

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Justinek, V. 2012. Analiza racionalne rabe stavbnih zemljišč na podlagi ocenjenega faktorja izrabe zemljišča. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 74 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Justinek, V. 2012. Analiza racionalne rabe stavbnih zemljišč na podlagi ocenjenega faktorja izrabe zemljišča. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 74 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidatka:

VESNA JUSTINEK

**ANALIZA RACIONALNE RABE STAVBNIH ZEMLJIŠČ
NA PODLAGI OCENJENEGA FAKTORJA IZRABE
ZEMLJIŠČA**

Diplomska naloga št.: 379/PI

**ANALYSIS OF RATIONAL BUILDING LAND USE
BASED ON ESTIMATED FLOOR SPACE INDEX**

Graduation thesis No.: 379/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

Član komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

doc. dr. Aleš Breznikar

Ljubljana, 28. 6. 2012

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

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



VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidatka:

VESNA JUSTINEK

**ANALIZA RACIONALNE RABE STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA
PODLAGI FAKTORJA IZRABE ZEMLJIŠČA**

Diplomska naloga št.:

**ANALYSIS OF RATIONAL BUILDING LAND USE BASED ON
ESTIMATED FLOOR SPACE INDEX**

Graduation thesis No.:

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

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

podpisana VESNA JUSTINEK izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

»ANALIZA RACIONALNE RABE STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA PODLAGI OCENJENEGA FAKTORJA IZRABE ZEMLJIŠČA«

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

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

Ljubljana, 08.06.2012

Vesna Justinek

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6/7:528(043.2)
Avtor:	Vesna Justinek
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Analiza racionalne rabe stavbnih zemljišč na podlagi ocenjenega faktorja izrabe zemljišča
Obseg in oprema:	74 str., 14 pregl., 11 sl.
Ključne besede:	faktor izrabe zemljišča, gradbena parcela, stavbno zemljišče, odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč

Izvleček

Namen diplomske naloge je analizirati racionalno rabo zemljišč glede na faktor izrabe zemljišča v naselju Sevnica, natančneje na območju Drožanjske ceste in naselja Log. Zanimalo nas je, kakšne so možnosti razvoja teh dveh naselij znotraj meje, to se pravi koliko je praznih površin, koliko se da pozidati oz. zgostiti na novih nezazidanih stavbnih zemljiščih in koliko znotraj obstoječih zazidanih stavbnih zemljiščih. Ugotavljali smo tudi odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč po spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uvodoma smo predstavili racionalnost rabe zemljišč in faktorje izrabe zemljišč v pravnih predpisih. V naših izračunih faktorjev izrabe zemljišč površine, ki so pod zemljo nismo upoštevali, ker s tem podatkom nismo razpolagali.

Ugotovili smo, da obstajajo znotraj obravnavanega območja zazidana stavbna zemljišča, gradbene parcele, z nizkimi faktorji izrabe (od 0 do 0,4) in nezazidana stavbna zemljišča, na katerih je možna gradnja in s tem zgostitev pozidave ter bolj racionalna izraba zemljišč. Razpoložljivosti teh zemljišč na gradnjo nismo upoštevali. Menimo pa, da bi že v procesu prostorskega načrtovanja na podlagi izračunanih oziroma predpostavljenih faktorjev izrabe lahko analizirali možnosti gradnje, oblikovanja, gradbenih parcel in uporabe inštrumentov zemljiške politike znotraj obstoječega naselja. Z bolj

racionalno rabo zemljišč in manjšimi gradbenimi parcelami, bi bila zaradi nižje odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč tudi gradnja cenejša.

.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.6/7:528(043.2)
Author:	Vesna Justinek
Supervisor:	Assoc. prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title:	Analysis of Rational Building Land Use Based on Estimated Floor Space Index
Scope and tools:	74 p., 14 tab., 11 fig.
Key words:	a land usage factor, building plot, building land, compensation for land use conversion

Abstract

The aim of this thesis is to analyze the rational land use according to the land usage factor in the village called Sevnica, more precisely in the area of Drožanjska road and the village of Log. We were interested in the possibilities of development of these two settlements within the boundaries, that is, how much of empty space there is available, how much space can be built upon or densified on the new vacant building lands, and how much within the existing built-up building lands. We also determined the compensations for change of usage of agricultural land after changes and amendments of Agricultural Land Act. Introductorily, we have presented a rational land use and land usage factors in the law regulations. In our calculations, the land usage factors of areas that are underground are not included because this information was not available.

We found that within the area of the building land in question there are building plots with low usage factors (from 0 to 0,4) and vacant building lands on which it is possible to build and with that it is also possible to densify building sites and thus to use the land more efficiently. The availability of this lands for the building purposes was not taken into consideration. However, we believe that already in the process of planning the possibilities of building, designing of building plots and land use policy

instruments within existing settlements on the basis of calculated or assumed factors of usage could be analyzed. With a more rational use of land and smaller building plots, with a lower compensation due to conversion of agricultural land, construction costs could be lower, as well.

ZAHVALA

Najlepše se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, za strokovno svetovanje in potrpežljivost pri nastajanju diplomskega dela. Zahvaljujem se tudi svoji teti Hildi in stricu Stanetu, ki sta me v času študija finančno podprla. Posebna zahvala gre tudi mojih staršem, ki so me med celotnim časom mojega študija vedno spodbujali in mi stali ob strani. Za potrpežljivost in razumevanje pa se posebej zahvaljujem tudi svojemu fantu Boštjanu.

KAZALO VSEBINE

Stran za popravke	II
Izjava o avtorstvu	III
Bibliografsko dokumentacijska stran in izvleček	IV
Bibliographic documentalistic information and abstract	VI
Zahvala	VIII
1 UVOD	1
2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODA DELA	2
2.1 Namen	2
2.2 Območje obravnave	2
2.3 Čas obravnave	7
2.4 Viri podatkov	7
2.5 Metoda dela	7
3 RACIONALNA RABA ZEMLJIŠČ, FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČ IN ODŠKODNINA ZARADI SPRMEMBE NAMEMBNOSTI	10
3.1 ZKZ iz leta 1986	10
3.2 Ustava RS iz leta 1991 (71. člen Ustave – varstvo zemljišč)	10
3.3 ZKZ iz leta 1996	11
3.4 ZGO– 1	11
3.5 ZUreP-1	11
3.6 ZPNačrt	12

3.7	Veljavni odloki s tega področja v občini Sevnica	14
3.8	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Sevnica	14
3.9	Pravno varstvo kmetijskih zemljišč po ZKZ-C v letu 2011	15
3.9.1	ZKZ –C	16
3.10	Potrebe po urbanih površinah in prostorsko širjenje mest	21
3.11	Racionalna izraba zemljišča in faktor izrabe zemljišča	23
3.12	Uredba o Prostorskem redu RS	23
3.13	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Sevnica (OPN Sev 08)	29
4	ANALIZA FIZ IN ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOST PO ZKZ-C NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	35
4.1	Analiza FIZ	35
4.1.1	Območje Drožanjske ceste	35
4.1.2	Območje Log	42
4.2	Analiza odškodnine zaradi spremembe namembnosti po ZKZ-C	58
4.2.1	Območje Drožanjske ceste	58
4.2.2	Območje Log	64
5	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	71
	VIRI	73

KAZALO SLIK

Slika 1:	Slovenija in občina Sevnica	2
Slika 2:	Regionalni prostor	3
Slika 3:	Stopnja izkoriščenosti zazidanih stavbnih zemljišč	6
Slika 4:	Struktura mestih površin	27
Slika 5:	Faktor izrabe zemljišča	28
Slika 6:	Koncept podrobne namenske rabe na območju stavbnih zemljišč – varianta A	33
Slika 7:	Koncept podrobne namenske rabe na območju stavbnih zemljišč – varianta B	34
Slika 8:	Obstoječe stanje prostora območja Drožanjska cesta	52
Slika 9:	Novo stanje prostora območja Drožanjska cesta	53
Slika 10:	Obstoječe stanje območja Log	55
Slika 11:	Novo stanje območja Log	56

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Osnovni podatki občine Sevnica	4
Preglednica 2:	Namen in potrebne površine na prebivalca na m ²	22
Preglednica 3:	Kriteriji za določitev najvišjih vrednosti faktorjev izrabe in faktorjev zazidanosti za posamezne namenske rabe GP	25
Preglednica 4:	Podatki iz območja Drožanjska cesta	36
Preglednica 5:	Izračunane osnovne statistike glede površine celotne parcele (m ²), površine GP (m ²), BTP (m ²), FIZ in FZ na obravnavanem območju	42
Preglednica 6:	Podatki iz območja Log	43
Preglednica 7:	Izračunane osnovne statistike glede površine celotne parcele (m ²), površine GP (m ²), BTP (m ²), FIZ in FZ na obravnavanem območju	51
Preglednica 8:	Prikaz površin v m ²	57
Preglednica 9:	Podatki iz območja Drožanjska cesta	59
Preglednica 10:	Osnovne statistike v zvezi z odškodnino zaradi spremembe namembnosti na obravnavanem območju	63
Preglednica 11:	Podatki iz območja LOG	65
Preglednica 12:	Osnovne statistike v zvezi z odškodnino zaradi spremembe namembnosti na obravnavanem območju	68
Preglednica 13:	Primerjava povprečnih vrednosti površin (m ²) in odškodnine	69
Preglednica 14:	Najvišje vrednosti FIZ, ki jih določa Prostorski red RS, in vrednosti FIZ, ki smo jih pridobili s pomočjo izračuna	71

KRATICE IN POJMI

ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
FIZ	Faktor izrabe zemljišča
ZKZ-C	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih
BET	Bruto etažna površina
PZPS	Površina zemljišča pod stavbo
BTP	Bruto tlorisna površina
GP	Gradbena parcela
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZUREP-1	Zakon o urejanju prostora
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
NTP	Neto tlorisna površina
FZ	Faktor zazidanosti

1 UVOD

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) upošteva načelo trajnostnega prostorskega razvoja. Država in samoupravna lokalna skupnost morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti [1].

ZPNačrt povezuje trajnostni razvoj z racionalno rabo zemljišč. Eden izmed kazalnikov racionalne rabe zemljišč je faktor izrabe zemljišč. Med prostorskimi izvedbenimi pogoji se pogosto navaja faktor izrabe zemljišč, praviloma kot najvišja možna vrednost izrabe zemljišča. Mogoče pa bi ga bilo uporabiti tudi kot najnižjo možno vrednost in s tem zagotavljati racionalno rabo stavbnih zemljišč.

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

2.1 Namen

Namen diplomske naloge je:

- analizirati racionalno rabo zemljišč, upoštevajoč pri tem faktor izrabe zemljišča (v nadaljevanju: FIZ) v delu naselja Sevnica in naselja Log in
- oceniti višino odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljevanju: odškodnina zaradi spremembe namembnosti) po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ-C).

2.2 Območje obravnave

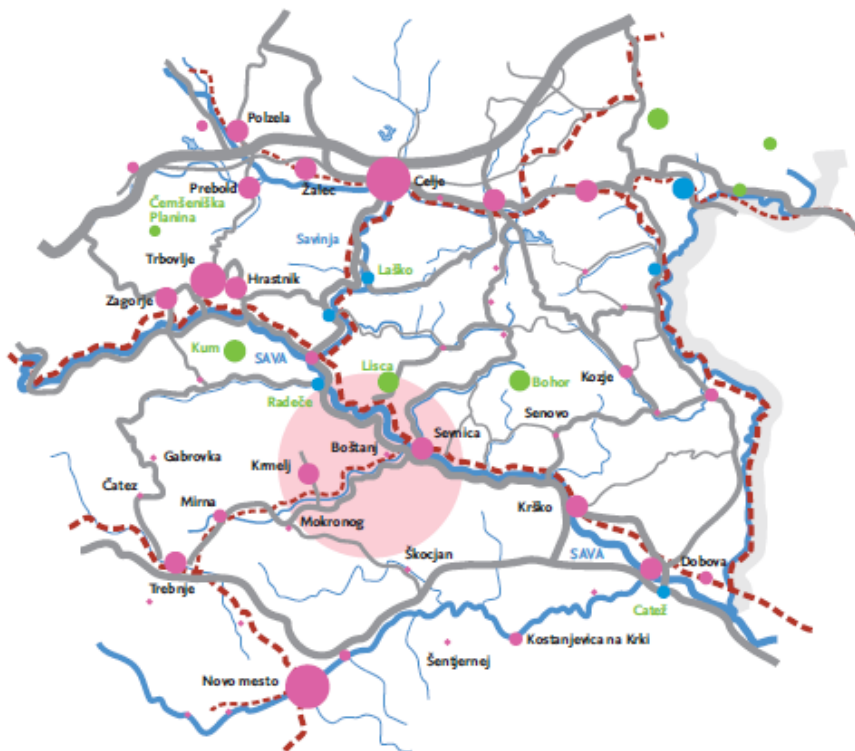
Obravnvano območje predstavlja v diplomski nalogi občina Sevnica oziroma del znotraj naselja Sevnica in naselja Log.



Slika 1: Slovenija in občina Sevnica [2]

Občina Sevnica je s 275,08 km² površine in s 17,726 prebivalci vključena v Spodnjeposavsko statistično regijo skupaj z občinami Krško, Brežiče in Kostanjevca ob Krki. Sevnici sosednje občine so Krško, Škocjan, Mokronog-Trebelno, Šentrupert, Litija, Radeče, Laško in Šentjur. Občina je teritorialno razdeljena na 10 krajevnih skupnosti s 118 naselij. Poseljenost občine je sorazmerna, s številnimi manjšimi naselji z značilnostmi razpršene poselitve. Gostota poselitve je 65 preb./km² in je pod povprečjem države in regije. Za prebivalstvo, gospodarske aktivnosti in družbeno življenje v občini so značilne dnevne migracije v sosednje občine Posavja in Dolenjske [3].

Občina leži ob reki Savi in Mirni, na severu in severovzhodu obsega strma pobočja Velikega Kozja, Lisca in Bohorja, na jugu pa dolenjske griče. Prostor označuje razgiban teren, redka poseljenost in razpršenost poselitvenih območij ter večja koncentracija poselitve v dolini reke Save. Prostorski razvoj v veliki meri pogojujejo strma pobočja in kakovostne kmetijske površine ter območja kakovostne kulturne krajine. Mreža poselitve temelji na povezanosti naselij v krajevnih skupnostih, katerih središča so Blanca, Boštanj, Loka pri Zidanem Mostu, Krmelj, Primož, Sevnica, Studenec, Šentjanž, Tržišče in Zabukovje [3].



Slika 2: Regionalni prostor [3]

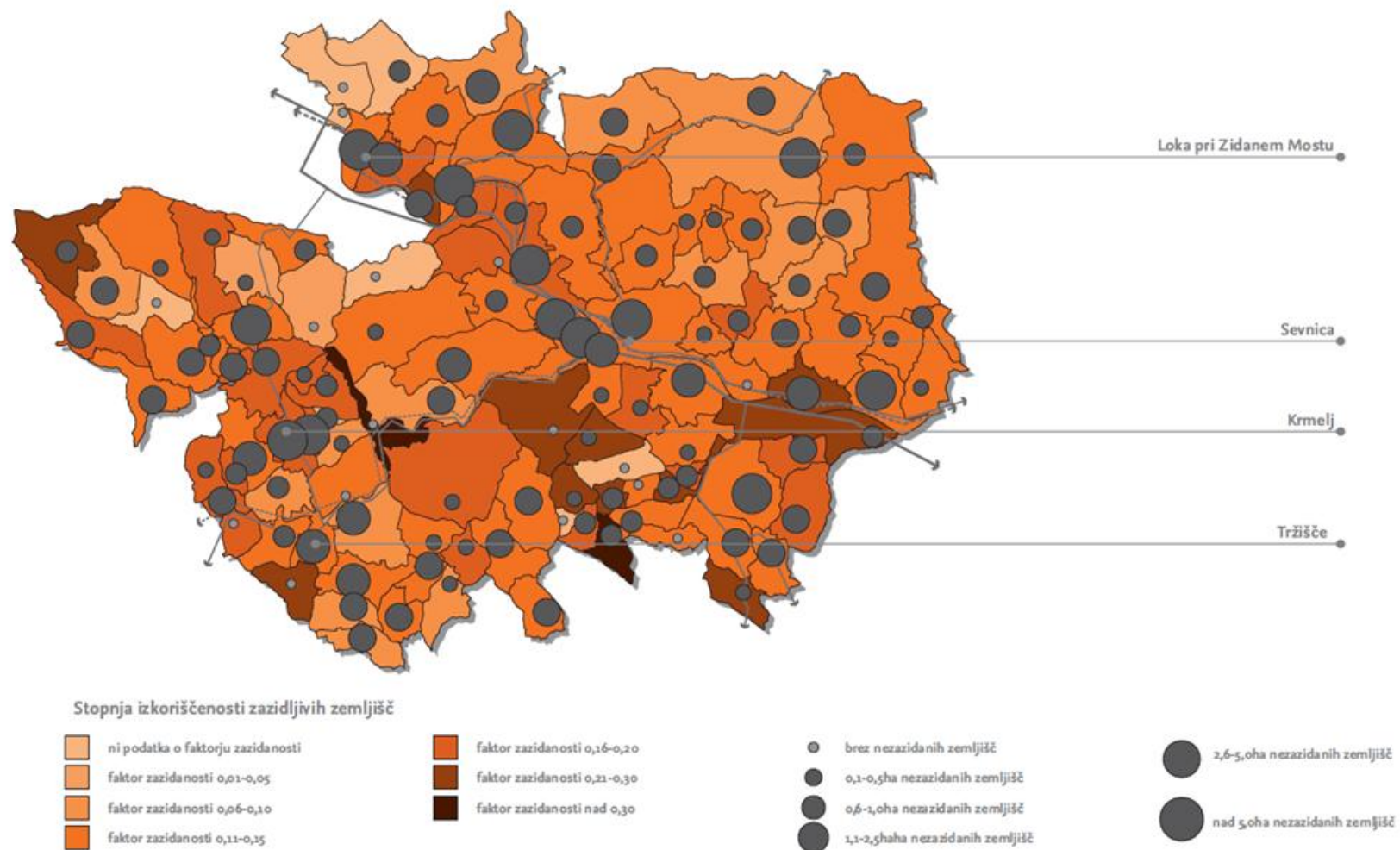
Somestje Sevnica s Krškimi in Brežicami je v sistemu omrežja mest središče nacionalnega pomena. Sevnica se je razvila na sotočju reke Save in Mirne ter potoka Sevnica. S skoraj 5000 prebivalci je s povezanimi naselji Boštanj, Radna in Log, glavno industrijsko, trgovsko, kulturno, izobraževalno in upravno središče občine širšega zaledja ter upravno središče sub-regionalnega značaja. Za prostora občine je značilno mešanje vplivov arhitekturnih regij Ljubljane, Dolenjske in Zasavja ter deloma Savinjsko-kozjanskega [3].

Preglednica 1: Osnovni podatki občine Sevnica [4]

Površina občine	272 km ²
Gostota poselitve	65 preb./km ²
Število prebivalcev (2007)	17731
Zazidana stavbna zemljišča	1282 ha
Nezazidana stavbna zemljišča	289 ha (23 %)
Površine za proizvodnjo	60 ha (21 %)
Površine za obrt	18 ha (6 %)
Površine za oskrbne in storitvene dejavnosti	19 ha (25 %)
Stanovanjske površine	192 ha (66 %)

Po zgornjih podatkih je v občini 1282 ha zazidanih stavbnih zemljišč. Delež nezazidanih zemljišč na območju občine je precej visok (289 ha 23 %), vendar pa gre pri tem za zelo raznolika zemljišča z različnimi možnostmi in omejitvami, ki bi jih le težko v celoti opredelili kot potencialne za prostorski razvoj. Dejanski potencial zemljišč za gradnjo je skupek različnih faktorjev, pri čemer je nezazidanost (fizična razpoložljivost) sama le osnovni, nikakor pa ne zadostni pogoj za razvoj. Kot ključen problem pri oceni potencialov razvoja se pojavlja močna prisotnost omejitvenih dejavnikov za gradnjo že na planskem nivoju pri čemer gre predvsem za prostorske in varstvene omejitve. Več nezazidanih

zemljišč je v nekaterih večjih središčih, kjer so bile v preteklosti načrtovane večje širitve stanovanjskih območij in gospodarskih con. Pri tem izstopata Sevnica (42 ha prostih površin za gradnjo) in še posebej Krmelj (46 ha), druga naselja z večjim obsegom prostih površin (več kot 10 ha) pa so še Boštanj, Dolenji Boštanj in Blanca. Za večino naselij je značilen tudi nizek faktor zazidanosti [4].



Slika 3: Stopnja izkoriščenosti zazidanih stavbnih zemljišč [4]

Boljše izrabljena so predvsem zemljišča v manjših naseljih z relativno strnjanim poselitvenim vzorcem in v tistih naseljih, ki imajo tista (zazidana) zemljišča, na katerih je stopnja izkoriščenosti za gradnjo nižja od načrtovane vrednosti kazalca stopnje izkoriščenosti opredeljene v Prostorskem redu občine za posamezno prostorsko enoto in tista območja, kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo rabo. Degradirana območja so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja. [4].

2.3 Čas obravnave

V diplomski nalogi smo zajeli podatke v časovnem intervalu od 05.12.2011 do 23. 03.2012.

2.4 Viri podatkov

Podatke smo pridobili preko spletnih portalov, in sicer iz Javnega vpogleda v podatke o nepremičninah in Prostorskega informacijskega sistema občine Sevnica (v nadaljevanju: PISO). Urbanistične karte in literaturo o strokovni študiji o Analizi poselitve na območju občine Sevnica, smo dobili na občini Sevnica.

2.5 Metoda dela

Diplomska naloga obravnava območja znotraj meje naselja Sevnica in meje naselja Log. Razdeljena je na dva dela. V prvem delu smo naredili analizo stanja, in sicer smo izračunali izrabo zemljišč glede na FIZ.

Kot merilo intenzivnost (racionalnosti) izrabe stavbnega zemljišča uporabljamo v praksi FIZ, ki nam pove koliko kvadratnih metrov bruto etažne površine (v nadaljevanju: BEP) odpade na kvadratni meter površine stavbnega zemljišča. Odvisen je torej od spreminjanja specifičnih potreb bo BEP in specifičnih potreb po stavbnih zemljiščih. Relativna sprememba FIZ je v splošnem enaka vsoti relativne spremembe števila etaž in relativne spremembe zazidanosti površine zmanjšani za relativno spremembo površine stavbnega zemljišča [5].

Najprej smo poiskali mejo naselja Sevnica in naselja Log. Znotraj te smo si izbrali predel, ki je predviden za širitev naselja. Območja smo si ogledali na terenu. Nato smo pridobili podatke o parcelah, ki smo jih potrebovali za izračun FIZ in odškodnine zaradi spremembe namembnosti.

Podatki, ki smo jih potrebovali za izračun FIZ so:

- površina zemljišča pod stavbo (v nadaljevanju: PZPS),
- število etaž,
- dejanska raba in
- vrsta rabe.

FIZ se pravilno izračuna tako, da se pri izračunu upoštevajo tudi kletni prostori, ki naj bi bili všteti v bruto tlorisno površino (v nadaljevanju: BTP). Ker podatka o BTP ni v nobeni evidenci smo vzeli predpostavko, da se površine, ki so pod zemljo ne upoštevajo. BTP smo izračunali tako, da smo PZPS pomnožili s št. etaž.

$$BTP = PZPS * št.etaž$$

FIZ smo izračunali tako, da smo BTP delili s površino gradbene parcele (v nadaljevanju: GP).

$$FIZ = \frac{BTP}{GP}$$

Drugi del pa vsebuje izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti po ZKZ-C. Na podlagi ZKZ-C se pristojnost urejanja prostora na področju kmetijskih zemljišč izvzema iz sistema prostorskega načrtovanja, razširja se pojem kmetijskega zemljišča in uvaja odškodnino za spremembo namembnosti, kar bo vplivalo na razvoj urbanih aglomeracij v Republiki Sloveniji [6].

Gradnja na nezazidanih stavbnih zemljiščih, ki so še v kmetijski rabi znotraj naselja, pa je povezana z odškodnino zaradi spremembe namembnosti po ZKZ-C, zato je tematika drugega sklopa diplomske naloge odškodnina zaradi spremembe namembnosti po ZKZ-C v letu 2011. Podatki, ki so potrebni za izračun odškodnine so: površina kmetijskega zemljišča, boniteta zemljišč in faktor. Boniteta zemljišč je proizvodna sposobnost zemljišč v obliki bonitetnih točk (v nadaljevanju: boniteta zemljišč) se vodi na parcelo. Za parcele, ki po dejanski rabi niso uvrščene med kmetijska ali gozdna zemljišča, se vodi boniteta zemljišča v vrednosti (0) [7].

Pri ostalih nespremenjenih pogojih je odškodnina zaradi spremembe namembnosti tem manjša, čim manjša je površina GP. To pomeni, da se z vpeljavo odškodnine zaradi spremembe namembnosti lahko pojavi tendenca po oblikovanju manjših GP.

Za izbrane in izračunane podatke smo izračunali opisne statistike s pomočjo računalniškega programa Excel. Izračunali smo mere srednje vrednosti (aritmetična sredina in mediana) in absolutne mere razpršenosti (varianca, standardni odklon, najmanjša in največja vrednost v vzorcu) ter koeficient varciacije.

3 RACIONALNA RABA ZEMLJIŠČ, FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČ IN ODŠKODNINA ZARADI SPRMEMBE NAMEMBNOSTI

Že v Ustavi RS Slovenije leta 1974, v členih 102 in 103 in nato še podrobneje urejeno v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ), leta 1986 se določa varovanje kmetijskih zemljišč pred nesmotrnimi posegi. Uveljavlja se načelo enakopravnosti interesov kmetijstva pri razpolaganju s prostorom, kar pomeni ureditev odnosov med kmetijstvom in drugimi porabniki zemljišč, upoštevajoč pri tem proizvodno-tehnološke in družbeno-ekonomske funkcije kmetijstva [8].

3.1 ZKZ iz leta 1986

Temeljne prvine ZKZ, leta 1986 so bile, da je zakon posebej opredeljeval zemljišča, ki so temelj proizvodnje hrane v SR Sloveniji. Zemljišča, ki so temelj proizvodnje hrane v SR Sloveniji, so bila trajno namenjena kmetijski proizvodnji in so se v dolgoročnih in srednjeročnih planih razvrščala v prvo območje kmetijskih zemljišč. Zemljišča, ki so bila temelj proizvodnje hrane v SR Sloveniji so se smela uporabiti v nekmetijske namene le izjemoma. Izjeme so bile navedene v zakonu. Kmetijska zemljišča, ki niso bila razvrščena v prvo območje, je bilo možno uporabiti za nekmetijske namene, če je bilo tako določeno v prostorskih ureditvenih pogojih. V takem primeru je dala soglasje k lokacijskemu dovoljenju kmetijska zemljiška skupnost. Kdor je spremenil namembnost kmetijskega zemljišča, je bil dolžan plačati posebno odškodnino za spremembo namembnosti. Vsakokratno višino odškodnine je predpisala lokalna skupnost z odlokom [8].

3.2 Ustava RS iz leta 1991 (71. člen Ustave – varstvo zemljišč)

Zakon določa zaradi smotrnega izkoriščanja posebne pogoje za uporabo zemljišč in določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč. Država skrbi za gospodarski, kulturni in socialni napredek prebivalstva na gorskih in hribovitih območjih [8].

3.3 ZKZ iz leta 1996

Zakon praktično ohranja vse prvine varstva kmetijskih zemljišč iz leta 1986 in njihovo restriktivno naravnost. Restriktivno naravnost ukrepov varovanja kmetijskih zemljišč v ZKZ iz leta 1996 sta omilila in nekatere med njimi celo odpravila: Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1) iz leta 2002 in Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1) [8].

3.4 ZGO– 1

ZGO-1 je odpravil obveznost plačevanja odškodnine zaradi spremembe namembnosti [7].

3.5 ZUreP-1

ZUreP-1 je stopil v veljavo 22.6.1984 in je svoj konec doživel 1.1.2003.

Zakon določa glede usmerjanja poselitve, da se nova poselitev usmerja v poselitvena območja. Pri usmerjanju poselitve je treba zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območij v naseljih. Širitev naselja je dopustna, če smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti znotraj poselitvenih območij naselja.

Zunaj poselitvenih območij so dovoljene gradnje objektov, ki služijo kmetijski, oz. gozdarski dejavnosti ali dopustnih dejavnosti, upravljanju voda, športu in rekreaciji na prostem, pridobivanju mineralnih surovin in izkoriščanju naravnih virov, objektov, ki služijo varnosti državljanov, objektov gospodarske javne infrastrukture. Zunaj poselitvenih območij so dovoljene tudi gradnje objektov v primerih, ko gre za funkcionalne zaokrožitve komunalno opremljenih območij ter dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitve in sanacijo posameznih skupin objektov zunaj poselitvenih območij.

Za vse vrste gradenj, ki so dovoljene zunaj poselitvenih območij, je možno uporabiti tudi najboljša kmetijska zemljišča, vendar le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. V tem primeru se zemljišča za gradnjo objektov praviloma določajo na osnovi ovrednotenih variantnih predlogov glede na njihov funkcionalni, varstveni in ekonomski vidik ter glede na njihovo spremenljivost v lokalnem okolju [9].

3.6 ZPNačrt

ZPNačrt je stopil v veljavo 28.4.2007.

Zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti, ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura), ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro), za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine, za namen športa in rekreacije, za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja, za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor dopustno le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. Minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo, predpiše kriterije za načrtovanje in poseganje v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih.

Območje razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor, je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora, skladno z usmeritvami za načrtovanje prostorskih ureditev državnega in lokalnega pomena. Zakon pri tem upošteva načelo trajnostnega prostorskega razvoja. Država in samoupravna lokalna skupnost (občina) morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti

naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti [10].

3.7 Veljavni odloki s tega področja v občini Sevnica

Za področje občine Sevnica trenutno veljata Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Sevnica za obdobje 1986-2000 in družbenega plana občine Sevnica za obdobje 1986-1990 (Ur. l. RS št. 36/02, 87/04) ter Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Sevnica (Ur. l. RS št. 4/04, 38/05, 65/06), ki sta bila pripravljena še na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Konec leta 2006 je občina v skladu s takrat veljavnim Zakonom o urejanju prostora pričela s postopki priprave novih prostorskih aktov, in sicer Strategije prostorskega razvoja kot strateškega ter Prostorskega reda občine kot izvedbenega prostorskega akta, ki se bodo zaradi spremembe zakonodaje smiselno nadaljevali kot postopki priprave strateškega in izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta [4].

3.8 Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Sevnica

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Sevnica določa, da je v meji ureditvenega območja naselja možna gradnja stanovanjskih objektov in poslovno-stanovanjskih objektov, gradnja objektov, ki služijo kmetijski proizvodnji in dopolnilnim dejavnostim na kmetiji (kmečki turizem, predelava kmetijskih izdelkov, umetna obrt in podobno...), gradnja objektov za centralne dejavnosti – trgovino, gostinstvo in turizem ter druge – storitvene dejavnosti na za to določenih območjih, gradnja proizvodnih in obrtnih objektov na za to določenih območjih, sprememba namembnosti objektov za obrtno in storitveno dejavnost pod pogojem, da se ne spreminja pretežne rabe območja in da dejavnost nima negativnih vplivov na okolje in na bivalne pogoje sosednjih objektov, sprememba namembnosti objektov v sekundarna bivališča, gradnja objektov in naprav namenjenih športu in rekreaciji na za to določenih površinah, širitev pokopališč in gradnja poslovnih objektov, gradnja enostavnih objektov.

Meja ureditvenega območja PUP poteka po meji občine Sevnica in velja neomejeno za celotno območje občine, razen za območja, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti. PUP veljajo tudi za del območja urbanistične zasnove Sevnica ter začasno in s posebnimi pogoji za območja, za katera je predvidena izdelava izvedbenih aktov [11].

3.9 Pravno varstvo kmetijskih zemljišč po ZKZ-C v letu 2011

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je v letu 2009 izdelalo analizo stanja glede pravnega varstva kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji in ugotovilo (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, EVA 2005-2311-0030, Ljubljana, dne 24.7. 2009):

Ocenjujejo, da potrebujejo države v našem geoklimatskem pasu za zagotovitev potrebnih količin hrane na prebivalca približno 3000 m² obdelovalnih kmetijskih zemljišč. V Republiki Sloveniji razpolagamo le še z 2189 m² kmetijskih zemljišč v uporabi na prebivalca, obdelovalnih površin pa imamo samo 884 m² na prebivalca.

V postopkih prostorskega načrtovanja se pritisk na spreminjanje namenske rabe varovanih kmetijskih zemljišč v urbane namene nadaljuje. Od leta 1991 do 2007 se je obseg kmetijskih zemljišč v uporabi zmanjšal za okrog 62.800 ha. Raziskave nadalje kažejo, da smo v obdobju 2002-2007 izgubili 7 ha kmetijskih zemljišč/dan.

Varovanje najkvalitetnejših kmetijskih zemljišč pomeni varovanje resursa za pridelavo hrane in zagotavljanje prehranske varnosti in stabilnosti predvsem v kriznih razmerah. V letu 1991 je bila na ravni države ocenjena agregatna stopnja samooskrbe s hrano 93,3%, izračuni Kmetijskega inštituta Slovenije pa kažejo stopnjo samooskrbe pri rastlinskih proizvodih od 33% do 70%. Najbolj problematičen je majhen obseg njiv, ki omogoča ekonomsko učinkovitejšo pridelavo vrtnin in poljščin za prehrano ljudi.

Slovenija je po obsegu kmetijskih obdelovalnih površin (njive in vrtovi) na repu držav članic Evropske unije, saj je uvrščena šele na 24 mesto. Slovenija ima namreč samo še 8,8 odstotkov obdelovalnih površin in 25,9 odstotkov kmetijskih površin v uporabi glede na vse ozemlje. V Evropski uniji je teh površin 25,9 oz. 43,7 odstotkov. Ena glavnih pomanjkljivosti obstoječe pravne oblike varstva kmetijskih zemljišč je odsotnost kakovostnega vrednotenja kmetijskih zemljišč kot neposredne podlage za prostorske kategorije ter neažurnost obstoječih evidenc (kategorizacije). Zato je bil v letu 2011 sprejet ZKZ-C [12].

3.9.1 ZKZ –C

Zakon o ZKZ –C je bil sprejet v letu 2011, in je začel veljati 18.06.2011.

Zakon ureja varstvo kmetijskih zemljišč in njihovo upravljanje, tako da določa njihovo razvrstitev, rabo in obdelovanje, njihov promet in zakup, agrarne operacije in skupne pašnike. Cilji zakona so ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane, trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo in ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja.

Kmetijska zemljišča po tem zakonu so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in so kot kmetijska zemljišča določena s prostorskimi akti lokalnih skupnosti kot območja kmetijskih zemljišč in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč.

Za izvajanje razvrščanja, varstva, rabe in obdelovanja kmetijskih zemljišč, za določanje odškodnin zaradi spremembe namembnosti in za izvajanje določb, ki se nanašajo na skupne pašnike, se poleg zemljišč iz prejšnjega odstavka za kmetijska zemljišča štejejo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (evidenca dejanske rabe zemljišč) uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine.

Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje. Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, je nosilec urejanja prostora tudi v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne plača v postopkih izdaje dovoljenj za gradnjo, ki se nanašajo na rekonstrukcijo ali odstranitev objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov in gradnjo nezahtevnih objektov po predpisu, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti odmeri v višini 70 odstotkov predpisane odškodnine, če se na kmetijskih zemljiščih, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo z boniteto od 1 do vključno 40 gradi:

- objekte, načrtovane z državnimi prostorskimi načrti;
- objekte s področja športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, prometne, energetske, infrastrukture varstva okolja in vodne infrastrukture, katerih investitor je v celoti država ali lokalna skupnost.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se odmeri v višini 10 odstotkov predpisane odškodnine, če se na kmetijskih zemljiščih, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo gradi kmetijske objekte, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino nestanovanjskih kmetijskih stavb.

Če navedeni objekt zaradi nameravane spremembe njegove namembnosti ne bi več izpolnjeval teh pogojev, se investitorju po enakem postopku odmeri odškodnina zaradi spremembe namembnosti še v višini 30 odstotkov.

Če bi navedeni objekt zaradi nameravane spremembe njegove namembnosti izpolnjeval pogoje da se odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne plača v postopkih izdaje dovoljenj za gradnjo, ki se nanašajo na rekonstrukcijo ali odstranitev objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov in gradnjo nezahtevnih objektov po predpisu, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnosti, se investitorju odmeri odškodnina zaradi spremembe namembnosti še v višini preostalih 60 odstotkov. Če navedeni objekt ne bi več izpolnjeval pogojev, se investitorju po odmeri odškodnina zaradi spremembe namembnosti še v višini preostalih 90 odstotkov.

Ne glede na navedeno se odškodnina zaradi spremembe namembnosti odmeri za gradnjo objektov, načrtovanih z državnimi prostorskimi načrti, ter za gradnjo objektov s področja športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture, katerih investitor je država ali lokalna skupnost:

- v višini 30 odstotkov od predpisane odškodnine, če investitor vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta od uveljavitve tega zakona do 31. decembra 2011;
- v višini 50 odstotkov od predpisane odškodnine, če investitor vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta od 1. januarja 2012 do 31. decembra 2012;
- v višini 70 odstotkov od predpisane odškodnine, če investitor vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta od 1. januarja 2013 do 31. decembra 2013 [13].

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se plača od površine zemljiške parcele, na kateri se bo gradil objekt. Če je bila odškodnina zaradi spremembe namembnosti že plačana od dela zemljiške parcele, se odškodnina zaradi spremembe namembnosti plača le za preostali del zemljiške parcele.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se določi v znesku na kvadratni meter glede na boniteto kmetijskega zemljišča.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se odmeri na kvadratni meter na podlagi bonitete kmetijskega zemljišča, ki se vodi v zemljiškem katastru, in sicer:

- odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 1 do 20 x 0,05 eurov, (v nadaljevanju: €)
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 21 do 40 x 0,18 €,
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 41 do 60 x 0,20 €,
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 61 do 75 x 0,22 €,
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 76 do 100 x 0,25 €.

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti odmeri v upravnem postopku organ, pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo, ki hkrati nadzoruje pobiranje, vplačevanje in evidentiranje obveznih dajatev in drugih javnofinančnih prihodkov v skladu s predpisom, ki ureja podračune ter način plačevanja obveznih dajatev in drugih javnofinančnih prihodkov, po uradni dolžnosti, in sicer po prejemu vloge iz prvega odstavka prejšnjega člena. Za reševanje pritožb v zadevah odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti je na drugi stopnji pristojno ministrstvo, pristojno za graditev.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti je namenski prihodek državnega proračuna Republike Slovenije in se nakazuje na podračun javnofinančnih prihodkov v skladu s predpisom, ki ureja podračune ter način plačevanja obveznih dajatev in drugih javnofinančnih prihodkov.

Sredstva, zbrana iz naslova odškodnin zaradi spremembe namembnosti, se namenijo za financiranje priprave in izvedbe ukrepov kmetijske zemljiške politike iz četrtega in šestega odstavka 1.b. člena tega zakona in za financiranje izdelave strokovnih podlag iz 3.c. člena tega zakona. Plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti je eden od pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov.

Plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti je eden od pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov. Organ, pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo, za namen spremljanja terjatev, obveznosti in vplačil iz naslova odškodnin vzpostavi in vodi evidenco, ki vsebuje naslednje podatke:

- številko odločbe o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti,
- osebno ime in naslov oziroma firmo in naslov investitorja,
- parcelno številko in katastrsko občino zemljiške parcele, na katero se odškodnina zaradi spremembe namembnosti nanaša, ter
- znesek in datum vplačila oziroma vračila.

Če investitor, ki je plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti, ne dobi pravnomočnega dovoljenja za gradnjo oz. ne začne z gradnjo objekta, za katerega je odškodnina zaradi spremembe namembnosti plačana, ima pravico v enem letu od pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi dovoljenja za gradnjo oz. po izteku veljavnosti dovoljenja za gradnjo zahteva njeno vračilo.

O vračilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti in napačno plačanih ali preplačanih odškodninah odloča v upravnem postopku organ, pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo, na zahtevo investitorja ali po uradni dolžnosti. Kritje za vračilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti se zagotavlja iz namenskih sredstev državnega proračuna Republike Slovenije.

Podatke o zneskih plačanih odškodnin zaradi spremembe namembnosti in o površinah zemljiških parcel, za katere je bila plačana odškodnina zaradi spremembe namembnosti, organ, pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo, po pravnomočnosti dovoljenja za gradnjo vnese v prostorski informacijski sistem v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje [13].

3.10 Potrebe po urbanih površinah in prostorsko širjenje mest [14]

Potrebe prebivalstva po urbanih površinah t.j. prostorski standard in gostota prebivalstva sta v neposredni medsebojni zvezi in obratno sorazmerna. Pri gostoti je potrebno najprej ločiti, na kakšno in katero območje se nanaša. Temu primerno so potem izbrane tudi površinske enote, v katerih se gostota izraža:

- preb./m² oz. m²/preb
- preb./ha
- preb./km².

Gostota je kot relativno število tem bolj zanesljiv pokazatelj, čim bolj enakomerno je prebivalstvo razporejeno, oz. za čim manjšo prostorsko enoto jo ugotavljamo. Tako je hkrati z gostoto prebivalstva na enoto stanovanjske površine opredeljen tudi stanovanjski standard teh prebivalcev, gostota prebivalstva v mestih (preb./ha) pa vnaprej nima te lastnosti, zato moramo zraven upoštevati še dodatne parametre.

Čim bolj neenakomerno je prebivalstvo razporejeno, oz. čim večjo prostorsko enoto uporabljamo, tem slabše nam agregatna gostota ilustrira dejansko stanje. Ta problem prihaja še posebej do izraza pri večjih urbanih aglomeracijah. Povprečna gostota prebivalstva v večjih urbanih aglomeracijah je dejansko tehtana aritmetična sredina gostot posameznih predelov in območij, te pa zavzemajo vrednosti od 0 pri rekreacijskih površinah, do 600 pri nekaterih predelih v ožjem mestnem centru

Kolikšne vrednosti lahko zavzamejo kazalci za prostorske standarde in za gostote naselitve?

Scholz in Pirath navajata 25 preb./ha (2500 preb./km²) kot sprejemljivo gostoto.

Isenberg zagovarja tezo, da življenjski prostor prebivalcev v mestih ne bi smel biti bistveno manjši od 300 m², kar pomeni, da bi morala biti odgovarjajoča gostota 33 preb./ha oz. 3300 preb./km².

Sodobna izgradnja mest računa, da odpade na prebivalca 200 m² zazidanih površin (odstopanja so možna do 20 %) ter dodatnih 200 m² rekreacijskih površin, kar pomeni skupno 400 m².

Odgovarjajoča gostota bi bila potemtakem 25 preb./ha (2500 preb./km²).

Potrebnih 200 m² urbanih površin na prebivalca v mestu (z odstopanji + 20 %) ima naslednjo strukturo (upoštevati je treba, da so te številke iz šestdesetih let prejšnjega stoletja in se nanašajo na mesta v ZRN!):

Preglednica 2: Namen in potrebne površine na prebivalca na m² [14]

NAMEN	POTREBNE POVRŠINE NA PRBIVALCA V m²
stanovanje (površina gradben parcele)	50 - 100
javne prometne površine (brez železnice in letališča)	6 - 12
površine za skupne potrebe (za družbene dejavnosti)	37 - 40
površine za gospodarske dejavnosti in površine za železniški in letalski promet	50 - 100
SKUPAJ:	150 – 250 m ² /preb

V Ljubljani je leta 1974 odpadlo na prebivalca 167 m² urbanih površin, kar pomeni, da je bila takrat povprečna gostota v mestu 59 preb/ha [14].

3.11 Racionalna izraba zemljišča in faktor izrabe zemljišča

Kot merilo intenzivnost (racionalnosti) izrabe stavbnega zemljišča uporabljamo v praksi faktor izrabe zemljišča, ki nam pove koliko kvadratnih metrov BEP odpade na kvadratni meter površine stavbnega zemljišča. Odvisen je torej od spreminjanja specifičnih potreb bo BEP in specifičnih potreb po stavbnih zemljiščih. Relativna sprememba FIZ je v splošnem enaka vsoti relativne spremembe števila etaž in relativne spremembe zazidanosti površine zmanjšani za relativno spremembo površine stavbnega zemljišča [15].

3.12 Uredba o Prostorskem redu RS

Z Uredbo o Prostorskem redu Slovenije se je sprejel Prostorski red Slovenije, ki določa pravila za urejanje prostora. Za potrebe stanovanjske gradnje Prostorski red Slovenije navaja, da se stopnja izkoriščenosti zemljišč lahko določi s številom stanovanj na hektar (stan./ha) ali s faktorji izkoriščenosti posamezne gradbene parcele. Faktorji izkoriščenosti posamezne GP so:

- faktor izrabe zemljišča GP,
- faktor zazidanosti zemljišča GP,
- faktor gradbene prostornine (indeks gradbene mase) in
- deležem odprtih bivalnih površin.

Faktor izrabe GP se določi kot razmerje med BTP in celotno površino GP, pri čemer je BTP skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

Faktor zazidanosti (v nadaljevanju: FZ) gradbene parcele se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino GP

Faktor gradbene prostornine se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne GP, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek BTP in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih BEP. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: gostota), so mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa, degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov, območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

Preglednica 3: Kriteriji za določitev najvišjih vrednosti faktorjev izrabe in faktorjev zazidanosti za posamezne namenske rabe GP [16]

Namenska raba GP	Faktor zazidanosti	Faktor izrabe
Čista stanovanjska območja		
Splošna stanovanjska območja	0,4	1,2
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodarstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,2

V preglednici so nazorno prikazane stopnje oz. kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom, ki naj ne bi presegle zgoraj navedene vrednosti. Izjemoma se lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine, v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture.

Zagotoviti je potrebno tudi tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin. Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oz. dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

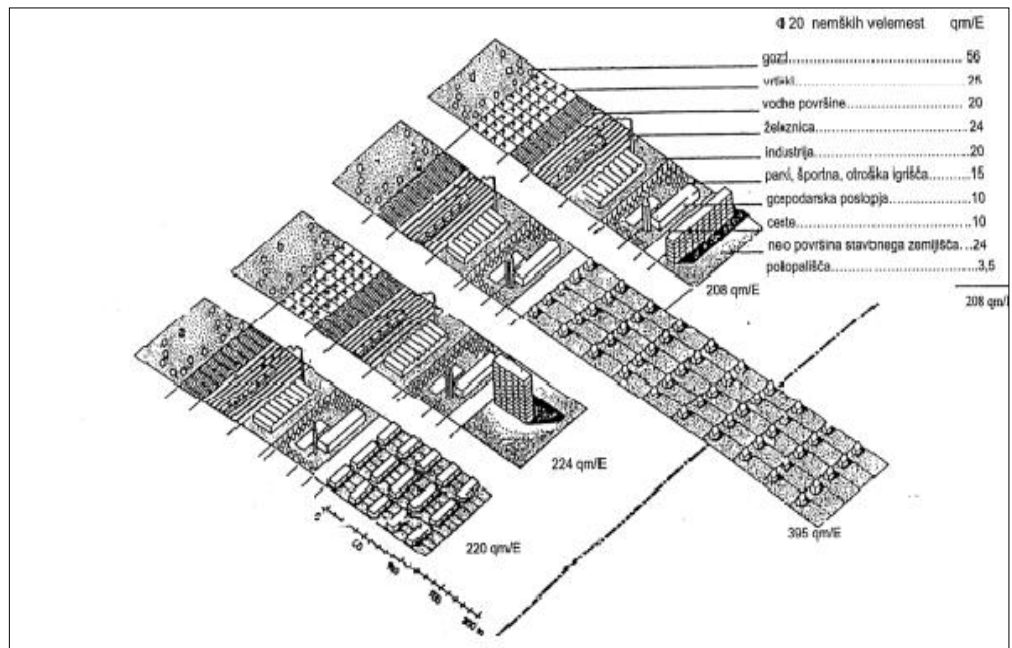
Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

- so namenjeni oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj,
- s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja in
- se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

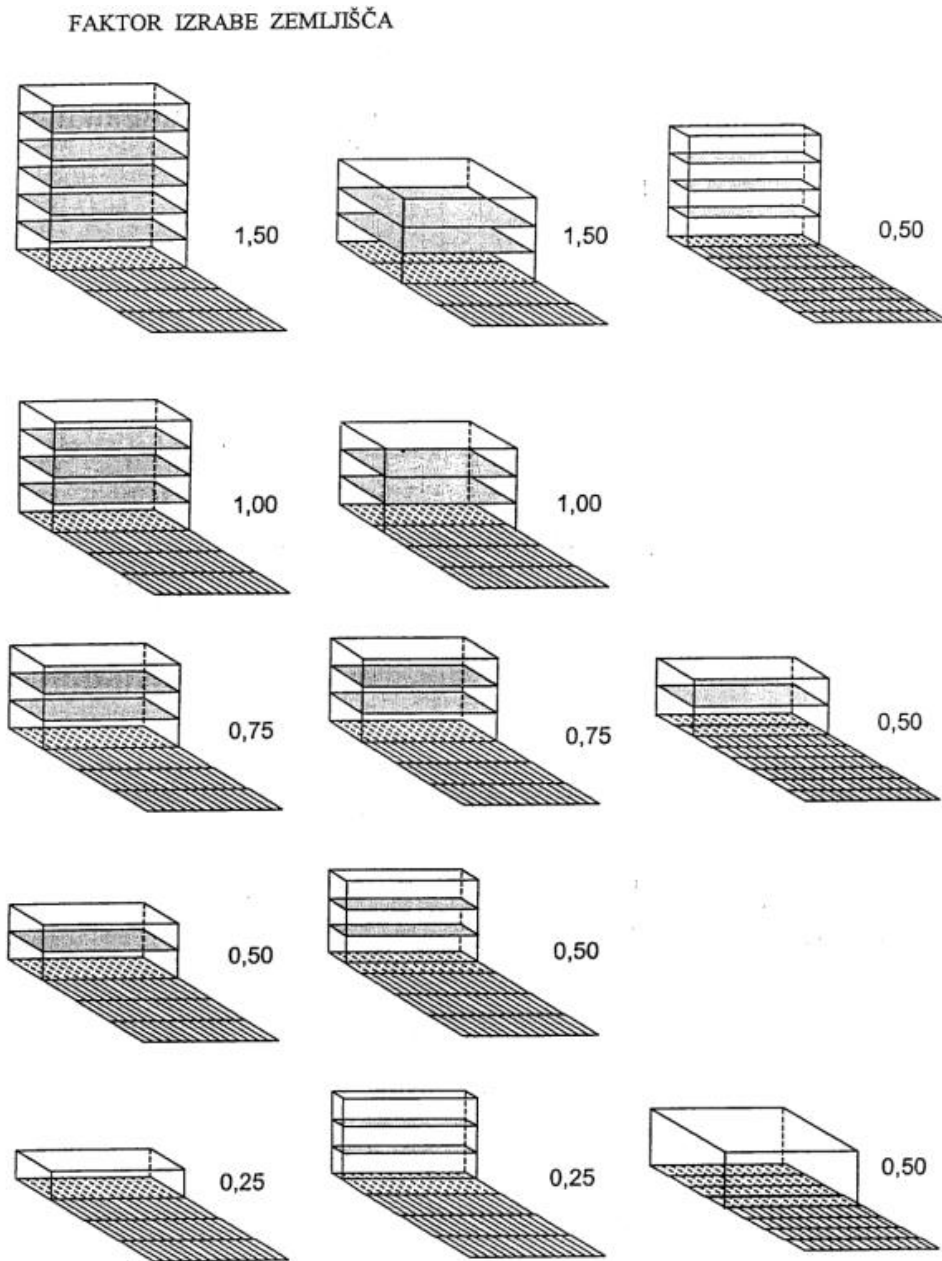
Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.

Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oz. pri gradnji večstanovanjskih stavb ($\geq 1000 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oz. hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije [16].



Slik 4: Struktura mestih površin [17]



Slika 5: Faktor izrabe zemljišča [18]

Zgornja slika prikazuje, kako se FIZ spreminjajo glede na površino GP, število etaž in PZPS.

3.13 Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Sevnica (OPN Sev 08)

Občinski prostorski načrt Sevnica (v nadaljevanju: OPN) trenutno še ni sprejet, je pa narejen osnutek odloka, iz katerega smo črpali naslednje podatke.

S odlokom bo občina Sevnica sprejela OPN. Z njim načrtuje posege v prostor na strateški in izvedbeni ravni. Na strateški ravni določa izhodišča, cilje in usmeritve prostorskega razvoja. Na izvedbeni ravni pa določa rabo prostora ter merila in pogoje za posege v prostor občine. OPN je temeljna pravna podlaga za izvajanje prostorske politike občine v povezavi z zagotavljanjem skladnega regionalnega razvoja, omogočanjem razvoja gospodarstva, izboljšanjem pogojev bivanja in drugih poselitvenih potreb, varovanjem okolja, varstvom narave, ohranjanjem kulturne dediščine in razvojem gospodarske javne infrastrukture ter uresničevanjem skupnih socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih in športnorekreacijskih potreb občanov.

Prostorski načrt občine mora zagotoviti pogoje uresničevanja celovitega razvoja občine, ki so oblikovani na podlagi razvojnih potreb v prostoru. Prostorski razvoj naj zagotavlja kakovostno bivalno okolje ter usklajenost gospodarskih, družbenih in varstvenih vidikov razvoja ob upoštevanju vzdržnega prostorskega razvoja na varovanih območjih z ohranjanjem narave, varstvom kulturne dediščine ter trajnostno uporabo naravnih virov. Območja naselij, v katerih je prepoznan prostor razpršene gradnje in razpršene poselitve, se posebej opredeli in hkrati zagotavlja njihovo sanacijo tako, da ta ne le odpravlja stanje degradiranosti prostora, temveč vzpostavlja nove kakovostne bivalne pogoje ter izboljšuje prepoznavnost in privlačnost naselij. Z obravnavo naselja kot celote v razmerju do širšega naravnega prostora in v povezavi s sosednjimi območji na eni strani, in na drugi z upoštevanjem vseh posameznih konstitutivnih elementov naselja, se zagotavlja celovitost v postopku k načrtovanju prenove delov ali celote naselij.

Poselitveno območje oz. del naselja se lahko celovito prenavlja na podlagi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Območje OPPN se določi tako, da je zajeto območje, ki zagotavlja uresničitev ciljev prenove. Nadalje je mogoče zagotavljati usmerjeno prenovo skozi podrobnejša določila prostorsko izvedbenih pogojev. Proces prenove je mogoče spodbuditi tudi s povečanjem privlačnosti prostora za poselitev z novogradnjami stanovanj v okviru poselitvenih

zmogljivosti, ki omogočajo prenovo ali izgradnjo javne gospodarske infrastrukture in posredno spodbudijo proces prenove starega mestnega fonda.

Poselitev se načrtuje praviloma v obstoječih poselitvenih območjih, z urejenim prometnim dostopom ter na naravovarstveno manj občutljivih območjih (zunaj območij naravnih vrednot in najpomembnejših delov ekološko pomembnih območij oz. območij Natura 2000).

Zagotovitev nastanitvenih kapacitet na območjih z naravnimi kakovostmi naj se prednostno zagotavlja v okviru obstoječega stavbnega fonda z možnostjo navezave na ohranjanje kulturne dediščine. Gradnja novih objektov ne sme povzročati fragmentacije naravnih območij ter razvrednotenje novih značilnosti.

Pri načrtovanju širitve poselitvenih območij in gradnji objektov zunaj poselitvenih območij naj se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, zlasti še na posebnih in potencialnih posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), območjih ohranjanja habitatnih tipov, ki se prednostno ohranjajo, ter ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst. V območjih koridorjev ogroženih vrst in v območjih, ki omogočajo gensko povezanost njihovih populacij, se nova poselitev prostorsko strukturira tako, da se omogoči neovirane prehode.

Pri izvajanju del na prenovi objektov, ki so lahko habitat zavarovanih vrst (npr. netopirjev) je treba upoštevati pogoje za ohranitev habitatov.

V vseh naseljih občine v skladu s cilji za zaustavitev trenda upadanja števila prebivalcev in praznjenja stavb se prednostno usmerja poselitev v obstoječo stavbno strukturo naselij s posegi prenov, nadomestnih gradenj, rasti stavbne strukture znotraj obstoječih gradbenih enot in z izrabo drugih notranjih prostorskih rezerv. Med pomembne ukrepe usmerjanja notranjega razvoja se uvršča revitalizacija oz. formiranje središčnih prostorov z umeščenimi centralnimi dejavnostmi, z urejenimi javnimi prometnimi, tlakovanimi in zelenimi površinami ter komunalno opremljenostjo stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo. V naseljih ob vodi se obvodni svet integrira v zeleni sistem urbanega

prostora. V drugih naseljih se vanje vključi kakovostne elemente kulturne krajine, ki so z njimi funkcionalno tesno povezani. Zeleni sistem naselja lahko vključuje tudi dolgoročno prostorsko rezervo za kasnejši razvoj poselitve.

Pri usmerjanju razvoja naselij se na podlagi potreb po širitvah, kadar tam ni možno zadostiti z izrabo notranjih rezerv, le te praviloma usmerjajo na območja znotraj ugotovljenih optimalnih in maksimalnih meja iz strokovnih podlag – na njem vredna in za kmetijsko predelavo manj primerna zemljišča. Širitev naselja je primerna le, če obstaja možnost priključitve na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo s stroški izgradnje, ko so s programi opremljanja zemljišč sprejemljivi in primerljivi s stroški opremljanja v regiji ter z vidika obratovanja ekonomsko upravičeni. Manjše širitve naselij se omogočijo z zaokrožitvami in zaposlitvami vrzeli in zajed kmetijskih zemljišč v poselitveno strukturo. Pri slednjem se ohranjajo zatoki kmetijskih površin, ki so hkrati zeleni predahi med že vzpostavljenimi zaključnimi skopi poselitve z jasno izraženo identiteto v urbanem prostoru. Večje širitve se načrtujejo le v vitalnejših naseljih, da omogočijo organizirano stanovanjsko gradnjo, ki bo s ponudbo opremljenih zemljišč in stanovanj izboljšala privlačnost občine Sevnica za priselitve v ta naselja. Večje širitve naselij se načrtuje na podlagi OPPN.

Pri usmerjanju razvoja naselij še širitev naselja zagotavlja na manj vredna in za kmetijsko pridelavo manj primerna zemljišča, razen v primeru, ko je takšno načrtovanje posegov utemeljeno skozi ukrepe za revitalizacijo naselij in zajezev negativnega trenda demografskih gibanj. Manjše širitve naselij se omogočijo z zaokrožitvenimi in zaposlitvami vrzeli ter zajed kmetijskih zemljišč v poselitveno strukturo. Večje širitve se načrtujejo le v vitalnejših naseljih, da omogočijo organizirano stanovanjsko gradnjo, ki bo s ponudbo opremljenih zemljišč in stanovanj izboljšala privlačnost občine za priselitev v ta naselja. Večje širitve naselij se načrtuje na podlagi OPPN.

Širitve naselij so mogoče v okviru razpoložljivih in primernih površin, ki so predhodno ugotovljene s strokovnimi podlagami, v primeru utemeljenih potreb z demografskimi kazalci in razvojnimi programi ter ob upoštevanju vseh varstvenih omejitev. Za potrebe razvoja poselitve so predvidene večje širitve in prostorske ureditve mesta Sevnica in naselja Krmelj. Večje širitve poselitve so predvidne še na območju naselij Arto, Log, Loka pri Zidanem Mostu, Studenec in Šmarčna. S širitvami se zagotavljajo prostorski pogoji pretežno za gradnjo novih stanovanj, delno za centralne dejavnosti in zelene površine za šport in rekreacijo ter za potrebe razvoja gospodarstva.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišča ali objekta. Pravilnik jo deli na:

- območja stavbnih zemljišč
- območja kmetijskih površin
- območja gozdnih površin
- območja vodnih površin
- druga območja

V izvedbenem delu OPN mora biti poleg namenske rabe podana tudi podrobnejša namenska

raba, ki deli območja na:

- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja in omrežja prometne infrastrukture
- območja komunikacijske infrastrukture
- območja energetske infrastrukture
- območja okoljske infrastrukture
- območja za potrebe obrambe v naselju
- površine razpršene poselitve
- območja najboljših kmetijskih zemljišč
- območja drugih kmetijskih zemljišč
- območja gozdnih zemljišč
- območja površinskih voda
- območja vodne infrastrukture
- območja mineralnih surovin
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- območja zunaj naselij za potrebe obrambe
- ostala območja [19]

URBANISTIČNI NAČRT SEVNICE Z BOŠTANJEM, RADNO IN LOGOM



Slika 7: Koncept podrobne namenske rabe na območju stavbnih zemljišč – varianta B [20]

4 ANALIZA FIZ IN ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOST PO ZKZ-C NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

4.1 Analiza FIZ

Naredili smo analizo na konkretnih primerih znotraj meje naselja Sevnica, natančneje na območju ulice Drožanjska cesta in meje naselja Log. Na teh dveh območjih nas je zanimalo, kakšna je racionalna raba zemljišča glede na FIZ in kakšne so možnosti razvoja teh dveh naselij znotraj meje, to se pravi koliko je praznih površin, koliko se da pozidati oz. zgostiti na nezazidanih stavbnih zemljiščih in koliko na zazidanih stavbnih zemljiščih.

Tu je nastopila težava, saj ni bilo direktno podanega podatka o tem, kolikšna je površina GP. Zaradi tega je bilo potrebno primere primeroma raziskati. Pogledali smo, katere so obstoječe GP, kolikšne so na nekem homogenem območju, ali gre za isto vrsto zazidave ali ne. Glede na dejansko in namensko vrsto rabe, smo se odločili, kolikšna je dejanska GP.

Ko smo delali raziskavo stanovanjskih površin, smo naleteli na primere, ko je neto tlorisna površina (v nadaljevanju: NTP) večja ali enaka kot BTP, kar pa je narobe. Pogledali smo kaj je zajeto v NTP, da bi odkrili napako. Ugotovili smo, da so v NTP upoštevane kleti, shrambe, garaže, kurilnice, in zato pride do tega, da je NTP večja kot BTP, kar pa ni v skladu s Prostorskim redom RS.

4.1.1 Območje Drožanjske ceste

Preglednica 4: Podatki iz območja Drožanjska cesta

ŠT. PARCELE	ŠT. STAVBE	DEJANSKA RABA STAVBE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	DEJANSKA RABA (m ²)			NAMENSKA RABA (m ²)					GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ	NTP (m ²)	BTP (m ²)	FIZ	FZ
				Kmetijska	Pozidana	Gozdna	Stanovanjske površine - zemljišča za gradnjo stavb	Stanovanjske površine	Stavbna zemljišča	Druga zemljišča	Druga kmetijska zemljišča							
881/4	46	N	1157	1157				1157				1157	66	1	41	66	0,057	0,057
748/1	49	N	2701	2107	594			1864			837	1864	28	1	30	28	0,0225	0,016
	53	N											14	1	16	14		

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 4«

746/1	454	N	517		517			517			517	18	1	35	18	0,0348	0,035
746/5	384	N	378	378				378			378	14	1	5	14	0,037	0,037
744/1	1599	S	1860	1432	428				1860		1860	134	3	279,6	402	0,2161	0,072
743	1687	S	1280	998	282			1280			1280	99	3	244,9	297	0,232	0,077
568/21	427	S	972		972				972		972	116	2	163,5	232	0,2387	0,119
558/3	406	S	269		269				269		269	66	1	65	66	0,2454	0,245
749/1	52	S	999	220	779				999		999	123	2	189,6	246	0,2462	0,123
570/10	1731	S	1029		1029			1029			1029	91	3	224,5	273	0,2653	0,088
570/15	1733	S	888		888		888				888	121	2	189,9	242	0,2725	0,136
586/2	419	S	667		667				667		667	96	2	180,2	192	0,2879	0,144
746/11	380	N	364		364			364			364	54	2	57,9	108	0,2967	0,148
558/2	407	N	223		223			223			223	68	1	48,8	68	0,3049	0,305
568/7	437	S	672		672				672		672	107	2	163,4	214	0,3185	0,159
573/14	447	S										96	2	181,1	192		
	1591	N	655		655			655		655	655	23	1	30	23	0,3282	0,586
750	50	S	1000		1000				1000		1000	166	2	278,2	332	0,332	0,166
589/2	424	S	500		500				500		500	88	2	156,8	176	0,352	0,176
568/6	435	S	709		709				709		709	127	2	226,6	254	0,3583	0,179
568/43	1734	S	905		905		905				905	109	3	264,3	327	0,3613	0,12
563	461	N										93	2	84	186		
	462	S										140	3	219,8	420		
	1590	N	1620	875	745			1620		1620	1620	9	1	9	9	0,3796	0,149

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 4«

568/35	1715	S	884	451	433			884				884	112	3	247,2	336	0,3801	0,127
588/1	423	S	463		463					463		463	90	2	142,1	180	0,3888	0,194
560/2	459	S	652		652					652		652	85	3	254,3	255	0,3911	0,13
588/2	421	S	542		542					542		542	71	3	288,4	213	0,393	0,131
573/2	402	S	656		656					656		656	87	3	223,2	261	0,3979	0,133
587	420	S	664		664					664		664	91	3	284,5	273	0,4111	0,137
549/7	480	S	582		582					582		582	121	2	129,4	242	0,4158	0,208
549/6	479	S	450		450					450		450	98	2	170,8	196	0,4356	0,218
568/36	1712	S	887		887		887					887	134	3	278,5	402	0,4532	0,151
586/1	425	N											8,5	1	4,5	8,5		
	426	S	585		585					585		585	130	2	161,6	260	0,459	0,237
898/5	398	S											80	2	166,6	160		
	1586	N	369		369					369		369	10	1	46	10	0,4607	0,244
568/17	436	S	633		633					633		633	149	2	237,6	298	0,4708	0,235
568/5	430	S	640		640					640		640	152	2	183,2	304	0,475	0,238
559/5	392	S	458		458					458		458	110	2	177,6	220	0,4803	0,24
568/9	440	S	674		674					674		674	109	3	230,2	327	0,4852	0,162
573/15	450	S	761		761					761		761	188	2	119	376	0,4941	0,247
556/13	411	N											41	1	8	41		
	418	S	644		644					644		644	94	3	206,5	282	0,5016	0,21
573/12	499	S	667		667					667		667	112	3	231,5	336	0,5037	0,168
573/13	448	S	688		688					688		688	121	3	181,1	363	0,5276	0,176

» se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 4«

568/4	429	S	634		634					634		634	112	3	264,3	336	0,53	0,177
	409	S											189	2	194	378		
	410	N											39	1	24	39		
910/2	1583	N	817	400	417					817		817	16	1	16	16	0,53	0,299
568/3	428	S	724		724					724		724	129	3	335,9	387	0,5345	0,178
568/11	444	S	662		662					662		662	118	3	328,9	354	0,5347	0,178
900/2	399	S	320		320					320		320	88	2	176,5	176	0,55	0,275
556/16	415	S	535		535					535		535	99	3	244,8	297	0,5551	0,185
745/17	469	S	399		399					399		399	112	2	124,4	224	0,5614	0,281
746/10	383	S	530		530					530		530	102	3	186,7	306	0,5774	0,192
	431	S											163	3	163	489		
568/19	432	N	878		878					878		878	18	1		18	0,5774	0,206
	1585	N											29	1	20	29		
745/21	465	S	377		377					377		377	96	2	182,7	192	0,5862	0,332
573/11	451	S	730		730					730		730	151	3	390	453	0,6205	0,207
746/4	381	S	482		482					482		482	103	3	249,9	309	0,6411	0,214
745/9	455	S	397		397					397		397	85	3	215,9	255	0,6423	0,214
559/6	396	N	72		72			72				72	47	1	22	47	0,6528	0,653
	403	N											18	1	12	18		
559/1	404	S	751		751					751		751	163	3	195,5	489	0,6751	0,241
	400	S											101	2	80	202		
902/2	401	N	340		340					340		340	36	1	31	36	0,7	0,403

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 4«

568/16	438	/	631		631				631		631	153	3	299,6	459	0,7274	0,242
568/18	434	S	621		621				621		621	227	2	223,8	454	0,7311	0,366
568/10	442	S	642		642				642		642	163	3	357,8	489	0,7617	0,254
559/7	391	S	250		250				250		250	100	2	145	200	0,8	0,4
746/7	388	N										50	1	46	50		
	390	S	495		495				495		495	117	3	210	351	0,8101	0,337
927/9	364	S										140	4	421,7	560		
	365	N	704		704				704		704	41	1	60	41	0,8537	0,257
568/12	445	S										168	3	241	504		
	1582	N	599		599				599		599	17	1	13	17	0,8698	0,309
556/15	416	S										90	3	167	270		
	1584	N	326		326				326		326	15	1	15	15	0,8742	0,322
570/13	1695	S										167	3	204,2	501		
	1696	S	976		976		976		976		976	119	3	203,5	357	0,8791	0,293
746/16	379	S	368		368				368		368	114	3	175,5	342	0,9293	0,31
745/16	472	S	398		398				398		398	125	3	199,6	375	0,9422	0,314
745/20	466	S	262		262				262		262	83	3	159,1	249	0,9504	0,317
745/23	464	S										126	3	232,7	378		
	1587	N	408		408				408		408	12	1	12	12	0,9559	0,338
746/19	395	S	311		311				311		311	105	3	211,6	315	1,0129	0,338
746/15	47	S	427		427				427		427	223	2	348	446	1,0445	0,522

»se nadaljuje ...«

»...nadaljevanje Preglednice 4«

745/19	467	S	479		479					479		479	253	2	360	506	1,0564	0,528
549/18	482	S	186		186					186		186	97	3	233,4	291	1,5645	0,522
746/12	385	N											6	1	4	6		
	387	S	374		374					374		374	199	3	193,5	597	1,6123	0,548
745/15	473	N											16	1	8,2	16		
	474	N											37	2	52	74		
	475	S	271		271					271		271	121	3	206,4	363	1,6716	0,642
881/13	373	S	288		288					288		288	288	2	350	576	2	1
745/12	457	S	411		411					411		411	288	3	497	864	2,1022	0,701
745/24	463	S	107		107					107		107	107	3	229,8	321	3	1
573/17	452	N	230		230					230		230	230	3	374	690	3	1
SKUPAJ			49676	8018	41658	0	2680	6488	2256	37415	837	48839	10271		17268	25482	52,329	21,82

Preglednica 5: Izračunane osnovne statistike glede površine celotne parcele (m^2), površine GP (m^2), BTP (m^2), FIZ in FZ na obravnavanem območju

	Površina celotne parcele (m^2)	Površina GP (m^2)	BTP (m^2)	FIZ	FZ
Število primerov	79	79	101	79	79
Aritmetična sredina	628,00	618,22	499,64	0,35	0,28
Mediana	599,00	599,00	255,00	0,53	0,22
Standardna deviacija	386,47	337,28	176,37	0,55	0,20
Najmanjša vrednost	72	72	6	0,02	0,02
Največja vrednost	2701,00	1864,00	864,00	3,00	1,00
Koeficient variacije	0,62	0,55	0,35	1,56	0,74

Analizirali smo 79 primerov površin GP. Aritmetična sredina površine GP znaša $618,22 m^2$, aritmetična sredina BTP znaša $499,64 m^2$, aritmetična sredina FIZ je 0,35 in aritmetična sredina FZ je 0,28. Najmanjša BTP je $6,00 m^2$ največja BTP je $864,00 m^2$. Najmanjša FIZ je 0,02, največja FIZ pa je 3,00. Najmanjša FZ je 0,02, največja FZ pa je 1. Koeficient variacije je največji pri FIZ in znaša 1,56.

4.1.2 Območje Log

Preglednica 6: Podatki iz območja Log

ŠT. PARCELE	ŠT. STAVBE	DEJANSKA RABA STAVBNE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	DEJANSKA RABA (m ²)							GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ	NTP (m ²)	BTP (m ²)	FIZ	FZ	
				Kmetijska	Pozidana	Gozdna	Stanovanjske površine - zemljišča za gradnjo stavb	Stanovanjske površine	Druga zemljišča	Površine cest								Ni podatka
1580/12	476	N	1499	1499				1499				1499	27	1	20	27	0,018	0,018
1681/1	486	N	1202		745	457		1202				1202	22	1	18	22	0,0183	0,0183
1580/1	604	N	3382	3382					3382			3382	64	2	72	128	0,0378	0,0189

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

	639	N										65	1	75	65		
1633/1	638	N	1810	1086	724			724			1810	18	1	12,4	18	0,0459	0,0459
1581/4	478	N	470	470				470			470	26	1	12,4	26	0,0553	0,0553
	489	N										41	1	16	41		
1358	597	N	557	301	256			557			557	38	1	29,2	38	0,1418	0,1418
*132	666	N	717		717				/		717	102	1	60	102	0,1423	0,1423
	495	N										16	1	15,5	16		
1672	523	S	671	423	248			671			671	98	1	94,5	98	0,1699	0,1699
1357/5	593	S	1240		1240			1240			1240	109	2	174,7	218	0,1758	0,0879
	483	N										46	1	5,9	46		
1576/5	599	S	1778	1778			1778				1778	140	2	213,1	280	0,1834	0,1232
	506	N										41	1	60,75	41		
	552	N										84	1	71	84		
	553	N										60	1	42	60		
2914	852	N	1116	357	346	413			/		1116	38	1	18	38	0,1718	0,1998
1695/5	670	N	1867	1439	429				/		429	87	1	50	87	0,2028	0,0466
1677	517	N	260		260			260			260	62	1	44	62	0,2385	0,2385
1584/5	592	S	1161	685	476			1161			1161	130	2	235,7	260	0,2239	0,112
	458	N										78	1	80	78		
1576/1	608	N	5536	3266	2270			5536			2270	285	2	360	570	0,2855	0,0795
1667/8	524	N	870	418	452			870			870	130	2	192	260	0,2989	0,1494

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

1686/2	640	S	360		360		248		112	360	59	1	177,3	59	0,3028	0,3028
	641	N									50	1	54	50		
1663/3	533	N	273		273		273			273	23	1	15	23	0,304	0,304
	534	N									60	1	35,2	60		
1676	493	N	756		756		673		83	756	24	1	20	24	0,3148	0,3148
	494	N									71	1	78	71		
	660	N									143	1	104	143		
1357/2	595	S	708	198	510				708	708	115	2	200,1	230	0,3249	0,1624
1577/4	618	S	642		642				642	642	105	2	187,5	210	0,3271	0,1636
1577/3	766		766		766				766	766	126	2	199,4	252	0,329	0,1645
1663/2	536	N	282		282				282	282	95	1	77,5	95	0,3369	0,3369
1584/3	590	S	688		688				688	688	118	2	174,8	236	0,343	0,1715
1581/2	610	S	696		696				696	696	120	2	165,9	240	0,3448	0,1724
*307	481	N	646		646				/	646	230	1	55,2	230	0,356	0,356
1422/87	560	N	1719		1135	584			1719	1135	210	2	240	420	0,37	0,1222
1575/1	558	N	721		721				721	721	135	2	135	270	0,3745	0,1872
1707/1	654	N	1001	340	661					1001	152	1	76	152	0,3766	0,2737
	655	N									19	1	12	19		
	656	S									103	2	191	206		

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

1422/174	473	N	798	606	192			798			798	24	1	13	24	0,3784	0,1867
	574	N										17	2	10,7	34		
	575	S										75	3	105,3	225		
	576	N										19	1	20	19		
1581/7	477	N	1289		1298			1289	1289		1289	26	1	16	26	0,3848	0,2025
	609	S										235	2	265,7	470		
1584/1	586	N	735		735			735	735		735	20	1	31,1	20	0,3946	0,1497
	588	S										90	3	227,5	270		
1357/1	600	S	745		745			745	745		745	98	3	193,7	294	0,3946	0,1315
1576/8	456	N	1003		1003			1003			1003	74	1	36,3	74	0,4008	0,2257
	460	S										164	2	190,1	328		
*141	646	S	398		398			/	398		398	109	1	63	109	0,402	0,402
	647	N										51	1	42,5	51		
1584/4	547	N	700		700			700	700		700	29	1	12,7	29	0,4043	0,2229
	591	S										127	2	148,2	254		
1357/4	594	S	886	257	629			886	886		886	122	3	256,7	366	0,4131	0,1377
1577/5	619	S	503		503			503	503		503	105	2	178,3	210	0,4175	0,2087
*147	502	S	325		325			/	325		325	108	1	72,3	108	0,4185	0,4185
	504	N										28	1	12	28		
1690/30	634	S	601		601			/	601		601	130	2	153,5	260	0,4326	0,2163
1577/14	455	S	546		546			546	546		546	119	2	226,5	238	0,4359	0,2179

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

1698/1	632	N	827	248	579			827			827	135	1	64	135	0,4534	0,3083
	633	N										120	2	121	240		
1357/3	559	N	1081	303	778			1081			1081	12	1	10,8	12	0,4551	0,1591
	596	S										160	3	200	480		
1681/2	507	N	782		782			782			782	53	1	30,7	53	0,4821	0,2059
	555	S										108	3	263,9	324		
1576/6	620	S	1077	248	829			1077			1077	144	3	193,9	432	0,493	0,2494
	850	N										99	1	74,7	99		
*341	528	N	189		189			189			189	94	1	15	94	0,4974	0,4974
*115	682	S	1185	213	973			/			1185	295	2	280,5	590	0,4979	0,2489
1667/3	527	N	601		601			601			601	22	1	20	22	0,4992	0,2679
	568	S										139	2	144,9	278		
1689/7	636	N	715		715			/			715	360	1	324,9	360	0,5035	0,5035
1668	582	S	698		698			698			698	120	3	165,4	360	0,5158	0,1719
1577/10	479	N	577		577			577			577	23	1	11,5	23	0,5321	0,4177
	614	S										218	2	228,8	436		
1661	532	N	547		547		547				547	17	1	15	17	0,5466	0,2888
	584	N										141	2	39,2	282		
1581/3	612	S	519		519			519			519	142	2	233,4	284	0,5472	0,2736
1577/13	454	S	763		763			763			763	142	3	176,6	426	0,5583	0,1861
1667/4	567	S	533		533			533			533	152	2	242,4	304	0,5704	0,2852

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

	544	N										12	1	10	12		
1656	681	N	770	770				770			770	214	2	108	428	0,5714	0,2935
1422/209	709	S	1825		438	1387				/	438	126	2	70,1	252	0,5753	0,069
1577/11	615	S	486		486						468	142	2	214	284	0,6068	0,2922
	531	N										71	1	33	71		
*118	580	N	336		336					/	336	141	1	33	141	0,631	0,631
*112	601	N	831		831					/	831	182	3	149,9	546	0,657	0,219
1660/1	578	N	327		327						327	110	2	84	220	0,6728	0,3364
	565	S										94	3	81,2	282		
1678	515	N	536		536						536	49	2	45,4	98	0,709	0,2668
1700	635	S	560		560						560	134	3	204,9	402	0,7179	0,2393
	542	N										71	1	36	71		
*116	543	S	234		234					/	234	49	2	43,6	98	0,7222	0,5128
1670/3	873	S	887	887						/	887	216	3	560,23	648	0,7306	0,2435
	630	S										159	2	190,8	318		
1698/2	631	N	674		674						674	88	2	158,4	176	0,7329	0,3665
	530	N										22	1	15,5	22		
*335	572	S	327		327					/	327	110	2	135,8	220	0,7401	0,4037
	487	N										40	1	19,2	40		
1584/2	589	S	640		640						640	145	3	203,6	435	0,7422	0,2891
	491	N										36	1	24	36		
*153	509	S	331		331					/	331	70	3	77,2	210	0,7432	0,3202

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

*119	577	S	284		284					/	284	106	2	168	212	0,7465	0,3732
1422/83	5225	S	288		288			288			288	111	2	53	222	0,7708	0,3854
*134	519	S	305		305					/	305	120	2	81	240	0,7869	0,3934
*142	648	S										117	2	73,7	234		
	649	N	345		345					/	345	38	1	38,5	38	0,7884	0,4493
1703/2	870	N	1674	1674			201		1473		201	191	1	120	191	0,9502	0,1141
*137/2	659	S	541		541					/	541	261	2	147,1	522	0,9649	0,4824
1422/183	573	N	190	190				190			190	97	2	46	194	1,0211	0,5105
*138	644	S										162	1	87,5	162		
	645	N	334		344					/	344	202	1	120	202	1,0581	1,0898
*117	581	S										133	2	110,7	266		
	585	N	261		261					/	261	23	1	12	23	1,1073	0,5977
1671/3	671	S										214	3	504,18	642		
	674	S	924		924					/	924	214	2	56,2	428	1,158	0,4632
1581/5	613	S	439		439				439		439	142	4	207,8	568	1,2938	0,3235
*136	511	S										157	2	88	314		
	512	N	429		429					/	429	130	2	180	260	1,338	0,669
*337	516	N										34	1	9	34		
	566	S	189		189					/	189	114	2	80	228	1,3862	0,7831
1679/1	514	S	230		230				230		230	108	3	140,8	324	1,4087	0,4696
1670/5	874	S	925	925						/	925	216	6	573,83	1296	1,4011	0,2335
*149	551	S	122		122					/	122	88	2	58,6	176	1,4426	0,7213

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 6«

1704/2	629	S	235		235				235			235	189	2	174	378	1,6085	0,8043
*318	598	S	245		245					/	245	137	3	231,3	411	1,6776	0,5592	
*121/1	583	S	170		170					/	170	170	2	150	340	2	1	
*140	643	S	143		143					/	143	143	2	164,6	286	2	1	
*291	680	S	135		135					/	135	135	2	148,8	270	2	1	
*296	500	S	112		112					/	112	112	2	58,6	224	2	1	
1659/2	603	S	97		97				97		97	97	2	182	194	2	1	
	562	S										313	3	200	939			
*107	564	N	762		762					/	762	317	2	310	634	2,0643	0,8268	
1684	653	S	492	256	236				492		492	352	3	230	1056	2,1463	0,7154	
1665/2	571	S	289		289					/	289	226	3	277	678	2,346	0,782	
1707/2	654	N	47		57		57				57	152	1	76	152	2,6667	3,234	
*106	559	S	85		85					/	85	85	3	194,4	255	3	1	
*343	683	S	92		92					/	92	92	3	183,8	276	3	1	
1634/2	669	N	203		203					/	203	203	3	529,12	609	3	1	
*305	629	S	102		102					/	102	189	2	174	378	3,7059	1,8529	
SKUPAJ			71470	22219	46441	2841	2284	10663	37914	195		63324	16402		17807,81	33209	81,234	40,78

Preglednica 7: Izračunane snovne statistike glede površine celotne parcele (m²), površine GP (m²), BTP (m²), FIZ in FZ na obravnavanem območju

	Površina celotne parcele (m²)	Površina GP (m²)	BTP (m²)	FIZ	FZ
Število primerov	100	100	145	100	100
Aritmetična sredina	714,70	633,20	229,00	0,81	0,41
Mediana	589,00	552,00	212,00	0,52	0,29
Standardna deviacija	703,30	488,00	208,70	0,75	0,42
Najmanjša vrednost	47,00	57,00	12,00	0,02	0,02
Največja vrednost	5536,00	3382,00	1296,00	3,71	3,24
Koeficient variacije	0,98	0,77	0,91	0,93	1,03

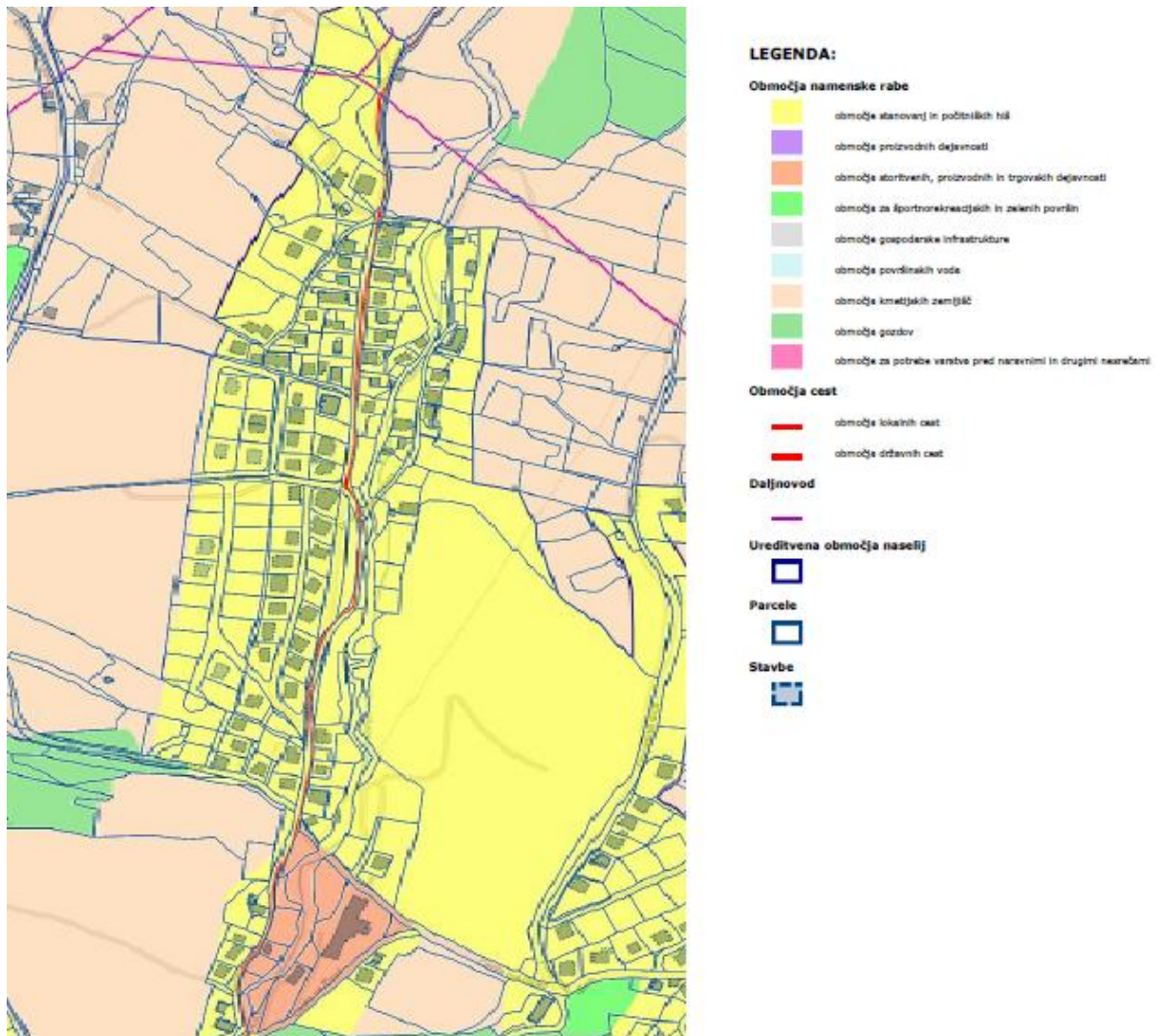
Analizirali smo 100 primerov površin GP. Aritmetična sredina površine GP znaša 633,20 m², aritmetična sredina BTP znaša 229,00 m², aritmetična sredina FIZ je 0,81 in aritmetična sredina FZ znaša 0,41. Najmanjša BTP je 12,00 m², največja BTP je 1296,00 m². Najmanjša FIZ je 0,02, največja FIZ pa je 3,71. Najmanjša FZ je 0,02, največja FZ pa je 3,24. Koeficient variacije je največji pri FZ in znaša 1,03.

Podatke iz 4 in 6 preglednice, smo razdelili glede FIZ v 7 razredov:

- 0 – 0,2
- 0,2 – 0,4
- 0,4 – 0,6
- 0,6 – 0,8
- 0,8 – 1
- 1 – 1,2
- več kot 1,2

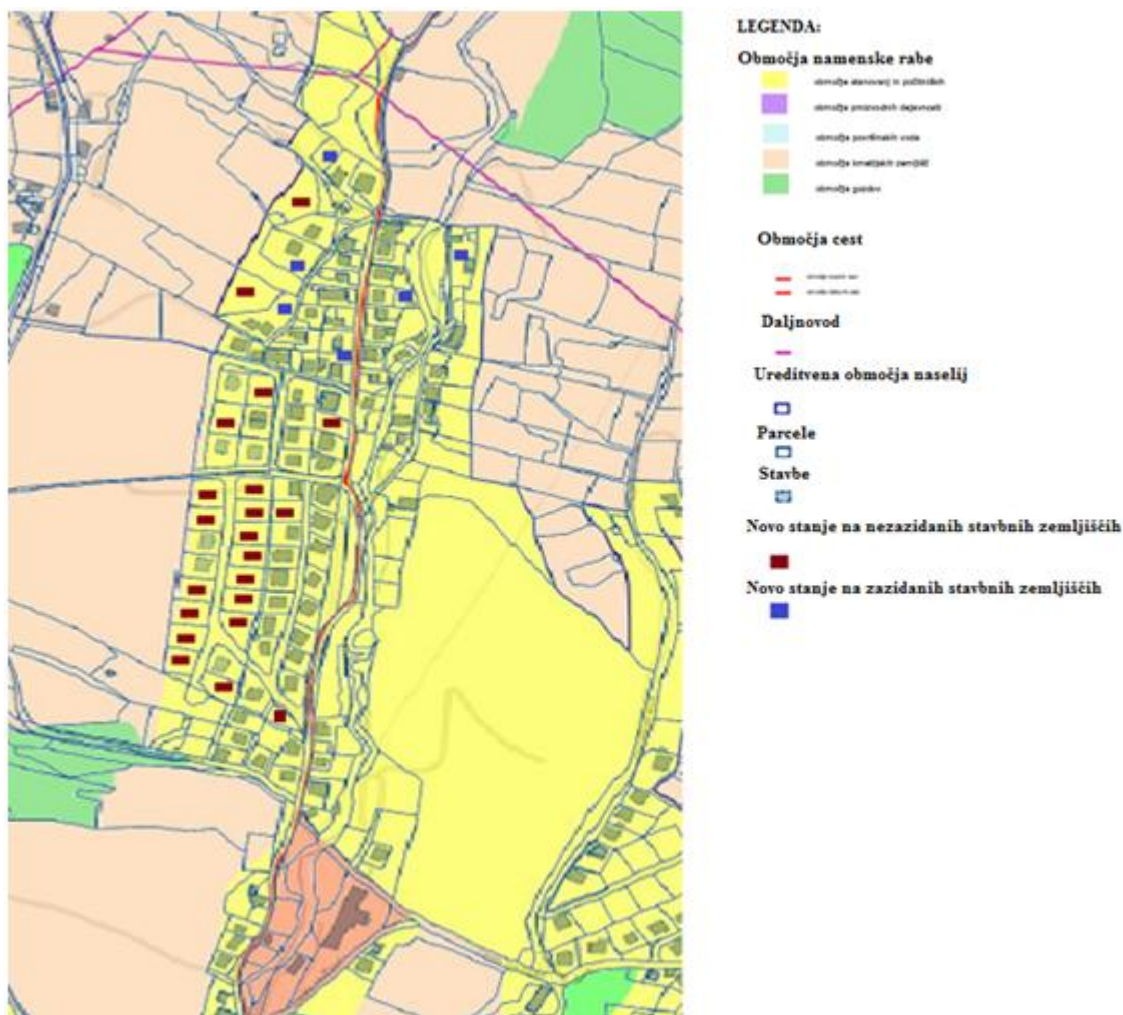
Glede na stanje na terenu, smo ugotavljali, pri katerih vrednostih FIZ je možno oblikovati parcele za zgoščevanje.

OBSTOJEČE STANJE OBMOČJA DROŽANJSKE CESTE



Slika 8: Obstoječe stanje območja Drožanjske ceste [21]

NOVO STANJE NA OBMOČJU DROŽANJSKE CESTE



Sika 9: Novo stanje na območju Drožanjske ceste

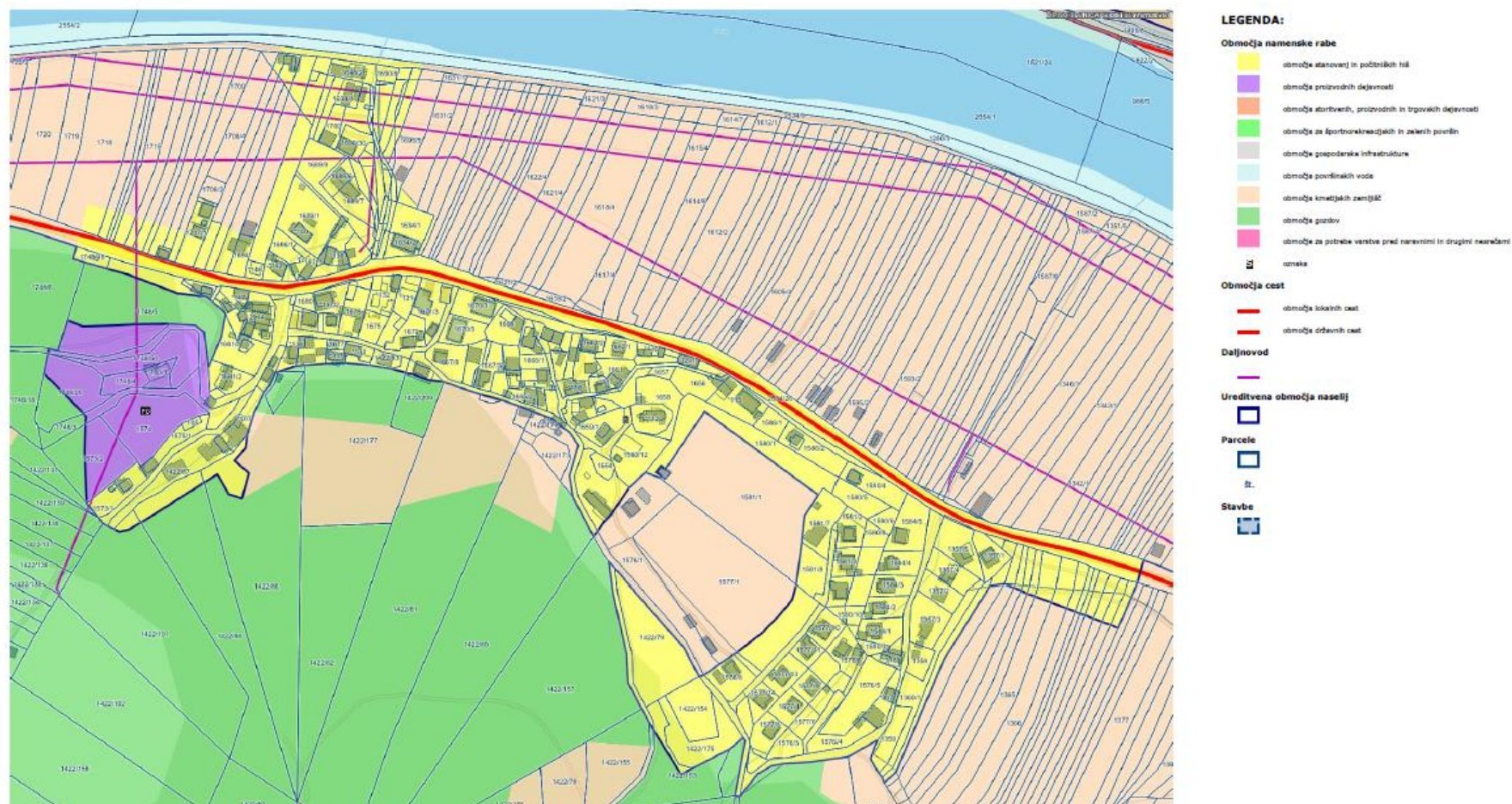
Stavbna zemljišča delimo na nezazidana in zazidana zemljišča. Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, ki so s prostorskim planom namenjena za graditev objektov. Zazidana stavbna zemljišče so zemljišča, na kateri je zgrajen objekt.

Na parcelnih številkah: 881/4, 748/1, 746/1 in 746/5, ki spadajo med zazidana stavbna zemljišča smo ugotovili, da bi bilo mogoče zgostiti pozidavo FIZ med 0 in 0,2. Zgostitev smo naredili še na dveh zazidanih stavbnih zemljiščih s parcelnima številka 744/1 in 563. FIZ je bil med 0,2 in 0,4. Za te dve GP smo se odločili zato, ker je velika površina zemljišča, in sicer na parcelni številki 744/1 znaša površina GP 1599 m², na parcelni številki 563 pa znaša površina GP 1620 m².

Za pozidavo smo se odločili tudi na nezazidanih stavbnih zemljiščih, in sicer na parcelnih številkah:

752, 562, 570/14, 590/9, 568/2, 568/13, 568/33, 568/34, 568/37, 568/38, 568/39, 568/40, 568/42,
568/44, 568/45, 568/46, 568/47, 568/48, 568/49, 568/50 in 573/16.

OBSTOJEČE STANJE NASELJA LOG



Slika 10: Obstojče stanje naselja Log [21]

NOVO STANJE NASELJA LOG



Slika 11: Novo stanje naselja Log

Na zazidanih stavbnih zemljiščih z naslednjimi parcelnimi številkami: 1580/12, 1681/1, 1580/1, 1633/1, 1581/4, 1358, *132, 1672, 1357/5 in 1576/5 smo naredili zgostitev pozidave. Na teh zazidanih stavbnih zemljiščih je FIZ znašal med 0 in 0,2.

Za pozidavo smo se odločili tudi na nezazidanih stavbnih zemljiščih, in sicer na naslednjih parcelnih številkah: 1675, *131, 1673, 1665/1, 1660/2, 1664, 1586/1, 1580/5, 1580/6, 1580/8, 1580/9, 1581/4, 1576/3, 1576/4, 1577/2, 1577/12, 1703/3, 1686/1, in 1706/2.

Preglednica 8: Prikaz površin v m²

OBMOČJE	POVRŠINE ZEMLJIŠČA (m ²)	POVRŠINE GP (m ²)	NAMENSKA RABA GP (m ²)					
			Stanovanjske površine - zemljišča za gradnjo stavb	Stanovanjske površine	Stavbna zemljišča	Druga zemljišča	Druga kmetijska zemljišča	Površine cest
DROŽANJSKA CESTA	49676	48839	2680	6488	2256	37415	837	/
LOG	71470	63324	2284	10663	/	37914	/	195

Na območju Drožanjske ceste smo zajeli 49676 m² površin stavbnih zemljišč. Znotraj tega območja je 79 GP z 48839 m² površin. Na območju Loga smo zajeli 71470 m² površin stavbnih zemljišč. Znotraj zajetega območja Log je 100 GP z 63324 m² površin. Podatke smo opredelili glede na namensko rabo GP (v m²). Na območju Drožanjske ceste so bili 3 primeri stanovanjskih površin – zemljišča za gradnjo z 2680 m², 9 primerov stanovanjskih površin z 6488 m², 65 primerov drugih zemljišč z 37415 m² in 2 primera drugih kmetijskih zemljišč z 837 m². Na območju Loga so bili 4 primeri stanovanjskih površin – zemljišča za gradnjo stavb z 2284 m², 16 primerov stanovanjskih površin z 10663 m², 43 primerov drugih zemljišč z 37914 m² in 2 primera cestnih površin z 195 m².

Na območju Loga je bilo tudi 38 primerov GP brez podatka o namenski rabi.

4.2 Analiza odškodnine zaradi spremembe namembnosti po ZKZ-C

Naredili smo analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti na konkretnih primerih znotraj meje naselja Sevnica, natančneje na območju ulice Drožanjska cesta in naselja Log. Obravnavali smo GP, ki so še nepozidane. Glede na površino v m² na katero se nanaša boniteta, smo izračunali odškodnino, ki bi jo moral plačati investitor, če bi se odločil za gradnjo na teh GP.

4.2.1 Območje Drožanjske ceste

Preglednica 9: Podatki iz območja Drožanjska cesta

ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA GP (m ²)	DEJANSKA RABA (m ²)			NAMENSKA RABA (m ²)				BONITETA	POVRŠINA GP Z BONITETO (m ²)	ODŠKODNINA (€)	ODŠKODNINA (€/m ²)
		Kmetijska	Pozidana	Gozdna	Stanovanjske površine - zemljišča za gradnjo stavb	Stanovanjske površine	Druga kmetijska zemljišča	Ni podatka				
748/7	569	569			569				49	569	5576,2	9,8
754	460	460			460				56	460	5152	11,2
753	214	214			156		58		30	214	1155,6	5,4
747	219	219			219				49	219	2146,2	9,8
570/9	967		967		967				76	967	18373	19
570/16	352		352		352				76	352	6688	19

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 9«

568/50	813	813			813				76	813	15447	19
568/34	876	876			876				76	876	16644	19
568/49	810	810			810				76	715	15390	19
									0	95	0	0
568/48	787	787			787				76	787	0	0
573/7	1964	687	1277		1964				35	1277	0	0
									0	687	0	0
568/37	874	874			874				76	874	16606	19
568/38	919	919			919				76	919	17461	19
568/39	903	903			903				76	903	17157	19
568/40	821	821			821				76	821	15599	19
568/41	141	141			141				76	141	2679	19
589/9	479	479			479				35	479	3017,7	6,3
881/2	1962	1962			1962				65	1962	28057	14,3
874/2	137	137			137				85	137	2911,3	21,25
883/3	1091	1093	18		1091				46	1073	0	0
									0	18	0	0
881/2	1962	1962			1962				65	1926	28057	14,3
898/1	959	959			959				58	959	11124	11,6
900/1	614	614			614				65	614	8780,2	14,3

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 9«

908/3	395			395	395				36	395	2559,6	6,48
									35	1277	0	0
573/7	1964	687	1277		1964				0	687	0	0
573/6	1158	776	382		1158				71	1158	8045,1	6,3
556/5	2183		2183		2183				58	2183	18088	15,62
557	303		303		303				36	303	25323	11,6
556/3	897		897		897				27	897	1963,4	6,48
556/11	623		623		623				58	623	4359,4	4,86
903/2	1103	585		518	1103				65	1103	7226,8	11,6
908/2	1400	588	588	812	1400				49	1400	15773	14,3
761/2	2354	2354					2354		56	2354	13720	9,8
766	2518	2090	428				2518		56	2518	28202	11,2
764	2032	2032					2032		45	2032	18288	9
765	2349	2349					2349		49	2349	23020	9,8
910/1	429	429					429		58	429	4976,4	11,6
556/18	387	387					387		36	387	2507,8	6,48
911	4501	2746		1755			4501		41	4501	36908	8,2
585/4	3778	3778						/	67	3778	55688	14,74

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 9«

926/11	280		280					/	58	280	3248	11,6
926/12	1304	1304						/	58	1304	15126	11,6
926/13	696	696						/	58	696	8073,6	11,6
SKUPAJ	49547	37100	9575	3480	28861		14628			49511	531117	

Preglednica 10: Osnovne statistike v zvezi z odškodnino zaradi spremembe namembnosti na obravnavanem območju

	Površina GP (m ²)	Boniteta	Površina GP z boniteto (m ²)	Odškodnina (€)	Odškodnina (€/m ²)
Število primerov	43	47	47	47	47
Aritmetična sredina	1152,00	53	1053,43	11300,00	10,67
Mediana	876,00	58	821,00	8045,10	11,60
Standardna deviacija	951,00	22,23	921,48	11539,00	6,56
Najmanjša vrednost	137,00	0	18,00	0	0
Največja vrednost	4501,00	85	4501,00	55688,00	21,25
Koeficient variacije	0,83	0,42	0,87	1,02	0,62

Na območju Drožanjske ceste smo analizirali 43 površin GP. Aritmetična sredina površine GP znaša 1152,00 m². Aritmetična sredina bonitete je 53. Aritmetična sredina GP z boniteto (v m²) znaša 1053,43 m². Aritmetična sredina odškodnine (v €) znaša 1130,00 €. Aritmetična sredina odškodnine (v €/m²) znaša 10,67 €/m². Najmanjša vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti znaša 0 €. Ta rezultat je posledica tega, ker je boniteta 0. Največja vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti znaša 55688,00 €. Koeficient variacije je najvišji pri odškodnini v evrih in znaša 1,02.

Iz rezultatov je razvidno, da je za eno GP znesek odškodnine zaradi spremembe namembnosti relativno visok (55688,00 €). Povprečna GP je 1152,00 m² in v 53. boniteti znaša odškodnina zaradi spremembe namembnosti kar 11300,00 €. Predpostavljamo, da visoke odškodnine zaradi spremembe namembnosti spodbujajo racionalno rabo zemljišč in oblikovanje manjših GP. Obstaja optimalna to je

gospodarna velikost GP, ki za namensko rabo prinaša najvišji donos oz. pogojuje najvišjo vrednost zemljišč.

4.2.2 Območje Log

Preglednica 11: Podatki iz območja naselja LOG

ŠT. PARCELA	POVRŠINA GP (m ²)	DEJANSKA RABA (m ²)		NAMENSKA RABA (m ²)				BONITETA	POVRŠINA GP Z BONITETO (m ²)	ODŠKODNINA (€)	ODŠKODNINA (€/m ²)
		Kmetijska	Pozidana	Stanovanjske površine - zemljišča za gradnjo stavb	Stanovanjske površine	Druge zemljišča	Ni podatka				
1675	457	457		457				36	457	2961,36	6,48
*131	580	580					/	0	580	0	0

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 11«

1673	313	313		313				83	313	6494,75	20,75
1665/3	143		134	143				0	143	0	0
1665/1	222		222	222				0	222	0	0
1659/1	766		766	766				0	766	0	0
1660/2	548		548	548				0	548	0	0
1653/1	233		233	233				0	233	0	0
1657	165	165		165				36	165	1069,2	6,48
1664	349	349		349				68	349	5221,04	14,96
1580	3382	3382		3382				50	3318	33180	10
1581/1	8897	8897		8897				75	8897	146800,5	16,5
1586/2	950	409	542	542				84	950	19950	21
1586/1	476	267	209	476				75	476	551,25	1,158088
1580/4	829	647	182	829				50	829	8290	10
1580/2	148		148	148				0	148	0	0
1580/3	215		215		215			0	215	0	0
1580/5	800	800		800				50	800	8000	10
1580/6	307	307		307				50	307	3070	10
1580//7	377	377		377				50	377	3770	10
1580/10	393	393			393			59	393	0	0

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje Preglednice 11«

1581/7	1289	1289				1289		75	647	0	0
1581/8	841	841		841				75	841	13876,5	16,5
1581/4	470	470			470			50	470	4700	10
1375/3	1081	303	778			1081		68	1081	16171,76	14,96
1576/4	808	372	436			808		0	808	0	0
1576/3	742		742			742		0	742	0	0
1577	545		542			545		0	545	0	0
1577/2	366		366			366		0	366	0	0
1577/12	436		436			436		0	436	0	0
1573/1	862	267	295	862				20	862	862	1
1703/3	180		180	180				0	180	0	0
1701	288	288		288				84	288	6048	21
1703/5	540	313	227	427	113			84	540	11340	21
1686/1	471	471		471				84	471	9891	21
1580/9	451	451		451				0	451	0	0
1706/2	359	359		359				84	359	7539	21
SKUPAJ	30279	22767	7201	22833	4088	2370			29573	309786,4	

Preglednica 12: Osnovne statistike v zvezi z odškodnino zaradi spremembe namembnosti na obravnavanem območju

	Površina GP (m ²)	Boniteta	Površina GP z boniteto (m ²)	Odškodnina (€)	Odškodnina (€/m ²)
Število primerov	37	37	37	37	37
Aritmetična sredina	818,35	37,57	799,27	8372,60	7,13
Mediana	470,00	50	470,00	862,00	1,16
Standardna deviacija	1470,30	147,08	1465,26	24431,51	8,22
Najmanjša vrednost	143,00	0	143,00	0	0
Največja vrednost	1289,00	84	8897,00	146800,50	21,00
Koeficient variacije	1,80	3,91	1,83	2,92	1,15

Na območju Loga smo analizirali 37 površin GP. Aritmetična sredina površine GP znaša 818,35 m². Aritmetična sredina bonitete je 37,57. Aritmetična sredina GP z boniteto (v m²) znaša 799,27 m². Aritmetična sredina odškodnine (v €) znaša 8372,60 €. Aritmetična sredina odškodnine (v €/m²) znaša 7,13 €/m². Najmanjša vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti znaša 0 €. Ta rezultat je posledica tega, ker je boniteta 0. Največja vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti znaša 146800,50 €. Koeficient variacije je najvišji pri boniteti in znaša 3,91.

Iz rezultatov je razvidno, da je za eno GP znesek odškodnine zaradi spremembe namembnosti relativno visok (146800,50 €). Povprečna GP je 818,35 m² in v 37,57 boniteti znaša odškodnina zaradi spremembe namembnosti kar 8372,60 €.

Preglednica 13: Primerjava povprečnih vrednosti površin (m²) in odškodnine zaradi spremembe namembnosti

	DROŽANJSKA CESTA	LOG
Število primerov	43	37
Povprečna vrednost GP z boniteto (m²)	1053,43	799,27
Povprečna vrednost odškodnine (€)	11300,00	8372,60
Povprečna vrednost odškodnine (€/m²)	10,62	7,13

Iz preglednice je razvidno, koliko naj bi se na teh dveh območju v povprečju plačalo odškodnine zaradi spremembe namembnosti, če bi se gradilo na nezazidanih stavbnih zemljiščih. Na območju Drožanjske ceste bi se v povprečju za 1053,43 m² površine plačalo 11300,00 € odškodnine. To se pravi, da m² površine v povprečju znaša 10,62 €. Na območju Loga pa bi v povprečju za 799,271 m² površine plačalo 8372,604 € odškodnine. To se pravi, da m² površine v povprečju znaša 10,62 €.

Na temo te raziskave smo poiskali dopis, ki so ga občine posredovale na Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. V njem so opozorile, da se pri izvajanju določb novele Zakona o kmetijskih zemljiščih, že srečujejo s težavami.

Občine se strinjajo, da je potrebno zavarovati kmetijska zemljišča oz. zemljišča namenjena za kmetijsko pridelavo, ne strinjajo pa se z načinom, ki je opredeljen v navedenem zakonu, ki predvideva zelo velike zneske odškodnine za spremembo namembnosti zemljišč. Še več, odškodnino mora lastnik oz. investitor poravnati tudi v primeru, če je zemljišče že sedaj stavbno zemljišče, vendar pa še ni pridobljeno gradbeno dovoljenje, s tem se posega v že pridobljene pravice lastnikov. Niti ni logično, da bo treba tudi znotraj že obstoječih naselij, plačevati enormne odškodnine, zaradi »trajnega varovanja kmetijskih zemljišč«. Znotraj naselij ni kmetijske dejavnosti in je tudi nikoli ne bo, četudi se lastniki ne bodo odločili za gradnjo. V tem delu predlagajo, da naj se takšna zemljišča izvzamejo oz. se jim določi boniteta 0, pa zato ne bo treba spreminjati zakona.

Prav tako pa je dolžna odškodnino poravnati tudi občina, v katere lasti so stavbna zemljišča in jih bo namenila za gradnjo. Država oz. Evropska unija naj bi vzpodbujala razvoj, zato so bila med drugim razpisana tudi nepovratna sredstva za ureditev komunalne infrastrukture na poslovnih conah. V večini občin, ki so prejela sredstva, so se investicije zaključile in pričelo se je intenzivno iskati investitorje v poslovno dejavnost. Občine v okviru zakonskih možnosti poskušajo poslovnim subjektom ponuditi ugodne pogoje za nakup zemljišč in gradnjo objektov, pri čemer pa je ves napor lokalnih skupnosti s sprejetjem spremembe predmetnega zakona zamen. Razlog za to je sledeč; investitorji po celotni Sloveniji, množično umikajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj si investicije zaradi dodatnega plačila odškodnine nikakor ne morejo privoščiti.

Kot primer so navedle stanovanjsko gradnjo v naselju Kotlje, kjer bo potrebno za 1000 m² plačati več kot 20.000 €, na območju sedanje Poslovne cone na Ravnah na Koroškem za 1000 m² pa približno 8.500 €. Rezultat bo samevanje komunalno urejenih poslovnih con in po dveh letih zaradi nedoseženih ciljev vračanje evropskih sredstev. Poleg tega tudi občine ne bodo več investirale v komunalno urejenost novih zazidav za stanovanjsko gradnjo, kajti tudi tukaj se bodo stroški ureditve zemljišč povečali in ljudje si takšnih stroškov ne bodo mogli privoščiti, niti si jih ne bo mogla privoščiti občina. Problem bo tudi v večstanovanjski gradnji, kajti prav gotovo se bodo cene stanovanj povišale, saj bo investitor strošek spremembe namembnosti vključil v ceno. Iz vsega tega sledi, da lahko občine zaključijo s postopki sprejemanja občinskih prostorskih načrtov in samo potrdijo obstoječe stanje, saj ob takšnih pogojih nihče več ne bo gradi [22].

5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Prostorski red RS določa, da se GP, ki po namenski rabi spadajo v čista stanovanjska območja, splošna stanovanjska območja in območja počitniških hiš predpiše najvišji FIZ 1,2.

Preglednica 14: Najvišje vrednosti FIZ, ki jih določa Prostorski red RS, in vrednosti FIZ, ki smo jih pridobili s pomočjo izračuna

NASELJE	NAMENSKA RABA GP	Maksimalna FIZ	Povprečna FIZ
Drožanje	Čista stanovanjska območja Splošna stanovanjska območja Območja počitniških hiš	1,2	0,28
Log	Čista stanovanjska območja	1,2	0,41

Na obravnavanem območju so povprečni FIZ nižji od maksimalno dovoljenih. FIZ na primestnih GP se znotraj Drožanjske ceste gibljejo od 0,02 do 3 in znotraj Loga od 0,02 do 3,71. Na območju Drožanjske ceste ima kar polovica od 79 obravnavanih GP FIZ nižji od 0,53. Na območju Loga ima kar polovica od 100 obravnavanih GP FIZ nižji od 0,52. To pomeni, da obstajajo možnosti za zgostitev zazidave na teh območjih.

Na območju Drožanjske ceste smo analizirali parcelne številke 881/4, 748/1, 746/1 in 746/5, ki spadajo med zazidana stavbna zemljišča in ugotovili, da bi bilo mogoče zgostiti pozidavo in povečati FIZ, ki se v teh primerih giblje na intervalu do 0,2. Zgostitev smo naredili še na dveh zazidanih stavbnih zemljiščih s parcelnima številka 744/1 in 563. FIZ je bil tu med 0,2 in 0,4. Za te dve parceli smo se odločili zato, ker je velika površina zemljišča, in sicer na parcelni številki 744/1 znaša površina GP 1599 m², na parcelni številki 563 pa znaša površina GP 1620 m².

Za pozidavo smo se odločili tudi na nezazidanih stavbnih zemljiščih, in sicer na naslednjih parcelnih številkah: 752, 562, 570/14, 590/9, 568/2, 568/13, 568/33, 568/34, 568/37, 568/38, 568/39, 568/40, 568/42, 568/44, 568/45, 568/46, 568/47, 568/48, 568/49, 568/50 in 573/16.

Na območju Loga smo na zazidanih stavbnih zemljiščih z naslednjimi parcelnimi številkami: 1580/12, 1681/1, 1580/1, 1633/1, 1581/4, 1358, *132, 1672, 1357/5 in 1576/5 naredili zgostitev pozidave. Na teh zazidanih stavbnih zemljiščih je FIZ znašal največ 0,2.

Za pozidavo smo se odločili tudi na nezazidanih stavbnih zemljiščih, in sicer na naslednjih parcelnih številkah: 1675, *131, 1673, 1665/1, 1660/2, 1664, 1586/1, 1580/5, 1580/6, 1580/8, 1580/9, 1581/4, 1576/3, 1576/4, 1577/2, 1577/12, 1703/3, 1686/1, in 1706/2.

Glede na navedeno lahko zaključimo, da je gradnja na nezazidanih stavbnih zemljiščih povezana z odškodnino zaradi spremembe namembnosti, ki je relativno visoka. Država je z zakonom uvedla, da se tudi za zemljišča, ki so po namenski rabi namenjena za stanovanjsko gradnjo, plača odškodnina. S tem zakonom bi si delno napolnilo državno blagajno in hkrati državljanke prisililo, da ne bi gradili na novo, temveč bi si stanovanjski problem reševali na drugačen način. Ena od možnosti je tudi, da bi se z bolj racionalno rabo zemljišč in manjšimi GP znižale odškodnine zaradi spremembe namembnosti, in zato bi bila tudi gradnja cenejša.

VIRI

- [1] Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4. člen.
- [2] Statistične regije Slovenije. 2012. http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Seavnica (Pridobljeno 25.02.2012.)
- [3] Odlok o OPPN Seavnica. 2012. <http://content.yudu.com/Library/A1p5os/OdlokoOPPNSeavnica/resources/2.htm> (Pridobljeno 3.3.2012.)
- [4] Občina Seavnica. 2012. Analiza poselitve na območju občine Seavnica ,OPN občine Seavnica strokovne študije. Osebna komunikacija. (3.3.2012.)
- [5] Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 78 - 79.
- [6] Rakar, A., M. Šubic Kovač. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 9.
- [7] Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN).Uradni list RS št. 47/2006: 25 člen.
- [8] Rakar, A., M. Šubic Kovač. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 4 – 5.
- [9] Zakon o urejanju prostora (ZUreP 1). Uradni list RS št. 110/2002: 5 in 6 člen.
- [10] Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 1, 3, 4, 6, 44 in 45 člen.
- [11] Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Seavnica (UPB). Uradni list RS št. 27/2010: 6 in 8 člen.
- [12] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 7 in 8.

-
- [13] Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ C). Uradni list RS št. 43/2011: 1, 1.a., 2, 3, 3.g., 3.h. in 3.i. člen.
- [14] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 10 - 11 str.
- [15] Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 78 in 79 str.
- [16] Uredba o Prostorskem redu RS. Uradni list RS št. 122/2004: 1, 2, 33 in 9 člen.
- [17] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 12 str.
- [18] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 14 str.
- [19] Odlok o OPPN Sevnica. 2012.
<http://content.yudu.com/Library/A1p5os/OdlokoOPPNSevnica/resources/2.htm> (Pridobljeno, 3.3.2012.)
- [20] Občina Sevnica. 2011. Urbanistični načrti Sevnice z Boštanjem, Radno in Logom. Osebna komunikacija. (05.12.2011.)
- [21] Prostorski informacijski sistem občin. 2012. <http://www.geoprostor.net/piso> (Pridobljeno 9.10.2012.)
- [22] Mesečni utrip združenja občin Slovenije. 2011.
http://www.zdruzenjeobcin.si/e_files/datoteke/8/MESECNIK_JULIJ_2011.pdf (Pridobljeno 12.03.2012.)