselij nimajo opredeljene podrobnejše namenske rabe, tako je v kategoriji UON dobrih 618 ha zemljišč. Svojo kategorijo namenske rabe imajo območja eno- in dvostanovanjskih stavb v Vinških in Zavoršču (sanacija razpršene gradnje) ter območja državnih cest in železniških prog. Ostale, lokalne ceste so uvrščene v kategorijo stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev (RG). V planu iz leta 1996 pa so vse ceste in železniške proge spadale v kategorijo stavbna zemljišča razpršene gradnje (RG). To je nekoliko problematično, saj so v kategoriji RG tako stanovanjski in drugi objekti kot tudi

ceste, kar nam v bilancah ne poda realne predstave o širjenju poselitve. Kljub uvrstitvi državnih cest in železniških prog v samostojni kategoriji namenske rabe se je površina zemljišč v kategoriji RG povečala za dobrih 12 ha. Med seboj lahko primerjamo površine območij počitniških hiš (povečanje za dobre 3 ha) ter območja za turizem, šport in rekreacijo (zmanjšanje za 0,32 ha). Druge kategorije namenskih rab se med seboj razlikujejo do te mere, da primerjava površin ni mogoča, saj so tudi območja, ki spadajo v posamezno namensko rabo različno določena glede na opredelitev teh kategorij.

Preglednica 7: Površine namenskih rab v občini Hoče-Slivnica leta 2004

Oznaka	Podrobna namenska raba	Površina (ha)
K2	Druga kmetijska zemljišča	299,59
K1	Najboljša kmetijska zemljišča	1759,97
DC	Območja državnih cest	86,42
SE	Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Vinški	9,63
SE	Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Zaforšt	2,02
G	Območja gozdov	2109,42
IL	Območja letališč in vzletišč - letališče	38,60
LN	Območja nadzemnega pridobivalnega prostora	40,85
SP	Območja počitniških hiš	57,66
DI	Območja vzgoje in izobraževanja	5,91
OB	Območja za potrebe obrambe	7,80
MR	Območja za turizem, šport in rekreacijo	5,30
ZGS	Območja za šport in turizem - golf	90,80
PR	Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami	59,54
IZP	Območja železniških prog	13,82
RG	Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	164,79
UON	Ureditveno območje naselja	618,52
	SKUPAJ	5370,65

Vir: Prostorski plan občine Hoče-Slivnica (2004).

5.2.1.3 Bilanca namenske rabe zemljišč v občini Rače-Fram

Občina Rače-Fram je bila do leta 1995 tudi del občine Maribor, vendar pa Dolgoročni plan občine Maribor (1986) leta 1996 ni bil preveden v digitalno obliko za območje občine Rače-Fram. Tako nam je na voljo le Prostorski plan občine Rače-Fram (2004), na podlagi površin namenskih rab iz leta 2004 pa ne moremo ugotavljati sprememb glede na prejšnje stanje (kot je bil primer v prejšnjih primerih glede na prostorski plan iz leta 1996). Preglednica 8 prikazuje površine posameznih namenskih rab po podatkih trenutno veljavnega plana.

Preglednica 8: Površine namenskih rab v občini Rače-Fram leta 2004

Oznaka	Namenska raba	Površina (ha)
K2	Druga kmetijska zemljišča	131,44
K1	Najboljša kmetijska zemljišča	2700,02
G	Območja gozdov	1580,51
LN	Območja nadzemnega pridobivalnega prostora	12,54
I	Območje prometne infrastrukture	72,01
MR	Območje za turizem, šport in rekreacijo	18,44
RG	Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	150,83
UON	Ureditveno območje naselja	362,47
VC	Vodna zemljišča celinskih voda	97,68
OR	območje za ravnanje z odpadki	1,27
	SKUPAJ	5127,20

Vir: Prostorski plan občine Rače-Fram (2004).

Iz preglednice 8 je razvidno, da največji delež površine občine Rače-Fram po prostorskem planu iz leta 2004 zavzemajo najboljša kmetijska zemljišča (52,7 %), sledijo pa območja gozdov (30,8 %). Ureditvena območja naselij predstavljajo 7 % površine celotne občine, podrobnejša namenska raba pa ni opredeljena. V kategoriji stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev (RG) je dobrih 150 ha zemljišč (2,9 %), za razliko od občine Hoče-Slivnica pa so v prostorskem aktu občine Rače-Fram tudi lokalne ceste uvrščene v kategorijo območje prometne infrastrukture. Tako je tudi podatek o površini zemljišč v kategoriji RG bolj uporaben za ugotavljanje poselitvenih površin.

5.2.2 Določanje nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih

V nadaljevanju so ločeno za vse tri obravnavane občine predstavljeni rezultati določanja nezazidanih stavbnih zemljišč ter ugotovitve, ki jih je bilo mogoče na podlagi le-teh podati.

5.2.2.1 Nezazidana stavbna zemljišča v Mestni občini Maribor

V Mestni občini Maribor smo nezazidana stavbna zemljišča določali ločeno za površine znotraj območja urejanja z Urbanistično zasnovo mesta Maribor (2008, v nadaljevanju UZ Maribor) ter za ostala poselitvena območja v občini. Vse površine znotraj območja urejanja z UZ Maribor imajo status stavbnega zemljišča, razen vodnih površin, ki to že po definiciji niso.

Za potrebe naše analize pa smo poleg vodnih površin izločili še površine za promet, saj gre v veliki večini primerov za že obstoječe prometnice, sicer pa gre za površine rezervirane za načrtovano prometno infrastrukturo. Prav tako smo izločili zelene površine, saj te (vsaj kratkoročno) niso namenjene pozidavi temveč ohranjanju vmesnih prostih površin v urbanem okolju.

Izven območja urejanja z urbanistično zasnovo poselitvena območja v Dolgoročnem planu občine Maribor (2008) spadajo v kategorijo stavbnih zemljišč ureditvena območja naselij, vključili pa smo še kategorijo stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje – območja eno in dvostanovanjskih stavb. V tem primeru gre za zaokroževanje razpršene gradnje v zaključene enote za katere naj bi bili izdelani ustrezni prostorski izvedbeni akti ali strokovne podlage za sanacijo. Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč na območju celotne občine se nahaja v prilogi 3, površine ter deleži teh zemljišč po posameznih namenskih rabah so podane v preglednici 9.

Preglednica 9: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Maribor

Namenska raba prostora	Površina (ha)	Delež (%)
<i>Površine znotraj Urbanistične zasnove mesta Maribor</i>		
Površine za centralne dejavnosti	66,13	21,4
Površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	12,06	9,7
Površine za komunalno in energetiko	9,14	24,2
Površine za pokopališča	19,99	48,9
Površine za proizvodnjo in skladiščenje	89,13	21,4
Površine za šport	100,08	59,9
Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	34,68	16,7
Površine za stanovanja	112,33	11,0
<i>Skupaj</i>	<i>443,54</i>	<i>11,2</i>
<i>Površine izven Urbanistične zasnove mesta Maribor</i>		
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	90,01	19,08
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb	6,88	23,2
<i>Skupaj</i>	<i>96,89</i>	<i>19,3</i>
SKUPAJ	540,43	12,1

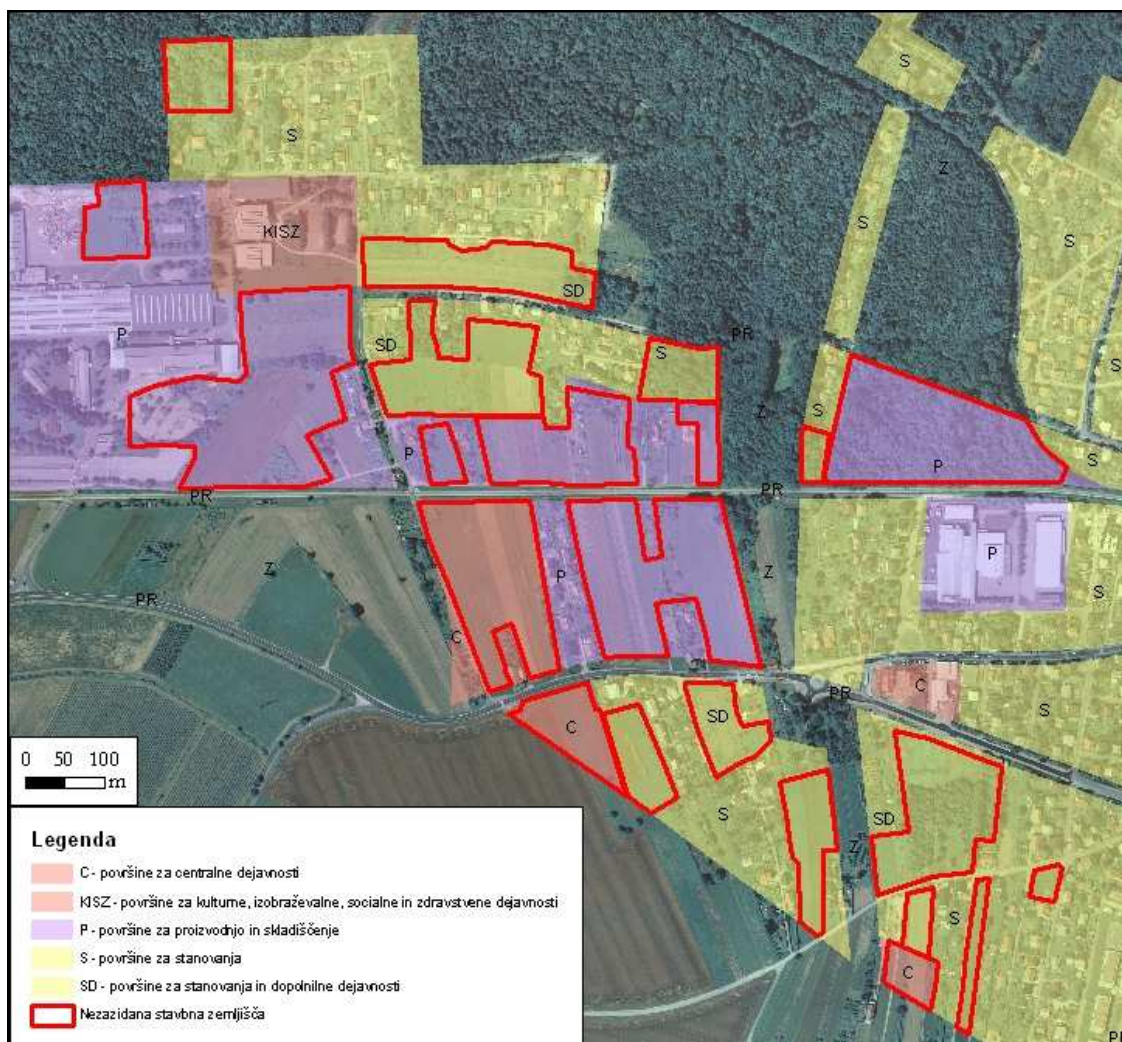
Vir: Dolgoročni plan občine Maribor (2008) in Urbanistična zasnova mesta Maribor (2008).

V preglednici 9 so prikazane skupne površine nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Maribor glede na namensko rabo veljavnih planskih aktov. Določili smo 440 območij nezazidanih stavbnih zemljišč v skupni površini dobrih 540 ha. Največ, dobrih 443 ha, se jih po pričakovanju nahaja znotraj mesta Maribor. Glede na skupno površino območja urejanja z

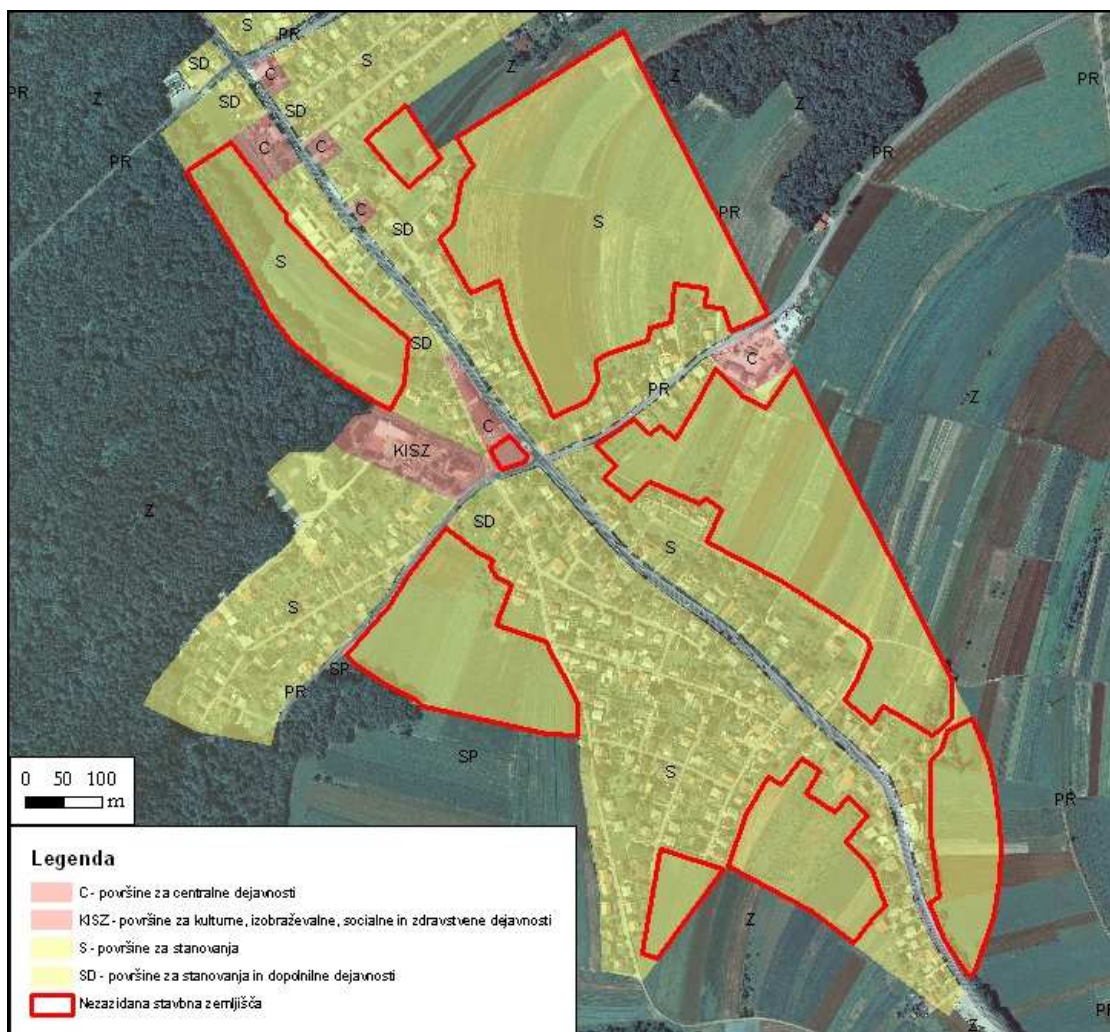
UZ Maribor (brez vodnih, zelenih in površin za promet) to pomeni, da je skoraj 19 % zazidljivih površin še prostih. Pri tem pa je seveda pomembno razlikovanje glede na namembnost posameznih zazidljivih površin; skoraj četrtina nezazidanih stavbnih zemljišč (100 ha) namreč predstavlja površine za šport, 20 ha je rezerviranih za širitev pokopališč, 9 ha pa je namenjenih za komunalno in energetiko. Vse te površine so verjetno v javni lasti (oz. je njihova pozidava v javnem interesu) in jih torej ne gre obravnavati enako kot zasebna zemljišča. Na območju površin za izključne potrebe obrambe ni nezazidanih zemljišč.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih najbolj izstopajo površine za stanovanja, ki skupaj s površinami za stanovanja in dopolnilne dejavnosti glede na rezultate naše analize vsebujejo kar 147 ha še nezazidanih zemljišč; to predstavlja 12 % vseh površin za stanovanja ter 6 % vseh stavbnih zemljišč znotraj UZ Maribor (brez zelenih površin in površin za promet). Veliko je tudi prostih površin za proizvodnjo in skladiščenje (89 ha ali 21 % površin s to namensko rabo) ter površin za centralne dejavnosti – teh je 66 ha ali 21 % vseh površin s to namensko rabo v UZ Maribor.

Na slikah 4 in 5 sta prikazana izseka območja urejanja z Urbanistično zasnovo mesta Maribor (2008), kjer so bila določena nezazidana stavbna zemljišča. Prvi izsek se nahaja na zahodu mesta Maribor, kjer se pojavlja veliko neizkoriščenih stanovanjskih, centralnih in predvsem proizvodnih površin po podatkih veljavnih prostorskih aktov. Drugi izsek z jugovzhodnega roba mesta Maribor prikazuje obsežne pridelovalne površine (glede na DOF), ki so glede na namensko rabo opredeljene kot stanovanjske. Na obeh izsekih je bila namenska raba teh zemljišč enaka že v Urbanistični zasnovi mesta Maribor (2001).



Slika 4: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v mestu Maribor – izsek 1: Damiševo naselje (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Maribor, 2008).



Slika 5: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v mestu Maribor – izsek 2: Brezje (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Maribor, 2008).

Izven območja UZ Maribor smo po že predstavljeni metodologiji v poglavju o metodah 90 ha nezazidanih stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij ter nekaj manj kot 7 ha v območjih za sanacijo razpršene gradnje. Ker pa gre tu za več ločenih naselij, smo določili še površine in deleže nezazidanih zemljišč znotraj ureditvenih območij večjih naselij. Te so za posamezna naselja prikazani v preglednici 10.

Preglednica 10: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Maribor

Naselje	Površina UON (ha)	Površina nezazidanih zemljišč (ha)	Delež nezazidanih zemljišč (%)
Razvanje	62,84	10,45	16,62
Kamnica	89,19	15,18	17,01
Pekre	60,62	15,25	25,16
Limbuš	63,73	5,57	8,74
Dogoše	43,03	5,41	12,57
Bresternica	43,63	5,61	12,87
Laznica	10,23	1,87	18,28
Malečnik	23,45	4,25	18,13
Zrkovci	32,18	7,38	22,94
Rošpoh-Vinarje	24,98	16,22	64,93
Trčova	15,05	2,29	15,21

Vir: Dolgoročni plan občine Maribor (2008).

Daleč največji delež nezazidanih zemljišč se pojavi v naselju Rošpoh-Vinarje – skoraj 65 %, sledita pa naselji Pekre z 25 % in Zrkovci s 23 %. V ostalih naseljih pa je ta delež med 10 in 20 %, le v Limbušu je delež nekaj manjši kot 9 %.

Za dodatno informacijo o širitvi namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor smo v postopku analize naredili še presek nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj UZ Maribor (2008) z namensko rabo, določeno v UZ Maribor (2001), ter presek nezazidanih stavbnih zemljišč izven območja UZ Maribor z namensko rabo, določeno v Dolgoročnem planu občine Maribor (1996). Tako smo dobili podatek o tem kakšna namenska raba je bila določena na območju nezazidanih stavbnih zemljišč v starejših planskih aktih, iz rezultatov pa lahko razberemo ali se je namenska raba na območju nezazidanih stavbnih zemljišč spremenila. Rezultati so predstavljeni v preglednicah 11 in 12, posebej pa so označene tiste površine, ki imajo enako namensko rabo v obeh obdobjih.

Preglednica 11: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj UZ Maribor glede na UZ leta 2001

Nezazidana stavbna zemljišča - veljavna namenska raba	Namenska raba glede na Urbanistično zasnovano leta 2001	Površina (ha)
Površine za centralne dejavnosti	Površine za centralne dejavnosti	66,11
	Površine za promet	0,01
	Zelene površine	0,002
	Površine za sport	0,003
Površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	Površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	12,05
	Površine za promet	0,004
	Površine za stanovanja	0,002
Površine za komunalno in energetiko	Površine za komunalno in energetiko	9,14
	Zelene površine	0,002
Površine za pokopališča	Površine za pokopališča	19,98
	Zelene površine	0,01
Površine za proizvodnjo in skladiščenje	Površine za proizvodnjo in skladiščenje	89,11
	Površine za promet	0,01
	Vodne površine	0,001
	Zelene površine	0,002
Površine za šport	Površine za šport	100,02
	Površine za promet	0,01
	Površine za stanovanja	0,001
	Zelene površine	0,02
	Površine za centralne dejavnosti	0,002
Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	30,22
	Površine za promet	0,001
	Površine za stanovanja	4,46
	Zelene površine	0,003
Površine za stanovanja	Površine za stanovanja	106,44
	Površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	0,003
	Površine za proizvodnjo in skladiščenje	0,002
	Površine za promet	0,03
	Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	5,80
	Površine za centralne dejavnosti	0,002
	Zelene površine	0,05
SKUPAJ		443,52

Vir: Urbanistična zasnova mesta Maribor (2001 in 2008).

Že v bilancah namenskih rab smo ugotovili, da so se površine znotraj UZ Maribor le malo spreminjale med leti 2001 in 2008. Tudi iz preglednice 11 je razvidno, da so imele nezazidane površine v večji meri opredeljene enako kategorijo namenske rabe že leta 2001. Edina večja odstopanja se pojavljajo med kategorijama površine za stanovanja ter površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Zaključimo lahko torej, da so imela skoraj vsa nezazidana stavbna zemljišča na območju urejanja z urbanistično zasnovo enako namensko rabo že leta 2001, kar pomeni, da ostajajo neizkoriščena, kljub večletni formalno-pravni možnosti pozidave. Za ugotavljanje vzrokov nezazidanosti bi bilo potrebno izvesti podrobnejšo analizo posameznih zemljišč, med drugim lastništva, cen ter dostopnosti in komunalne opremljenosti nezazidanih stavbnih zemljišč.

Preglednica 12: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Maribor glede na plan leta 1996

Nezazidana stavbna zemljišča - veljavna namenska raba	Namenska raba glede na plan leta 1996	Površina (ha)
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb	Prvo območje kmetijskih zemljišč	0,36
	Drugo območje kmetijskih zemljišč	5,97
	Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas	0,19
	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	0,36
Stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	Prvo območje kmetijskih zemljišč	16,38
	Drugo območje kmetijskih zemljišč	1,54
	Gozd s posebnim namenom - ožji zeleni pas	0,03
	Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas	1,23
	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	0,10
	Ureditveno območje naselij	14,59
	Ureditveno območje naselij - Območje za obrt	0,51
	Ureditveno območje naselij - Območje za šport in rekreacijo	2,33
	Ureditveno območje naselij - Pretežno stanovanjsko območje	52,42
	Ureditveno območje naselij - Zelena površina	0,90
SKUPAJ		96,89

Vir: Dolgoročni plan občine Maribor (1996 in 2008).

Preglednica 12 prikazuje površine zemljišč po posameznih kategorijah namenske rabe na območju nezazidanih stavbnih zemljišč izven UZ Maribor, kot so bile določene leta 1996. Pri ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje ni presenetljiv velik delež kmetijskih zemljišč (92 %), saj so poskušali zaradi zaokroževanja poselitvenega območja spremeniti namembnost nestavbnim zemljiščem v stavbna. Očitno pa se je pri tem izogibalo varovanim območjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih v ureditvenem območju naselja pa je bilo leta 1996 dobrih 16 ha opredeljenih kot najboljša kmetijska zemljišča ter po nekaj več kot hektar kot druga kmetijska zemljišča oz. gozd s posebnim namenom. V tem primeru je šlo torej za širitev poselitvenega območja na nestavbna zemljišča. Največ širitev namenske rabe stavbnih

zemljišč na kmetijska zemljišča, ki so zaenkrat še nezazidana, je bilo v obdobju po letu 1996 v naseljih Pekre (6,8 ha), Zrkovci (5,3 ha), Laznica (1,6 ha) ter Limbuš (1,2 ha). Ravno Pekre in Zrkovci imata tudi zelo visoke deleže nezazidanih zemljišč, kot smo videli v preglednici 10. V Pekrah je po naši analizi več kot 8 ha, v Zrkovcih pa več kot 2 ha nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so bila že leta 1996 uvrščeni v ureditveno območje naselja.

Skupno je bilo v Mestni občini Maribor izven območja urejanja z urbanistično zasnovo, v ureditvenih območjih naselij, več kot 70 ha nezazidanih stavbnih zemljišč že leta 1996 zazidljivih, kar predstavlja 72 % vseh ugotovljenih nezazidanih stavbnih zemljišč. Ugotovimo lahko torej, da je tako znotraj mesta Maribor kot na območju celotne občine razpoložljivih še veliko nezazidanih stavbnih zemljišč. Namenska raba v mestu Maribor se je v zadnjem desetletju le malo spreminjala, v drugih poselitvenih območjih v občini pa so se stavbna zemljišča širila na kmetijska in gozdna zemljišča kljub še prostim površinam znotraj naselij. Koliko pa so ta nezazidana stavbna zemljišča primerna za pozidavo ter kakšne so možnosti za pozidavo pa na podlagi naše analize ni mogoče ugotoviti.

5.2.2.2 Občina Hoče-Slivnica

Nezazidana stavbna zemljišča v občini Hoče-Slivnica smo določali na območju naslednjih namenskih rab, opredeljenih v Prostorskem planu občine Hoče-Slivnica (2004): ureditveno območje naselja, območja počitniških hiš, območja eno in dvostanovanjskih stavb, območja vzgoje in izobraževanja ter območja za turizem, šport in rekreacijo. Grafični prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč se nahaja v Prilogi 4, površine nezazidanih stavbnih zemljišč glede na namensko rabo prostora pa so predstavljene v preglednici 13. V preglednici je izražen tudi delež nezazidanih stavbnih zemljišč glede na celotno površino s posamezno namensko rabo na območju občine.

Preglednica 13: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica

Namenska raba prostora	Površina (ha)	Delež (%)
Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Vinški	1,45	15,1
Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Zaforšt	0,30	14,8
Območja počitniških hiš	29,53	51,2
Območja vzgoje in izobraževanja	5,91	100
Območja za turizem, šport in rekreacijo	1,21	22,8
Ureditveno območje naselja	124,31	20,1
SKUPAJ	162,71	17,9

Vir: Prostorski plan občine Hoče-Slivnica (2004).

Določili smo 186 območij nezazidanih stavbnih zemljišč v skupni površini skoraj 163 ha, od tega največ, 151 območij v skupni površini dobrih 124 ha, znotraj ureditvenih območij naselij. Sledijo območja počitniških hiš, kjer je skoraj 30 ha razpoložljivih površin na zahodnem delu občine, ki sega na obronke Pohorja. Celotna površina območja vzgoje in izobraževanja pri naselju Spodnje Hoče je še nezazidana, to predstavlja slabih 6 ha zazidljivega zemljišča. V preglednici 14 pa so prikazane površine in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij.

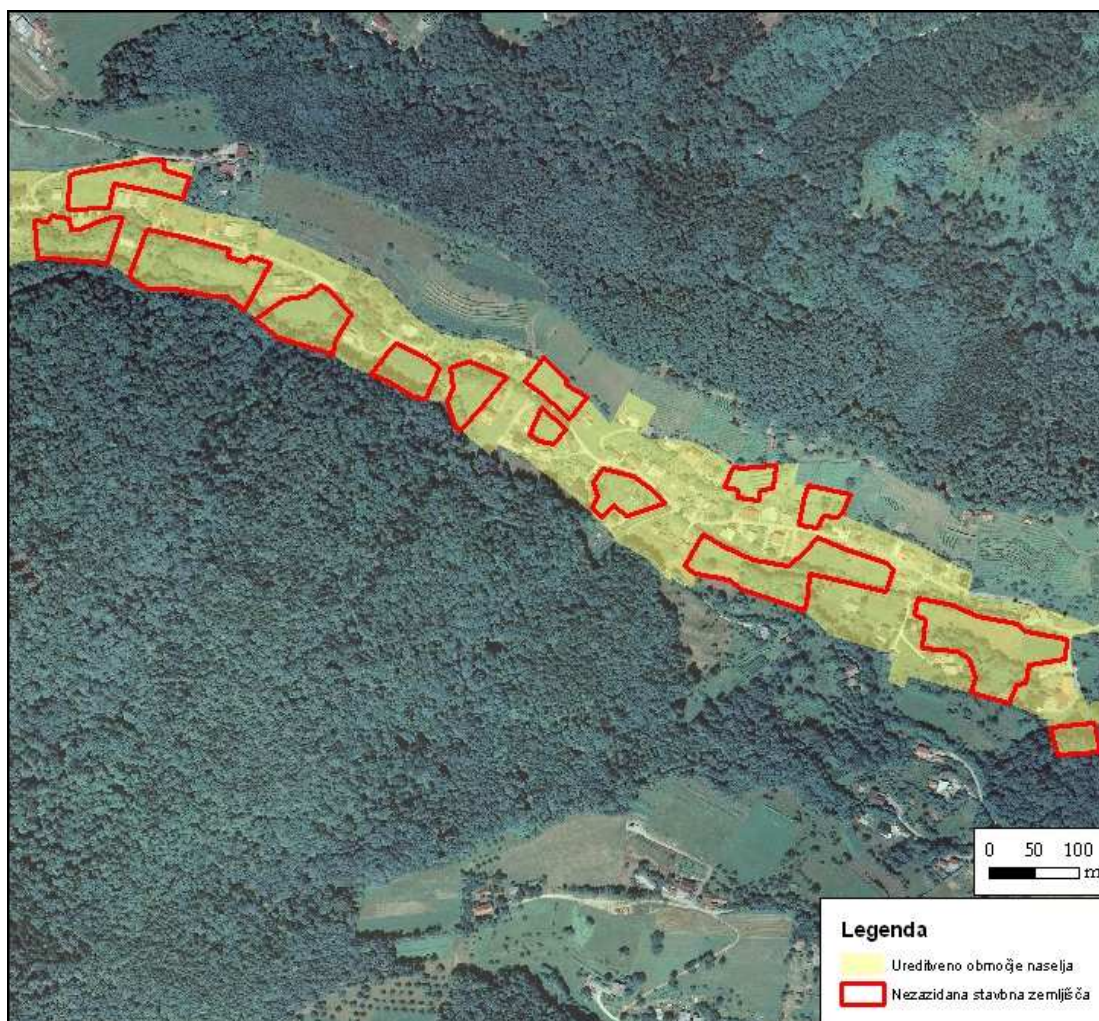
Preglednica 14: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Hoče-Slivnica

Naselje	Površina UON (ha)	Površina nezazidanih zemljišč (ha)	Delež nezazidanih zemljišč (%)
Spodnje Hoče	240,44	45,53	18,94
Zgornje Hoče	48,68	12,20	25,06
Slivnica	226,61	42,54	18,77
Polana	12,81	3,33	26,02
Čreta	18,83	5,75	30,54
Rogoza	47,61	6,40	13,45
Bohova	14,79	1,11	7,5

Vir: Prostorski plan občine Hoče-Slivnica (2004).

Tudi v občini Hoče-Slivnica so deleži nezazidanih zemljišč v posameznih naseljih precej visoki – najvišji je ta delež v naselju Čreta (30 %), sledita Polana s 26 % ter Zgornje Hoče s 25 %. Najmanjši pa je ta delež v naselju Bohova, in sicer 7,5 %.

Na sliki 6 je prikazano ureditveno območje naselja Čreta z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Kot je razvidno iz prikaza gre za obcestno naselje, s precej redko gostoto pozidave – torej primer, kakršnega smo omenjali že v drugem poglavju.



Slika 6: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Čreta (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Hoče-Slivnica, 2004).

Preglednica 15 prikazuje namensko rabo nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica v letu 2004 glede na namensko rabo opredeljeno v Dolgoročnem planu občine Maribor (1996) ter površine in deleže posameznih namenskih rab. Posebej so označene površine, ki imajo enako namensko rabo v obeh obdobjih primerjanja.

Preglednica 15: Namenska raba nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica glede na plan leta 1996

Nezazidano stavbno zemljišče – veljavna namenska raba	Namenska raba glede na plan leta 1996	Površina (ha)
Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Vinšeki	Drugo območje kmetijskih zemljišč	1,42
	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	0,03
Območja eno in dvostanovanjskih stavb - Zaforšt	Prvo območje kmetijskih zemljišč	0,30
Območja počitniških hiš	Prvo območje kmetijskih zemljišč	0,16
	Drugo območje kmetijskih zemljišč	0,09
	Lesnoproizvodni gozd	0,50
	Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas	1,85
	Neplodno območje	0,004
	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	0,27
	Ureditveno območje naselij	2,11
	UON - rekreacija, turizem	0,41
	UON - počitniško naselje	24,12
Območja vzgoje in izobraževanja	Prvo območje kmetijskih zemljišč	5,91
Območja za turizem, šport in rekreacijo	UON - rekreacija, turizem	1,17
Ureditveno območje naselja	Prvo območje kmetijskih zemljišč	10,39
	Drugo območje kmetijskih zemljišč	1,84
	Lesnoproizvodni gozd	0,83
	Gozd s posebnim namenom - širši zeleni pas	0,54
	Neplodno območje	0,42
	Stavbna zemljišča razpršene gradnje	0,45
	Ureditveno območje naselij	14,41
	UON - Območje za obrt	0,25
	UON - Območje za šport in rekreacijo	2,61
	UON - Pretežno centralno območje	0,64
	UON - Pretežno industrijsko območje	30,16
	UON - Pretežno skladiščno transportno območje	5,98
	UON - Pretežno stanovanjsko območje	44,22
UON - Zelena površina	11,45	
UON - pridobivanje gramoza	0,03	
SKUPAJ		162,58

Vir: Prostorski plan občine Hoče-Slivnica (2004) in Dolgoročni plan občine Maribor (1996).

Območja eno- in dvostanovanjskih stavb predstavljajo območja sanacije razpršene gradnje, kjer gre enako kot v občini Maribor za zaokroževanje poselitvenega območja – večinoma na račun kmetijskih zemljišč. 24 ha razpoložljivih površin je bilo že v planu leta 1996 namenjeno počitniški pozidavi, dodatnih 5 ha nezazidanih zemljišč za počitniške hiše pa je nastalo po spremembi namenske rabe v obravnavanem obdobju 1996-2004 – približno polovica iz stavbnih, polovica pa iz primarnih namenskih rab prostora. Območje vzgoje in izobraževanja,

ki je v celoti nezazidano, leta 1996 še ni bilo določeno, medtem, ko je bilo nezazidano območje za turizem in rekreacijo prosto že v starem planu.

V ureditvenih območjih naselij je bila večina nezazidanih stavbnih zemljišč (skoraj 110 ha) že leta 1996 opredeljenih kot stavbna zemljišča, kljub temu pa so se območja naselij s spremembami planskih aktov širila na zemljišča primarne rabe (največ na najboljša kmetijska zemljišča v Zgornjih in Spodnjih Hočah ter Rogozi), kjer je zdaj prostih še skoraj 15 ha stavbnih zemljišč. Po podatkih namenske rabe zemljišč iz leta 1996 lahko tudi razberemo, da so bile takrat proste stavbne površine pretežno stanovanjske (44 ha) in industrijske (30 ha). Trenutno veljavni dolgoročni plan občine Hoče-Slivnica pa znotraj ureditvenih območij naselij nima določene podrobnejše namenske rabe, tako da ni mogoče natančneje opredeliti značaja nezazidanih zemljišč. Lahko pa rečemo, da je znotraj občine še skoraj 18 % stavbnih zemljišč nezazidanih, od tega jih je bilo 85 % zazidljivih že leta 1996.

5.2.2.3 Občina Rače-Fram

Na območju občine Rače-Fram smo imeli na voljo samo osnovno namensko rabo prostora, znotraj katere smo določali nezazidana zemljišča na območju ureditvenih območij naselij ter območij za turizem, šport in rekreacijo. Na območjih za turizem, šport in rekreacijo nismo določili nezazidanih zemljišč, tako da smo le-te določili zgolj v ureditvenih območjih naselij. Grafično so nezazidana stavbna zemljišča prikazana v Prilogi 4, skupna površina in delež nezazidanih stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij sta prikazana v preglednici 16, posamezne površine in deleži znotraj naselij pa so podane v preglednici 17.

Preglednica 16: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Rače-Fram

Namenska raba prostora	Površina (ha)	Delež nezazidanih zemljišč (%)
Ureditveno območje naselja	76,91	21,2

Vir: Prostorski plan občine Rače-Fram (2004).

Preglednica 17: Površina in delež nezazidanih zemljišč znotraj posameznih ureditvenih območij naselij v občini Rače-Fram

Naselje	Površina UON (ha)	Površina nezazidanih zemljišč (ha)	Delež nezazidanih zemljišč (%)
Rače	236,91	39,87	16,83
Fram	78,61	25,64	32,62
Ješenca	10,09	1,54	15,4
Požeg	6,00	2,82	47,00
Spodnja in Zgornja Gorica	25,77	4,36	16,92
Kodrič	6,42	2,08	32,40

Vir: Prostorski plan občine Rače-Fram (2004).

Na območju celotne občine smo določili 132 območij nezazidanih stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij, s skupno površino skoraj 77 ha. Največ razpoložljivih površin za zazidavo je v naseljih Rače (skoraj 40 ha) in Fram (dobrih 25 ha). Največji delež nezazidanih površin glede na celotno ureditveno območje naselja pa je v Požegu (kar 47 %), sledita pa Fram in Kodrič z dobrimi 32 %. Tudi v ostalih naseljih se ta delež giblje med 15 in 17 % glede na celotno površino.

Na sliki 7 je prikazan izsek ureditvenega območja naselja Rače z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Tu gre za dokaj strnjeno pozidavo, vendar z nekaj večjimi praznimi površinami. Glede na to, da ni določene podrobnejše namenske rabe znotraj ureditvenega območja naselja, je težko reči, ali so te površine namenjene stanovanjski gradnji ali pa se na primer ohranjajo nezazidane kot vmesne zelene površine.



Slika 7: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Rače (vir podatkov: GURS, 2007, Občina Rače-Fram, 2004).

V dolgoročnem planu občine Rače-Fram ni določene podrobnejše namenske rabe, prav tako pa ni bilo mogoče pridobiti starejših planov v digitalni obliki, ki bi omogočali primerjavo plansko določenih (nezazidanih) stavbnih zemljišč z namensko rabo teh zemljišč v starejših planih. Zaključimo lahko le, da je na območju celotne občine prostih še približno 21 % stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij, kar predstavlja znaten delež razpoložljivih površin za nadaljnji razvoj poselitve v občini. Vendar pa na tem mestu prav tako ne moremo ugotoviti, kakšna so dejanska stanja in možnosti pozidave nezazidanih stavbnih zemljišč, ki smo jih določili v postopku analize.

V preglednici 18 so prikazane skupne površine določenih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju vseh treh obravnavanih občin. Glede na skupno površino vseh stavbnih zemljišč v posamezni občini, je največji delež nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Hoče-Slivnica, najmanjši pa v občini Rače-Fram. Delež stavbnih zemljišč, ki so nezazidana je na območju vseh treh obravnavanih občin 15,5 %.

Preglednica 18: Površine in deleži nezazidanih stavbnih zemljišč v obravnavanih občinah

Občina	Površina nezazidanih stavbnih zemljišč (ha)	Površina vseh stavbnih zemljišč (ha)	Delež nezazidanih stavbnih zemljišč (%)
Maribor	540,43	3600,16	15,0
Hoče-Slivnica	162,71	910,25	17,9
Rače-Fram	76,91	533,01	14,4
SKUPAJ	780,05	5043,42	15,5

6 SKLEPNE UGOTOVITVE

Na podlagi rezultatov, predstavljenih v prejšnjem poglavju, lahko podamo naslednje ključne ugotovitve:

1. v Mestni občini Maribor ter v občinah Hoče-Slivnica in Rače-Fram je glede na izvedeno analizo znotraj naselij razmeroma veliko nezazidanih stavbnih zemljišč – 15,5 % vseh stavbnih zemljišč v občinah,
2. večina teh zemljišč (približno 85 %) je bila zazidljiva že vsaj leta 1996 in so kljub temu ostala neizkoriščena,
3. nekatera naselja so se v obravnavanem obdobju širila, predvsem na kmetijska zemljišča, kljub razpoložljivim stavbnim zemljiščem znotraj naselij,
4. pojavlja se problem različnih kategorij namenske rabe prostora v obravnavanem obdobju ter, v primeru občine Maribor, tudi neskladja občinskega izvedbenega prostorskega akta ter urbanistične zasnove; oboje se odraža v nepreglednih bilancah namenskih rab in oteženemu spremljanju sprememb namembnosti zemljišč in širjenja poselitve,
5. v okviru analize so bila določena območja in ocenjene površine nezazidanih stavbnih zemljišč, niso pa bili proučeni vzroki za ugotovljeno stanje na konkretnih primerih – na podlagi izvedene analize torej ne moremo podati zaključkov, zakaj prihaja do pojava nezazidanih zemljišč znotraj naselij ob hkratnem planskem in dejanskem širjenju naselij navzven,
6. uporabljena metodologija podaja zgolj oceno o nezazidanosti stavbnih zemljišč, za ugotovitev dejanskih razmer bi bil nujen terenski ogled ter študija lastnosti, stanja, opremljenosti in lastništva zemljišč, kar je lahko predmet nadaljnjih raziskav..

Glede na namen in cilj naloge, opredeljena v uvodu, lahko na osnovi izvedene analize zaključimo, da je pojav nezazidanih stavbnih zemljišč v poselitvenih območjih v obravnavanih treh občinah dokaj pogost, hkrati pa je problematika precej širša od okvirja, v katerem je obravnavana v tem diplomskem delu. Najpomembnejše vprašanje, ki iz tega izhaja pa je, kakšni ukrepi so potrebni za izboljšanje stanja. Odgovore na to vprašanje bo treba iskati tako na državni in lokalni ravni, kot tudi znotraj načrtovalske stroke; na tem mestu pa lahko podamo nekaj splošnih izhodišč, ki smo jih že omenili tekom te naloge:

-
- potreba po celoviti sistemski ureditvi državne zemljiške politike in instrumentov za njeno izvajanje,
 - problem nenehnega spreminjanja pravnih predpisov, kar se odraža v nekonsistentosti pri določanju namenske rabe prostora v izvedbenih prostorskih aktih,
 - potreben večji poudarek ugotovljenim težnjam in potrebam v prostoru pri načrtovanju namenske rabe prostora,
 - vzpostavitev in vodenje evidenc zazidljivih (nezazidanih stavbnih) zemljišč, s podatki o stanju, zazidanosti in opremljenosti zemljišč,
 - potreba po sistemu za spremljanje sprememb dejanske in namenske rabe prostora.

Zaključimo z mnenjem, da je za reševanje te problematike, poleg številnih drugih strokovnih znanj, ključno dobro razumevanje socialnega stanja v državi – torej bivalnih navad prebivalcev ter njihovih potreb in želja ter težnj razvoja v prostoru. Tako kot je življenje vsakega posameznika nepredvidljivo in do določene mere samosvoje, tako je tudi razvoj človekovega življenjskega prostora nemogoče popolnoma predvideti in usmerjati s predpisi in omejitvami. Lahko namreč rečemo, da so vsi predpisi, pravila in predvidene sankcije zgolj odraz družbe, v kateri so nastali – prav tako pa njihovo (ne)upoštevanje oz. (ne)izvajanje, kar pa je znova dokaz o nepredvidljivosti posameznikov in družbe kot celote. Pa vendar bi lahko, če bi začeli izvajati ukrepe aktivne zemljiške politike, država pomembno prispevala k boljšemu stanju na področju urejanja prostora in bolj učinkoviti rabi prostora in naravnih virov.

VIRI

Almy, R. 2001. A Survey of Property Tax Systems in Europe. Ljubljana, The Ministry of Finance Republic of Slovenia, Department of Taxes and Customs: 125 str.

Bird, R.M., Slack, E. 2002. Land and Property Taxation: A Review. World bank: 48 str.

Bogataj, M., Drobne, S., Bogataj, D. 2002. Zasnova stavbnih zemljišč v prostorskem planu Slovenije in državna stavbno zemljiška politika. Ugotovitve in predlogi. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje: 118 str.

Bugarič, B. 2004. Strategija reurbanizacije degradiranih mestnih ambientov. V: Prosen, A. (ur.). Prostorske znanosti za 21. stoletje, jubilejni zbornik. Ljubljana, UL FGG: str. 115-124.

DTK50 v zapisu *.tiff. 2009. GURS, Geodetska uprava RS.

DOF050 v zapisu *.tiff. 2007. GURS, Geodetska uprava RS.

Dolgoročni plan občine Maribor. 2001. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor. MUV, št. 2/01.

Dolgoročni plan občine Maribor. 2008. Izvedbeni del v zapisu *.shp.

Dolgoročni plan občine Maribor. 1996. Izvedbeni del v zapisu *.shp.

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000. 1986. MUV, št. 1/86.

Evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč v zapisu *.shp. 2009. MKGP, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

- Gantar, P. 1993. Črnograditleji proti državi. Teorija in praksa, Letnik 30, št. 5-6/: 435-443.
- Hočevnar, M. 1993. Nekateri vzroki črnih gradenj. Teorija in praksa, Letnik 30, št. 5-6: 499-503.
- Kataster stavb v zapisu *.shp. 2009. GURS, Geodetska uprava RS.
- Kos, D. 2002. Praktična sociologija za načrtovalce in urejevalce prostora. Ljubljana, UL FDV: 168 str.
- Lavrač, I. 2004. Nekateri novi potrebni finančni instrumenti zemljiške politike. V: Prosen, A. (ur.). Prostorske znanosti za 21. stoletje, jubilejni zbornik. Ljubljana, UL FGG: str. 167-172.
- Mestna občina Maribor. 2010.
URL: www.maribor.si (1.2.2010).
- Mlinar, Z. 1993. Prostorski nered kot izraz (ne)moči posameznika in sistema. Teorija in praksa, Letnik 30, št. 5-6: 426-434.
- Nefs, M. 2006. Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings. City & Time 2 (1): 4.
- Občina Hoče-Slivnica. 2010.
URL: www.hoce-slivnica.si (1.2.2010).
- Občina Kuzma. 2009. Grafični del Občinskega prostorskega načrta občine Kuzma v zapisu *.shp.
- Občina Rače-Fram. 2010.
URL: www.race-fram.si (1.2.2010).

Ocena stanja in teženj v prostoru RS. 2001. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje: 58 str.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Maribor za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 za območje Občine Hoče-Slivnica, v letu 2001. MUV, št. 263/2004.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje občine Rače-Fram (prostorski plan občine Rače-Fram), Spremembe in dopolnitve v letu 2004. MUV, št. 326/2004.

Pettit, C., Pullar, D. ESRI Virtual Campus: Introduction to Urban and Regional Planning Using ArcGIS 9 (spletni tečaj, URL: <http://training.esri.com/Courses/Planning9>, 1.11.2009).

Pogačnik, A. 2006. Kako izdelamo prostorske načrte. Maribor, Obzorja: 300 str.

Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Ljubljana, Založba Mladinska knjiga: 178 str.

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. UL RS, št 122/2008.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. UL RS, št. 95/2007.

Pravilnik o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki. UL RS, št. 20/2003.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. UL RS, št. 15/2002, 22/2007.

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.

Prostorski plan občine Hoče-Slivnica. 2004. Izvedbeni del v zapisu *.shp.

Prostorski plan občine Rače-Fram. 2004. Izvedbeni del v zapisu *.shp.

Rakar, A., Černe, T., Šubic Kovač, M. 2008. Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike. Geodetski vestnik 52/2008-4: 743-757.

Rakar, A. 2004. Planiranje in opremljanje stavbnih zemljišč v pogojih urbanega razvoja brez rasti. Geodetski vestnik 48/2004-4: 529-538.

Ravbar, M. 2005. »Urban Sprawl«: popačena slika (sub)urbanizacije v Sloveniji? Geografski vestnik 77-1: 27–36.

Ravbar, M. 1993. Črne gradnje – stalnica ali epizoda v sodobni slovenski urbanizaciji? Teorija in praksa, Letnik 30, št. 5-6: 466-473.

Rebernik, D. 2009. Novejši procesi v prostorskem razvoju Maribora. Geografski vestnik 81-2: 47-59.

Rebernik, D. 2007. Trajnostni prostorski razvoj in novejši procesi v prostorskem razvoju Ljubljane. Dela 27: 17-38.

Režek, J. 2004. Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. Geodetski vestnik 48/2004-1: 18-31.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije. 2004. UL RS št. 76/ 2004.

SURS. 2009.

URL: <http://www.stat.si> (1.12.2009).

Šubic Kovač, M. 2004. Nekateri vidiki reševanja zemljiškega vprašanja v Republiki Sloveniji. V: Prosen, A. (ur.). Prostorske znanosti za 21. stoletje, jubilejni zbornik. Ljubljana, UL FGG: str. 173-182.

Urbanistična zasnova mesta Maribor. 2001. MUV, št. 2/01. Grafični del v zapisu *.shp.

Urbanistična zasnova mesta Maribor. 2008. Grafični del v zapisu *.shp.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. UL RS, št. 80/2007.

ZDPN-2. 2006. Zakon o davku na promet nepremičnin, UL RS, št. 117/2006.

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

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, UL RS, št. 52/00.

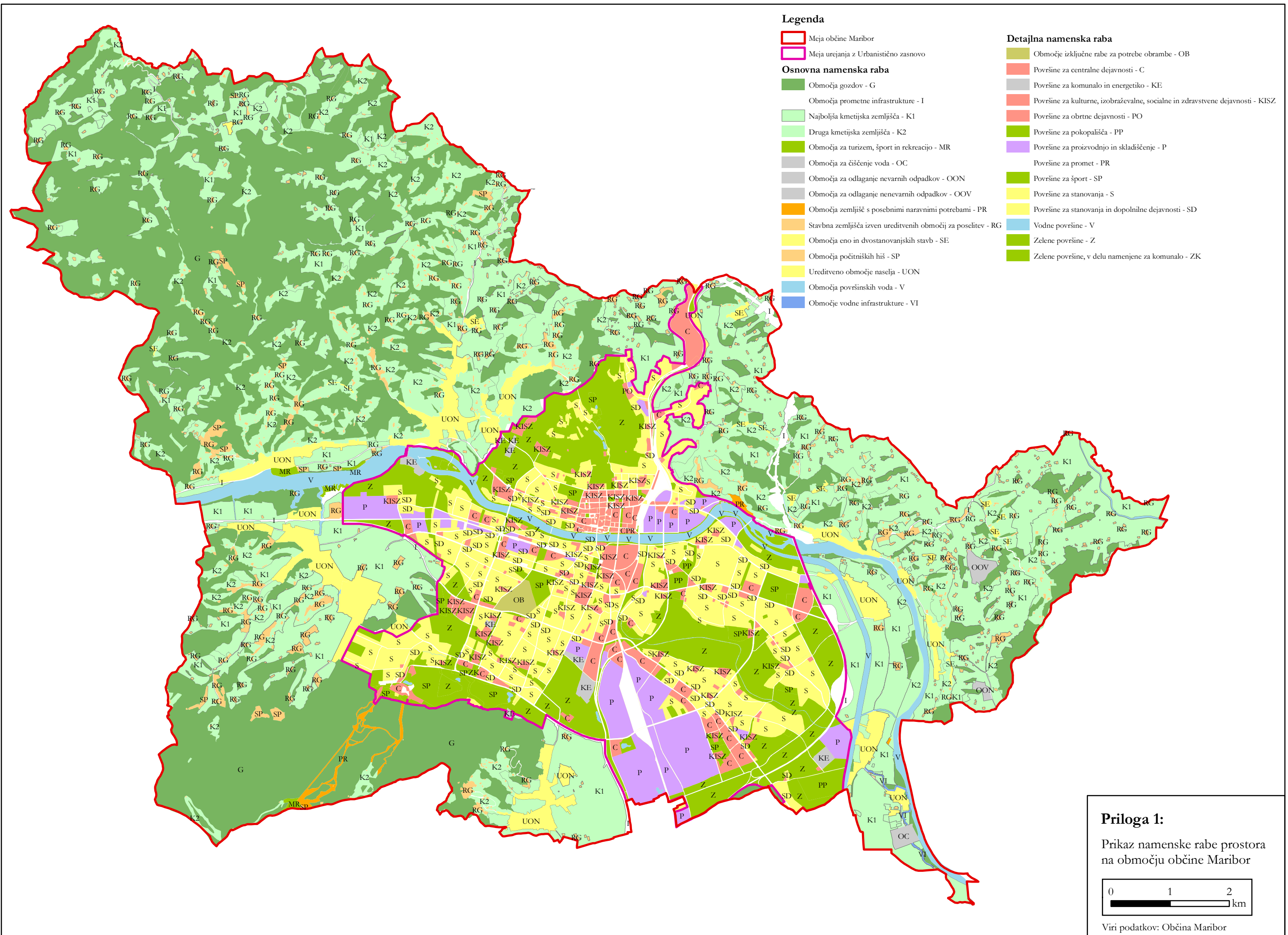
ZGO-1-UPB1. 2004. Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo), UL RS, št. 102/2004.

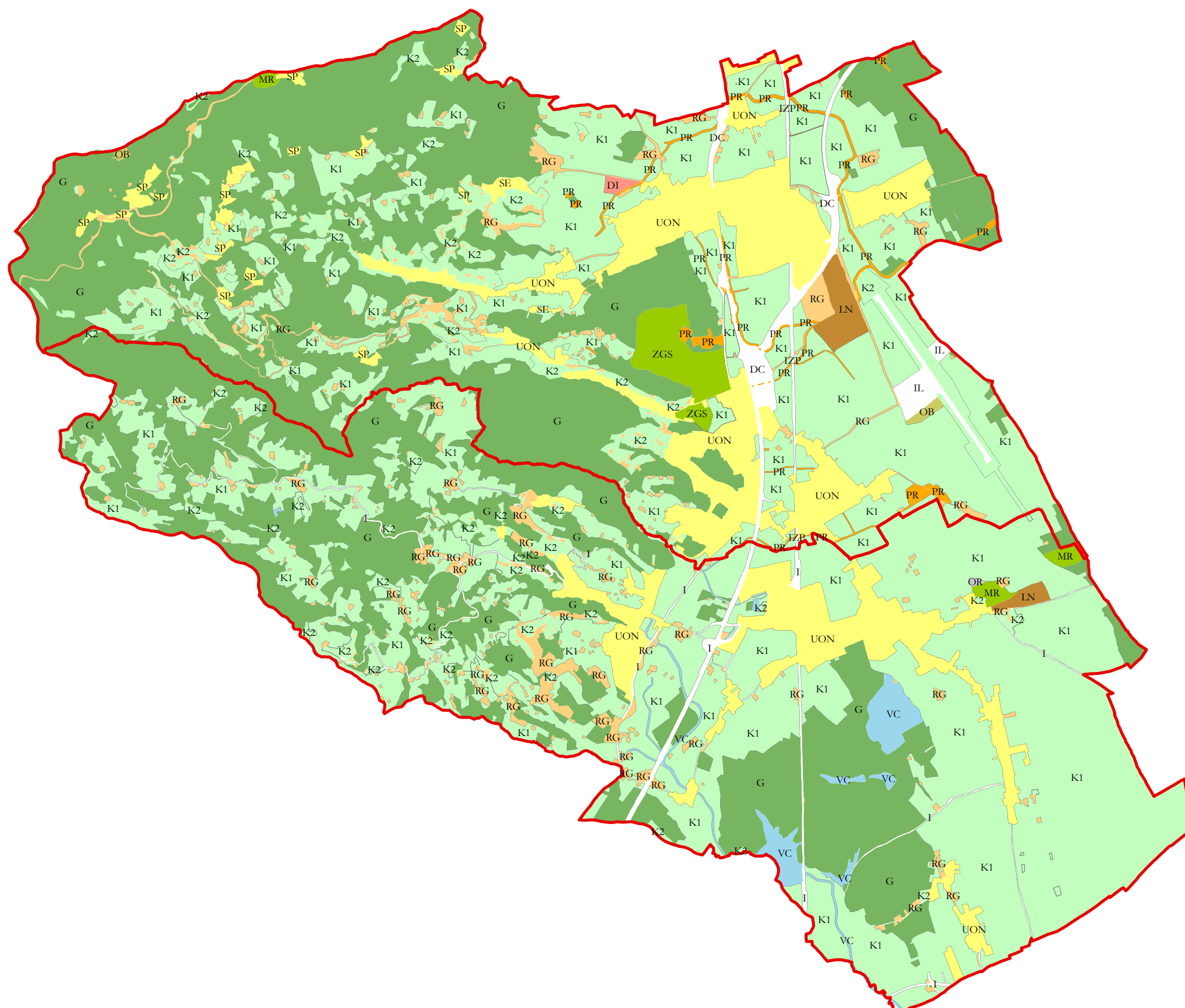
ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS, št. 33/2007.

ZureP. 1984. Zakon o urejanju prostora, UL SRS, št. 18/1984.

ZUreP-1. 2002. Zakon o urejanju prostora, UL RS, št. 101/2002.

Zavodnik Lamovšek, A. 1999. Načini naselitve in njihov vpliv na pojav razpršene gradnje (Želje in možnosti prebivalstva za gradnjo na samem). Urbani izziv, letnik 10, št. 2: 124-132.





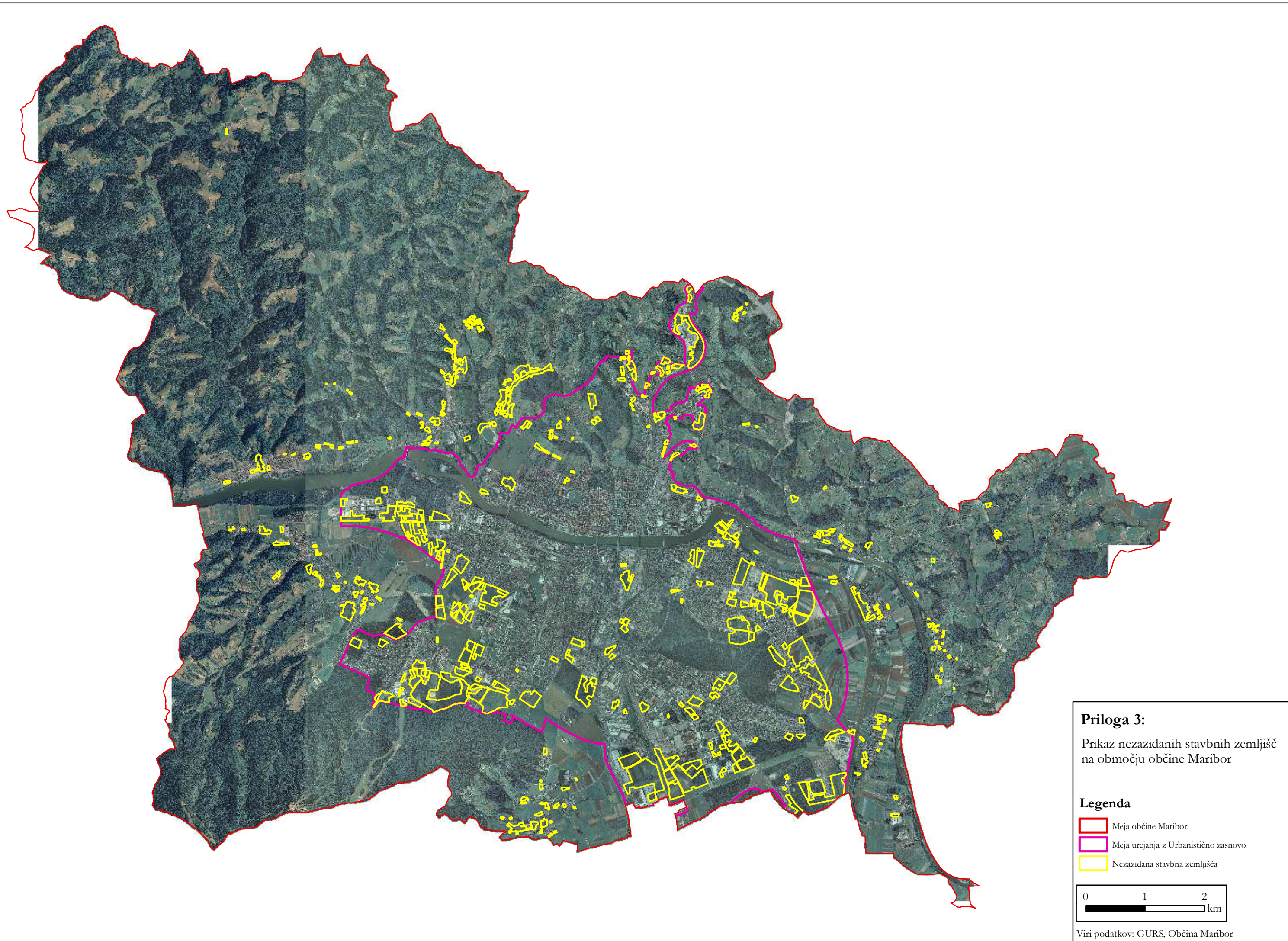
Legenda

- Meja občine
- Namenska raba prostora**
- Občina Hoče-Slivnica**
- Druga kmetijska zemljišča - K2
- Najboljša kmetijska zemljišča - K1
- Območja državnih cest - DC
- Območja eno in dvostanovanjskih stavb - SE
- Območja gozdov - G
- Območja letališč in vzletišč - letališče - IL
- Območja nadzemnega pridobivalnega prostora - LN
- Območja počitniških hiš - SP
- Območja vzgoje in izobraževanja - DI
- Območja za potrebe obrambe - OB
- Območja za turizem, šport in rekreacijo - MR
- Območja za šport in turizem - golf - ZGS
- Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami - PR
- Območja železniških prog - IZP
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev - RG
- Ureditveno območje naselja - UON
- Občina Rače-Fram**
- Druga kmetijska zemljišča - K2
- Najboljša kmetijska zemljišča - K1
- Območja gozdov - G
- Območja nadzemnega pridobivalnega prostora - LN
- Območje prometne infrastrukture - I
- Območja za turizem, šport in rekreacijo - MR
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev - RG
- Ureditveno območje naselja - UON
- Vodna zemljišča celinskih voda - VC
- območje za ravnanje z odpadki - O

Priloga 2:
 Prikaz namenske rabe prostora
 na območju občin Hoče-Slivnica
 in Rače-Fram



Viri podatkov: Občina Hoče-Slivnica,
 Občina Rače-Fram

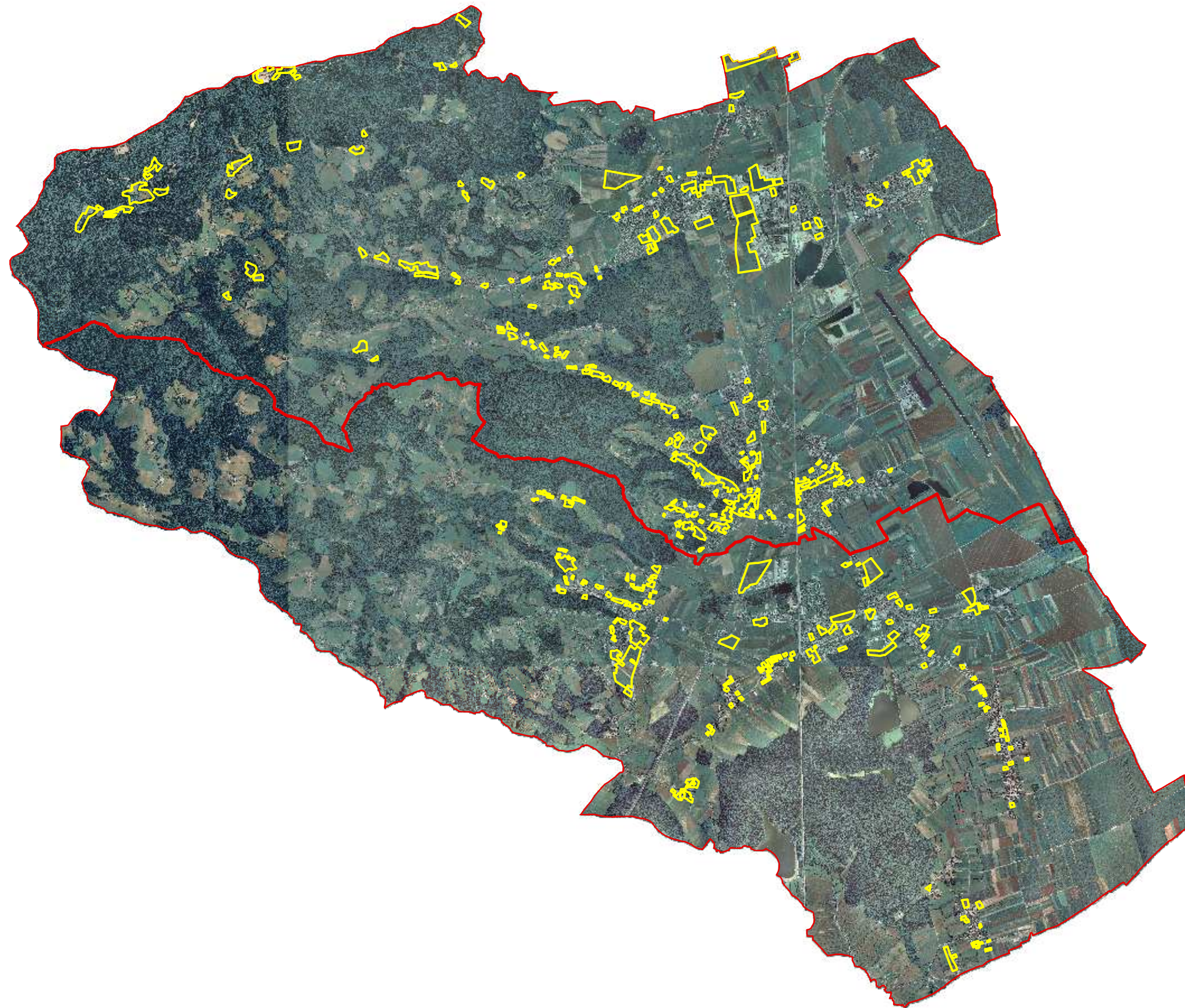


Priloga 3:
Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč
na območju občine Maribor

- Legenda**
- Meja občine Maribor
 - Meja urejanja z Urbanistično zasnovo
 - Nezazidana stavbna zemljišča





Viri podatkov: GURS, Občina Maribor

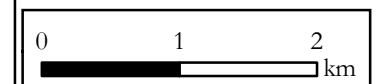


Priloga 4:

Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč
na območju občin Hoče-Slivnica
in Rače-Fram

Legenda

-  Meja občine
-  Nezazidana stavbna zemljišča



Viri podatkov: GURS, Občina Hoče-Slivnica,
Občina Rače-Fram