

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:

Mavsar, M. 2013. Zemljiška politika v občini Žužemberk. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 112 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:

Mavsar, M. 2013. Zemljiška politika v občini Žužemberk. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 112 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
GRADBENIŠTVA
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

MITJA MAVSAR

ZEMLJIŠKA POLITIKA V OBČINI ŽUŽEMBERK

Diplomska naloga št.: 482/SOG

LAND POLICY IN THE MUNICIPALITY OF ŽUŽEMBERK

Graduation thesis No.: 482/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. Matija Polajnar

Član komisije:

doc. dr. Andrej Kryžanowski

Ljubljana, 04. 03. 2013

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisani **Mitja Mavsar** izjavljam, da je diplomska naloga z naslovom »**Zemljiška politika v občini Žužemberk**« moje avtorsko delo, ki sem ga napisal pod mentorstvomizr. prof. dr. Maruške Šubic-Kovač.

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

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

Mali Lipovec, 21. 1. 2013

Mitja Mavsar

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.02:352:711.1(497.4Žužemberk)
Avtor:	Mitja Mavsar
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. Matija Polajnar, univ.dipl.inž.geod.
Naslov:	Zemljiška politika v občini Žužemberk
Tip dokumenta:	Diplomska naloga-visokošolski študij
Obseg in oprema:	112 str., 21 pregl., 23 sl., 24 graf., 15 foto., 4 pril.
Ključne besede:	zemljiška politika, stavbno zemljišče, gradbeno dovoljenje, namere lastnikov zemljišč

Izvleček:

Zemljiška politika občine mora temeljiti na gospodarnem ravnanju z zemljišči, ki omogoča neoviran gospodarski razvoj na eni strani in ohranjanje narave na drugi strani. Glavna naloga države in lokalne skupnosti pri urejanju prostora je, da s prostorskimi akti urejata prostor, predvsem rabo zemljišč ter preprečita nekontrolirane posege v naravo.

Prebivalstvo na območju občine Žužemberk se je v zadnjem stoletju zmanjšalo za 40 %, to je pospešilo zaraščanje obdelovalnih površin, zato je danes več kot 70 % občine pokrite z gozdom. Velika lastniška razdrobljenost kmetijskih in gozdnih zemljišč predstavlja nekonkurenčnost kmetijstva. Po analiziranih podatkih je v letu 2012 v občini 66,86 ha nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po obstoječi intenzivnosti gradnje zadoščajo za nadaljnjih 75 let. Relativno velike količine nezazidanih stavbnih zemljišč so v veliki meri v lasti občanov, ki v prihodnjih petih letih ne nameravajo graditi in tudi ne prodajati, ker jih hranijo za svoje potomce. Na drugi strani pa imamo mlade, ki želijo graditi in ustvarjati delovna mesta v domačem okolju, pa zaradi pomanjkanja stavbnih zemljišč tega ne morejo. Zato se odseljujejo ali iščejo delovna mesta v sosednjih občinah, domača naselja pa se spreminjajo v t.i. »spalna naselja«. Občina je kot nosilka zemljiške politike dolžna zagotoviti zadostne količine komunalno opremljenih zemljišč ter ob tem ohraniti podeželski videz. Le tako se bo zmanjšal »beg možganov«, ker se bodo mladi odločali, da ostanejo v domači občini, saj bodo imeli zagotovljene osnovne življenjske pogoje. Tako si bodo lahko zgradili dom, ustvarili delovna mesta in s skupnimi močmi prispevali k hitrejšemu in kvalitetnejšemu razvoju občine Žužemberk.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.02:352:711.1(497.4Žužemberk)
Author:	Mitja Mavsar
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Cosupervisor:	Assist. Matija Polajnar, B.Sc.
Title:	Land policy in the Municipality of Žužemberk
Document type:	Graduation Thesis-Higher professional studies
Notes:	112 p., 21 tab., 23 fig., 24 graph., 15 photo., 4 ann.
Key words:	land policy, construction land, building permit, intentions of landowners

Abstract:

Rational management of land that enables unhampered economic development on one hand and ensures environmental protection on the other must be the basis of a municipal land policy. National and local authorities have to make good use of spatial planning documents in order to properly manage land use and to prevent uncontrolled activities affecting the natural environment.

In the last century the population of the Municipality of Žužemberk has decreased by 40 %, which accelerated the overgrowing of arable land and, as a result, today more than 70 % of the municipality is covered with forest. Due to the fragmentation of ownership of agricultural land and wooded areas, agriculture on the municipal level is uncompetitive. Analyses show that in 2012 there were 66,86 ha of vacant construction land in the municipality, which would suffice for the next 75 years if taking into account the existing intensity of construction works. Local citizens who do not plan to build or sell their land because they are saving it for their descendants mainly own the relatively big number of vacant construction lands. On the other hand there are young people who would like to build houses and create jobs in their local environment but cannot do so due to the lack of construction lands. Therefore, they have to move away or look for work in neighbouring municipalities, which consequently turns their home towns into so called »dormitory towns«. As the municipality is responsible for the implementation of land policy it has to provide a sufficient number of developed construction lands while preserving the (rural) landscape. This is the only way to slow down the brain drain, as it will keep young people in their native municipality where they will have basic living conditions. They will have the chance to build a home, to create jobs and to contribute to a faster and better development of the Municipality of Žužemberk.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za strokovno pomoč, sodelovanje in vodenje pri sestavi diplomske naloge.

Prav tako se zahvaljujem somentorju asist. Matiji Polajnarju za strokovno in tehnično pomoč pri diplomski nalogi.

Zahvaliti se moram tudi uslužbencem občinske uprave občine Žužemberk, županu in še posebej ge. Vidi Šušterčič, ki mi je s svetovanjem, strokovnostjo in prijaznostjo omogočila pridobitev potrebnih podatkov.

Hvala sestri Meliti pri lektoriranju in bratu Mateju pri tehnični pomoči ter vsem ostalim, ki so mi pomagali s potrebnimi podatki in sodelovanjem v anketi.

Hvala

KAZALO VSEBINE:

1	Uvod.....	1
2	Namen diplomske naloge, obravnavano območje, viri podatkov, čas obravnave in enote, predmet obravnave ter metoda dela.....	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnavano območje	2
2.2.1	Republika Slovenija	2
2.2.2	Statistične regije.....	3
2.2.3	Lokalne skupnosti	5
2.2.4	Občina Žužemberk.....	8
2.2.4.1	Statistični podatki o občini	11
2.2.4.2	Katastrske občine	14
2.2.4.3	Naselja v občini.....	15
2.2.4.4	Prebivalstvo občine.....	18
2.3	Viri podatkov, čas obravnave in enote.....	20
2.4	Predmet obravnave	21
2.5	Metoda dela.....	22
3	Urejanje prostora in struktura zemljišč.....	24
3.1	Urejanje prostora.....	24
3.1.1	Načini urejanja prostora	24
3.1.2	Namenska raba prostora	25
3.2	Kmetijska zemljišča.....	26
3.2.1	Naravne danosti kmetijskih zemljišč.....	26
3.2.1.1	Kmetijska zemljišča v vzhodnem delu Suhe krajine	27
3.2.1.2	Kmetijska zemljišča v dolini reke Krke	28
3.2.1.3	Kmetijska zemljišča v zahodnem delu Suhe krajine	28
3.3	Gozdna zemljišča.....	29
3.3.1	Površina gozdov v občini	29

3.3.2	Površina gozdov po katastrskih občinah	32
3.3.3	Lastništvo gozdov	33
3.3.3.1	Gozdnogospodarska enota Žužemberk	33
3.3.3.2	Gozdnogospodarska enota Brezova Reber	35
3.3.3.3	Gozdnogospodarska enota Soteska	36
3.4	Stavbna zemljišča	36
3.4.1	Merila in pogoji umeščanja objektov v prostor izven naselij	36
3.4.2	Merila in pogoji za urbanistično oblikovanje objektov v naseljih	38
3.4.2.1	Morfološki kriteriji	38
3.4.2.2	Funkcijski kriteriji	39
3.4.2.3	Širitveni kriteriji	40
3.4.3	Obseg stavbnih zemljišč	41
3.4.4	Lokacije stavbnih zemljišč	43
3.4.4.1	Stanovanjska cona Klek	44
3.4.4.2	Obrtno-industrijska cona Sejmišče	46
3.4.4.3	Servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru	47
3.4.4.4	Obrtno-industrijska cona Hinje	49
4	Problematika zaraščanja zemljišč	51
4.1	Intenzivnost zaraščanja zemljišč	51
4.2	Območja največjega zaraščanja	52
4.3	Vzroki zaraščanja obdelovalnih površin	54
5	Analiza potreb po stavbnih zemljiščih	55
5.1	Število izdanih gradbenih dovoljenj	55
5.1.1	Zakon o spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč	57
5.2	Izdana gradbena dovoljenja po namenu gradnje	60
5.3	Površine gradbenih parcel	63
5.3.1	Analiza površin gradbenih parcel	64
5.3.2	Analiza lokacij gradbenih parcel	67
5.4	Potrebne količine stavbnih zemljišč	73

6	Analiza obsega obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč	75
6.1	Površine nezazidanih stavbnih zemljišč	75
6.2	Lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč	77
6.2.1	Žužemberk	78
6.2.2	Dvor.....	79
6.3	Zadostne zaloge zemljišč glede na predvidene potrebe	85
7	Analiza namer lastnikov zemljišč	87
7.1	Izvedba ankete	87
7.2	Analiza ankete	87
7.3	Razprava o rezultatih ankete	102
8	Zaključne ugotovitve in usmeritve	105
	Viri	109

KAZALO PREGLEDNIC:

<i>Preglednica 1: Primerjava površin, števila prebivalcev, povprečne mesečne bruto plače in gostote prebivalcev/km² med posameznimi regijami in RS, 1.1.2012.....</i>	4
<i>Preglednica 2: Primerjava površin, števila prebivalcev, povprečne mesečne bruto plače in gostote prebivalcev/km² med lokalnimi skupnostmi Jugovzhodne regije, 1.1.2012</i>	6
<i>Preglednica 3: Primerjava statističnih podatkov med občino in RS za leto 2010</i>	11
<i>Preglednica 4: Statistični podatki preračunani na 1.000 prebivalcev za možno primerjavo med občino in RS za leto 2010</i>	12
<i>Preglednica 5: Površine katastrskih občin, število parcel in njihov delež v letu 2012</i>	15
<i>Preglednica 6: Površine zemljišč osnovne namenske rabe občine Žužemberk v letu 2003</i>	25
<i>Preglednica 7: Površine kmetijskih zemljišč občine Žužemberk v letu 2012.....</i>	27
<i>Preglednica 8: Površina gozdov GGE v občini Žužemberk</i>	31
<i>Preglednica 9: Velikosti katastrskih občin in njihova pokritost z gozdom v letu 2005</i>	32
<i>Preglednica 10: Površina gozdov po oblikah lastništev v GGE Žužemberk v letu 2005</i>	34
<i>Preglednica 11: Posestna sestava zasebnih gozdov v GGE Žužemberk v letu 2005.....</i>	34
<i>Preglednica 12: Razvoj posestne sestave zasebnih gozdov v GGE Žužemberk</i>	34
<i>Preglednica 13: Površina gozdov po oblikah lastništev v GGE Brezova Reber v letu 2004</i>	35
<i>Preglednica 14: Površine stavbnih zemljišč v občini Žužemberk v letu 2003.....</i>	42
<i>Preglednica 15: Površine stavbnih zemljišč v naseljih občine Žužemberk v letu 2003</i>	43
<i>Preglednica 16: Površina in prirast gozda med leti 1965 in 2005 na območju občine Žužemberk</i>	51
<i>Preglednica 17: Površina gozdov in obdelovalnih površin na območju občine Žužemberk</i>	52
<i>Preglednica 18: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011.....</i>	56
<i>Preglednica 19: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011, po namenu gradnje.....</i>	61
<i>Preglednica 20: Število izdanih gradbenih dovoljenj in površina zazidanih gradbenih parcel v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011</i>	65
<i>Preglednica 21: Površine stavbnih zemljišč in nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk ...</i>	76

KAZALO SLIK:

Slika 1: Statistične regije Republike Slovenije	3
Slika 2: Občine Jugovzhodne statistične regije	6
Slika 3: Žužemberk v Valvasorjevih časih	9
Slika 4: Občina Žužemberk in pripadajoče katastrske občine	14
Slika 5: Naselja v občini Žužemberk	16
Slika 6: Gozdne površine v občini Žužemberk po podatkih ZGS	30
Slika 7: Gozdnogospodarske enote v občini Žužemberk	31
Slika 8: Katastrske občine in pokritost z gozdom	32
Slika 9: Zaraščenost občine Žužemberk	53
Slika 10: Stavbno zemljišče na Dvoru, za katerega je bilo izdano g. d., 2009 (Pogled 1)	67
Slika 11: Zemljišče dopolnilne gradnje znotraj strmjenega naselja na Dvoru, 2009 (Pogled 2)	68
Slika 12: Stavbno zemljišče v Dolnjem Ajdovcu, za katerega je bilo izdano g. d., 2009 (Pogled 1)	69
Slika 13: Zemljišče na območju, namenjenemu širitvi naselja v Dolnjem Ajdovcu, 2009 (Pogled 2) ...	69
Slika 14: Stavbno zemljišče v Žužemberku, za katerega je bilo izdano g. d., 2009 (Pogled 1)	71
Slika 15: Zemljišče na območju, ki je namenjeno novi pozidavi v Žužemberku, 2009 (Pogled 2)	71
Slika 16: Nezazidana stavbna zemljišča naselja Žužemberk, 2008	78
Slika 17: Nezazidana stavbna zemljišča naselja Dvor, 2008	79
Slika 18: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 1)	80
Slika 19: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 2)	80
Slika 20: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 1)	81
Slika 21: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 2)	82
Slika 22: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 1)	83
Slika 23: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009 (Pogled 2)	83

KAZALO GRAFIKONOV:

Grafikon 1: Prebivalstvo na območju občine Žužemberk skozi čas.....	18
Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2008–2011	56
Grafikon 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2008–2011, po namenu gradnje	63
Grafikon 4: Površine zazidanih gradbenih parcel po k. o. v obdobju 2008–2011	66
Grafikon 5: Skupne površine gradbenih parcel v obdobju 2008–2011	73
Grafikon 6: Povprečna letna površina zazidanih gradbenih parcel v obdobju 2008–2011	73
Grafikon 7: Načini pridobitve zemljišč	88
Grafikon 8: Vrsta lastništva	89
Grafikon 9: Leto pridobitve zemljišč	89
Grafikon 10: Velikost kmetijskih zemljišč.....	90
Grafikon 11: Velikost gozdnih zemljišč.....	91
Grafikon 12: Velikost stavbnih zemljišč	91
Grafikon 13: Predvidena raba zemljišč v bodočem OPN-ju.....	92
Grafikon 14: Namera lastnikov ob pridobitvi stavbnega zemljišča	94
Grafikon 15: Zazidava zemljišč v prihodnjih petih letih	95
Grafikon 16: Velikost zemljišč namenjenih za gradnjo	95
Grafikon 17: Komunalna oprema zemljišča	96
Grafikon 18: Vrsta možne komunalne opreme zemljišč	97
Grafikon 19: Vzroki za ne zazidavo zemljišč.....	98
Grafikon 20: Namera lastnikov o prodaji zemljišč.....	99
Grafikon 21: Zemljišče ne bi zazidali in ne bi prodali	100
Grafikon 22: Pričakovana vrednost zemljišča	100
Grafikon 23: Kmetijska zemljišča v zaraščanju	101
Grafikon 24: Vzroki zaraščanja kmetijskih zemljišč	102

KAZALO FOTOGRAFIJ:

<i>Fotografija 1: Žužemberški grad z lehnjakovimi pragovi na reki Krki.....</i>	<i>8</i>
<i>Fotografija 2: Ostanke železarstva in fužinarstva na Dvoru, 2012</i>	<i>10</i>
<i>Fotografija 3: Naselje na zahodnem delu Suhe krajine - Ratje.....</i>	<i>17</i>
<i>Fotografija 4: Planotast svet z vrtačami in kraškimi kotanjami - Veliki Lipovec, 2012</i>	<i>28</i>
<i>Fotografija 5: Pašniki v zaraščanju - Sela pri Hinjah, 2012</i>	<i>29</i>
<i>Fotografija 6: Varovalni gozd nad vinorodno gorico Podšempavel</i>	<i>33</i>
<i>Fotografija 7: Strokovno urejeni gozdovi v GGE Brezova Reber, 2012</i>	<i>35</i>
<i>Fotografija 8: Obrtno-industrijska cona Sejmišče, 2012.....</i>	<i>47</i>
<i>Fotografija 9: Postopno zaraščanje obdelovalnih površin - Lopata, 2012.....</i>	<i>54</i>
<i>Fotografija 10: Dvor, 2012</i>	<i>68</i>
<i>Fotografija 11: Dolnji Ajdovec, 2012</i>	<i>70</i>
<i>Fotografija 12: Žužemberk-Klek, 2012</i>	<i>72</i>
<i>Fotografija 13: Nezazidana zemljišča ob podružnični šoli Dvor, 2012.....</i>	<i>81</i>
<i>Fotografija 14: Nezazidane površine znotraj strnjene naselja Dvor, 2012</i>	<i>82</i>
<i>Fotografija 15: Nezazidane površine znotraj strnjene naselja Dvor, 2012</i>	<i>84</i>

LEGENDA OKRAJŠAV

Uporabljene okrajšave in njihova razlaga:

g.d.	gradbeno dovoljenje
GGE	Gozdnogospodarska enota
GGN	Gozdnogospodarski načrt
k.o.	katastrska občina
LN	Lokacijski načrt
OPN	Občinski prostorski načrt
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
RS	Republika Slovenija
UE	Upravna enota
UE	Ureditvene enote
ZGS	Zavod za gozdove Slovenije
ZN	Zazidalni načrt

1 Uvod

Glavno vodilo politike urejanja prostora Republike Slovenije je dolgoročno in usklajeno usmerjanje prostorskega razvoja ob doseženem soglasju o najpomembnejših ciljih urejanja prostora na državni, regionalni in lokalni ravni.

Prostorski razvoj Slovenije so poleg zgodovinskih dejavnikov opredeljevale predvsem naravne značilnosti prostora, kot so razgiban relief, kraški svet, pestrost površinskih in podzemnih voda, krajinska pestrost ter ohranjenost kulturne dediščine. Razvojni procesi gospodarskih in storitvenih dejavnosti v veliki meri vplivajo na prostor in ga kot takega ogrožajo ter spreminjajo naravno in bivalno okolje prostora, ki pa je omejena dobrina. Vidna preobrazba prostora se kaže ob zaraščanju kmetijskih površin in gradnji prometne ter energetske infrastrukture. Za Slovenijo je značilna raznolikost poselitvene strukture z območji razpršene poselitve in velikim številom majhnih naselij. Zemljiška politika urejanja mest in strnjenih naselij se usmerja k reurbanizaciji, kar pomeni smotrno rabo že načetih zemljišč in revitalizacijo degradiranih urbanih območij ter zapolnitve nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj naselij. Ob kakovostnejših bivalnih pogojih postaja podeželje vse zanimivejše za stalno ali občasno bivanje in delo, zato je potrebno prostorski razvoj podeželja usmerjati tako, da se zagotovi dovolj stavbnih zemljišč, ob tem pa se ohranja krajinska in naselbinska dediščina. Potrebe po opremljanju prostora s potrebno infrastrukturo se povečujejo z reurbanizacijo in razpršeno gradnjo ter zaradi vse večjih teženj po urejenem in zdravem okolju. Kmetijska zemljišča so potrebna za pridelavo hrane kot tudi za ohranjanje pestrosti kulturne krajine. Enako velja za gozdna zemljišča, ki ne predstavljajo zgolj gospodarske, ampak imajo tudi pomembno vlogo pri ohranjanju varovalnih gozdov in ohranjanju eko sistemov [1].

V diplomski nalogi smo tako obravnavali zemljiško politiko v občini Žužemberk s poudarkom na urejanju prostora in rabe zemljišč.

2 Namen diplomske naloge, obravnavano območje, viri podatkov, čas obravnave in enote, predmet obravnave ter metoda dela

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- prikazati statistične podatke o občini Žužemberk in jih primerjati z ostalimi občinami Jugovzhodne statistične regije ter podrobno predstaviti značilnosti občine skupaj z njenimi katastrskimi občinami, naselji in prebivalstvom;
- analizirati obstoječe strukture zemljišč osnovne namenske rabe občine Žužemberk in urejanje prostora s prostorsko izvedbenimi akti ter prikazati območja največjega zaraščanja zemljišč občine Žužemberk s predstavitvijo vzrokov in intenzivnosti širjenja gozdnih površin;
- analizirati izdana gradbena dovoljenja v obravnavanem obdobju 2008–2011, določiti povprečje letno zazidanih površin stavbnih zemljišč, prikazati količino in območja nezazidanih stavbnih zemljišč ter oceniti, za koliko časa zadoščajo trenutne zaloge nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo na območju občine Žužemberk
- in analizirati namere lastnikov zemljišč ter usmeritve za izboljšanje stanja na podlagi izvedene ankete med občani.

2.2 Obravnavano območje

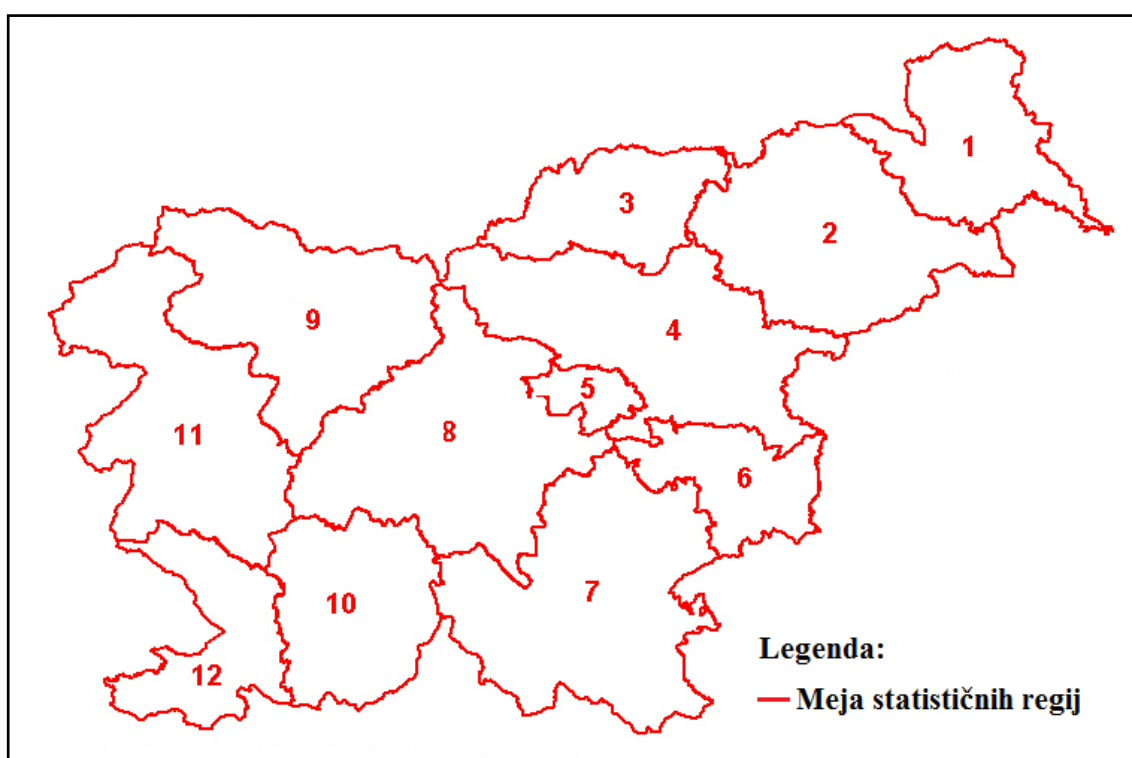
2.2.1 Republika Slovenija

Republika Slovenija z 20.273 km² in 2.055.496 prebivalcev leži na stičišču velikih geografskih enot, kot so Alpe, Dinarsko gorstvo, Panonska nižina in Sredozemlje. Slovenija je postala samostojna in neodvisna država 25. junija 1991 in s 1. majem 2004 polnopravna članica Evropske unije.

2.2.2 Statistične regije

Republiko Slovenijo (RS) delimo na 12 statističnih regij:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. Pomurska, | 7. Jugovzhodna, |
| 2. Podravska, | 8. Osrednjeslovenska, |
| 3. Koroška, | 9. Gorenjska, |
| 4. Savinjska, | 10. Notranjsko-kraška, |
| 5. Zasavska, | 11. Goriška, |
| 6. Spodnjeposavska, | 12. Obalno-kraška. |



Slika 1: Statistične regije Republike Slovenije [2]

Jugovzhodna statistična regija (7) je po površini največja regija v Sloveniji, katere površina znaša 2.675,00 km² in jo delimo na tri t.i. subregije, to so Dolenjska, Bela krajina ter Kočevsko-Ribniška subregija.

Preglednica 1: Primerjava površin, števila prebivalcev, povprečne mesečne bruto plače in gostote prebivalcev/km² med posameznimi regijami in RS, 1.1.2012

Št.	Regija	Površina (km ²)	Delež (%)	Število prebivalcev	Delež (%)	Plače (€)	Delež (%)	Gostota prebivalstva
1	Pomurska	1.337,00	6,59	118.988	5,79	1.341,16	7,72	89
2	Podravska	2.170,00	10,70	323.534	15,74	1.404,69	8,09	149
3	Koroška	1.041,00	5,13	72.364	3,52	1.384,59	7,97	70
4	Savinjska	2.384,00	11,76	260.253	12,66	1.392,44	8,02	109
5	Zasavska	264,00	1,30	43.926	2,14	1.415,12	8,15	166
6	Spodnjeposavska	885,00	4,37	70.164	3,41	1.395,68	8,04	79
7	Jugovzhodna	2.675,00	13,19	142.680	6,94	1.559,88	8,98	53
8	Osrednjeslovenska	2.555,00	12,60	536.484	26,10	1.705,18	9,82	210
9	Gorenjska	2.137,00	10,54	204.057	9,93	1.462,20	8,42	95
10	Notranjsko-kraška	1.456,00	7,18	52.387	2,55	1.334,85	7,69	36
11	Goriška	2.325,00	11,47	119.236	5,80	1.465,07	8,44	51
12	Obalno-kraška	1.044,00	5,15	111.423	5,42	1.505,12	8,67	107
	Slovenija	20.273,00	100,00	2.055.496	100,00	1.529,04	100,00	101

Iz preglednice 1 vidimo, da je največja regija po površini Jugovzhodna regija, ki zavzema 13,19 % površine RS, druga po velikosti z 2.555,00 km² oz. 12,60 % pa je Osrednjeslovenska regija. Najmanjša regija z 264,00 km² je Zasavska regija, katere delež predstavlja zgolj 1,30 % površine države, kar je približno deset krat manj od največje Jugovzhodne regije.

V obravnavani Jugovzhodni regiji prebiva 142.680 prebivalcev, kar znaša 6,94 % celotnega prebivalstva RS. Po številu prebivalcev med regijami se Jugovzhodna regija uvršča šele na peto mesto. Največ prebivalcev ima Osrednjeslovenska regija z glavnim mestom Ljubljana, in sicer 536.484 prebivalcev, kar predstavlja več kot četrtino celotnega prebivalstva Slovenije oz. 26,10 %. Po številu kot tudi po površini je najmanjša Zasavska regija z 43.926 prebivalci oz. 2,14 % prebivalstva RS.

Ekonomski pokazatelj razvoja regij je lahko merljiv po višini povprečne mesečne bruto plače, kjer pričakovano najvišjo povprečno mesečno bruto plačo zaslužijo v Osrednjeslovenski regiji, ki znaša 1.705,18 €. V Jugovzhodni regiji povprečna mesečna bruto plača znaša 1.559,88 € in se uvršča na drugo mesto med regijami v državi, to pomeni, da je za nekaj evrov višja od povprečne bruto plače na državnem nivoju, ki znaša 1.529,04 €. Notranjsko-kraška regija ima najnižjo povprečno mesečno bruto plačo, in sicer 1.334,85 €, kar pomeni, da imajo v Notranjsko-kraški regiji za 370,33 € ali 2,13 % nižjo bruto plačo od Osrednjeslovenske regije. Najvišje plače so v Osrednjeslovenski, Jugovzhodni, Obalno-kraški, Goriški in Gorenjski regiji, ki geografsko ležijo bolj na zahodu Slovenije z izjemo Jugovzhodne regije. Najnižje plače so v Notranjsko-kraški, Pomurski, Koroški in Spodnjeposavski regiji. Tako lahko rečemo, da imajo regije, ki ležijo na zahodu RS, v povprečju višje plače od regij na vzhodu.

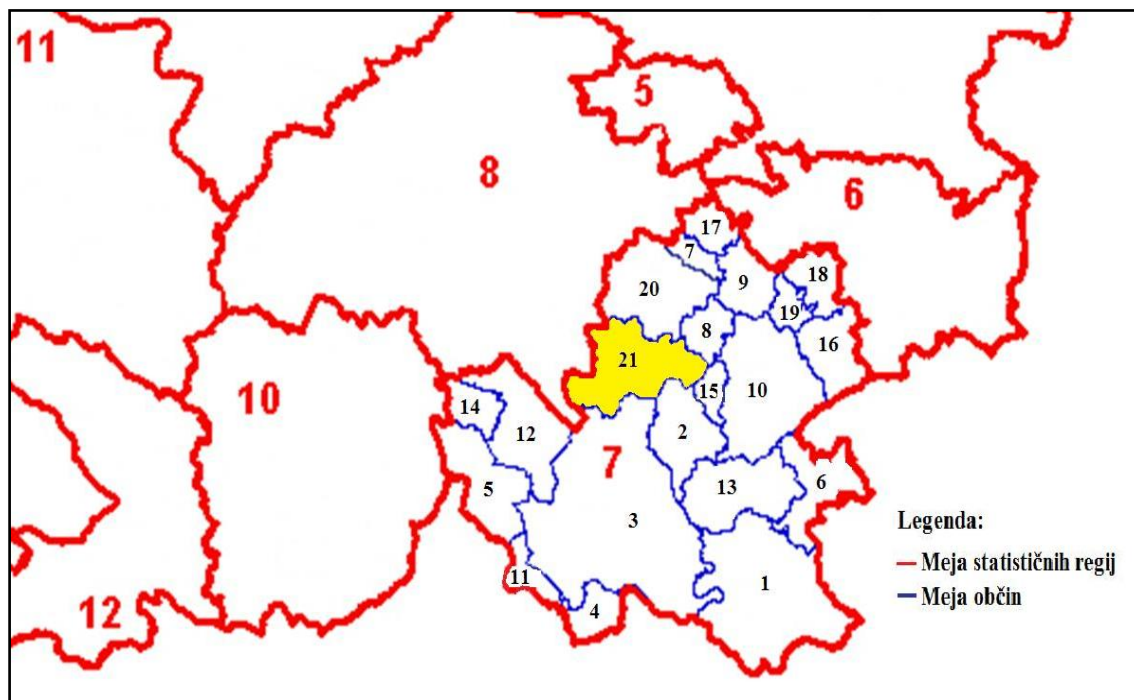
Najbolj gosto poseljena in z največ prebivalci je Osrednjeslovenska regija z 210 prebivalci/km². Najmanj gosto poseljena je Notranjsko-kraška regija s 36 prebivalci/km², to je tri krat manj od državnega povprečja, ki znaša 101 prebivalec/km². Glede na velikost in število prebivalcev je pričakovana nizka gostota poseljenosti Jugovzhodne regije, in sicer zgolj 53 prebivalcev/km², kar jo uvršča na deseto mesto med regijami v državi [2].

2.2.3 Lokalne skupnosti

Občine in mestne občine so opredeljene kot temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki opravljajo in rešujejo zadeve lokalnega pomena ter izvršujejo naloge s strani države. Območje lokalnih skupnosti obsega eno ali več naselij, na katerem prebivalce združujejo skupne potrebe. Ključno besedo pri ustanavljanju občine imajo prebivalci, ki živijo na tem območju. Neko območje oz. ozemlje lahko postane občina, če je taka volja prebivalcev, istočasno mora območje, ki želi postati občina, izpolnjevati kriterije in merila, ki so zapisana v zakonu.

V RS imamo 212 občin, ki se po številu prebivalcev in velikosti zelo razlikujejo. V Jugovzhodni Sloveniji imamo 21 občin (Slika 2), ki so v večini nastale z razdružitvijo od некоč skupnih občin (npr. Kočevje, Novo mesto, Trebnje). Občine Jugovzhodne statistične regije:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Črnomelj, | 12. Ribnica, |
| 2. Dolenjske Toplice, | 13. Semič, |
| 3. Kočevje, | 14. Sodražica, |
| 4. Kostel, | 15. Straža, |
| 5. Loški Potok, | 16. Šentjernej, |
| 6. Metlika, | 17. Šentrupert, |
| 7. Mirna, | 18. Škocjan, |
| 8. Mirna Peč, | 19. Šmarješke Toplice, |
| 9. Mokronog-Trebelno, | 20. Trebnje, |
| 10. Novo mesto, | 21. Žužemberk. |
| 11. Osilnica, | |



Slika 2: Občine Jugovzhodne statistične regije [2]

Preglednica 2: Primerjava površin, števila prebivalcev, povprečne mesečne bruto plače in gostote prebivalcev/km² med lokalnimi skupnostmi Jugovzhodne regije, 1.1.2012

Št.	Občina	Površina (km ²)	Delež (%)	Število prebivalcev	Delež (%)	Plače (€)	Delež (%)	Gostota prebivalstva
1	Črnomelj	339,70	12,70	14.714	10,31	1.270,75	4,57	43
2	Dolenjske Toplice	110,20	4,12	3.389	2,38	1.303,96	4,69	31
3	Kočevje	555,40	20,76	16.505	11,57	1.289,47	4,64	30
4	Kostel	56,10	2,10	632	0,44	1.386,34	4,99	11
5	Loški Potok	134,46	5,03	1.968	1,38	1.350,60	4,86	15
6	Metlika	108,90	4,07	8.415	5,90	1.200,14	4,32	77
7	Mirna	31,30	1,17	2.609	1,83	1.359,12	4,89	83
8	Mirna Peč	48,00	1,79	2.835	1,99	1.348,06	4,85	59
9	Mokronog-Trebelno	73,40	2,74	2.964	2,08	1.195,07	4,30	40
10	Novo mesto	235,70	8,81	36.371	25,49	1.826,63	6,57	154
11	Osilnica	36,20	1,35	408	0,29	926,62	3,33	11
12	Ribnica	153,60	5,74	9.340	6,55	1.280,91	4,61	61
13	Semič	146,70	5,48	3.875	2,72	1.259,44	4,53	26
14	Sodražica	49,50	1,85	2.167	1,52	1.314,04	4,73	44
15	Straža	28,50	1,07	3.858	2,70	1.323,03	4,76	135
16	Šentjernej	96,00	3,59	6.882	4,82	1.377,88	4,96	72
17	Šentrupert	49,10	1,84	2.828	1,98	1.510,94	5,43	58
18	Škocjan	60,40	2,26	3.193	2,24	1.328,02	4,78	53
19	Smarješke Toplice	34,20	1,28	3.160	2,21	1.382,27	4,97	92
20	Trebnje	163,30	6,10	12.001	8,41	1.351,77	4,86	73
21	Žužemberk	164,34	6,14	4.566	3,20	1.215,73	4,37	28
	Jugovzhodna regija	2.675,00	100,00	142.680	100,00	1.559,88	100,00	53

Iz preglednice 2 vidimo, da površina Jugovzhodne regije znaša 2.675,00 km², katere največji del 555,40 km² oz. 20,76 % pripada občini Kočevje. Najmanjša občina po površini je občina Straža z 28,50 km², kar pomeni zgolj 1,07 % površine regije. Obravnavana občina

Žužemberk z 164,34 km² se uvršča na četrto mesto med občinami Jugovzhodne Slovenije in je ena večjih občin v regiji, njen delež površine v regiji znaša 6,14 %.

Od 142.680 prebivalcev Jugovzhodne regije jih 25,49 % oz. 36.371 prebiva v Mestni občini Novo mesto, katere glavno mesto predstavlja tudi glavno regijsko središče Jugovzhodne regije. Najmanjši občini po številu prebivalcev sta občina Osilnica z 408 prebivalci in občina Kostel s 632 prebivalci, kar vsaka posebej predstavljata manj kot 0,5 % celotnega prebivalstva regije. S 4.566 prebivalci se občina Žužemberk uvršča na osmo mesto po številu prebivalcev in predstavlja 3,20 % prebivalstva regije. Prebivalstvo je po večini skoncentrirano okrog večjih naselij oz. mest, kot so Črnomelj, Kočevje, Novo mesto in Trebnje.

Občina z najbolj gosto poselitvijo je Mestna občina Novo mesto, kjer na km² površine živi povprečno 154 prebivalcev, kar je za 143 oseb več kot v občinah Osilnica in Kostel, ki imata najnižjo gostoto prebivalstva in pri obeh znaša 11 prebivalcev/km². Za občino Žužemberk lahko trdimo, da je med manj poseljenimi v regiji, saj gostota prebivalstva znaša 28 prebivalcev/km², kar je manj od povprečja regije, ki znaša 53 prebivalcev/km².

Gospodarski pokazatelji razvoja regije so gotovo tudi povprečne mesečne bruto plače, ki so najvišje v Mestni občini Novo mesto, ki je tudi gospodarsko najbolj razvita. Povprečna bruto mesečna plača v občini Novo mesto znaša 1.826,63 €, torej je za 900,01 € višja od povprečne plače v občini Osilnica. Občina Žužemberk se po povprečni mesečni bruto plači, ki znaša 1.215,73 €, uvršča na spodnji del lestvice, kar je precej nižje od povprečne bruto mesečne plače Jugovzhodne regije, ki znaša 1.559,88 €, kot tudi povprečne bruto plače na državnem nivoju, ki znaša 1.529,04 € [2].

2.2.4 Občina Žužemberk

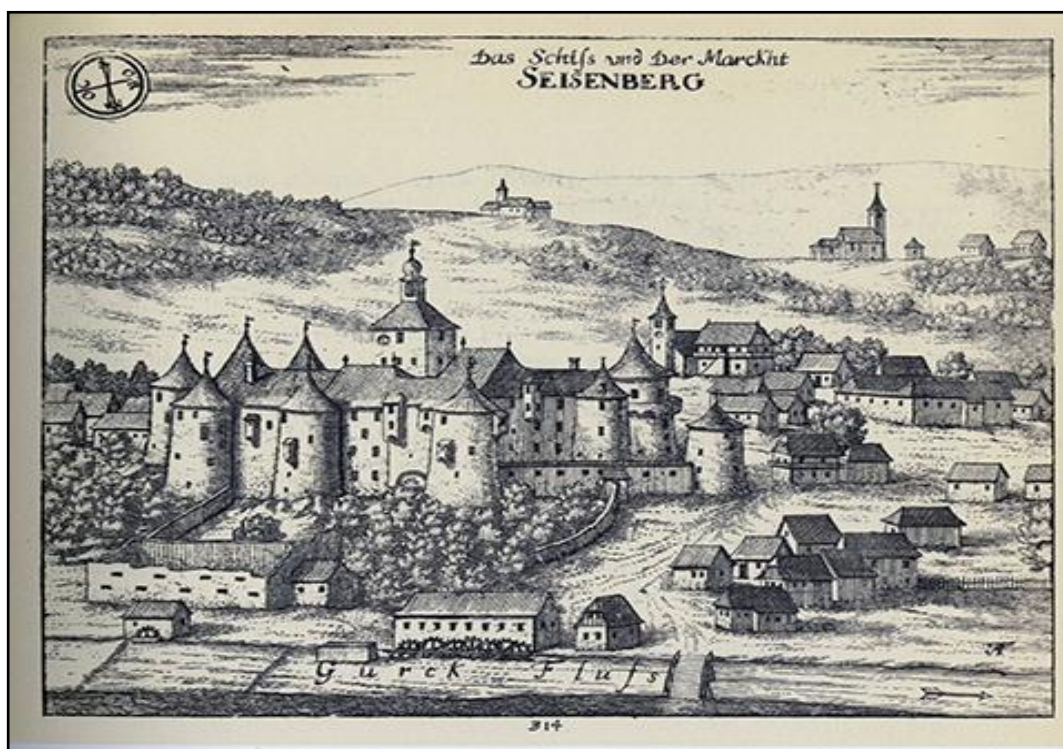
Občina Žužemberk leži v osrednjem delu Suhe krajine, obsega dolino reke Krke in zakraseli planotasti svet na obeh straneh doline. Suho krajino obdaja Struška gora na zahodu, Kočevski Rog na jugu, Temenica na vzhodu in sega do povirja reke Krke na severu. Občina je bila ustanovljena leta 1998, pred tem je bila kot krajevna skupnost sestavni del Mestne občine Novo mesto. Površina občine Žužemberk obsega 164,34 km² in 4.566 prebivalcev, ki živijo v 51. naseljih. Občina Žužemberk meji s sedmimi občinami: Dolenjske Toplice, Ivančna Gorica, Kočevje, Mirna Peč, Straža, Trebnje in Videm-Dobropolje. Občina leži na pomembnem križišču regionalnih prometnih povezav, prva poteka po dolini reke Krke: Ljubljana - Ivančna Gorica - Žužemberk - Dvor - Novo mesto in druga: Trebnje - Žužemberk - Dvor - Kočevje. Razpoznavna simbola občine Žužemberk sta dolina reke Krke z lehnjakovimi pragovi in slikoviti grad nad reko Krko.



Fotografija 1: Žužemberški grad z lehnjakovimi pragovi na reki Krki [3]

Suho krajino v geografskem pomenu opredelimo kot zelo razčlenjeno in zakraselo regijo, z zmerno celinskim podnebjem. Povprečna nadmorska višina je med 300 m in 600 m z veliko kraških pojavov in pomanjkanjem površinskih voda. Najvišji vrh v občini je Sveti Peter (888 m), ki se nahaja na robu Kočevskega Roga in je priljubljena pohodniška točka. Na obeh straneh reke Krke nas spremlja valovit svet s številnimi kraškimi pojavi od vrtač, uval,

kraških jam in brezen. Najgloblja jama je 150 m globoko Šolново brezno na Žvirčah, z vhodom na 485 m nadmorske višine. Suha krajina je ena najbolj kraških pokrajin v Sloveniji, saj je 85 % površin sestavljenih iz skladov apnenca in nekoliko manj dolomita. Površinske vode so se zaradi kraške podzemne hidrografije preselile v podzemlje in tako je edini površinski vodotok v občini Žužemberk reka Krka. Reka Krka je najdaljša slovenska reka (izvira in se izliva v Sloveniji) in je edina slovenska kraška reka, ki tvori lehnjakove pragove. Lehnjak nastaja v plitvih vodah, iz katerih se izloča apnenec in se nato nabira na rastlinah v rečnem koritu. Območje občine v veliki meri prekrivajo gozdovi, ki se širijo na opuščene travnike in pašnike. V nižjih legah prevladujejo gaber, hrast in cer, v višjih legah (nad 450 m) uspeva bukev, navkljub velikim gozdnim površinam pa je gospodarska vrednost gozdov relativno majhna. Gričevnati kraški svet in pomanjkanje površinske vode je močno vplivalo na poselitev, naselja so zato majhna z gručastimi vaškimi jedri. Večja naselja so: Ajdovec, Dvor, Hinje, Šmihel pri Žužemberku, Žvirče in Žužemberk, kot največje naselje in kot upravno središče občine. Število prebivalcev občine se je v zadnjih 120 letih drastično zmanjšalo s 7.550 leta 1880 na 4.566 leta 2012.



Slika 3: Žužemberk v Valvasorjevih časih [4]

Občina ne zagotavlja dovolj delovnih mest za svoje prebivalce, zato so prebivalci prisiljeni iskati delovna mesta izven občine v drugih gospodarskih središčih (Ivančna Gorica, Ljubljana, Novo mesto, Trebnje). Industrije je malo, storitvena dejavnost je še v razvoju,

kmetijstvo pa ni dovolj tržno naravnano. Zaradi razgibanosti reliefa in razdrobljenosti obdelovalnih površin, ki v veliki meri ne omogočajo strojne obdelave, so razmere za kmetovanje težje kot v drugih regijah po Sloveniji. Vseeno se še vedno veliko prebivalcev ukvarja s kmetijstvom, v veliki meri kot nekakšno dopolnilno dejavnostjo ob zaposlitvi. Nezavidljivo gospodarsko stanje je v veliki meri posledica naravnih razmer in zgodovinskih dogodkov. Zgodovina Suhe krajine je bila še pred nekaj stoletij povsem drugačna, zgornja dolina reke Krke je bila eno najboljše gospodarsko razvitih območij v Sloveniji vse do 19. stoletja. Na tem območju je bilo zelo razvito žagarstvo, oglarstvo, strojarstvo, mlinarstvo in usnjarstvo. Največjemu razvoju Suhe krajine je prispevalo železarstvo in fužinarstvo (Fotografija 2) na Dvoru, ki je svoj višek doseglo ravno v 2. polovici 19. stoletja. Leta 1891 je železarna na Dvoru prenehala obratovati zaradi predrage proizvodnje in prevelike konkurence. Ob propadu železarstva in fužinarstva ter izgradnji železnice mimo doline reke Krke po dolini reke Temenice je začela dolina gospodarsko nazadovati. Ponovni industrijski razvoj se je v manjši meri vrnil po 2. svetovni vojni.



Fotografija 2: *Ostanki železarstva in fužinarstva na Dvoru, 2012*

Industrijska nerazvitost Suhe krajine in hkrati občine ima tudi nekaj pozitivnih posledic, kajti narava je ostala neobremenjena z industrijskimi odpadki in odplakami ter v veliki meri še neokrnjena, zato občina kot celota zaradi nerazvitosti ohranja podeželski videz [5].

2.2.4.1 Statistični podatki o občini

Občina Žužemberk se s 164,34 km² površine uvršča na 33. mesto med občinami v državi in je po površini med večjimi občinami. Po številu prebivalcev pa se uvršča na 110. mesto med slovenskimi občinami.

Preglednica 3: Primerjava statističnih podatkov med občino in RS za leto 2010

Podatki za leto 2010	Občina	Slovenija
Površina (km ²)	164,34	20.273,00
Število prebivalcev	4.526	2.049.261
Število moških	2.285	1.014.716
Število žensk	2.241	1.034.545
Naravni prirast	11	3.734
Skupni prirast	18	3.213
Število vrtcev v občini	5	891
Število otrok v vrtcih	199	75.972
Število učencev v osnovnih šolah	403	159.508
Število dijakov (po prebivališču)	296	82.267
Število študentov (po prebivališču)	302	107.134
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.973	835.039
Število zaposlenih oseb	645	747.194
Število samozaposlenih oseb	284	87.845
Število registriranih brezposelnih oseb	144	100.504
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.216,97	1.494,88
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	818,01	966,62
Število podjetij	217	165.595
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	40.656,00	86.705.208,00
Število stanovanj, stanovanjski sklad	2.305	844.349
Število osebnih avtomobilov	2.312	1.061.646
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	1.438,00	796.413,00

Po podatkih (Preglednica 3) iz sredine leta 2010 je v občini Žužemberk živel 4.526 prebivalcev, od tega 2.285 moških in 2.241 žensk. Naravni prirast prebivalstva je bil pozitiven in je znašal 11 oseb, prav tako tudi skupni prirast s priseljevanjem, odseljevanjem in rojstvi je bil pozitiven, in sicer 18 oseb. Predšolsko vzgojo oz. vrtce je obiskovalo 199 otrok v petih vrtcih, osnovno šolo pa je v šolskem letu 2010/2011 obiskovalo 403 učencev. Srednje šole je obiskovalo 296 dijakov, študentov različnih fakultet in univerz pa je bilo 302. Število delovno aktivnih prebivalcev občine v starosti med 15 let in 64 let je bilo v letu 2010 1.973. Zaposlenih oseb je bilo 645, število samozaposlenih 284 oseb in število registriranih brezposelnih oseb 144, o neregistriranih brezposelnih ni podatkov, kar pa ne pomeni, da jih ni.

Povprečna mesečna bruto plača zaposlenega je v letu 2010 znašala 1.216,97 €, kar je nižje od državnega povprečja, ki je 1.494,88 €, enako velja tudi za povprečno neto plačo. V občini je po podatkih iz leta 2010 registriranih 217 podjetij, velika večina podjetij predstavljajo samostojni podjetniki, le manjši del predstavljajo podjetja z večjim številom zaposlenih in večjimi predelovalno industrijskimi obrati. Tako je povprečni prihodek podjetja v občini Žužemberk znašal 40.656,00 €.

Število stanovanj je bilo 2.305, za primerjavo z območjem celotne Slovenije, kjer je 844.349 stanovanjskih enot. V občini je bilo v obravnavanem letu 2.312 osebnih avtomobilov, tako lahko sklepamo, da ima vsak drugi občan svoj avto. Količina zbranih komunalnih odpadkov je na letni ravni za občino Žužemberk znašala 1.438,00 ton, za celo Slovenijo pa 796.413,00 ton [2].

Preglednica 4: Statistični podatki preračunani na 1.000 prebivalcev za možno primerjavo med občino in RS za leto 2010

Kazalniki za občino za leto 2010	Občina	Slovenija
Gostota prebivalstva (prebivalcev/km ²)	28	101
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	10,80	10,90
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	8,40	9,10
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,40	1,80
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	1,50	-0,30
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	4	1,60
Povprečna starost prebivalcev (leta)	39,50	41,60
Indeks staranja	98	117
Indeks staranja za ženske	122	146
Indeks staranja za moške	73	90
Vključenost otrok v vrte (% med vsemi otroki, starimi 1-5)	82,00	74,00
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	67	52
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	8	10
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	81	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	85	100
Bruto investicije v nova osnovna sredstva (EUR na prebivalca)	1.375,00	2.176,00
Stopnja registrirane brezposelnosti (%)	6,80	10,70
Stopnja registrirane brezposelnosti za ženske (%)	6,20	11,60
Stopnja registrirane brezposelnosti za moške (%)	7,20	10,10
Razlika med stopnjo registrirane brezposelnosti za ženske in moške (odstotne točke)	-1,00	1,50
Stopnja delovne aktivnosti (%)	63,60	58,80
Število stanovanj, stanovanjski sklad (na 1.000 prebivalcev)	508	412
Tri ali večsobna stanovanja, stanovanjski sklad (% med vsemi stanovanji)	44,00	55,00
Povprečna površina stanovanj, stanovanjski sklad (m ²)	69	78
Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev)	51	52
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta)	8,30	8,20
Komunalni odpadki (kg/prebivalca)	318,00	389,00
Prejemniki denarnih socialnih pomoči (na 1.000 prebivalcev)	27	46

Gostota prebivalstva je razmeroma nizka v primerjavi z državnim povprečjem (Preglednica 4). Na enem kvadratnem kilometru je leta 2010 živel 28 prebivalcev, kar pomeni, da je gostota naseljenosti izrazito manjša kot v celotni državi, kjer živi na enem kvadratnem kilometru povprečno 101 prebivalec. Število živorojenih občanov je bilo višje od števila umrlih, to pomeni, da je bil naravni prirast prebivalstva na 1.000 prebivalcev v občini 2,40, na nivoju celotne Slovenije pa je znašal 1,80. Število občanov, ki so se iz občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se v občino priselili, skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil tako pozitiven in je znašal 1,50, kar ne velja za državo kot celoto, kjer je znašal - 0,30. Vsota naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven in je znašal približno 4. Na nivoju države je bil naravni in selitveni prirast skupaj bistveno manjši, in sicer zgolj 1,60.

Povprečna starost občanov leta 2010 je bila 39,50 let, kar je nižje od povprečne starosti prebivalcev RS, ki je znašala 41,60 let. Žužemberk je ena redkih občin, v kateri je število najmlajših večje od števila najstarejših, npr: na 100 oseb, starih 0–14 let je prebivalo 98 oseb starih 65 let ali več. Indeks staranja za občino je nižji od vrednosti indeksa za celotno Slovenijo, ki je znašal 117. Povprečna starost občanov se v povprečju dviguje počasneje kot v celotni Sloveniji. V občini Žužemberk je 82,00 % otrok v starosti 1–5 let vključenih v vrtec, kar je za 8,00 % več kot v vseh vrtcih v Sloveniji. Med 1.000 prebivalci občine je bilo povprečno 67 študentov, kar je več kot na državnem nivoju, kjer je bilo 52 študentov in 8 diplomantov, kar pa je manj od državnega povprečja. Delovno sposobnih prebivalcev občine zaposlenih oz. samozaposlenih je 63,60 %, kar je višje od slovenskega povprečja, ki znaša 58,80 %. Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 6,80 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (10,10 %). Stopnja brezposelnosti žensk je nižja od stopnje brezposelnosti moških, kar je na državnem nivoju obratno.

Povprečna mesečna bruto plača občana je bila za 19,00 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v RS, v neto znesku pa za približno 15,00 % nižja. Vsak 27. občan (na 1.000 občanov) občine je prejemal denarno socialno pomoč, na nivoju celotne države je povprečno prejemal denarno socialno pomoč vsak 46. državljan. Vrednost bruto investicij v nova osnovna sredstva v občini so znašala povprečno 1.375,00 € na občana, kar je bistveno nižje od povprečno 2.176,00 € na prebivalca Slovenije. V občini je bilo 508 stanovanj na 1.000 občanov, kar pomeni 96 stanovanj več od slovenskega povprečja. Povprečna velikost stanovanja je bila 69 m², kar je za 9 m² manjše od slovenskega povprečja. Približno 44,00 % občanov je bilo lastnikov stanovanj z tri ali več sobami. Vsak drugi prebivalec občine je imel osebni avtomobil povprečne starosti 8,30 let, kar je podobno državnemu povprečju. V opazovanem letu je bilo v občini Žužemberk zbranih 318,00 kg odpadkov na občana, kar je 71,00 kg manj od povprečno zbranih odpadkov državljana RS [2].

2.2.4.2 Katastrske občine

Občina Žužemberk je razdeljena na 12 katastrskih občin, ki so osnovne upravne prostorske enote za vodenje zemljiškega katastra. Katastrske občine v občini Žužemberk (Slika 4):

- 1434 Gornji Križ,
- 1435 Reber,
- 1436 Žužemberk,
- 1437 Šmihel pri Žužemberku,
- 1438 Žvirče,
- 1439 Hinje,
- 1440 Sela pri Hinjah,
- 1441 Veliko Lipje,
- 1442 Stavča vas,
- 1443 Dvor,
- 1444 Ajdovec,
- 1445 Brezova Reber.



Slika 4: Občina Žužemberk in pripadajoče katastrske občine [6]

Občino Žužemberk sestavlja 12 katastrskih občin (k.o.), katerih skupna površina obsega 164.264.276 m² in 33.625 parcel. Iz preglednice 5 vidimo, da je največja k. o. z 23.533.681 m², kar predstavlja 14,33 % celotne površine občine in z 5.828 parcelami k.o. Žvirče. Najmanjša po površini je k.o. Reber s 5.906.081 m² ali 3,60 % deležem površine občine. Katastrska občina Brezova Reber se po velikosti s 16.696.803 m² uvršča na tretje mesto, po številu parcel pa je s 719 parcelami oz. 2,14 % deležem na dnu lestvice. Poglavitni razlog za majhno število parcel je v veliki meri posledica velike pokritosti z gozdom in lastniška struktura, ki je po večini v državni lasti [6].

Preglednica 5: Površine katastrskih občin, število parcel in njihov delež v letu 2012

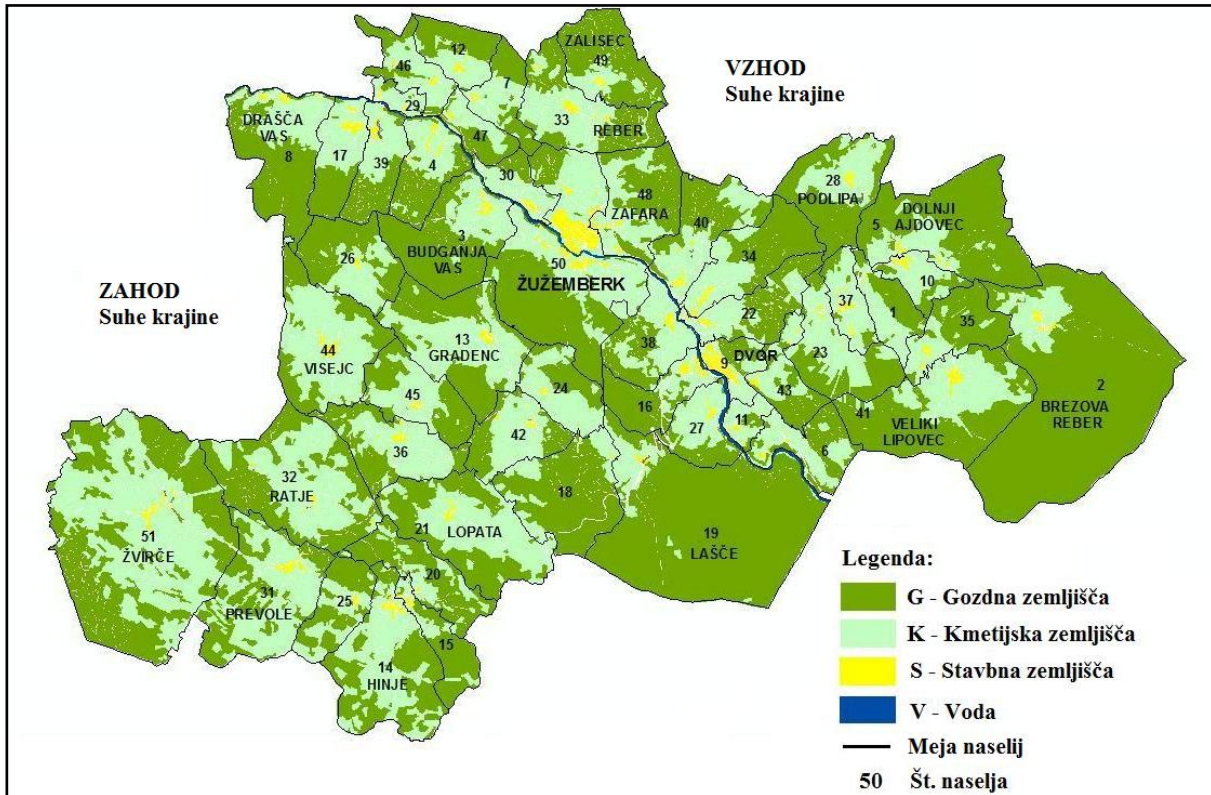
Št.	Katastrska občina	Površina (m ²)	Delež (%)	Število parcel	Delež (%)
1434	Gornji Križ	6.056.151	3,69	1.875	5,58
1435	Reber	5.906.081	3,60	1.488	4,43
1436	Žužemberk	11.912.435	7,25	3.214	9,56
1437	Smihel pri Žužemberku	15.988.407	9,73	3.693	10,98
1438	Žvirče	23.533.681	14,33	5.828	17,33
1439	Hinje	10.337.918	6,29	1.751	5,21
1440	Sela pri Hinjah	14.277.329	8,69	2.531	7,53
1441	Veliko Lipje	12.429.883	7,57	2.566	7,63
1442	Stavča vas	16.586.769	10,10	2.094	6,23
1443	Dvor	12.728.975	7,75	3.920	11,66
1444	Ajdovec	17.809.844	10,84	3.946	11,74
1445	Brezova Reber	16.696.803	10,16	719	2,14
	Skupaj	164.264.276	100,00	33.625	100,00

2.2.4.3 Naselja v občini

Lega, razporeditev in način poselitve v občini Žužemberk je posledica preteklega obdobja in prilagoditve naravnim pogojem. Tako so naselja gručasto razporejena na valovitem kraškem terenu z drobno razpršeno poselitvijo po gričih in dolinah.

Naselja ležijo na različnih nadmorskih višinah, od 200 m nadmorske višine v dolini reke Krke do najvišje ležečih naselij, kot so Hinje na 520 m nadmorske višine. Največji naselji Dvor in Žužemberk ležita v dolini reke Krke, ostala večja naselja ležijo v kraških dolih (npr. Žvirče, Gradenc) in na planotah (npr. Srednji Lipovec, Veliki Lipovec), v večini pa prevladujejo majhna gručasta ter obcestna (npr. Sadinja vas, Prapreče) naselja. V splošnem je za naselja v občini značilno, da so gručasto strnjena okrog vaških cerkva (npr. Lopata, Stavča vas, Vinkov Vrh.). Njive in obdelovalne površine so v okolici naselja, pašniki na prisojnih pobočjih, na osojnih pobočjih se raztezajo gozdovi. V Žužemberku in na Dvoru je zaradi dejavnosti, ki so se odvijale v preteklosti, še danes opaziti trške in fužinarske arhitekturne ureditve naselij.

V občini Žužemberk je danes 51 naselij s 23 zaselki, med njimi tudi največje naselje Žužemberk kot upravno središče občine. Žužemberk z največ prebivalci, sedežem občine, vrtcem, osnovno šolo, zdravstveno postajo, pošto, banko, trgovino, gostinskimi lokali ter drugimi objekti družbenih dejavnosti, velja za središče občine ali t.i. prestolnico Suhe krajine. Ob širjenju naselja Žužemberk sta se nekoč samostojni naselji Cvibelj in Stranska vas priključili Žužemberku, tako sta danes sestavni del naselja Žužemberk.



Slika 5: Naselja v občini Žužemberk [13]

Naselja občine Žužemberk glede na geografski položaj v Suhi krajini (Slika 5):

➤ **Naselja na vzhodnem delu Suhe krajine:**

- Boršt pri Dvoru (1),
- Brezova Reber (2),
- Dolnji Ajdovec (5),
- Dolnji Križ (7),
- Gornji Ajdovec (10),
- Gornji Križ (12),
- Mali Lipovec (23),
- Podlipa (28),
- Reber (33),
- Sela pri Ajdovcu (35),
- Srednji Lipovec (37),
- Veliki Lipovec (41),
- Vrh pri Križu (46),
- Zalisec (49).

➤ **Naselja v dolini reke Krke:**

- Budganja vas (3),
- Dešeča vas (4),
- Dolnji Kot (6),
- Drašča vas (8),
- Dvor (9),
- Gornji Kot (11),
- Jama pri Dvoru (16),
- Klečec (17),
- Mačkovec (22),
- Podgozd (27),
- Poljane pri Žužemberku (29),
- Prapreče (30),

- Sadinja vas (34),
- Stavča vas (38),
- Šmihel pri Žužemberku (39),
- Trebča vas (40),
- Vinkov Vrh (43),
- Vrhovo pri Žužemberku (47),
- Zafara (48),
- Žužemberk (50).

➤ **Naselja na zahodnem delu Suhe krajine:**

- Gradenc (13),
- Hinje (14),
- Hrib pri Hinjah (15),
- Klopce (18),
- Lašče (19),
- Lazina (20),
- Lopata (21),
- Malo Lipje (24),
- Pleš (25),
- Plešivica (26),
- Prevole (31),
- Ratje (32),
- Sela pri Hinjah (36),
- Veliko Lipje (42),
- Visejec (44),
- Vrh pri Hinjah (45),
- Žvirče (51) [7].



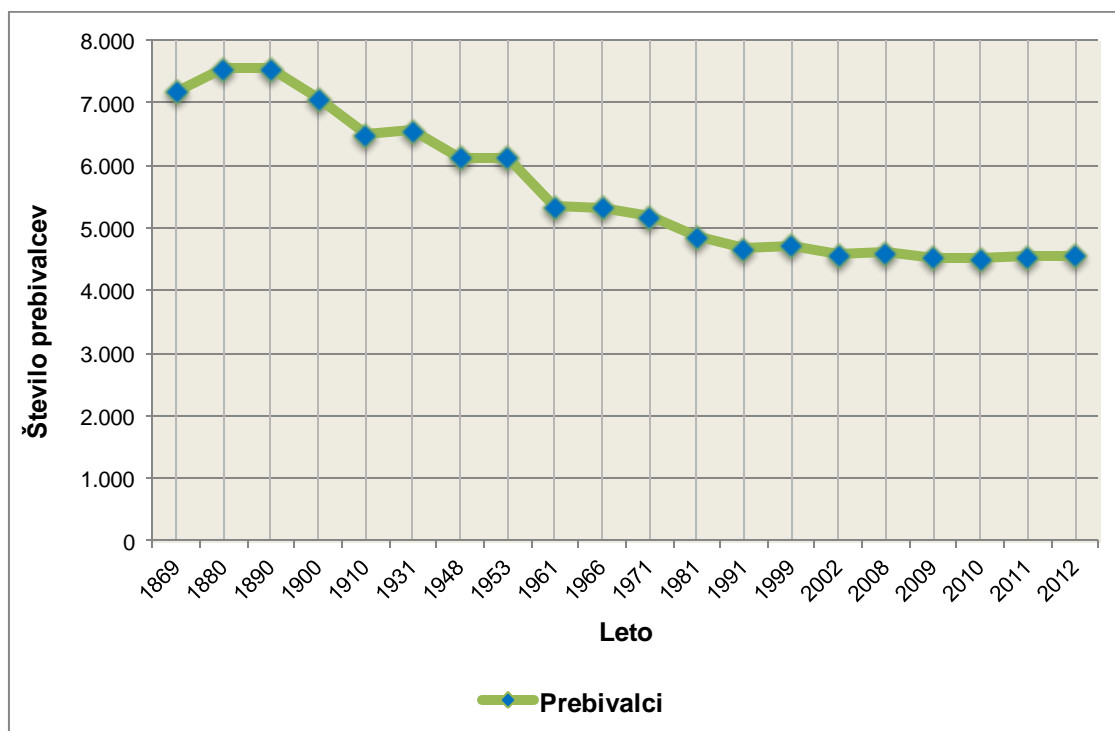
Fotografija 3: *Naselje na zahodnem delu Suhe krajine - Ratje* [8]

Naselje Ratje (Fotografija 3) leži v plitvi kraški kotanji na zahodnem delu Suhe krajine. Za omenjeno naselje je značilna vaška ureditev, ki jo oblikuje trg s cerkvijo, okoli katere so

krožno razporejene značilne majhne vaške hiše, za katerimi stojijo gospodarska poslopja s kaščami, skednji in kozolci, ki določajo zunanjo mejo pozidave naselja. Zaradi opisane značilne vaške ureditve prostora in ohranjene arhitekturne oblike objektov je naselje Ratje kot celota pod kulturno zaščito Zavoda za varstvo kulturne dediščine in velja za kulturni spomenik lokalnega pomena.

2.2.4.4 Prebivalstvo občine

V devetnajstem stoletju je bila Suha krajina na vrhuncu svojega gospodarskega razvoja kot tudi po številu prebivalcev, saj je na območju današnje občine Žužemberk živel preko 7.000 prebivalcev. Dvajseto stoletje je zaznamovalo veliko izseljevanje in upad prebivalstva, po zbranih podatkih je na območju današnje občine živel največ ljudi leta 1880, in sicer 7.550 prebivalcev, kar je za 40 % več, kot jih živi danes, ko nas je 4.566 (Grafikon 1).



Grafikon 1: Prebivalstvo na območju občine Žužemberk skozi čas

Prebivalstvo se je med leti 1869 in 1961 zmanjšalo za četrtno. Največ prebivalcev se je izselilo iz zahodnega dela Suhe krajine, nekoliko manj jih je odšlo iz vzhodnega dela, to je z Ajdovske planote. Največja naselja na zahodnem delu Suhe krajine so se praktično izpraznila oz. se je število prebivalstva prepolovilo. Takšna naselja so zlasti: Gradenc, Hinje, Hrib pri Hinjah, Klopce, Lazina, Lopata, Malo Lipje, Pleš, Prevole, Ratje, Veliko Lipje, Visejec in Žvirče, kjer se je število prebivalcev od leta 1880 do danes zmanjšalo za več kot 60 %. Druga svetovna vojna je hudo prizadela prebivalstvo kot tudi nadaljnji razvoj občine, kar je še

pospešilo nadaljnje izseljevanje. V letih od 1961 do 1991 se je v vzhodnem delu, še bolj pa na zahodnem delu Suhe krajine število prebivalstva nenehno zmanjševalo. V naseljih, ki ležijo v dolini reke Krke, je število prebivalstva ostalo na prvotnem nivoju. Trend upadanja prebivalstva se je po letu 2002 nekoliko upočasnili, predvsem na vzhodu Suhe krajine oz. na Ajdovski planoti, kar za zahod Suhe krajine ne moremo povsem trditi. V dolini reke Krke se število prebivalstva počasi povečuje, še posebej v večjih naseljih, kot sta Dvor in Žužemberk (**Priloga A1**).

Največje zmanjšanje števila prebivalstva v naseljih občine Žužemberk je bilo v naselju Ratje (Fotografija 3) na zahodnem delu Suhe krajine. Leta 1880 je v naselju Ratje prebivalo 235 prebivalcev, danes v omenjeni vasi živi samo še 34 prebivalcev, to pomeni, da se je število prebivalcev od leta 1880 do 2012 zmanjšalo za 86 % (**Priloga A1**). Celotno naselje Ratje je pod kulturno zaščito Zavoda za varstvo kulturne dediščine in velja kot kulturni spomenik lokalnega pomena. Pogoji, ki jih predpisuje Zavod za varstvo kulturne dediščine, v veliki meri onemogočajo vaščanom gradnjo novih stanovanjskih stavb, ampak samo obnovo obstoječih stavb pod predpisanimi pogoji. Zato se mladi odseljujejo, v vasi pa ostajajo večinoma starejši prebivalci [9].

Območje Suhe krajine oz. občine Žužemberk spada med najredkeje poseljena območja v Sloveniji in je označeno kot demografsko ogroženo območje, saj 37 naselij velja za demografsko ogrožene. Naselja, ki veljajo za demografsko ogrožena, so: Boršt pri Dvoru, Brezova Reber, Budganja vas, Dešeča vas, Dolnji Kot, Dolnji Križ, Drašča vas, Gornji Ajdovec, Gornji Križ, Gradenc, Hinje, Hrib pri Hinjah, Jama pri Dvoru, Klečet, Klopce, Lazina, Lopata, Malo Lipje, Pleš, Plešivica, Podlipa, Prevole, Ratje, Reber, Sela pri Ajdovcu, Sela pri Hinjah, Srednji Lipovec, Stavča vas, Šmihel pri Žužemberku, Trebča vas, Veliko Lipje, Vinkov Vrh, Visejec, Vrh pri Hinjah, Vrh pri Križu, Zalisec in Žvirče [7].

2.3 Viri podatkov, čas obravnave in enote

Potrebne podatke za diplomsko nalogo smo pridobili iz različnih virov in različnih obdobj.

Za prikaz obravnavanega območja in predstavitev značilnosti občine Žužemberk smo:

- primerjali statistične regije RS in občine v Jugovzhodni regiji s pridobljenimi podatki iz Statističnega urada RS, (1. 1. 2012),
- za podrobnejšo primerjavo statističnih podatkov med občino Žužemberk in RS pridobili podatke na Statističnem uradu, (leto 2010),
- za predstavitev geografskih značilnosti in zgodovine občine Žužemberk pridobili podatke iz raziskovalne naloge: Občina Žužemberk, (leto 2001),
- podatke in značilnosti o naseljih v občini Žužemberk pridobili iz študije občine Žužemberk: Koncept prostorskega razvoja Občine Žužemberk s poudarkom na turizmu, (december 2000),
- za podatke o številu prebivalstva od 19. stoletja do danes na območju občine Žužemberk zaprosili na Statističnem uradu, kjer so jih nam tudi posredovali.

Za analizo strukture zemljišč in urejanje prostora s prostorskimi akti smo potrebne podatke pridobili s strani domače občine ter Območne geodetske uprave Novo mesto, in sicer:

- veljavni prostorski plan občine Žužemberk iz leta 2003 (UL RS, št. 64/2003 z dne 3.7.2003),
- veljavne prostorsko ureditvene pogoje (PUP-e) prav tako iz leta 2003 (UL RS, št. 73/2003 z dne 29.7.2003 in UL RS, št. 98/2003 z dne 13.10.2003),
- veljavne odloke o zazidalnih načrtih industrijskih con v Žužemberku, v Hinjah, na Jami pri Dvoru ter stanovanjske cone Klek,
- vrsto rabe kmetijskih zemljišč, ki jih na Območni geodetski upravi Novo mesto uporabljajo za določanje katastrskega dohodka (začetek leta 2012).

Pri analizi gozdnatosti in zaraščanju občine Žužemberk smo potrebne podatke pridobili na Zavodu za gozdove Slovenije, kjer so nam posredovali:

- grafične podloge o pokritosti občine in k.o. z gozdom iz leta 1995 in 2005,
- gozdnogospodarske načrte gozdnogospodarskih enot v občini Žužemberk: GGN Žužemberk 2006–2015, GGN Brezova Reber 2005–2014 in GGN Soteska 2004–2013.

Za povprečno določitev letno zazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Žužemberk smo na občini pridobili podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za obdobje od začetka leta 2008 do konca leta 2011, iz katerih smo pridobili povprečne letne količine zazidanih stavbnih zemljišč.

Za prikaz količin nezazidanih stavbnih zemljišč smo s strani podjetja Struktura d.o.o., ki za občino Žužemberk pripravlja OPN, prejeli podatke in grafične podloge o količini nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2008 na območju občine Žužemberk.

Z anketo lastnikov zemljišč v občini Žužemberk, ki smo jo izvajali od meseca maja do oktobra leta 2012, smo pridobil namere lastnikov zemljišč v prihodnjih petih letih.

Navedene podatke za izdelavo diplomske naloge smo pridobivali v prvi polovici leta 2012, v drugi polovici leta pa smo podatke obravnavali in podali končne ugotovitve.

Površine občine, katastrskih občin in ostalih zemljišč se v manjši meri razlikujejo med sabo zaradi različnih metodologij merjenja in natančnosti virov, iz katerih smo pridobili podatke. V nalogi smo površine izražali v km², ha in m², odvisno od potrebe po interpretaciji podatkov. Vrednosti osebnih neto in bruto dohodkov prebivalcev in prihodkov podjetij so izražene v evrih (€).

2.4 Predmet obravnave

V nalogi obravnavamo zemljišča osnovne namenske rabe občine Žužemberk, in sicer:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- stavbna zemljišča,
- vodne površine.

Skromna kmetijska zemljišča na reliefno razgibanem terenu so opredeljena po vrsti rabe na: njive, sadovnjake, vinograde, travnike in pašnike, ki so razdrobljena po celotnem območju občine Žužemberk.

Večji del občine Žužemberk prekrivajo gozdovi, ki pomembno vplivajo na urejanje prostora občine, še zlasti površine, ki so v zaraščanju.

Iz pridobljenih podatkov izdanih gradbenih dovoljenj smo ugotovili povprečne letne površine zazidanih stavbnih zemljišč in prikazali trenutni obseg zazidanih stavbnih zemljišč v občini. Na podlagi količin nezazidanih stavbnih zemljišč smo postavili prognozo, za koliko časa zadoščajo sedanja nezazidana zemljišča glede na trenutno letno pozidane površine. Stavbna zemljišča delimo na:

- *»Zazidana stavbna zemljišča so zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče« [10].*

- *»Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave« [10].*

Vodne površine na območju občine Žužemberk predstavlja reka Krka, ki je v nalogi nismo posebej obravnavali.

2.5 Metoda dela

Občina Žužemberk pripravlja nov občinski prostorski načrt (OPN), s katerim bo prišla do novih stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske in nestanovanjske gradnje. Zato smo v naši nalogi analizirali namensko rabo zemljišč obstoječega prostorskega plana in ugotovili, ali so na območju občine še nezazidana stavbna zemljišča, koliko in za koliko časa zadoščajo.

Za določitev povprečno letno zazidanih stavbnih površin smo potrebovali podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih v minulem obdobju. Tako smo s strani občine pridobili podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za obdobje od začetka leta 2008 do konca leta 2011.

Na podlagi dobljenih podatkov o številu izdanih gradbenih dovoljenj, namenu gradnje, lokaciji objekta in horizontalnih gabaritih stavbe smo ocenili velikosti gradbenih parcel in z analizo prišli do površin stavbnih zemljišč, ki se povprečno pozidajo v enem letu na območju občine.

S strani podjetja Struktura d.o.o., ki pripravlja OPN, so nam posredovali grafične podloge o površinah namenske rabe stavbnih zemljišč veljavnega prostorskega plana iz leta 2003 in površine nezazidanih stavbnih zemljišč iz leta 2008. Z analizo podatkov smo lahko prikazali površine zazidanih stavbnih zemljišč v letu 2008 in na podlagi povprečno letno zazidanih površin tudi obseg površin zazidanih stavbnih zemljišč v začetku leta 2012. Iz analiziranih podatkov o nezazidanih zemljiščih in povprečno letno zazidanih površinah smo izračunali, za koliko časa zadoščajo nezazidana stavbna zemljišča trenutno veljavnega prostorskega plana.

Za pridobitev mnenj o namerah lastnikov zemljišč smo na terenu opravili anketo **(Priloga A4)**, v kateri smo spraševali o načinu in letu pridobitve zemljišča, o potrebah po gradnji oz. vzrokih za ne gradnjo in ali nameravajo kupiti ali prodati zemljišča. Z anketo smo želeli poizvedeti, kakšna je trenutna »klima« med lastniki v občini Žužemberk in kaj lahko pričakujemo v naslednjih petih letih.

Pridobljene ugotovitve iz ankete smo primerjali z analiziranimi podatki in podali usmeritve bodoče zemljiške politike v občini Žužemberk.

3 Urejanje prostora in struktura zemljišč

Prostor občine Žužemberk ureja **prostorski plan** (UL RS, št. 64/2003 z dne 3.7.2003), v katerem je prikazan dolgoročni in srednjeročni družbeni plan razvoja občine Žužemberk ter **prostorsko ureditveni pogoji** (UL RS, št. 73/2003 z dne 29.7.2003 in UL RS, št. 98/2003 z dne 13.10.2003), ki določajo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor. V nadaljevanju bomo podrobno prikazali urejanje prostora in strukturo zemljišč v občini Žužemberk.

3.1 Urejanje prostora

Urejanje prostorskega razvoja občine Žužemberk je opredeljeno z dolgoročnim planom. Urbanistična porazdelitev naselij temelji na policentričnem razvoju občine, ki v ospredje postavlja največje naselje Žužemberk kot občinsko središče, okrog katerega gravitirajo pomembna lokalna središča z manjšimi naselji in zaselki. Gradnja stanovanjskih objektov se v prvi vrsti usmerja v izrabo stavbnih zemljišč znotraj strnjenih obstoječih naselij in na površinah predvidenih za prenovo oz. na manj kvalitetnih zemljiščih. Stavbna zemljišča, namenjena za potrebe proizvodnje in obrti, so na območju obrtno-industrijske cone Sejmišče v Žužemberku in na območju servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru. V dolgoročnem planu se za potrebe malega gospodarstva in obrtništva predvideva nova obrtna cona v Ajdovcu in na območju nekdanjega peskokopa v Žužemberku ter ponovna ureditev stavbnih zemljišč za potrebe obrtno-industrijske cone v Hinjah. Zaradi velikosti, geografske razgibanosti in oddaljenosti med posameznimi naselji predstavlja izgradnja in vzdrževanje prometne, komunalne in energetske infrastrukture velik finančni zalogaj. Posebna skrb se namenja zagotavljanju potrebnih količin pitne vode in raziskavam novih vodnih virov ter fizičnemu varovanju območij vodnih virov. Najboljša kmetijska zemljišča se varujejo pred nekontrolirano gradnjo, vendar je potrebno vseeno nameniti urbanizaciji tudi del najboljših kmetijskih zemljišč za potrebe širitve in razvoja gospodarstva ter naselij. S skrbnim gospodarjenjem in izobraževanjem lastnikov gozdov se povečuje gozdni prirast in ekonomska vrednost gozdov [11].

3.1.1 Načini urejanja prostora

Pri **urejanju prostora** se mora upoštevati racionalna raba prostora, varovanje naravnih virov, varovanje in izboljšanje okolja s ciljem zagotoviti občanom enakovredne pogoje za bivanje ter ustvarjanje. Izvajanje predvidenih posegov v prostor se v srednjeročnem obdobju ureja s prostorsko izvedbenimi akti.

Veljavni prostorsko izvedbeni akti občine Žužemberk:

- **Prostorsko ureditveni pogoji (PUP):**
 - za območje občine Žužemberk,
 - za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara.
- **Zazidalni načrti (ZN):**
 - obrtno-industrijske cone Sejmišče v Žužemberku,
 - stanovanjska cona Klek v Žužemberku,
 - servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru,
 - stanovanjska cona Dvor II. faza,
 - obrtno-industrijska cona Hinje,
 - podružnična šola Dvor.
- **Lokacijski načrti (LN):**
 - kanalskega sistema Žužemberk,
 - sprememba in dopolnitev kanalskega sistema Žužemberk.

Zaradi realizacije ali dopolnitve z zgoraj navedenimi spremembami so se na območju občine z odlokom razveljavili nekateri prostorsko izvedbeni akti. Razveljavljeni prostorsko izvedbeni akti občine Žužemberk:

- zazidalni načrt Stranska vas pri Žužemberku,
- zazidalni načrt za stanovanjski predel na Dvoru-JV del [11].

3.1.2 Namenska raba prostora

»**Namenska raba** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov« [12].

Namenska raba zemljišč, ki je zapisana v **prostorskem planu** občine Žužemberk, se marsikje razlikuje od dejanskega stanja na terenu. Zemljišča, ki so po namenski rabi predvidena kot kmetijska zemljišča ali celo stavbna zemljišča, se zaradi zaraščanja spreminjajo v gozdne površine. Zato je dejanska slika površin na terenu nekoliko drugačna od grafičnega prikaza namenske rabe prostora (**Priloga A2**).

Preglednica 6: Površine zemljišč osnovne namenske rabe občine Žužemberk v letu 2003

Površine zemljišč osnovne namenske rabe	Površina (m ²)
Stavbna zemljišča	5.725.137,77
Kmetijska zemljišča	65.285.359,64
Gozdna zemljišča	92.437.196,39
Vode	797.072,59
Skupaj	164.244.766,39

V preglednici 6 so prikazane površine zemljišč **osnovne namenske rabe** veljavnega prostorskega plana občine Žužemberk, ki je bil sprejet leta 2003. Po trenutno veljavnih podatkih osnovne namenske rabe je v občini največ gozdnih zemljišč, in sicer 92.437.196,39 m², sledijo kmetijska zemljišča, ki obsegajo 65.285.359,64 m², stavbna zemljišča pa se razprostirajo na 5.725.137,77 m² površin. Najmanj površin po namenski rabi predstavljajo površine voda, ki jih v občini predstavlja reka Krka in znašajo 797.072,59 m² [13].

»Območja osnovne namenske rabe oz. površine podrobnejše namenske rabe prostora morajo biti v prostorskem redu občine prikazane tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru« [14].

Po besedah višje svetovalke za okolje, prostor in urbanistično načrtovanje ter premoženjsko svetovanje go. Vide Šušterčič je od leta 2007 v pripravi novi občinski prostorski načrt (OPN), v katerem bo na novo opredeljena namenska raba zemljišč v občini Žužemberk.

3.2 Kmetijska zemljišča

Na pestrost kulturne krajine nedvomno vplivajo razgibana kmetijska zemljišča, in sicer slikovite vinske gorice, urejeni sadovnjaki, zeleni travniki, obdelana polja ter valoviti prostrani pašniki.

3.2.1 Naravne danosti kmetijskih zemljišč

Pogoji za kmetovanje na področju občine Žužemberk so skromni, to dokazujejo zemljišča, ki so primerna za kmetovanje. Po geografski pestrosti Suhe krajine se občina Žužemberk ne more uvrščati med občine z velikim intenzivnim kmetijskim potencialom. Sestava prsti, razdrobljenost parcel, relief in podnebje so v veliki meri vplivali na velikost, obliko ter intenzivnost izkoriščanja kmetijskih zemljišč [15].

Po podatkih **osnovne namenske rabe** trenutno veljavnega prostorskega plana občine Žužemberk je za namene kmetijstva namenjenih 65.285.359,64 m² zemljišč. Podatki osnovne namenske rabe zemljišč se nekoliko razlikujejo od podatkov Območne geodetske uprave Novo mesto, ki vodi evidenco **vrste rabe zemljišč**, ki je osnova za določitev katastrskega dohodka. Po podatkih Območne geodetske uprave je bilo v občini Žužemberk v začetku leta 2012 68.989.997 m² kmetijskih površin. Razliko med površinami kmetijskih zemljišč **osnovne namenske rabe** in **vrste rabe** lahko pripisujemo starosti

podatkov, saj so podatki osnovne namenske rabe zemljišč pridobljeni iz prostorskega plana občine, ki je iz leta 2003, podatki o vrsti rabe zemljišč, pridobljeni s strani Območne geodetske uprave Novo mesto, pa so iz leta 2012. Ne gre spregledati tudi dejanskega stanja na terenu, kjer so površine po osnovni namenski rabi opredeljene kot kmetijska zemljišča, vendar so se s časom zarasla in spremenila v gozdna zemljišča ali obratno. Kmetijska zemljišča, ki jih klasificiramo glede na vrsto rabe, so:

- sadovnjaki,
- vinogradi,
- travniki,
- pašniki,
- njive.

Med kmetijskimi zemljišči v občini prevladujejo travniki z 38.942.636 m² in pašniki, ki obsegajo 15.306.142 m² (Preglednica 7). To je dovolj jasen pokazatelj, da so na območju občine Žužemberk slabši pogoji za kmetovanje in nizki hektarski donosi [6].

Preglednica 7: Površine kmetijskih zemljišč občine Žužemberk v letu 2012

Št.	Katastrska občina	Njiva (m ²)	Sadovnjak (m ²)	Vinograd (m ²)	Travnik (m ²)	Pašnik (m ²)	Skupaj (m ²)
1434	Gornji Križ	935.781	96.669	145.197	1.662.337	307.413	3.147.397
1435	Reber	760.891	78.334	50.679	1.137.364	220.495	2.247.763
1436	Žužemberk	1.398.333	197.240	93.921	3.388.448	505.125	5.583.067
1437	Šmihel pri Žužemberku	1.818.548	206.762	86.844	3.328.330	1.102.036	6.542.520
1438	Zvirče	419.906	100.482	21.173	7.049.188	4.000.432	11.591.181
1439	Hinje	127.385	70.510	2.830	2.532.405	1.140.564	3.873.694
1440	Sela pri Hinjah	1.290.253	160.412	88.486	5.730.824	2.168.336	9.438.311
1441	Veliko Lipje	633.020	35.836	114.159	4.257.659	1.300.256	6.340.930
1442	Stavča vas	1.059.350	72.256	25.366	1.988.968	489.195	3.635.135
1443	Dvor	1.645.475	79.606	319.074	2.915.831	1.412.800	6.372.786
1444	Ajdovec	1.592.551	175.537	387.971	3.884.685	2.093.654	8.134.398
1445	Brezova Reber	395.811	41.078	13.493	1.066.597	565.836	2.082.815
	Skupaj	12.077.304	1.314.722	1.349.193	38.942.636	15.306.142	68.989.997

3.2.1.1 Kmetijska zemljišča v vzhodnem delu Suhe krajine

Območje vzhodne Suhe krajine velja za planotast (Ajdovska planota) svet, ki ga prekrivajo vrtače in številne kraške kotanje (Fotografija 4), v katerih so se nabrale preperine, ki jih prebivalstvo izrablja za poljedelstvo. V največji meri obravnavano območje prekrivajo travniki in pašniki. K večji pestrosti pokrajine prispevajo vinogradi, ki se razprostirajo na vinorodnih gričih: Boršt pri Dvoru, Brinova Gora, Hrib pri Malem Lipovcu, Kriška Gora in Sadinjske Tale. Največ površin, zasajenih z vinogradi v občini Žužemberk, je ravno na vzhodnem delu Suhe krajine, in sicer v k.o. Ajdovec z 387.971 m² in v k.o. Gornji Križ z 145.197 m² (Preglednica 7). Na obravnavanem območju je prisotno zaraščanje kmetijskih površin. Z Naturo 2000 je zavarovan manjši del Ajdovske planote [15].



Fotografija 4: Planotast svet z vrtačami in kraškimi kotanjami - Veliki Lipovec, 2012

3.2.1.2 Kmetijska zemljišča v dolini reke Krke

V tem delu Suhe krajine so pogoji za kmetovanje najprimernejši, zato je tudi največ njivskih površin v katastrskih občinah, ki ležijo v in ob dolini reke Krke. Iz preglednice 7 vidimo, da je največ njivskih površin v k.o. Šmihel pri Žužemberku s 1.818.548 m², v k.o. Dvor z 1.645.475 m² in v k.o. Žužemberk s 1.398.333 m². V dolini reke Krke je zasajenih največ površin s sadovnjaki v občini, tako je v k.o. Šmihel pri Žužemberku 206.762 m² površin sadovnjakov, kar je največ med vsemi katastrskimi občinami. Večina doline prekrivajo travniki in njive, gozdov je relativno malo in tudi intenzivnost zaraščanja je manjša kot v ostalih delih občine. Kmetijske površine so se razvile na terasah ob reki Krki in okoliških dolinah. Slikovitost pokrajine daje reka Krka ter strnjeni vinogradi na osojnih gričih: Brinovje nad Vinkovim Vrhom, Mačkovski Tali, Podšempavel in Stara Gora pri Dvoru, ki se skupno razprostirajo na 319.074 m² površine in po večini ležijo v k.o. Dvor [15].

3.2.1.3 Kmetijska zemljišča v zahodnem delu Suhe krajine

V številnih vrtačah in kraških dolih so plitka plodna tla, na dnu vrtač je nekaj plodne zemlje, ki jo prebivalci izkoriščajo za njive. Sicer v zahodnem delu Suhe krajine prevladujejo pašniki in gozdovi (Fotografija 5). Intenzivnost zaraščanja je največja ravno na področju zahodne Suhe krajine, kjer je tudi največ površin travnikov in pašnikov, ki so zadnja stopnja obdelovalne površine pred zaraščanjem. K.o. Žvirče je po površini največja katastrska občina in ima tudi

največje površine travnikov, in sicer 7.049.188 m² in 4.000.432 m² pašnikov. Tako lahko iz preglednice 7 vidimo, da so v katastrskih občinah, ki ležijo v zahodnem delu Suhe krajine, to so k.o. Hinje, Veliko Lipje in Žvirče, po površini njiv, sadovnjakov in vinogradov na dnu lestvice, izjema je le k.o. Sela pri Hinjah, ki s 1.290.253 m² predstavlja največ njivskih površin na zahodnem delu Suhe krajine [15].



Fotografija 5: Pašniki v zaraščanju - Sela pri Hinjah, 2012

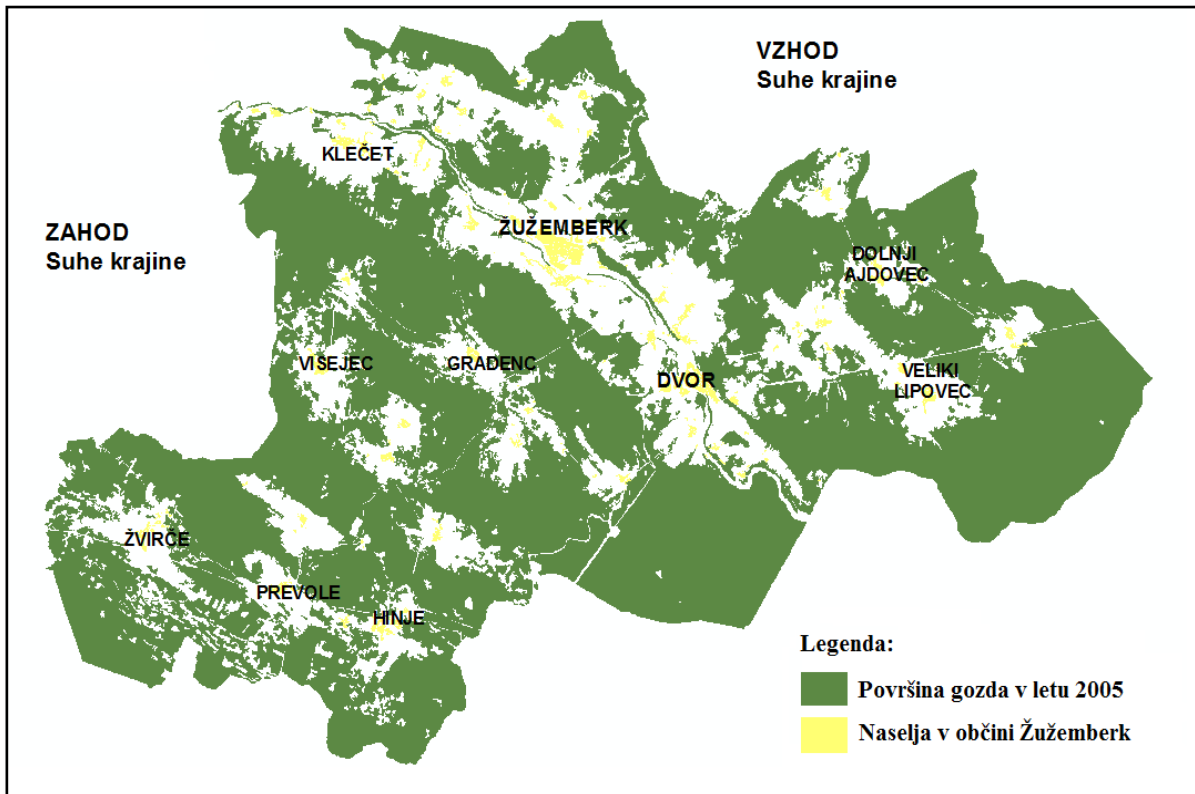
Značilna zakrasela kraška pokrajina v zahodnem delu Suhe krajine, ki jo v večini prekrivajo travniki in pašniki, ki se počasi spreminjajo v gozd (Fotografija 5).

3.3 Gozdna zemljišča

Republiko Slovenijo pokriva 1.185.169 ha gozdov, kar znaša več kot polovico površine države, zato se Slovenija uvršča med najbolj gozdnate države v Evropi [16].

3.3.1 Površina gozdov v občini

V občini Žužemberk, po veljavnih podatkih Zavoda za gozdove Slovenije (ZGS) iz leta 2005, se gozdne površine razprostirajo na 11.514,84 ha. Podatki osnovne namenske rabe iz veljavnega prostorskega plana občine Žužemberk iz leta 2003 pa kažejo, da je v občini Žužemberk 9.243,72 ha gozdnih površin. Razlika med dejansko gozdnatostjo, ki jo predstavljajo podatki ZGS, in namensko rabo je v veliki meri posledica zaraščanja.



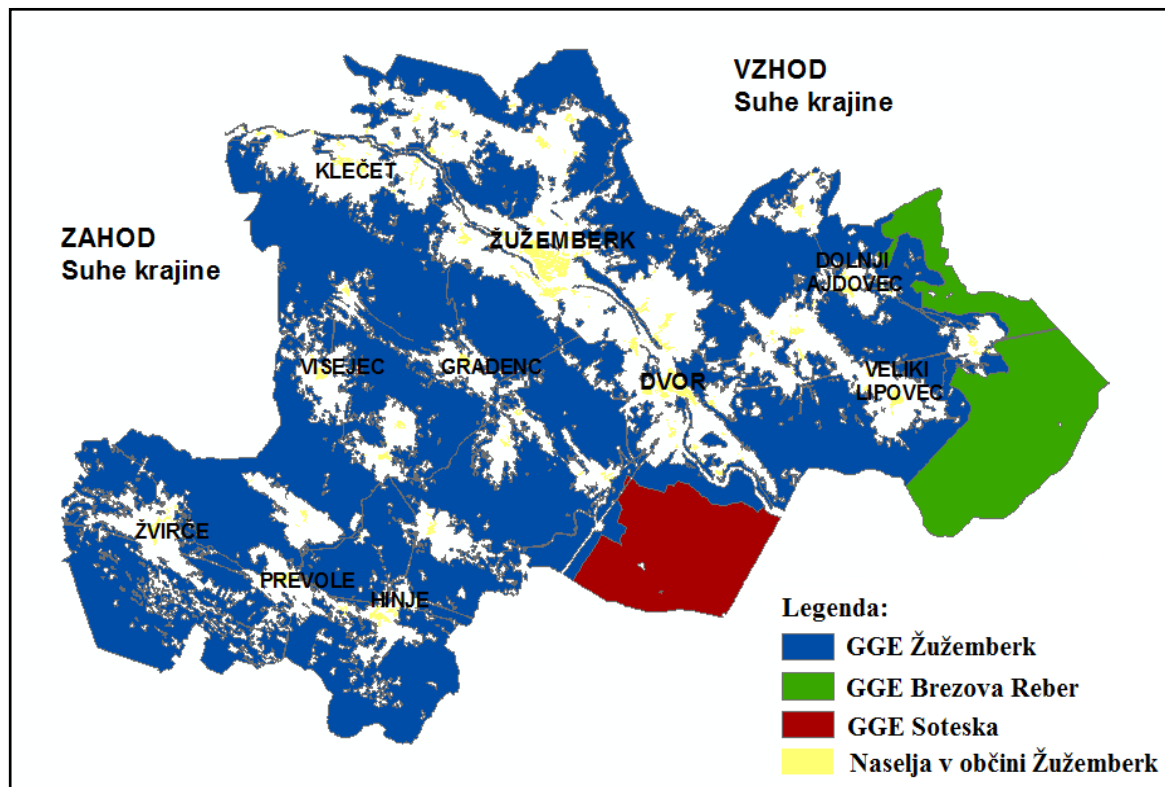
Slika 6: Gozdne površine v občini Žužemberk po podatkih ZGS [18]

V zeleni barvi (Slika 6) so prikazane gozdne površine, ki pokrivajo občino Žužemberk. Po trenutno veljavnih gozdnogospodarskih načrtih (GGN) znaša pokritost občine z gozdom 11.514,84 ha. Naselja (rumena barva) ter obdelovalne površine (bele barve) pa po večini ležijo v dolini reke Krke, v kraških dolih in na planotah.

Po podatkih ZGS območje občine Žužemberk pripada trem gozdnogospodarskim enotam (GGE) (Slika 7):

- GGE Žužemberk,
- GGE Brezova Reber,
- GGE Soteska.

Za potrebe izdelave gozdnogospodarskih načrtov (GGN) Zavod za gozdove Slovenije (ZGS) izvaja fizične terenske meritve vsakih 10 let po posameznih GGE. Meritve GGE, ki sestavljajo območje občine Žužemberk, so bile opravljene po posameznih enotah, in sicer za GGE Žužemberk v letu 2005, GGE Brezova Reber v letu 2004 in podatki GGE Soteska so bili pridobljeni v letu 2003.



Slika 7: Gozdnogospodarske enote v občini Žužemberk [18]

Iz slike 7 vidimo, da je največja gozdnogospodarska enota z 9.476,31 ha GGE Žužemberk (modra barva), ki v celoti leži v občini Žužemberk. Naslednja po površini sledi GGE Brezova Reber (zelena barva) s 1.721,70 ha, kjer 1.261,37 ha površine gozda leži v občini Žužemberk in GGE Soteska (rdeča barva) z 1.913,98 ha, katere manjši del enote, to je 777,16 ha leži v občini Žužemberk.

Preglednica 8: Površina gozdov GGE v občini Žužemberk

Gozdnogospodarska enota (GGE)	Površina gozda (ha)
Žužemberk	9.476,31
Brezova Reber	1.261,37
Soteska	777,16
Skupaj	11.514,84

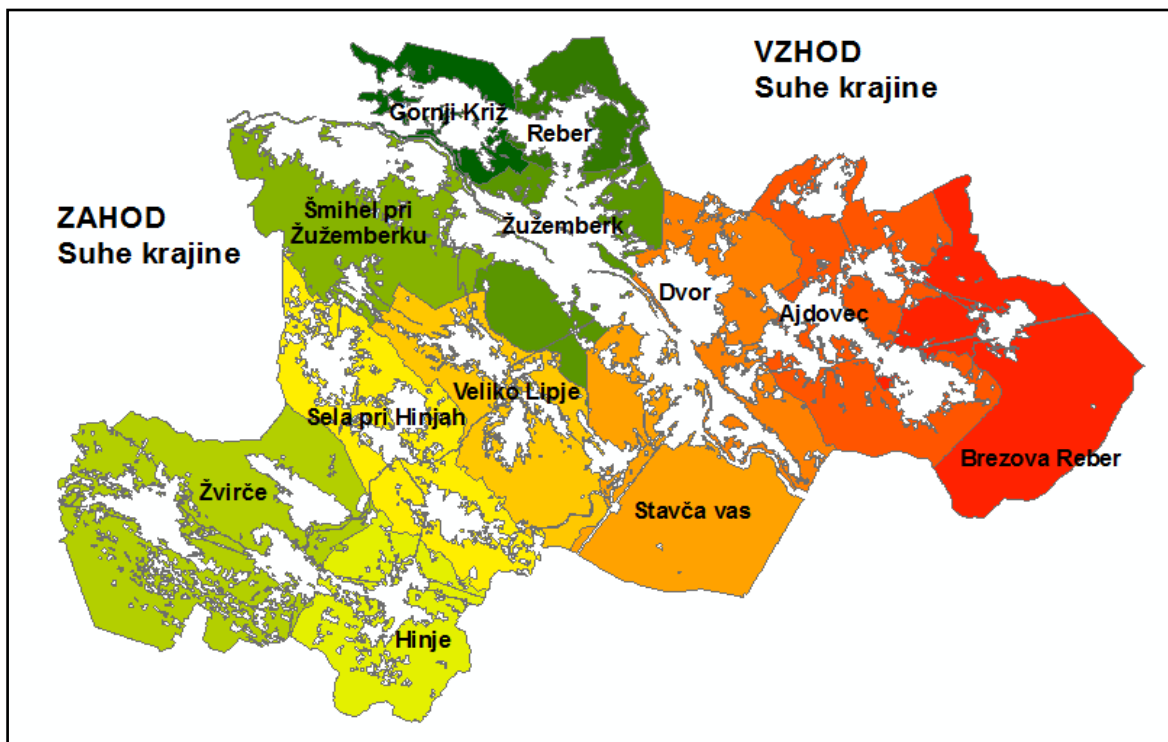
Skupna površina gozdov v občini Žužemberk znaša 11.514,84 ha, največji delež gozdov, to je 9.476,31 ha je v območju GGE Žužemberk, ki leži v celoti v občini Žužemberk. Gozdnogospodarska enota Brezova Reber pokriva 1.261,37 ha gozdov in najmanjši delež gozdov v občini Žužemberk pripada GGE Soteska 777,16 ha (Preglednica 8) [18].

3.3.2 Površina gozdov po katastrskih občinah

Preglednica 9: Velikosti katastrskih občin in njihova pokritost z gozdom v letu 2005

Št.	Katastrska občina	Površina katastrske občine (ha)	Površina gozda v katastrski občini (ha)	Delež gozda oz. gozdnatost (%)
1434	Gornji Križ	600,90	316,16	52,61
1435	Reber	590,94	374,61	63,39
1436	Žužemberk	1.192,58	614,84	51,56
1437	Šmihel pri Žužemberku	1.595,06	1.021,02	64,01
1438	Žvirče	2.357,16	1.720,86	73,01
1439	Hinje	1.031,82	821,35	79,60
1440	Sela pri Hinjah	1.432,66	968,47	67,60
1441	Veliko Lipje	1.243,32	943,94	75,92
1442	Stavča vas	1.652,37	1.302,32	78,82
1443	Dvor	1.276,45	739,77	57,96
1444	Ajdovec	1.777,79	1.169,14	65,76
1445	Brezova Reber	1.660,30	1.522,36	91,69
	Skupaj	16.411,35	11.514,84	70,16

Iz preglednice 9 so razvidne velikosti posameznih katastrskih občin v občini Žužemberk in njihova pokritost z gozdom. Po površini največja katastrska občina (k.o.) z 2.357,16 ha je Žvirče in najmanjša Reber s 590,94 ha. Največje površine prekrte z gozdom so v k.o. Žvirče 1.720,86 ha in najmanj gozda s 316,16 ha je v k.o. Reber. Delež pokritosti k.o. z gozdom je najmanjši v k.o. Žužemberk, in sicer 51,56 %, najbolj gozdnata je k.o. Brezova Reber z 91,69 %. Skupni delež gozdnatosti katastrskih občin in občine kot celote tako znaša 70,16 %, kar je višje od državnega povprečja, ki znaša 58,50 %.



Slika 8: Katastrske občine in pokritost z gozdom [18]

Slika 8 prikazuje delitev občine Žužemberk na katastrske občine in njihovo pokritost z gozdom. Bela barva predstavlja obdelovalne površine in naselja, različni barvni odtenki pa predstavljajo gozdne površine različnih k.o. Iz slike 8 tako vidimo, da so k.o. Dvor, Žužemberk in Gornji Križ v veliki meri obarvane v belo barvo. To pomeni, da je velik del površin prekritih z naselji in obdelovalnimi površinami. Omenjene k.o. ležijo ob oz. v dolini reke Krke in tudi zato je njihova pokritost z gozdom manjša od ostalih k.o., kar je razumljivo, saj je v dolini reke Krke največ obdelovalnih površin in naselij.

Katastrska občina Dvor s 57,96 % pokritosti z gozdom velja za manj zaraščeno k.o., vendar gozdovi, ki pokrivajo strma pobočja nad reko Krko, opravljajo pomembno varovalno vlogo (Fotografija 6). Pobočje nad vinorodnima goricama Podšempavel in Stara Gora pri Dvoru pokrivajo gozdovi, ki opravljajo funkcijo varovanja gozdnih zemljišč pred erozijo in plazenjem [18].



Fotografija 6: Varovalni gozd nad vinorodno gorico Podšempavel [18]

3.3.3 Lastništvo gozdov

3.3.3.1 Gozdnogospodarska enota Žužemberk

V GGE Žužemberk, ki v največji meri pokriva občino Žužemberk, so gozdovi v pretežni meri v zasebni lasti. Ob denacionalizacijskem postopku je bilo vrnjenih nekaj gozdov. Največja vrnjena posestva oz. agrarne skupnosti so bile: Agrarna skupnost Smerjak (90 ha), Agrarna skupnost Pleš (54 ha), Agrarna skupnost Hinje (20 ha), Agrarna skupnost Hrib pri Hinjah (5 ha) in posestvo Vehovec (40 ha).

Preglednica 10: Površina gozdov po oblikah lastništev v GGE Žužemberk v letu 2005

	Zasebni gozdovi	Državni gozdovi	Občinski gozdovi	Gozdovi drugih pravnih oseb	Skupaj
Površina gozda (ha)	9.058,50	235,49	166,37	15,95	9.476,31
Delež (%)	95,59	2,49	1,76	0,17	100,00

Kot je razvidno iz preglednice 10, je največji delež (95,59 %) gozdov v zasebni lasti, 2,49 % gozdov pripada lastništvu države RS, lastništvo gozdov s strani občine Žužemberk obsega 1,76 % oz. 19,95 ha in manj kot en procent (0,17 %) so gozdovi v lasti pravnih oseb.

Preglednica 11: Posestna sestava zasebnih gozdov v GGE Žužemberk v letu 2005

Velikost gozdne posesti	Sestava			
	Po številu posestnikov		Po gozdnih površinah	
	Število posestnikov	Delež v razredu (%)	Površina gozdov (ha)	Delež v razredu (%)
do 1 ha	5.430	69,00	1.705,71	18,00
1 do 5 ha	2.098	26,70	5.107,66	53,90
5 do 10 ha	300	3,80	2.132,14	22,50
10 do 30 ha	42	0,50	530,80	5,60
Skupaj	7.870	100,00	9.476,31	100,00

V preglednici 11 vidimo, da je največ posestnikov z velikostjo gozda manjšega od 1 ha, in sicer kar 69,00 %. Posestnikov z velikostjo gozda med 1 ha in 5 ha je 2.098, kar znaša 26,70 % in večjih lastnikov od 5 ha do 10 ha površin gozdov je 300 oz. 3,80 %. Najmanj je lastnikov gozdov, ki imajo v lasti 10 ha do 30 ha gozdov, njihov delež znaša zgolj 0,50 %. Po površinah gozdov je največ gozdov 5.107,66 ha oz. 53,90 % v lasti lastnikov, katerih posesti so v velikosti med 1 ha do 5 ha, sledijo površine gozdov v velikosti posesti od 5 ha do 10 ha, 2.132,14 ha oz. 22,50 %. Skupne površine gozdov lastnikov najmanjših posesti, to je do 1 ha je 1.705,71 ha ali 18,00 % in pričakovano najmanj skupnih površin gozdov lastnikov največjih posesti 10 ha do 30 ha znaša samo 530,80 ha oz. 5,60 %.

Iz prikazanih podatkov vidimo, da je na območju GGE Žužemberk na 9.476,31 ha gozdnih površin 7.870 lastnikov, to predstavlja veliko razdrobljenost gozdnih posestev. Iz tega lahko sklepamo, da ima večina lastnikov v občini Žužemberk v lasti manjše gozdne posesti.

Preglednica 12: Razvoj posestne sestave zasebnih gozdov v GGE Žužemberk

Velikost gozdne posesti	Sestava			
	Po številu posestnikov		Po gozdnih površinah	
	Delež v razredu 1996 (%)	Delež v razredu 2006 (%)	Delež v razredu 1996 (%)	Delež v razredu 2006 (%)
do 1 ha	32,80	69,00	31,60	18,00
1 ha do 5 ha	43,80	26,70	61,00	53,90
5 ha do 10 ha	15,20	3,80	7,00	22,50
10 ha do 30 ha	8,30	0,50	0,40	5,60

Iz preglednice 12 vidimo, da je bil v letu 1996 delež lastnikov večjih posesti večji kot v letu 2006, vendar je bil njihov delež gozdnih površin manjši. Delež lastnikov manjših gozdnih posestev pa se je iz 32,80 % leta 1996 povečal na 69,00 % v letu 2006. Posledica povečanja števila gozdnih posesti je najbolj verjetna zaradi manjšanja ekonomske odvisnosti manjših lastnikov gozdnih posesti od prihodkov gozdov [18].

3.3.3.2 Gozdnogospodarska enota Brezova Reber

Gozdnogospodarska enota Brezova Reber leži v štirih občinah: Dolenjske Toplice, Mirna Peč, Straža in Žužemberk. Največji delež gozdov leži v občini Žužemberk, in sicer 1.261,37 ha.

Preglednica 13: Površina gozdov po oblikah lastništev v GGE Brezova Reber v letu 2004

	Zasebni gozdovi	Državni gozdovi	Občinski gozdovi	Gozdovi drugih pravnih oseb	Skupaj
Površina gozda (ha)	4,69	1.716,76	0,00	0,25	1.721,70
Delež (%)	0,28	99,71	0,00	0,01	100,00

Delež državnih gozdov obsega 1.716,76 ha, kar je 99,71 %, ostali lastniki skupaj dosegajo manj kot 0,50 % oz. 4,94 ha. Tako lahko trdimo, da je GGE Brezova Reber kot celota in tudi kot del enote, ki leži v občini Žužemberk, v celoti v državni lasti, z izjemo 4,69 ha zasebnih gozdov, katerih delež je zanemarljivo majhen glede na celoto (Preglednica 13) [18].



Fotografija 7: Strokovno urejeni gozdovi v GGE Brezova Reber, 2012

Posledica takšnega lastništva so strokovno urejeni gozdovi, z veliko rastlinsko pestrostjo in veliko lesno zalogo (Fotografija 7).

3.3.3.3 Gozdnogospodarska enota Soteska

Površina gozdov v GGE Soteska znaša 1.913,98 ha in obsega območje občin Dolenjske Toplice in Žužemberka. Lastništvo je v celoti v državni lasti, tako velja tudi za del GGE, ki leži v občini Žužemberk in obsega 777,16 ha gozdnih površin [18].

3.4 Stavbna zemljišča

Pri urejanju osnovne namenske rabe prostora so za človeka prav gotovo najpomembnejša stavbna zemljišča, saj določitev in ureditev stavbnih zemljišč omogoča gradnjo objektov za potrebe bivanja in ustvarjanja.

3.4.1 Merila in pogoji umeščanja objektov v prostor izven naselij

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Na **najboljših kmetijskih zemljiščih** je poleg osnovne rabe dopustna:

- postavitve nadstrešnic ob avtobusnih postajališčih,
- gradnja poljskih poti in podzemnih komunalnih vodov ter naprav,
- agrooperacija, ki je predvidena v prostorskem planu občine,
- izravnava terena za izboljšanje pogojev kmetovanja,
- gradnja objektov za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve),
- postavitve turističnih oznak in spominskih obeležij,
- gradnja objektov za zaščito in reševanje pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na **drugih kmetijskih zemljiščih** je poleg zgoraj naštetih objektov možno graditi še:

- gospodarske objekte (kozolci, skednji), ki služijo za kmetijsko proizvodnjo,
- objekte za namene vodooskrbe in ostale vodnogospodarske ureditve,
- začasne objekte, ki služijo sezonski turistični ponudbi,
- prometno, komunalno in energetska omrežja ter naprave,
- ureditve zelenih površin.

GOZDNA ZEMLJIŠČA

Gradnja infrastrukturnih objektov mora čim manj prizadeti gozdna tla, rastlinstvo in živalstvo. Gradnja objektov na območjih varovalnih gozdov in gozdnih rezervatih ni dovoljena. Na območjih **lesnoproizvodnih** gozdov se dovoljuje:

- gradnja objektov, namenjenih gozdarskim dejavnostim,
- postavitve nadstrešnic ob avtobusnih postajališčih,
- gradnja objektov za raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
- postavitve začasnih sezonskih objektov za potrebe turizma, športa in rekreacije,
- postavitve turističnih oznak in spominskih obeležij,

- vzdrževalna dela gozdarskih in lovskih koč ter objektov za potrebe lova in ribolova,
- gradnja objektov za zaščito in reševanje pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- gradnja in vzdrževalna dela prometnega, komunalnega in energetskega omrežja,
- gradnja objektov za potrebe vodooskrbe.

Gradnja zgoraj navedenih objektov je dopustna pod pogojem, da niso v nasprotju z gozdnogospodarskimi načrti in funkcijami gozda ter ne ovirajo osnovnih gozdarskih dejavnosti.

OBMOČJA VODOTOKOV

Na območju **površinskih voda** je dovoljeno:

- urejanje in vzdrževanje rečne struge, jezov ter preprečevanje poplav,
- urejanje in utrjevanje brežin ter dostopnih poti do voda,
- urejanje drč za spuščanje čolnov na jezovih,
- graditi objekte za potrebe ribištva, pod pogoji, da je zagotovljen biološki minimum v obdobju nizkih voda in pridobljena vsa naravovarstvena soglasja,
- vzdrževanje, obnova in sprememba namembnosti mlinov in žag za potrebe turizma,
- urejanje malih hidroelektrarn, pod pogoji, ki zagotavljajo biološki minimum v času nizkih voda.

Na območju **površinskih voda** ni dovoljeno:

- izvajanje posegov, ki bi onemogočali dostop do reke Krke,
- izkoriščanje rečnega gramoza in proda,
- urejanje brežin z betonskimi opornimi zidovi.

OBMOČJA POSEBNE OBLIKE POSELITVE

Območja posebne oblike poselitve obsegajo strnjene komplekse vinogradov in sadovnjakov. Za ta območja so značilne oblike parcelacij, velikost parcel, nagib terena, lega in gospodarski objekti, namenjeni za spravilo pridelkov-zidanice. Posebne oblike poselitev, namenjene za vinogradništvo, se pojavljajo na več območjih občine, in sicer: Boršt, Brinova Gora, Brinovje nad Vinkovim Vrhom, Dolge njive pri Brezovi Rebri, Gradenska Gora, Hrib pri Malem Lipovcu, Kriška Gora, Mačkovski Tali, območje SZ od Prapreč, območje pri Visejcu, Podšempavel, Sadinjski Tali, Stara Gora pri Dvoru, in Stara Gora pri Laščah. Na omenjenih območjih je dovoljena:

- gradnja zidanic in gospodarskih objektov za spravilo sadja in vina, ob pogoju, da je investitor lastnik najmanj 8 arov vinograda oz. sadovnjaka na območju najboljših kmetijskih zemljišč ali najmanj 6 arov na območju drugih kmetijskih zemljišč,

- nadomestna gradnja in vzdrževalna dela objektov, pri čemer je lahko velikost vinograda oz. sadovnjaka tudi manjša od zgoraj navedene velikosti,
- gradnja vinotočev in objektov turistične ponudbe, ob pogoju, da je investitor lastnik najmanj 20 arov vinograda oz. sadovnjaka na območju najboljših kmetijskih zemljišč ali najmanj 15 arov na območju drugih kmetijskih zemljišč in ob pogoju, da ureditev lokacije ne zahteva večjih posegov v teren in zagotovitev ustrezne infrastrukture.

DRUGA OBMOČJA

Na območjih **pokopališč** je dopustno:

- urejanje in razširitev pokopališč,
- vzdrževanje in gradnja mrliških vežic ter prostorov za orodje,
- vzdrževanje in obnova cerkva ter drugih sakralnih objektov,
- urejanje okolice pokopališč in sakralnih objektov.

Na stavbnih zemljiščih **izven ureditvenih območij** naselij je dopustna:

- gradnja in sprememba objektov za potrebe turizma, obrti in poslovnih dejavnosti,
- gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov za potrebe kmetovanja [19].

3.4.2 Merila in pogoji za urbanistično oblikovanje objektov v naseljih

3.4.2.1 Morfološki kriteriji

Morfološki kriteriji določajo vrsto in obliko objektov glede na tip naselij.

SPLOŠNI MORFOLOŠKI KRITERIJI:

- pri novogradnjah, rekonstrukcijah in postavitvah pomožnih objektov ter drugih gradnjah je potrebno zagotoviti oblikovno homogenost in se prilagoditi okoliškemu objektom,
- novogradnje so dovoljene na gradbenih parcelah, ki so po velikosti in obliki usklajene z značilnim parcelnim vzorcem,
- ohranjati je potrebno tradicionalno jedro vasi,
- oblikovati kmetije okoli gospodarskih dvorišč,
- razvojne in perspektivne kmetije se naj selijo na rob naselij, starejše kmetije pa se usposobijo za turistične namene,
- ohraniti in vzdrževati značilne vaške robove in tradicionalne urbanistične prehode iz naselij v krajino.

POSEBNI MORFOLOŠKI KRITERIJI:

➤ **Kriteriji za urejanje gručastih naselij**

Objekte je potrebno graditi v funkcionalno zaokrožene celote okoli kmečkih dvorišč, ohranяти vaška jedra z vaškimi trgi, ki predstavljajo ogrodje naselja, skozi katerega potekajo glavne komunikacije in osrednji prostor vasi.

➤ **Kriteriji za urejanje naselij z obcestno zasnovo**

Obcestna zasnova objektov določa postavitev objektov vzporedno z osjo glavne ulice in dovoljuje zgoščanje ter širjenje naselja v prečni smeri.

➤ **Kriteriji urejanja razpršene gradnje**

Nove objekte je potrebno graditi v zaokrožene poselitvene strukture, ki skupaj tvorijo večje število manjših enot oz. zaselkov. Pri gradnji objektov na območjih posebne oblike poselitve, to predstavlja razpršena gradnja zidanic in gospodarskih objektov za spravilo pridelkov, je potrebno ohranяти identiteto vzorca pozidave in preprečevanje zgoščanja objektov.

➤ **Kriteriji za urejanje zaselkov**

Gradnjo novih objektov je potrebno usmerjati v večja naselja, vendar obstoječi zaselki se naj ohranijo. Pri gradnji novih in nadomestnih objektov je potrebno težiti k ohranjanju kvalitetnih gabaritov zaselkov in naselij ter nove oz. nadomestne gradnje koncentrirati v nekvalitetne obstoječe ureditve.

3.4.2.2 Funkcijski kriteriji

Funkcijski kriteriji določajo sedanje in bodoče vsebine naselij.

KRITERIJI ZA UREJANJE NASELIJ S KMETIJSKO FUNKCIJO

Nove objekte je potrebno podrežati kmetijski organiziranosti prostora, dejavnosti, ki so dovoljene, se morajo vezati na primarno dejavnost. Na območjih podeželja, namenjenega za stanovanja, kmetijstvo in turistične dejavnosti so dopustni posegi:

- gradnja novih in nadomestnih stanovanjskih, kmetijskih in gospodarskih objektov,
- spremembe namembnosti objektov za potrebe opravljanja domačih obrti, turističnih dejavnosti in poslovnih dejavnosti,
- dovoljene so gradnje za dejavnosti namenjene obrti, proizvodnji in poslovni dejavnosti, ki ne potrebujejo velikih površin in ne povzročajo škodljivih emisij v okolje.

KRITERIJI ZA UREJANJE NASELIJ S STANOVANJSKO FUNKCIJO

Dejavnosti, ki niso v skladu z osnovno stanovanjsko funkcijo naselij, ne sodijo v naselja in niso dovoljena. Zato je v naseljih stanovanjskih funkcij možna gradnja:

- novih in nadomestnih stanovanjskih, kmetijskih in gospodarskih objektov ter manjših objektov za turizem, obrt, proizvodnjo in poslovne dejavnosti,
- objektov za potrebe šolstva, športa in kulture,
- površin, namenjenih za trge, parke in rekreacijo.

KRITERIJI ZA UREJANJE NASELIJ Z URBANO-JAVNO FUNKCIJO

Urbano-javna funkcija naselij služi skupnim urbanim potrebam prebivalcev naselij in umestitvi storitvenih, obrtnih in kulturnih dejavnosti, ki ne povzročajo negativnega vpliva na prostor in človeka. Na omenjenem območju je dopustna gradnja:

- stanovanjskih, poslovnih in gospodarskih objektov,
- objektov in ustanov za šport turizem in rekreacijo,
- trgov, parkov, zelenic in otroških igrišč.

KRITERIJI ZA UREJANJE NASELIJ S PROIZVODNO-OBRTNO FUNKCIJO

Proizvodne prostore je potrebno smotrno umestiti v naselja, da z izvajanjem dejavnosti ne motijo bivalne funkcije naselja. V naseljih s proizvodno-obrtno funkcijo je možna:

- gradnja in vzdrževanje proizvodnih ter poslovnih prostorov, ki s svojim delovanjem ne presegajo raven hrupa in onesnaženosti zraka predpisanih za bivalno okolje, zagotavljajo ustrezno odstranjevanje odpadnih voda in stranskih produktov,
- gradnja in sprememba namembnosti obstoječih oz. začasnih objektov za proizvodnjo, obrt, storitve in poslovne dejavnosti,
- izgradnja objektov in naprav za varstvo okolja.

KRITERIJI ZA UREJANJE NASELIJ Z MEŠANO FUNKCIJO

V naseljih z mešano funkcijo je potrebno smiselno povezati različne dejavnosti, da ne pride do medsebojno negativnih vplivov in dati prednost primarni, to je kmetijski dejavnosti.

3.4.2.3 Širitveni kriteriji

Širitveni kriteriji naselij določajo vrsto in obliko novih umestitev objektov v prostor.

KRITERIJI ZA UREJANJE DOPOLNILNE GRADNJE

Nove gradnje je potrebno smiselno zaokrožiti v funkcionalne in homogene sklope naselij. Obstoječe dele naselij je potrebno zgoščati z zapolnjevanjem oz. gradnjo objektov na nezazidanih stavbnih zemljiščih znotraj naselij in to tako, da se vzpostavi nov prostorski red,

ki predstavlja večjo izkoriščenost stavbnih zemljišč, boljšo prometno dostopnost do objektov in urejeno urbanistično zasnovo. Za potrebe kmetijstva je dovoljena prestavitev oz. gradnja novih objektov na robu naselja, če novih objektov ni možno funkcionalno in oblikovno prilagoditi prostorskim možnostim obstoječih gospodarskih objektov.

KRITERIJI ZA UREJANJE OBMOČIJ, NAMENJENIH ŠIRITVI NASELIJ

Novi objekti morajo biti usklajeni z obstoječimi urbanističnimi vzorci naselij in oblikovnimi značilnostmi kraja.

KRITERIJI ZA UREJANJE NOVIH OBMOČIJ, NAMENJENIH POZIDAVI

Gradnja na novih območjih dovoljuje oblikovanje novih tipov morfoloških enot, ki s strukturo, teksturo in videzom sledijo avtohtonim naseljem. Dovoljuje se gradnja objektov, ki ni nujno povezana s tradicionalno vaško arhitekturo, vendar izhaja iz funkcionalnosti objekta in topografskih ter klimatskih pogojev [19].

3.4.3 Obseg stavbnih zemljišč

S **prostorskim planom** in **prostorsko ureditvenimi pogoji** iz leta 2003 so določena stavbna zemljišča, ki se po osnovni namenski rabi prostora razprostirajo na 5.725.137,77 m² (Preglednica 14). Površine osnovne namenske rabe stavbnih zemljišč sestavljajo:

- območja stanovanj,
- območja centralnih dejavnosti,
- območja proizvodnih dejavnosti,
- območja zelenih površin,
- površine prometne infrastrukture,
- površine, namenjene za komunalno infrastrukturo,
- površine, namenjene energetske infrastrukture,
- območje okoljske infrastrukture,
- površine razpršene gradnje,
- posebna območja.

Glede na pridobljene podatke smo osnovno namensko rabo stavbnih zemljišč v grobem razdelil na:

- stavbna zemljišča, namenjena za **gradnjo objektov**,
- stavbna zemljišča, namenjena za **prometno infrastrukturo**.

Preglednica 14: Površine stavbnih zemljišč v občini Žužemberk v letu 2003

Stavbna zemljišča	Zemljišča za gradnjo objektov (m ²)	Prometna infrastruktura (m ²)	Skupaj (m ²)
	2.700.811,87	3.024.325,90	5.725.137,77

Površine stavbnih zemljišč, namenjenih za gradnjo objektov, znašajo 2.700.811,87 m² (Preglednica 14). Med stavbna zemljišča, predvidena za gradnjo objektov, se uvrščajo površine, namenjene za gradnjo stanovanjskih objektov, poslovnih objektov, gospodarskih objektov, objektov, namenjenih kmetijstvu in objektov javnega oz. družbenega pomena.

Iz preglednice 14 vidimo, da je v občini Žužemberk za potrebe prometne infrastrukture namenjenih 3.024.325,90 m² stavbnih zemljišč. Te površine predstavljajo površine cest, trgov in parkirnih površin oz. površin, ki so namenjene za potrebe transporta, gibanja in komunikacije prebivalstva. Površine, namenjene prometni infrastrukturi, so večje od površin, namenjenih za gradnjo objektov, kar potrjuje tezo, da se občina Žužemberk z nizko gostoto poseljenosti razprostira na velikem in razgibanem območju, kjer so naselja medsebojno zelo oddaljena. Povezavo med posameznimi naselji in občinskim središčem ter ostalimi sosednjimi občinami omogoča 84 km lokalnih cest, 0,6 km lokalnih zbirnih cest in 85 km javnih poti. V občini, ki ima visok delež (70,16 %) pokritosti z gozdom, je za boljšo povezavo ter večjo dostopnost zgrajenih cca 50 km gozdnih cest. Občinsko središče leži na pomembnem križišču regionalnih prometnih povezav, ki potekajo po dolini reke Krke ter v smeri Trebnjega in Kočevja, katerih skupna dolžina znaša 34 km državnih cest. Vzdrževanje veliko cestnih površin (km), ki povezujejo naselja z lokalnimi in regijskimi središči, predstavlja veliko finančnih sredstev za obnovo in rekonstrukcijo le-teh [13].

3.4.4 Lokacije stavbnih zemljišč

Lokacije stavbnih zemljišč, **namenjenih za gradnjo objektov**, v večini predstavljajo naselja, ki so gručasto, obcestno, razpršeno ali v zaselkih porazdeljena po prostoru občine ter posamezna zemljišča, namenjena za gradnjo objektov v javno dobro (vodohrami ...). V občini Žužemberk je po podatkih **namenske rabe** prostorskega plana za potrebe stavbnih zemljišč namenjenih 2.700.811,87 m² oz. 270,08 ha površin, zazidanih oz. predvidenih za gradnjo objektov (Preglednica 15).

Preglednica 15: Površine stavbnih zemljišč v naseljih občine Žužemberk v letu 2003

Št.	Naselje	Stavbno zemljišče (ha)	Št.	Naselje	Stavbno zemljišče (ha)
1	Boršt pri Dvoru	0,76	27	Podgozd	3,17
2	Brezova Reber	5,36	28	Podlipa	4,67
3	Budganja vas	4,84	29	Poljane pri Žužemberku	1,37
4	Dešeča vas	5,26	30	Prapreče	4,11
5	Dolnji Ajdovec	3,54	31	Prevole	6,66
6	Dolnji Kot	2,60	32	Ratje	3,38
7	Dolnji Križ	2,17	33	Reber	6,77
8	Drašča vas	4,74	34	Sadinja vas pri Dvoru	5,86
9	Dvor	18,74	35	Sela pri Ajdovcu	3,41
10	Gornji Ajdovec	4,70	36	Sela pri Hinjah	3,70
11	Gornji Kot	2,59	37	Srednji Lipovec	5,53
12	Gornji Križ	3,17	38	Stavča vas	4,26
13	Gradenc	4,21	39	Šmihel pri Žužemberku	6,00
14	Hinje	6,79	40	Trebča vas	4,21
15	Hrib pri Hinjah	2,78	41	Veliki Lipovec	7,33
16	Jama pri Dvoru	8,21	42	Veliko Lipje	2,82
17	Klečet	7,61	43	Vinkov Vrh	2,96
18	Klopce	0,63	44	Visejec	7,76
19	Lašče	3,02	45	Vrh pri Hinjah	2,44
20	Lazina	0,98	46	Vrh pri Križu	2,51
21	Lopata	3,99	47	Vrhovo pri Žužemberku	1,52
22	Mačkovec pri Dvoru	3,41	48	Zafara	5,64
23	Mali Lipovec	1,69	49	Zalisc	2,54
24	Malo Lipje	2,08	50	Žužemberk	55,10
25	Pleš	1,95	51	Zvirče	8,59
26	Plešivica	1,99		Skupaj	270,08

Največje površine stavbnih zemljišč so večinoma v naseljih z več prebivalci, kar posledično pomeni, da potrebujejo več stavbnih zemljišč za javne, stanovanjske, gospodarske in pomožne objekte. Zato so tudi največje površine stavbnih zemljišč v največjih naseljih. Naselja z največ stavbnimi zemljišči so:

- Žužemberk - 55,10 ha,
- Dvor - 18,74 ha,
- Žvirče - 8,59 ha,
- Jama pri Dvoru - 8,21 ha,
- Visejec - 7,76,
- Klečet - 7,61 ha.

Podobno, vendar v obratni smeri lahko trdimo, da je **najmanj stavbnih zemljišč** v manjših naseljih, kjer živi manj prebivalcev in tako je tudi manj potreb po površinah za gradnjo javnih, stanovanjskih, gospodarskih in pomožnih objektov. Naselja z najmanj stavbnimi zemljišči so:

- Klopce - 0,63 ha,
- Boršt pri Dvoru - 0,76 ha,
- Lazina - 0,98 ha,
- Poljane pri Žužemberku - 1,37 ha,
- Vrhovo pri Žužemberku - 1,52 ha.

Zgoraj navedena naselja z največjimi površinami stavbnih zemljišč delno potrjujejo tezo, da je največ stavbnih zemljišč v naseljih z največ prebivalci. Podobno oz. obratno tezo lahko predpostavimo tudi za naselja z najmanj stavbnih zemljišč (**Priloga A1**) [13].

Za potrebe širitve javnih, stanovanjskih in gospodarskih objektov so se v preteklosti v občini sprejemali zazidalni načrti za posamezna območja naselij, kjer se je in se še načrtno urejajo stavbna zemljišča za potrebe javnih, stanovanjskih in gospodarskih objektov.

3.4.4.1 Stanovanjska cona Klek

Občinski svet občine Žužemberk je 12. 2. 2004 sprejel Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske cone Klek v Žužemberku. Zazidalni načrt (ZN) leži na severovzhodnem delu naselja Žužemberk in obsega 9,25 ha zemljišč, na katerih je prostora za 42 stanovanjskih hiš in 1 poslovno-stanovanjski objekt. Na območju zazidalnega načrta so dovoljene novogradnje:

- stanovanjskih objektov,
- poslovno-stanovanjskih objektov,
- začasnih in pomožnih objektov,
- infrastrukturnih objektov,
- športno-rekreacijskih površin,
- zelenih in parkovnih površin.

Za našteve novogradnje so v odloku določeni pogoji gradnje, ki jih mora investitor upoštevati:

- lokacijo objektov oz. odmik od ceste in meje,
- horizontalne in vertikalne gabarite objekta,
- naklon in oblika strehe,
- vrsto konstrukcije,
- vrsto fasade,
- vrsto in barvo kritine,
- koto pritličja,
- višino kolenčnega zidu,
- oblikovanje odprtij,
- osvetlitev podstrešij,
- gradbeno linijo,
- zunanjo ureditev.

Po besedah župana Franca Škufce je občina Žužemberk do leta 2011 na območju ZN stanovanjske cone Klek odkupila del potrebnih zemljišč, pridobila dokumentacijo in del stanovanjske cone že opremila s potrebno javno infrastrukturo. Odkup ostalih zemljišč za potrebe javne infrastrukture in izgradnjo le te se bo izvajal po fazah glede na povpraševanje in potrebe investitorjev. Ostala zemljišča, ki so predvidena za gradbene parcele stanovanjskih in poslovno-stanovanjskega objekta, so v lasti prvotnih zasebnih lastnikov. Investitorji tako odkupujejo zemljišča za gradbene parcele od zasebnih lastnikov, velikost in lega gradbenih parcel je v ZN natančno določena. Gradbene parcele, ki so na območju že urejene z javno infrastrukturo, so tako opremljene z dostopnimi cestami in pločniki, vodovodnim omrežjem, fekalno in meteorno kanalizacijo, vodi za telefonijo, javno razsvetljava, energetska ter drugo infrastrukturo. Prve stanovanjske gradnje v novi stanovanjski coni so se pričele v začetku leta 2011 [21].

Stanovanjska cona je razdeljena na ureditvene enote (UE):

- UE1 - obstoječa pozidava severno od lokalne ceste Žužemberk-Zafara,
- UE2 - obstoječa pozidava južno od lokalne ceste Žužemberk-Zafara,
- UE3 - obstoječa pozidava ob regionalni cesti R III 650 Žužemberk-Trebnje,
- UE4 - predvidena stanovanjska pozidava severno od lokalne ceste Žužemberk-Zafara,
- UE5 - predvidena stanovanjska pozidava osrednjega dela ZN,
- UE6 - predvidena stanovanjska pozidava vzhodno od interne zbirne ceste,
- UE7 - predvidena stanovanjska pozidava južno od interne zbirne ceste,
- UE8 - poslovno-stanovanjska cona v jugozahodnem delu območja ZN,
- UE9 - parkovne površine,
- UE10 - športno-rekreacijske površine,
- UE11 - javno cestno omrežje.

Območje ureditvenih enot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 so namenjene predvsem stanovanjski gradnji, ob kateri je možno opravljanje posameznih dejavnosti, kot so: predelovalne dejavnosti, trgovina, posredništvo, gostinstvo, izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo itd. Območje UE 9 je namenjeno parkovnim ureditvam: drevoredi, urejene pešpoti, travnata igrišča in peskovnik za otroke. Ureditvena enota 10 je namenjena športno rekreacijskim površinam: gradnja športnega igrišča s pripadajočo športno opremo in tribunami, ki morajo slediti konfiguraciji terena. Ureditvena enota 11 pa je namenjena prometnim površinam in površinam infrastrukturnih objektov (**Priloga A3**) [22].

3.4.4.2 Obrtno-industrijska cona Sejmišče

Na 11. seji občinskega sveta občine Žužemberk, ki je potekala 12. 2. 2004, je bil sprejet Odlok o zazidalnem načrtu obrtno-industrijske cone Sejmišče. Obrtno-industrijska cona leži na severozahodnem delu naselja Žužemberk in se razprostira na 4,12 ha velikem zemljišču. Načrtovana cona se nahaja severno od obstoječe industrijske cone nekdanje Iskre in predstavlja v vizualnem smislu skupaj z obstoječo cono zaokroženo celoto. Območje cone je namenjeno za opravljanje obrtno-industrijske dejavnosti, ki zahteva ločeno lokacijo, za katero je priporočljivo, da je odmaknjena od stanovanjskega oz. mešanega prostora. Tako namenska raba zazidalnega načrta (ZN) obrtno-industrijske cone predvideva:

- predelovalno proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti,
- promet, skladiščenje in zveze,
- dejavnosti javne uprave,
- dejavnosti gostinstva in trgovine,
- poslovno storitvene dejavnosti,
- infrastrukturne objekte.

Koncept ureditve ZN je zasnovan fleksibilno, in sicer le z robnimi pogoji ureditve. Sistem pozidave, parcelacije in infrastrukturno omrežje omogočajo investitorjem prilagodljivost velikosti parcel in objektov ter zagotovitev neposredne priključitve na javno infrastrukturo. Zasnova ureditve sloni na parcelacijski mreži, s katero so ločene skupne in javne površine od površin bodočih investitorjev. V odloku ZN so določeni pogoji gradnje objektov, ki jih morajo investitorji upoštevati:

- gradbeno linijo in smer orientacije glavnih fasad,
- okvirne tlorisne površine objektov, ki so prilagodljivi glede na potrebe dejavnosti,
- kletne etaže so v celoti vkopane, možna je izvedba več kletnih etaž,
- najvišjo in najnižjo dopustno višino objektov,
- višinsko koto pritličja,
- obliko strehe,
- vrsto fasade,
- zagotovitev parkirišč za zaposlene in obiskovalce,
- zunanjo ureditev.

Po županovih besedah je občina na omenjenem območju ZN od lastnikov odkupila del potrebnih zemljišč, predvidenih za izgradnjo javne infrastrukture. Občina je tako del cone že opremila s cestnim in vodovodnim omrežjem, fekalno in meteorno kanalizacijo, javno razsvetljava in energetska ter drugo infrastrukturo (Fotografija 8). Od leta 2010 je urejeni del

območja ZN obrtno-industrijske cone namenjen uporabi. Prvi investitorji so že odkupili zemljišča in pridobivajo potrebno dokumentacijo za začetek gradnje gospodarskih objektov [21].



Fotografija 8: Obrtno-industrijska cona Sejmišče, 2012

Območje obrtno-industrijske cone je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE):

- UE1 in UE2 - predelovalne, proizvodnje in obrtne dejavnosti, servisne in poslovne dejavnosti, promet, skladiščenje, gostinstvo, trgovina in dejavnosti javne uprave,
- UE3 - parkirišča in komunalno energetske dejavnosti,
- UE4 - cestno omrežje,
- UE Z1 in Z2 - zelene površine [23].

3.4.4.3 Servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru

Na isti seji občinskega sveta, ko sta bila sprejeta odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske cone Klek in obrtno-industrijske cone Sejmišče, je bil sprejet tudi Odlok o zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru. Servisno-obrtna cona leži zahodno od naselja Jama pri Dvoru ob regionalni cesti Dvor-Kočevje in se razprostira na območju velikosti 3,42 ha. Stavbna zemljišča v zazidalnem načrtu (ZN) so namenjena:

- proizvodnim, obrtnim in servisnim dejavnostim,
- predelovalnim dejavnostim (lesna predelava),
- poslovno storitvenim dejavnostim,

- skladiščem in parkiriščem za tovorna vozila,
- dejavnostim gostinstva in trgovine,
- morebitni širitvi obstoječe cestne baze,
- infrastrukturnim objektom.

Načrtovana servisno-obrtna cona v vizualnem smislu predstavlja novo pojavno obliko v prostoru ob obstoječem naselju, zato mora biti kvalitetno oblikovana in umeščena v prostor z namenom, da se zagotovi urejen skupni videz cone in naselja. V coni je predvidenih 10 gradbenih parcel povprečne velikosti od 2.000 m² do 2.800 m² ali 9 gradbenih parcel povprečne velikosti od 1.500 m² do 7.000 m², ki jih je dovoljeno združevati v večje parcele za potrebe opravljanja dejavnosti. Tako je območje servisno-obrtne cone podrejeno funkcionalnim zahtevam dejavnosti investitorjev. Zato je pri arhitekturno-urbanističnih rešitvah začrtan samo robni pogoj, ki zagotavlja investitorjem fleksibilnost pri gradnji, vendar vseeno zagotavlja celovito urbanistično zasnovo obravnavanega prostora. Investitorji morajo pri postavitvi posameznih objektov v cono oz. v posamezno ureditveno enoto upoštevati izhodišča urejanja prostora, ki so:

- dostop do javne ceste,
- priključitev na javno komunalno omrežje,
- postavitvev objekta oz. glavnih fasad glede na gradbeno linijo,
- dopustne višine objektov,
- višinske kote pritličja,
- okvirne tlorisne površine stavb,
- usmeritve za zunanjo ureditev,
- zagotovitev parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

Župan je v pogovoru pojasnil, da je bil ob sprejetju odloka izkazan interes investitorjev po gradnji gospodarskih objektov v servisno-obrtni coni, vendar zaradi različnih okoliščin do realizacije ni prišlo. Gradnja na omenjenem območju je možna od leta 2009, ko je občina odkupila vsa zemljišča znotraj ZN. Vendar zaradi pomanjkanja lastnih finančnih sredstev in ne izkazanega interesa potencialnih investitorjev, občina še ni zgradila potrebne cestno komunalne infrastrukture, ki bi investitorjem omogočila priklop na javno infrastrukturo [21].

Posamezne dejavnosti v servisno-obrtni coni so razdeljene po ureditvenih enotah (UE):

- UE1 - prostor, namenjen skladiščem, prometnemu terminalu, avtopralnici in parkiriščem za tovorna vozila ter ostale spremljevalne poslovne prostore,

- UE2, UE3 in UE4 - proizvodne in predelovalne dejavnosti, obrtno servisne dejavnosti, skladiščenje in zveze, storitveno poslovne dejavnosti in dejavnosti gostinstva ter trgovine,
- UE5 - širitvi in ureditvi obstoječe cestne baze,
- UE6 - cestno omrežje,
- UE7 - infrastrukturni objekti,
- UE Z - zelene površine [24].

3.4.4.4 Obrtno-industrijska cona Hinje

Odlok o zazidalnem načrtu obrtno-industrijske cone Hinje je bil sprejet na seji občinskega sveta v začetku leta 2006. Zazidalni načrt (ZN) obrtno-industrijske cone leži na severni strani regionalne ceste Hinje-Žvirče v bližini naselja Hinje in zavzema območje velikosti 8,41 ha. Na območju ZN so dopustne naslednje prostorske ureditve:

- gradnja objektov za proizvodnjo in storitvene dejavnosti,
- ureditev odprtega prostora za skladiščenje,
- ureditev parkirišč za osebna in tovorna vozila,
- izgradnje infrastrukturnih objektov,
- zunanje ureditve.

Po besedah župana je v obrtno-industrijski coni Hinje že prisoten domači investitor, ki je zgradil gospodarski objekt za potrebe svoje dejavnosti in zaposluje domačo delovno silo, vendar je prišlo do neljubega zapleta. V letu 2004 je občina Žužemberk sprejela spremembe in dopolnitve k obstoječemu prostorskemu planu iz leta 2003. V novem oz. dopoljenem prostorskem planu so bila določena nova stavbna zemljišča, med njimi tudi stavbna zemljišča na območju ZN obrtno-industrijske cone Hinje in na območju predvidene obrtne cone v Ajdovcu. V času, ko je veljal prostorski plan iz leta 2004, je občina sprejela Odlok o ZN obrtno-industrijske cone Hinje, pripravila potrebno dokumentacijo in prvi investitor je zgradil gospodarski objekt. V sredini leta 2006 pa je Ustavno sodišče razveljavilo spremembe in dopolnitve prostorskega plana občine Žužemberk iz leta 2004, zato je ponovno v veljavo stopil prvotni plan iz leta 2003. Prostorski plan iz leta 2003, ki velja še danes, ne vsebuje stavbnih zemljišč na območju ZN obrtno-industrijske cone Hinje, kot tudi ne na predvidenem območju obrtne cone Ajdovec. V času veljavnega plana iz leta 2004 se je v obrtno-industrijski coni Hinje na takrat še stavbnem zemljišču zgradil gospodarski objekt. Po razveljavitvi plana iz leta 2004 pa so stavbna zemljišča na območju ZN cone v Hinjah ponovno postala kmetijska zemljišča. Tako je sedaj območje ZN obrtno-industrijske cone Hinje na kmetijskem zemljišču kot tudi že zgrajeni gospodarski objekt. Sedanje stanje ne omogoča širitve proizvodnje sedanjemu investitorju, kot tudi ne dovoljuje potencialnim

investitorjem gradnje objektov za opravljanje svojih dejavnosti. Vendar so po županovih besedah v bodočem OPN-ju na območju ZN obrtno-industrijske cone Hinje ponovno predvidena stavbna zemljišča, na katerih bo možna gradnja, enako velja tudi za predvideno območje obrtne cone v Ajdovcu [21].

Območje zazidalnega načrta je razdeljeno na ureditvene enote (UE):

- UE1 - poslovne in storitvene dejavnosti,
- UE2 do UE4 - proizvodne dejavnosti,
- UE5 - objekti komunalne in energetske infrastrukture,
- UE6 - prometna površine,
- UE7 - zelene površine.

V UE1 do UE5 je dovoljena sprememba namembnosti in sprememba rabe objektov, v vseh UE pa so dovoljene novogradnje, njihove rekonstrukcije, vzdrževalna dela in odstranitve zgrajenih objektov [25].

4 Problematika zaraščanja zemljišč

Valovit gričevnat dinarsko kraški svet z vrtačami in uvalami ter pomanjkanjem površinske vode je močno vplival na poselitev in razvoj kmetijstva v občini Žužemberk. Zato je velik problem občine zaraščenost obdelovalnih površin, delež zaraščanja in širjena gozdov se vseskozi povečuje.

4.1 Intenzivnost zaraščanja zemljišč

Podatki kažejo, da so se površine z gozdovi in grmičevjem v zadnjih 40. letih zelo povečale. Iz analize zbranih podatkov vidimo, da se je v obdobju med leti 1965 in 2005 gozdnatost občine povečala za 3.356,89 ha, kar v procentih pomeni 20,43 %.

Preglednica 16: Površina in prirast gozda med leti 1965 in 2005 na območju občine Žužemberk

Leto	Površina gozda (ha)	Prirast (ha)
1965	8.157,95	306,41
1975	8.464,36	914,22
1985	9.378,58	963,95
1995	10.342,53	1.172,31
2005	11.514,84	

Najnižja intenzivnost zaraščanja območja občine Žužemberk je bila po znanih in dostopnih podatkih med leti 1965 in 1975, ko se je pokritost z gozdom povečala za 306,41 ha. Prebivalci so se v tistem obdobju še intenzivno ukvarjali s kmetovanjem, ki je bilo skoraj edini vir preživetja. Po letu 1975 se je intenzivnost zaraščanja in opustitve kmetovanja močno stopnjevala, tako se je v obdobju med leti 1975 in 1985 na novo zaraslo že 914,22 ha gozda. Enaka intenzivnost zaraščanja površin je bila tudi med leti 1985 in 1995, ko se je ponovno zaraslo 963,95 ha obdelovalnih površin. Največ dodatnih površin se je zaraslo v zadnjem obdobju od leta 1995 do leta 2005, in sicer kar 1.172,18 ha (Preglednica 16).

Po besedah mag. Andreja Kotnika iz Zavoda za gozdove Slovenije (ZGS) je bilo vse do leta 2005, ko je bil zadnji podrobni popis gozdov večinskega dela občine Žužemberk, zaznati intenzivno zaraščanje opuščenih kmetijskih površin. V zadnjem obdobju so popisi gozdov na ostalih predelih jugovzhodne Slovenije pokazali, da se intenzivnost zaraščanja zmanjšuje, zato je pričakovati podobne ugotovitve tudi v obravnavani občini ob naslednjem popisu v

letu 2015. Ne gre spregledati dejstva, da se je skozi minula desetletja veliko obdelovalnih površin na težko dostopnih terenih že zaraslo, predvsem tista, ki jih ni bilo možno strojno obdelovati. Tako so sedaj ostale v večini površine, ki so dostopne za strojno obdelavo, in te površine se zaraščajo v manjši meri. Poglavitni prispevek k nezaraščanju zemljišč prispevajo tudi subvencije, ki kmete oz. lastnike zemljišč spodbujajo, da zemljišča obdelujejo [17].

Občina Žužemberk se razprostira na 16.433,84 ha in po podatkih ZGS iz leta 2005 je 11.514,84 ha prekritih z gozdom, to predstavlja več kot 70,00 % ozemlja občine Žužemberk. Iz preglednice 17 lahko vidimo, da se je delež gozda iz 49,64 % v letu 1965 povečal kar na 70,07 % v letu 2005. Največji delež zaraščenosti je bil med leti 1995 in 2005 in je znašal 7,14 %. Enak delež, vendar v obratni smeri, se je odvijal tudi pri opuščanju in zmanjšanju obdelovalnih površin. Tako je bilo še leta 1965 v občini več kot polovica oz. 50,36 % obdelovalnih površin, danes oz. v letu 2005, ko so bile narejene zadnje meritve, znašajo površine za obdelavo in stavbna zemljišča skupaj samo še 4.919,00 ha oz. 29,93 % občine.

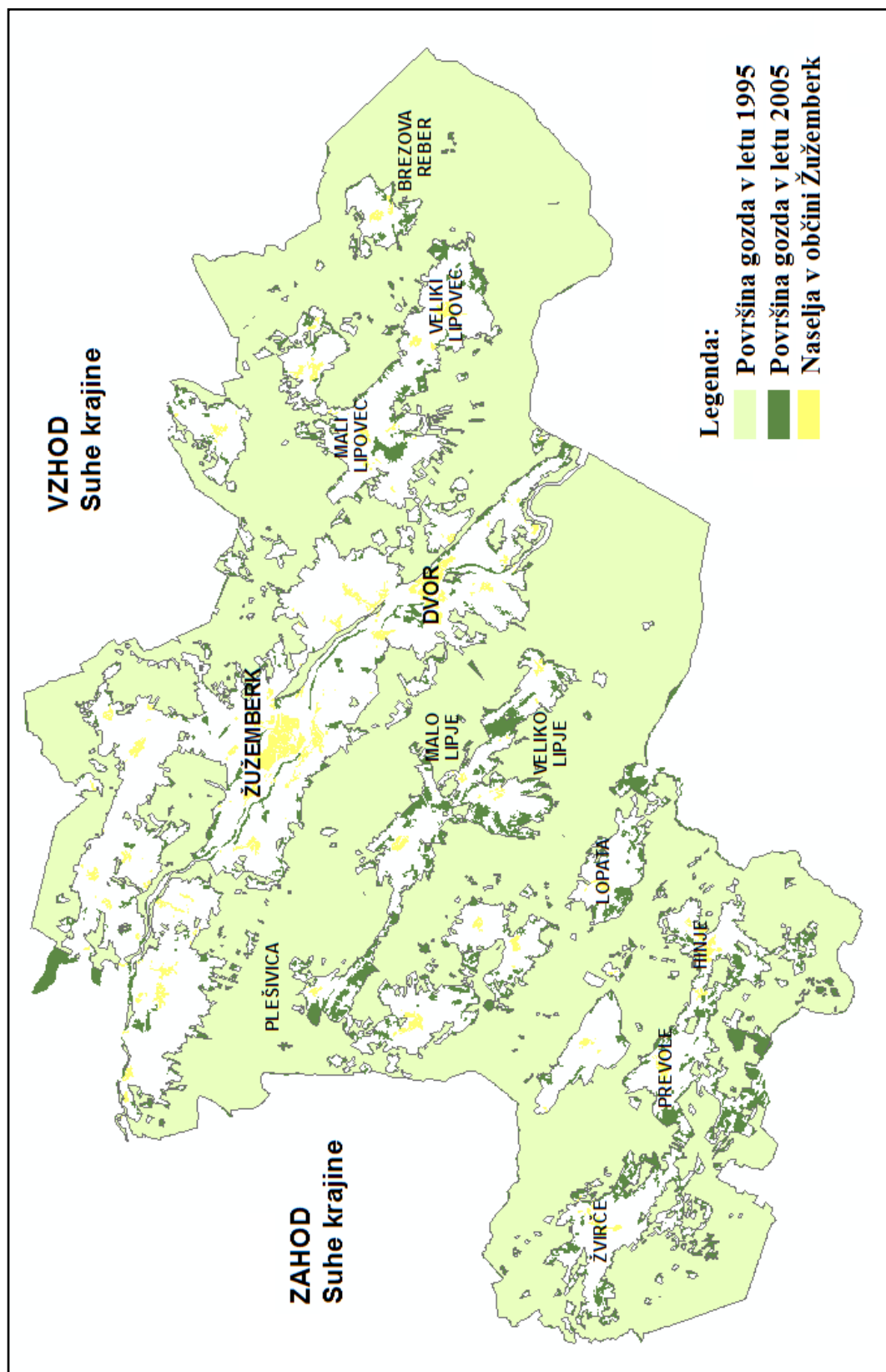
Preglednica 17: Površina gozdov in obdelovalnih površin na območju občine Žužemberk

Leto	Površina gozda (ha)	Delež gozda (%)	Obdelovalne površine (ha)	Delež obdelovalnih površin (%)
1965	8.157,95	49,64	8.275,89	50,36
1975	8.464,36	51,51	7.969,48	48,49
1985	9.378,58	57,07	7.055,26	42,93
1995	10.342,53	62,93	6.091,31	37,07
2005	11.514,84	70,07	4.919,00	29,93

Gozdnatost občine je približno 11,00 % višja od povprečne gozdnatosti Slovenije, kjer gozdovi prekrivajo 58,50 % države ali 1.185.169 ha [18].

4.2 Območja največjega zaraščanja

Na sliki 9 vidimo gozdne površine občine Žužemberk in zaraščanje obdelovalnih površin (pašnikov, travnikov). Svetlo zelena barva predstavlja površine gozda v letu 1995, zelene lise so površine, ki so se zarasle med leti 1995 in 2005, bela barva predstavlja obdelovalne površine, rumena barva pa prikazuje naselja. Tako je bilo v letu 1995 v občini 10.342,53 ha gozdnih površin (svetlo zelena barva), v letu 2005 pa so se gozdne površine povečale na 11.514,84 ha. V vmesnem obdobju 10 let se je v občini Žužemberk površina gozdov povečala za 1.172,31 ha oz. 7,14 %, kar predstavljajo zelene lise na sliki.



Slika 9: Zaraščenost občine Žužemberk [18]

Več kot polovica na novo zaraščenih površin (zelene lise) na območju občine Žužemberk leži na zahodnem delu Suhe krajine. Največje površine, ki so se zarasle, so v okolici naselij: Hinje, Lopata, Malo Lipje, Plešivica, Veliko Lipje, Prevole in Žvirče. V dolini reke Krke je zaraščenih nekoliko manj površin oz. so zgolj po nedostopnih ozkih strmih pobočjih. Na zahodnem delu Suhe krajine so največje površine (zelene lise), ki so se zarasle, na območju naselij: Brezove Rebri, Velikega Lipovca in Malega Lipovca [18].



Fotografija 9: Postopno zaraščanje obdelovalnih površin - Lopata, 2012

4.3 Vzroki zaraščanja obdelovalnih površin

Po besedah mag. Andreja Kotnika iz ZGS so se obdelovalne površine v minulih desetletjih intenzivno zaraščale. Poglavitna vzroka sta bila **odseljevanje ljudi** in **opuščanje kmetijske dejavnosti**. Odseljevanje ljudi je pomenilo praznjenje naselij in posledično opuščanje obdelovalnih površin, ki so se skozi čas zarasle. Prebivalci, ki so ostali na tem območju, so v veliki meri opustili kmetovanje oz. jim kmetovanje služi zgolj kot dopolnilna dejavnost ob službi. Večina prebivalcev ne živi več zgolj od kmetijstva, razen nekaj večjih kmetij. Ker ne potrebujejo več toliko obdelovalnih površin, ljudje zemljišča opuščajo, zlasti na težko dostopnih in ne ravninskih površinah, ki se skozi čas zarastejo. Pri tem ne smemo mimo dejstva, da novo nastale gozdne površine niso kakovostni gozdovi, ampak predstavljajo z lesko, cerom, belim gabrom, brezo in trepetliko (pionirske vrste) zaraščen teren z izjemno nizkimi lesnimi zalogami. Z dolgoletnim strokovnim gospodarjenjem lahko pričakujemo, da se iz zaraščenih gozdnih površin sčasoma vzgoji klimaksni gozd z višjimi lesnimi zalogami [17].

5 Analiza potreb po stavbnih zemljiščih

Za določitev potreb po stavbnih zemljiščih smo opravili analizo izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje od začetka leta 2008 do konca leta 2011. Na podlagi rezultatov opravljene analize smo lahko predvideli povprečne letne potrebe stavbnih zemljišč v občini Žužemberk.

5.1 Število izdanih gradbenih dovoljenj

Za analizo potreb po stavbnih zemljiščih v občini Žužemberk smo potrebovali podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih v preteklih letih. Po podatke smo se najprej obrnil na Upravno enoto (UE) Novo mesto, kjer so pristojni za izdajanje gradbenih dovoljenj večjega števila občin na Dolenjskem, med drugimi tudi za občino Žužemberk. Na UE smo dobili odgovor, da pri izdaji gradbenih dovoljenj ne vodijo posamezne evidence za vsako občino posebej, ampak imajo skupno evidenco oz. arhiv za vse občine skupaj. Tako je zelo težko oz. praktično nemogoče dobiti podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za posamezno občino, v našem primeru je to za občino Žužemberk. Zato so na UE svetovali, da se naj obrnemo na domačo občino, kjer razpolagajo s podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih od leta 2008 dalje. UE Novo mesto od leta 2008 ob vsakem izdanem gradbenem dovoljenju v vednost obvesti oz. pošlje kopijo gradbenega dovoljenja (v elektronski obliki) občini, v kateri se objekt nahaja.

Tako smo se obrnil na domačo občino, kjer so nam tudi posredovali podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za obdobje od začetka leta 2008 do konca leta 2011. Po besedah višje svetovalke za okolje, prostor in urbanistično načrtovanje ter premoženjsko svetovanje ge. Vide Šušterčič občina Žužemberk od leta 2008 dalje s strani UE Novo mesto prejema v vednost po elektronski pošti izdana gradbena dovoljena. Med evidenco izdanih gradbenih dovoljenj so dovoljenja za novo gradnjo, nadomestno gradnjo kot tudi za legalizacijo objektov. Od gradbenih dovoljenj, s katerimi razpolagajo na občini, smo tako pridobili podatke o:

- horizontalnih gabaritih stavbe,
- številu gradbenih dovoljenj,
- namenu gradnje,
- lokaciji objekta.

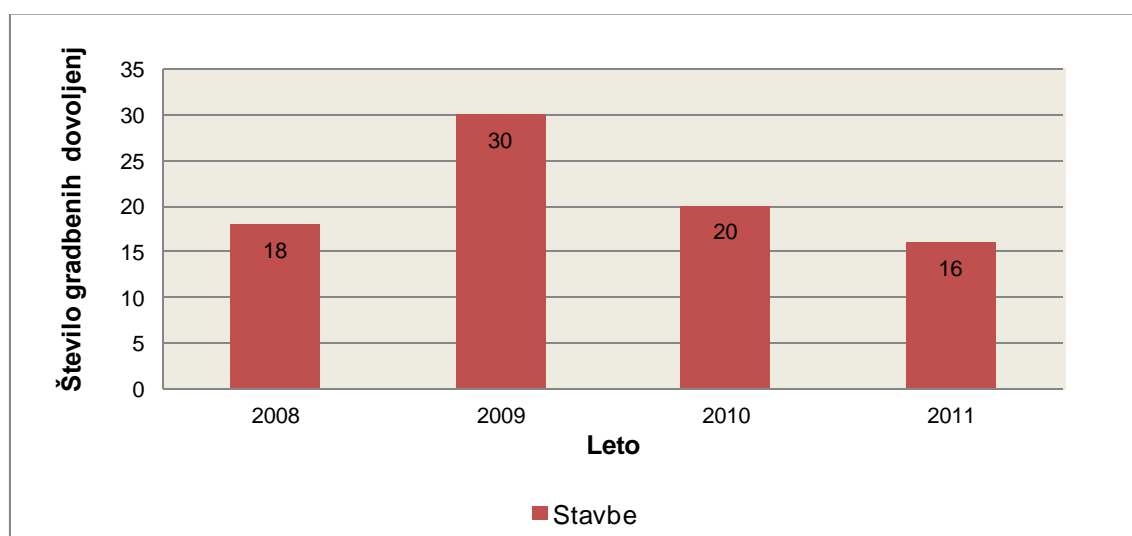
Podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, pridobljenih na občini, smo razvrstili po posameznih katastrskih občinah in letu izdaje. Največ izdanih gradbenih dovoljenj je bilo v k.o. Ajdovec, sledi k.o. Dvor, Gornji Križ, Žužemberk, Reber in Brezova Reber. Najmanj pa v k.o. Hinje,

Žvirče in Sela pri Hinjah, kjer ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje. Skupno število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Žužemberk od začetka leta 2008 do konca leta 2011 je bilo tako 84. Analiza prikazuje, da k.o. Ajdovec s 25 izdanimi dovoljenji, kar v procentih znaša 29,76 % vseh izdanih dovoljenj na območju občine Žužemberk, presenetljivo prednjači pred ostalimi katastrskimi občinami. Druga k.o. s 17 izdanih dovoljenj oz. 20,24 % deležem je k.o. Dvor, k.o. Žužemberk se z 10 izdanih dovoljenj ali 11,90 % deležem nahaja šele na četrtem mestu. V k.o. Hinje in Žvirče je bilo v minulem obdobju izdano po eno dovoljenje, v k.o. Sela pri Hinjah pa ni bilo izdano nobeno dovoljenje (Preglednica 18).

Preglednica 18: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011

Št.	Katastrska občina	Število gradbenih dovoljenj po letih				Skupaj	Delež (%)
		2008	2009	2010	2011		
1434	Gornji Križ	2	3	4	2	11	13,10
1435	Reber	2	3	0	0	5	5,95
1436	Žužemberk	2	1	3	4	10	11,90
1437	Šmihel pri Žužemberku	2	1	1	0	4	4,76
1438	Žvirče	1	0	0	0	1	1,19
1439	Hinje	0	1	0	0	1	1,19
1440	Sela pri Hinjah	0	0	0	0	0	0,00
1441	Veliko Lipje	0	1	1	1	3	3,57
1442	Stavča vas	0	1	0	1	2	2,38
1443	Dvor	4	4	6	3	17	20,24
1444	Ajdovec	5	11	5	4	25	29,76
1445	Brezova Reber	0	4	0	1	5	5,95
	Skupaj	18	30	20	16	84	100,00

V grafikonu 2 lahko vidimo, da je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2009, po tem letu se število izdanih gradbenih dovoljenj manjša. Iz 18 izdanih gradbenih dovoljenj leta 2008 se je število izdanih dovoljenj leta 2009 povečalo na 30, nato pa je število pričelo upadati na 20 v letu 2010 in zgolj 16 v letu 2011.



Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2008–2011

Ob prikazani analizi števila izdanih gradbenih dovoljenj so na občini izrazili pomisleke, da obstaja verjetnost, da UE ne pošilja v vednost vseh izdanih gradbenih dovoljenj. Glede na število izdanih soglasij, ki jih na občini izdajajo, obstaja možnost, da je dejansko število izdanih dovoljenj nekoliko višje. Tako v nadaljnji analizi razpolagamo samo s podatki o številu izdanih gradbenih dovoljenj, s katerimi razpolagajo na občini, ki so jih pridobili v vednost s strani UE Novo mesto. Zato dopuščamo možnost, da število pridobljenih podatkov gradbenih dovoljenj s strani občine odstopa od realnega števila izdanih dovoljenj. Tako obstaja verjetnost, da bodo pridobljeni rezultati nadaljnjih analiz v manjši meri odstopali od realnega stanja v občini Žužemberk [20].

5.1.1 Zakon o spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč

Po besedah višje svetovalke go. Vide Šušterčič lahko zmanjšanje števila izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2010 in 2011 pripisujemo temu, da se je v mesecu juniju leta 2011 uvedla sprememba zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C), po kateri so morali lastniki oz. investitorji plačati odškodnino pri spremembi namembnosti iz kmetijskih v stavbna zemljišča. Zaradi spremembe zakona in posledično dodatnih stroškov so ljudje skoraj prenehali z nadaljevanjem že začetih postopkov pridobitve gradbenih dovoljenj.

STARI ZAKON

*»Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču iz tretjega odstavka 2. člena tega zakona, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo, mora plačati **odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča** (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).*

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka 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,*
- *gradnjo nezahtevnih objektov po predpisu, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost.*

*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 €,*
- *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 €« [26].*

Leto po uveljavitvi zgoraj omenjenega zakona (ZKZ-C) je prišlo do spremembe oz. popravkov posameznih členov zakona, največji popravek je bil deležen 3. g člen. Tako od julija 2012 velja nova sprememba zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D), ki še vedno določa odškodnino pri spremembi namembnosti kmetijskega zemljišča. Vendar je višina odškodnine vezana na **tlorisno površino objekta**, ki pa je manjša od predhodne zakonske ureditve, ko je bila višina odškodnine odvisna od velikosti **površine zemljiške parcele**.

NOVI ZAKON

*»Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega **tlorisna površina ali del tlorisne površine** leži na kmetijskem zemljišču (v nadaljnjem besedilu: tlorisna površina kmetijske rabe) in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 50, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).*

*Za tlorisno površino iz prejšnjega odstavka se šteje **tlorisna velikost stavbe** na stiku z zemljiščem v skladu s predpisom, ki ureja projektno dokumentacijo.*

Za kmetijsko zemljišče iz prvega odstavka tega člena se šteje zemljišče, ki je po dejanski rabi, kot je razvidna iz projektne dokumentacije, njiva in vrt, travniška površina, trajni nasad in druga kmetijska površina.

Poleg sestavin, ki jih določa predpis, ki ureja projektno dokumentacijo, mora projektna dokumentacija za objekte, za katere je določena obveznost plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti, vsebovati tudi podatek o vrsti in površini dejanske rabe, na kateri leži tlorisna površina objekta, pri čemer se dejanska raba povzame iz evidence dejanske rabe v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po naslednji enačbi:

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A, pri čemer se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in ki se vodi v zemljiškem katastru in znaša:

- *za gradnjo objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov:*
 - *boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 €,*
 - *boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 €,*
 - *boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 €,*
- *za gradnjo drugih objektov:*
 - *boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 €,*
 - *boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 €,*
 - *boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 €.*

Če tloris objekta leži na parcelah različnih bonitet, se za vsak del tlorisa kmetijske rabe upošteva pripadajoča boniteta.

Če tloris objekta leži na parceli, ki ima poleg bonitete večje od 50 tudi boniteto nič, se za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti upošteva boniteta večja od 50.

Če tloris objekta, za katerega je vložena vloga za izdajo dovoljenja za gradnjo, leži na zemljiški parceli, za katero je bila delno ali v celoti plačana odškodnina zaradi spremembe namembnosti odmerjena po prejšnjih predpisih, se za površino tlorisa objekta, ki leži na tej parceli, odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne odmeri.

Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne odmeri v postopkih izdaje dovoljenj za gradnjo, ki se nanašajo na:

- *rekonstrukcijo ali odstranitev objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;*
- *gradnjo nezahtevnih objektov po predpisih, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost;*
- *spremembo namembnosti objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;*
- *nadzidavo objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;*
- *gradnjo kmetijskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino nestanovanjskih kmetijskih stavb;*
- *gradnjo gradbenih inženirskih objektov, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov« [27].*

Nova sprememba zakona investitorju znižuje višino odškodnine in posledično zmanjša končne stroške investicije.

5.2 Izdana gradbena dovoljenja po namenu gradnje

Za potrebo analize smo pridobljena gradbena dovoljenja klasificirali po namenu gradnje na stanovanjske in nestanovanjske stavbe:

- Stanovanjske stavbe (S) :
 - stanovanjske hiše.

- Nestanovanjske stavbe (N) :
 - gospodarski objekt,
 - poslovni objekt,
 - gostinski objekt,
 - hidroelektrarna,
 - gasilski dom,
 - brunarica,
 - zidanica,
 - garaža,
 - hlev.

»**Stavba** je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti« [10].

»**Stanovanjske stavbe** so stavbe, od katerih se vsaj polovica površine uporablja za stanovanjske namene. Če se za stanovanjske namene uporablja manj kot polovica skupne uporabne površine tal, se stavba razvrsti k nestanovanjskim stavbam, in sicer po namembnosti, za katero je zasnovana« [28].

»**Nestanovanjske stavbe** so stavbe, ki se v glavnem uporabljajo oz. so namenjene za nestanovanjske namene. Če se vsaj polovica skupne uporabne površine tal uporablja v stanovanjske namene, se stavba uvršča med stanovanjske« [28].

Preglednica 19: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011, po namenu gradnje

Št.	Katastrska občina	Število gradbenih dovoljenj po namenu								Skupaj		Delež (%)	
		2008		2009		2010		2011					
		S	N	S	N	S	N	S	N	S	N		
1434	Gornji Križ		2	1	2		2	2	2	5	6	45,45	54,55
1435	Reber	1	1	3						4	1	80,00	20,00
1436	Žužemberk	1	1	1		3			4	9	1	90,00	10,00
1437	Smihel pri Žužemberku	1	1	1		1				3	1	75,00	25,00
1438	Zvirče		1							0	1	0,00	100,00
1439	Hinje				1					0	1	0,00	100,00
1440	Sela pri Hinjah									0	0	0,00	0,00
1441	Veliko Lipje				1	1			1	1	2	33,33	66,67
1442	Stavča vas			1				1		2	0	100,00	0,00
1443	Dvor	2	2	1	3	1	5	1	2	5	12	29,41	0,00
1444	Ajdovec	1	4		11	2	3		4	3	22	12,00	88,00
1445	Brezova Reber				4				1	0	5	0,00	100,00
	Skupaj	6	12	8	22	10	10	8	8	32	52	38,10	63,10

Iz preglednice 19 je razvidno, da je bilo v štiriletnem obdobju izdanih 32 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (S) in 52 dovoljenj za nestanovanjske stavbe (N), skupaj je bilo tako izdanih 84 gradbenih dovoljenj.

Analiza kaže, da je bilo največ gradbenih dovoljenj za **stanovanjske stavbe** izdanih za k.o. Žužemberk, in sicer 9 stanovanjskih stavb in samo 1 nestanovanjsko stavbo. Po skupnem številu izdanih dovoljenj se k.o. Žužemberk uvršča šele na četrto mesto med katastrskimi občinami, po izdanih dovoljenjih za stanovanjske stavbe pa se uvršča na prvo mesto. V k.o. Hinje in Žvirče ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje za stanovanjsko stavbo, ampak samo po eno dovoljenje za nestanovanjsko stavbo v vsaki k.o.. Za k.o. Sela pri Hinjah ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje, ne za stanovanjske kot tudi ne za nestanovanjske stavbe. Iz analize lahko sklepamo, da so najbolj zanimive lokacije stanovanjskih stavb prav v

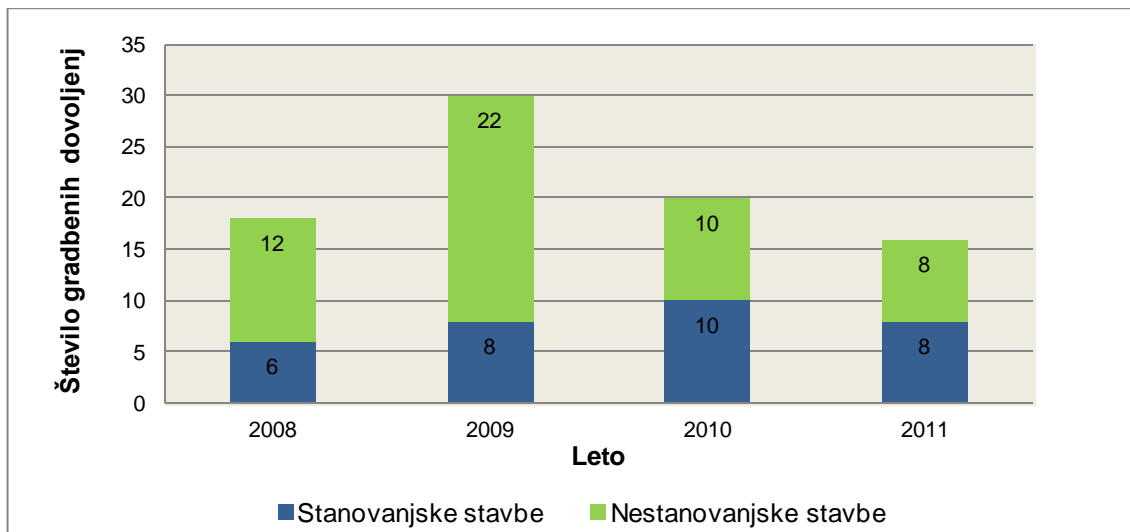
središču občine, to je v naselju Žužemberk in njegovih okoliških vaseh, ki so komunalno in prometno najbolj opremljene. Pomembna je tudi bližina javnih ustanov, kot so vrtec, šola, zdravstvena postaja, trgovina. Pri tem ne gre spregledati dejstva, da se je z zazidalnim načrtom v Žužemberku, katerega odlok je bil sprejet v letu 2004, uredila nova stanovanjska cona Klek, v kateri je prostora za 42 stanovanjskih hiš.

Največ gradbenih dovoljenj **nestanovanjskih stavb** je bilo izdanih za k.o. Ajdovec, in sicer 22, Dvor 12, Gornji Križ 6 in Brezova Reber 5. Nobeno gradbeno dovoljenje za nestanovanjske stavbe ni bilo izdano v k.o. Stavča vas in Sela pri Hinjah. Po eno izdano dovoljenje nestanovanjske stavbe pa je bilo izdano v k.o. Hinje, Reber, Šmihel pri Žužemberku, Žužemberku in Žvirčah.

Najvišji **delež** izdanih gradbenih dovoljenj stanovanjskih stavb po posamezni katastrski občini je s 100,00 % v k.o. Stavča vas, to pomeni, da so bila vsa dovoljenja, ki so bila izdana za to k.o., izdana samo za stanovanjske stavbe. Visok delež izdanih dovoljenj stanovanjskih stavb je tudi v k.o. Žužemberk, in sicer 90,00 % ter v k.o. Reber z 80,00 %. Najnižji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je v k.o. Brezova Reber, Hinje, Sela pri Hinjah in Žvirče, njihov delež znaša 0,00 %. V k.o. Ajdovec je bilo skupno izdanih 25 gradbenih dovoljenj, kar je največ med vsemi k.o., dovoljenj za stanovanjske stavbe pa je bilo samo 12,00 % oz. 3 stanovanjske hiše.

Iz analiziranih podatkov (Preglednica 19) vidimo, da ni bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v k.o. Žužemberk in k.o. Dvor, v katerih ležita največji naselji, ampak je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v k.o. Ajdovec. Podrobna analiza izdanih gradbenih dovoljenj v k.o. Ajdovec je pokazala, da je bilo v obravnavanem obdobju izdanih 19 gradbenih dovoljenj za zidanice, ki jih klasificiramo kot nestanovanjske stavbe. Iz tega lahko na prvi pogled sklepamo, da so v k.o. Ajdovec najboljši pogoji za vinogradništvo v vinskih gorica Boršt, Hrib in Sadinjske Tale. Vendar ogled že zgrajenih objektov na terenu je pokazal nekoliko drugačno sliko, večina zgrajenih zidanic ne služi samo v vinogradniške namene, ampak tudi kot stanovanjske stavbe. Podobno velja tudi za ostale zidanice v preostalih katastrskih občinah.

Po besedah višje svetovalke ge. Šušterčičeve se vse več ljudi v mestih odloča za prodajo stanovanj ali jih prepustijo svojim otrokom, sami pa se preselijo na deželo. Največkrat se potem odločijo za gradnjo ali nakup zidanic, ki jih preuredijo v manjše stanovanjske hiše.



Grafikon 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2008–2011, po namenu gradnje

Največ izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (modri stolpci) je bilo leta 2010, in sicer 10 dovoljenj ter najmanj 6 dovoljenj leta 2008. Izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe (zeleni stolpci) je bilo največ v letu 2009, in sicer 22 ter najmanj 8 dovoljenj leta 2011 (Grafikon 3) [20].

5.3 Površine gradbenih parcel

V postopku izdaje gradbenih dovoljenj upravni organ določi velikost gradbene parcele, in sicer skladno s prostorskimi ureditvami. Na velikost gradbene parcele (stavbišče in funkcionalno zemljišče) v veliki meri vplivata velikost in namembnost objekta.

»Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu« [10].

»Velikost gradbene parcele se določi glede na:

- *namembnost in velikost objekta, potrebnih pomožnih objektov in manipulativnih površin,*
- *oblikovanosti zemljišča, obstoječih parcelnih mej in lastništva,*
- *lege sosednjih objektov, dostopov z javne ceste oziroma poti, poteka komunalnih in energetske vodov,*
- *zdravstveno-tehnične zahteve.*

Pri določanju gradbene parcele kmetije se mora upoštevati tudi razporeditev objektov, vrsta kmetijske proizvodnje ter potreben manipulacijski prostor za kmetijsko mehanizacijo» [29].

5.3.1 Analiza površin gradbenih parcel

Na podlagi pridobljenih podatkov iz gradbenih dovoljenj smo velikost gradbenih parcel za posamezne stavbe ocenili. Ocena o velikosti gradbenih parcel je po posvetovanju z mentorico temeljila na individualnem pregledu podatkov vseh pridobljenih gradbenih dovoljenj. Za vsako zemljišče, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje, smo s pomočjo zemljiškega katastra pridobil velikost zemljišča in ocenili velikost gradbene parcele.

Naša ocena o velikosti gradbene parcele je temeljila na dveh predpostavkah, in sicer na **velikosti objekta oz. zemljišča** ter **maksimalni velikosti gradbene parcele**. Ocenitev velikosti gradbene parcele:

- zemljišča večja od 1.000 m², smo za gradbeno parcelo obravnavali površino 800 m²,
- zemljišča manjša od 800 m², smo za gradbeno parcelo obravnavali površino celotnega zemljišča,
- zemljišča, namenjena za gradnjo zidanic, smo za gradbeno parcelo obravnavali površino 200 m².

Ker je v pridobljenih podatkih skoraj polovica izdanih gradbenih dovoljenj za zidanice, za katere ni pogoj, da je zemljišče urejeno kot stavbno zemljišče, smo gradbene parcele zidanic obravnavali ločeno. Za gradbene parcele zidanic smo zaradi manjše velikosti horizontalnih gabaritov in funkcionalne površine obravnavali velikost 200 m².

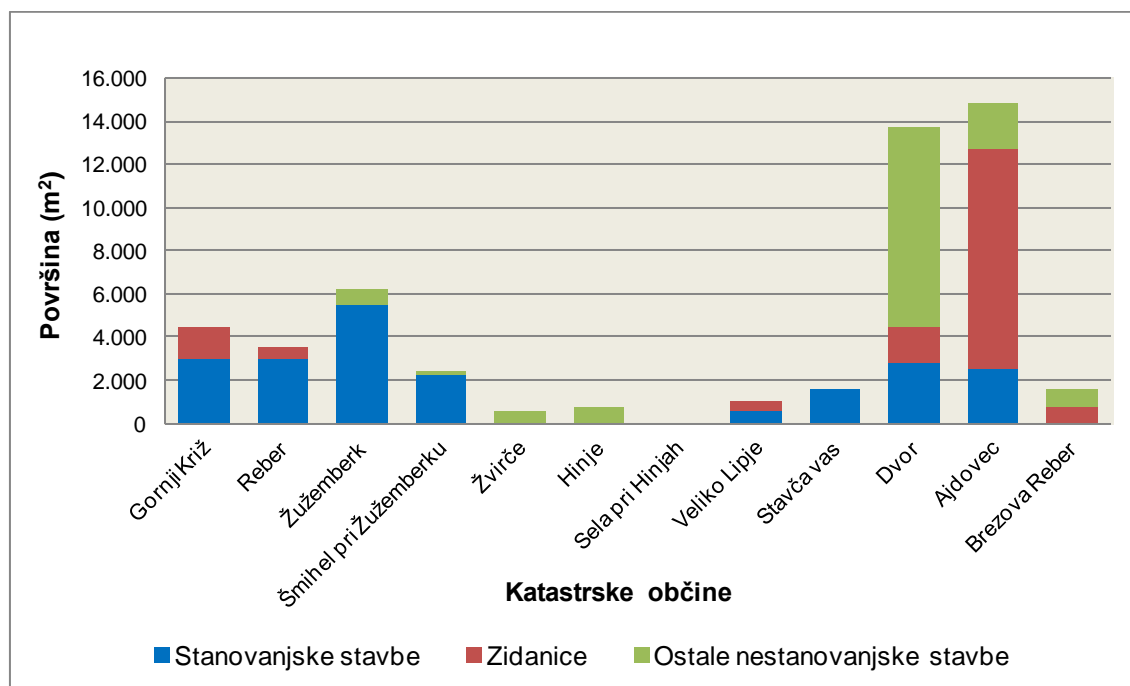
Tako dobljene površine smo prikazali v preglednici 20, v kateri smo obravnavali število izdanih gradbenih dovoljenj in površino zazidanih gradbenih parcel. Za podrobnejšo analizo smo podatke o številu gradbenih dovoljenj in površini zazidanih gradbenih parcel razdelil na stanovanjske in nestanovanjske stavbe. Zaradi specifičnosti zidanic smo nestanovanjske stavbe dodatno klasificirali še na zidanice in ostale nestanovanjske stavbe (poslovni objekt, gospodarski objekt, hidroelektrarna, gostinski objekt, gasilski dom, brunarica, garaža in hlev). Za dodatno klasifikacijo nestanovanjskih stavb smo se odločili, ker po trenutno veljavni zakonodaji za gradnjo zidanic ni potrebno stavbno zemljišče, ampak je že dovolj kmetijsko zemljišče z vinogradom ali sadovnjakom.

Preglednica 20: Število izdanih gradbenih dovoljenj in površina zazidanih gradbenih parcel v občini Žužemberk v obdobju 2008–2011

Katastrska občina	Število izdanih gradbenih dovoljenj				Površina zazidanih gradbenih parcel			
	Stan. stavbe	Nestanovanjske stavbe		Skupaj	Stan. stavbe (m ²)	Nestanovanjske stavbe		Skupaj (m ²)
		Zidanice	Ostale nestan. stavbe			Zidanice (m ²)	Ostale nestan. stavbe (m ²)	
Gornji Križ	5	6		11	2.969	1.534		4.503
Reber	4	1		5	2.945	582		3.527
Žužemberk	9		1	10	5.498		759	6.257
Šmihel pri Žužemberku	3		1	4	2.264		200	2.464
Žvirče			1	1			557	557
Hinje			1	1			800	800
Sela pri Hinjah				0				0
Veliko Lipje	1	2		3	609	400		1.009
Stavča vas	2			2	1.600			1.600
Dvor	5	8	4	17	2.771	1.705	9.212	13.688
Ajdovec	3	19	3	25	2.564	10.113	2.175	14.852
Brezova Reber		4	1	5		800	800	1.600
Skupaj	32	40	12	84	21.220	15.134	14.503	50.857
Povprečno letno	8	10	3	21	5.305	3.784	3.626	12.714

Iz preglednice 20 vidimo, da je bilo največ gradbenih dovoljenj za **stanovanjske stavbe** izdanih v k.o. Žužemberk in najmanj v k.o. Brezova Reber, Hinje, Sela pri Hinjah ter na Žvirčah, kjer ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje za stanovanjsko stavbo. Tako je bilo v obdobju od 2008 do 2011 izdanih 32 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. V obravnavanem obdobju je bilo izdanih 40 gradbenih dovoljenj za **zidanice**. Največ izdanih dovoljenj za gradnjo zidanic je bilo na območju k.o. Ajdovec, in sicer 19, najmanj izdanih dovoljenj za gradnjo zidanic pa je bilo v k.o. Veliko Lipje 2 in Reber 1 ter v k.o. Hinje, Sela pri Hinjah, Stavča vas, Šmihel pri Žužemberku, Žužemberk in Žvirče, kjer ni bilo izdano nobeno dovoljenje. Ostalih **nestanovanjskih stavb** je bilo 12, to so vse nestanovanjske stavbe razen zidanice. Največ dovoljenj ostalih nestanovanjskih stavb je bilo izdanih v k.o. Dvor, in sicer za 4 gospodarske objekte in v k.o. Ajdovec za 3 objekte (hlev in gospodarska objekta).

Analiza prikazuje, da je v občini Žužemberk povprečno letno izdano 21 gradbenih dovoljenj, od tega največ 10 za zidanice, 8 za stanovanjske stavbe in 3 dovoljenja za ostale nestanovanjske stavbe. Povprečna letna površina zazidanih gradbenih parcel za potrebe stanovanjskih stavb je bila 5.305 m², za zidanice 3.784 m² ter za ostale nestanovanjske stavbe 3.626 m².



Grafikon 4: Površine zazidanih gradbenih parcel po k. o. v obdobju 2008–2011

Skupna površina zazidanih stavbnih zemljišč za **stanovanjske stavbe** v obravnavanem obdobju je bila 21.220 m². Največ zazidanih stavbnih zemljišč za stanovajske stavbe je bilo v k.o. Žužemberk 5.498 m², kar je vidno iz grafikona 4 (modro obarvani stolpec), druga z največ zazidanih stavbnih zemljišč je k.o. Gornji Križ z 2.969 m². Najmanj oz. nobeno zazidano stavbno zemljišče v obravnavanem obdobju ni bilo v k.o. Brezova Reber, Hinje, Sela pri Hinjah in Žvirče. Iz grafikona 4 (stolpec z največ zelene barve) vidimo, da je bilo v k.o. Dvor v minulem obdobju največ zazidanih stavbnih zemljišč za **ostale nestanovanjske stavbe**, in sicer 9.212 m², v k.o. Ajdovec je bilo zazidanih 2.175 m². V ostalih k.o. je bilo zanemarljivo malo površin zazidanih stavbnih zemljišč za potrebe ostalih nestanovanjskih stavb. Skupna površina zazidanih ostalih nestanovanjskih stavb v občini Žužemberk v obravnavanem obdobju je znašala 14.503 m². Tako iz preglednice 20 kot tudi iz grafikona 4 ne gre spregledati površine zemljišč (stolpci rdeče barve), ki so bile namenjene za gradnjo **zidanic**. Skupna površina gradbenih parcel, namenjenih za gradnjo zidanic, je v obdobju od 2008 do 2011 v občini znašala 15.134 m², kar je bilo več od površin, ki so bila namenjena za ostale nestanovanjske stavbe. Največ namenjenih površin za gradnjo zidanic je bilo v k.o. Ajdovec, in sicer 10.113 m² (vinorodne gorice Boršt, Hrib, Sadinjske Tale), v k.o. Dvor 1.705 m² (Stara Gora) in v k.o. Gornji Križ 1.534 m² (Kriška Gora) [20].

5.3.2 Analiza lokacij gradbenih parcel

Iz pridobljenih podatkov gradbenih dovoljenj in s pomočjo katastrskega načrta smo ugotovili in pregledali lokacije objektov, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Izbrane primere lokacij izdanih gradbenih dovoljenj, ki smo si jih ogledali na terenu, smo opredelil glede na **širitvene kriterije** (3.4.2.3 Širitveni kriteriji) naselij:

- dopolnilne gradnje,
- območja, namenjena širitvi naselij,
- nova območja, namenjena pozidavi.

DOPOLNILNA GRADNJA

Nezazidana stavbna zemljišča znotraj obstoječih strnjenih naselij je potrebno zapolniti z gradnjo objektov. Nove objekte je potrebno smiselno zaokrožiti v funkcionalno in oblikovno homogene sklope naselij, ki predstavljajo večjo izkoriščenost stavbnih zemljišč in kvalitetnejšo urbanistično zasnovo naselij.



Slika 10: Stavbno zemljišče na Dvoru, za katerega je bilo izdano g. d., 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 11: Zemljišče dopolnilne gradnje znotraj strnjenega naselja na Dvoru, 2009
(Pogled 2) [30]

Stanovanjski objekt na prikazanem zemljišču (Slika 11), ki se nahaja v ZN stanovanjske cone Dvor II. faza, ima možnost priključitve na javno cesto z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, elektro in telefonsko omrežje ter urejen odvoz komunalnih odpadkov. Odvod odpadnih voda se trenutno ureja s pretočno greznico, ker še ni urejene fekalne in meteorne kanalizacije. V času pisanja naloge je potekala izgradnja optičnega omrežja na celotnem območju občine Žužemberk.



Fotografija 10: Dvor, 2012

OBMOČJA, NAMENJENA ŠIRITVI NASELIJ

Stavbna zemljišča, namenjena širitvi, ležijo na obrobju strnjenih naselij in vsaj z ene strani mejijo na že zazidano stavbno zemljišče. Novogradnje morajo biti urbanistično usklajene z obstoječo obliko značilnosti naselja.



Slika 12: Stavbno zemljišče v Dolnjem Ajdovcu, za katerega je bilo izdano g. d., 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 13: Zemljišče na območju, namenjenemu širitvi naselja v Dolnjem Ajdovcu, 2009
(Pogled 2) [30]

Novo zgrajeni stanovanjski objekt (Slika 13) ima možnost neposredne priključitve na javno cesto z javno razsvetljavo, elektro in telefonsko omrežje, urejen odvoz komunalnih odpadkov

v začetku leta 2013 pa bo imel tudi možnost priključitve na optično omrežje. Odvajanje odpadnih voda je urejeno s pretočno greznico, saj s prostorskim planom in prostorsko ureditvenimi pogoji za naselje Dolnji Ajdovec ni predvidena gradnja javne kanalizacije, ampak se bo odvajanje odpadnih voda urejalo z zasebnimi malimi čistilnimi napravami. Priključitev na vodovodno omrežje v obravnavanem naselju še ni možna, zato prebivalci uporabljajo vodnjake oz. t.i. štirne. Izgradnja vodovodnega omrežja na Ajdovski planoti je v fazi priprave potrebne dokumentacije.



Fotografija 11: Dolnji Ajdovec, 2012

NOVA OBMOČJA, NAMENJENA POZIDAVI

Gradnja objektov na novih območjih zunaj strnjених naselji ni nujno tradicionalno povezana z vaško arhitekturo, vendar s strukturo, teksturo in videzom sledi avtohtonim strukturam okoliških naselij.



Slika 14: Stavbno zemljišče v Žužemberku, za katerega je bilo izdano g. d., 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 15: Zemljišče na območju, ki je namenjeno novi pozidavi v Žužemberku, 2009
(Pogled 2) [30]

Od leta 2011 je v novo urejeni stanovanjski coni Klek možna gradnja stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov. Gradbene parcele (Slika 15) so tako opremljene z

dostopnimi cestami, javno razsvetljava, vodovodnim omrežjem, fekalno in meteorno kanalizacijo, vodi za telefonijo, energetsko in drugo infrastrukturo ter z urejenim odvozom komunalnih odpadkov.

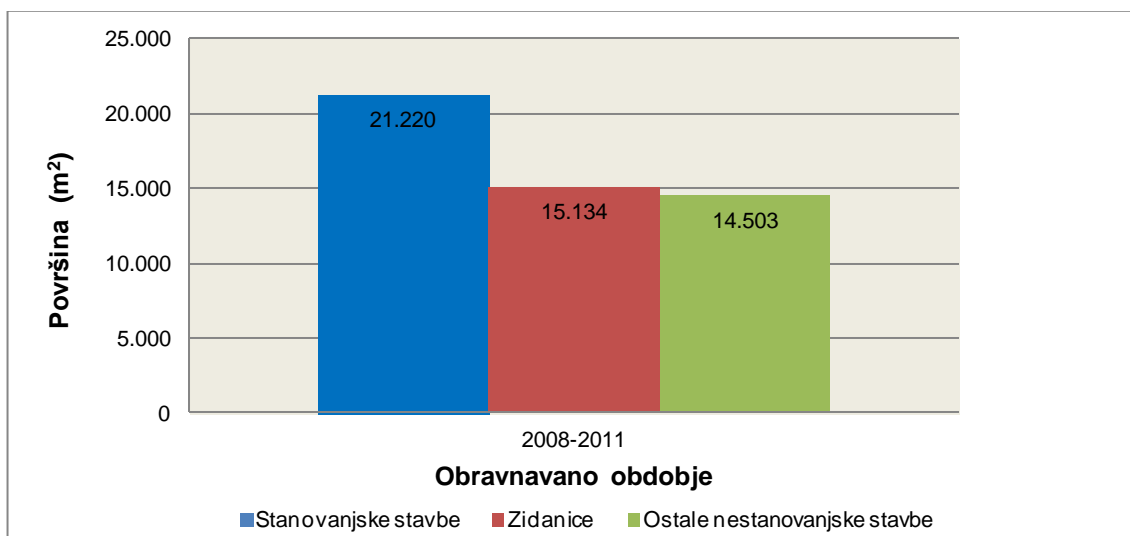


Fotografija 12: Žužemberk-Klek, 2012

Zgoraj navedeni primeri lokacij (Slika 10, 11, 12, 13, 14, 15,) in objektov (Fotografija 10, 11, 12) so opredeljeni glede na **zapolnitve**, **širitve** in **nova zazidalna območja** oz. širitvene kriterije. Izbrani primeri izpolnjujejo tudi ostale kriterije umeščanja objektov v prostor: funkcijske kriterije, morfološke kriterije (urejanje naselij gručaste in obcestne gradnje) in ostala merila ter pogoje, ki so navedeni v prostorsko ureditvenih pogojih občine Žužemberk.

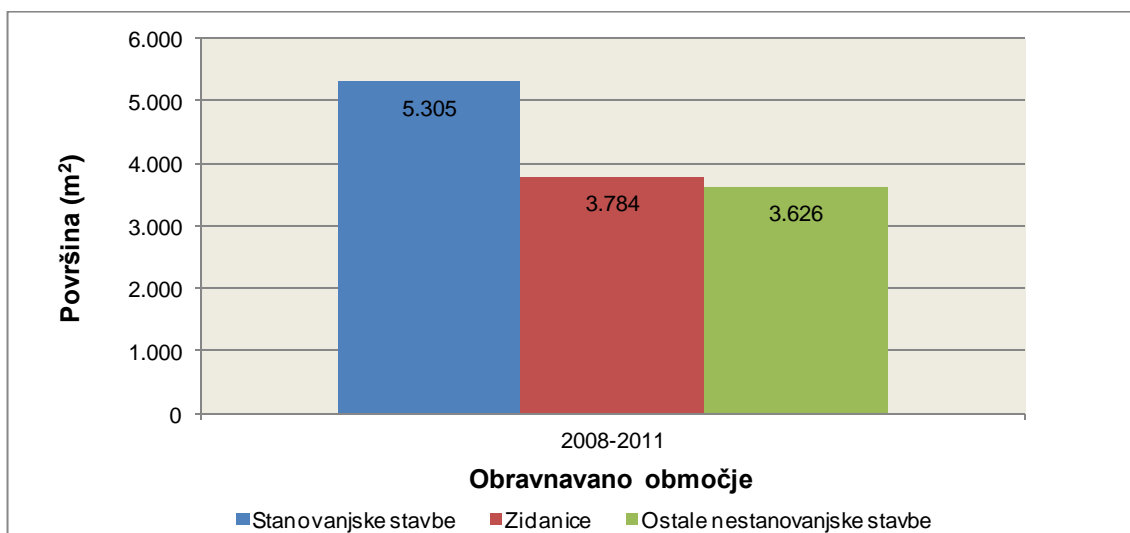
5.4 Potrebne količine stavbnih zemljišč

V obravnavanem obdobju od začetka leta 2008 do konca leta 2011 je bilo v občini Žužemberk skupaj zazidanih 50.857 m² površin gradbenih parcel. Največ med njimi je bilo 21.220 m² gradbenih parcel zazidanih za stanovanjske stavbe, 15.134 m² gradbenih parcel namenjenih za zidanice in 14.503 m² gradbenih parcel za ostale nestanovanjske stavbe (Grafikon 5).



Grafikon 5: Skupne površine gradbenih parcel v obdobju 2008–2011

Tako je bilo v obravnavanem obdobju v občini Žužemberk zazidanih 35.723 m² stavbnih zemljišč in 15.134 m² kmetijskih zemljišč za zidanice.



Grafikon 6: Povprečna letna površina zazidanih gradbenih parcel v obdobju 2008–2011

Iz analize pridobljenih podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v preglednici 20 in grafikonu 6 vidimo, da je povprečna letna površina zazidanih gradbenih parcel za potrebe stanovanjskih stavb znašala 5.305 m², za zidanice 3.784 m² in za ostale nestanovanjske stavbe 3.626 m².

Tako je bilo med leti 2008 in 2011 povprečno letno zazidanih 8.931 m² stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter 3.784 m² zazidanih kmetijskih zemljišč za potrebe zidanic.

Z analizo izdanih gradbenih dovoljenj smo ugotovili količino zazidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč v preteklem obravnavanem obdobju. Na podlagi povprečno letnih količin zazidanih stavbnih zemljišč lahko predvidimo potrebe po stavbnih zemljiščih za prihodnja obdobja. Izračuni analize kažejo, da v občini Žužemberk potrebujemo povprečno letno 8.931 m² stavbnih zemljišč. Pri tem moramo upoštevati verjetnost napake pri analizi zaradi vhodnih podatkov, ki smo jih na začetku analize omenili, in določanja velikosti gradbenih parcel. Zato so verjetno dejanske potrebe stavbnih zemljišč nekoliko večje.

6 Analiza obsega obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč

Pri urejanju prostora in sprejemanju novih prostorskih načrtov je potrebno poznati površine že zazidanih in upoštevati površine še nezazidanih stavbnih zemljišč.

6.1 Površine nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analizo površin nezazidanih stavbnih zemljišč smo potrebne podatke o lokacijah in količinah nezazidanih stavbnih zemljišč pridobili od podjetja Struktura d.o.o., ki pripravlja novi Občinski prostorski načrt občine Žužemberk. Občinski prostorski načrt (OPN), ki je v pripravi od leta 2007, je po besedah odgovornih v podjetju v zaključni fazi izdelave in naj bi stopil v veljavo v prvi polovici leta 2013. S strani podjetja so tako posredovali grafične podloge lokacij in količin nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk, ki jih uporabljajo pri izdelavi novega OPN-ja. Prejeti podatki o količini **nezazidanih stavbnih zemljišč** so po besedah projektantke, ki pripravlja OPN občine Žužemberk iz leta 2008, ko so začeli z izdelavo novega OPN-ja.

Tako smo iz grafične podloge trenutno veljavnega prostorskega plana iz leta 2003 in grafične podloge nezazidanih stavbnih zemljišč iz leta 2008 odčitali površine, ki so po namenski rabi predvidene kot stavbna zemljišča in površine nezazidanih stavbnih zemljišč ter izrazili delež nezazidanih stavbnih zemljišč (Preglednica 21).

Iz preglednice 21 vidimo, da je v občini Žužemberk po veljavnem prostorskem planu iz leta 2003 za potrebe namenske rabe stavbnih zemljišč namenjenih 270,08 ha zemljišč. To so zemljišča, namenjena za gradnjo stanovanjskih, gospodarskih in javnih objektov. Od 270,08 ha stavbnih zemljišč je bilo v letu 2008 še nezazidanih 70,44 ha, kar predstavlja več kot četrtno oz. 26,08 % vseh stavbnih zemljišč.

Preglednica 21: Površine stavbnih zemljišč in nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk

Št.	Naselje	Stavbno zemljišče (ha)	Nezazidano stavbno zemljišče (ha)	Delež (%)
1	Boršt pri Dvoru	0,76	0,16	20,74
2	Brezova Reber	5,36	1,99	37,09
3	Budganja vas	4,84	1,09	22,54
4	Dešeča vas	5,26	1,88	35,75
5	Dolnji Ajdovec	3,54	0,64	18,23
6	Dolnji Kot	2,60	0,49	18,80
7	Dolnji Križ	2,17	0,88	40,41
8	Drašča vas	4,74	1,38	29,23
9	Dvor	18,74	4,16	22,22
10	Gornji Ajdovec	4,70	1,20	25,53
11	Gornji Kot	2,59	0,43	16,63
12	Gornji Križ	3,17	0,51	16,10
13	Gradenc	4,21	0,35	8,33
14	Hinje	6,79	1,52	22,41
15	Hrib pri Hinjah	2,78	1,39	49,85
16	Jama pri Dvoru	8,21	3,58	43,63
17	Klečet	7,61	1,77	23,26
18	Klopce	0,63	0,19	30,55
19	Lašče	3,02	1,35	44,86
20	Lazina	0,98	0,11	11,00
21	Lopata	3,99	0,67	16,87
22	Mačkovec pri Dvoru	3,41	0,58	17,14
23	Mali Lipovec	1,69	0,19	11,53
24	Malo Lipje	2,08	0,61	29,56
25	Pleš	1,95	0,82	42,12
26	Plešivica	1,99	0,51	25,49
27	Podgozd	3,17	0,39	12,34
28	Podlipa	4,67	0,90	19,23
29	Poljane pri Žužemberku	1,37	0,32	23,12
30	Prapreče	4,11	0,95	23,17
31	Prevole	6,66	2,36	35,42
32	Ratje	3,38	1,13	33,32
33	Reber	6,77	0,79	11,71
34	Sadinja vas pri Dvoru	5,86	0,69	11,83
35	Sela pri Ajdovcu	3,41	1,30	38,05
36	Sela pri Hinjah	3,70	0,76	20,45
37	Srednji Lipovec	5,53	0,85	15,47
38	Stavča vas	4,26	0,91	21,35
39	Šmihel pri Žužemberku	6,00	1,27	21,18
40	Trebča vas	4,21	1,28	30,34
41	Veliki Lipovec	7,33	1,46	19,92
42	Veliko Lipje	2,82	0,99	35,23
43	Vinkov Vrh	2,96	0,95	32,03
44	Visejec	7,76	2,35	30,32
45	Vrh pri Hinjah	2,44	0,59	24,31
46	Vrh pri Križu	2,51	0,74	29,64
47	Vrhovo pri Žužemberku	1,52	0,35	23,12
48	Zafara	5,64	1,00	17,69
49	Zalisc	2,54	0,16	6,48
50	Žužemberk	55,10	17,16	31,13
51	Žvirče	8,59	2,31	26,92
	Skupaj	270,08	70,44	26,08

Po besedah odgovornih v podjetju, ki pripravljajo OPN, količina nezazidanih stavbnih zemljišč (Preglednica 21) ne prikazuje povsem realne slike zalog stavbnih zemljišč v občini Žužemberk, saj so med nezazidanimi zemljišči tudi deli parcel, ki so zelo majhnih velikosti in

kot taki neuporabni za običajne stanovanjske gradnje ali pa so na slabo dostopnem terenu in ni možna gradnja. Tako je seštevek vseh nezazidanih zemljišč po posameznih naseljih ali kot celota zelo velik, na terenu pa je dejanska slika nezazidanih stavbnih zemljišč uporabnih za gradnjo nekoliko manjša [13].

6.2 Lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč

Iz podatkov v preglednici 21 vidimo, da so **največje površine nezazidanih** stavbnih zemljišč v večjih naseljih in v naseljih, za katere je občina s prostorsko izvedbenimi akti uredila zazidalne načrte, ki predvidevajo širitve stanovanjskih, poslovno-stanovanjskih in gospodarskih dejavnosti. Naselja z **največjimi zalogami** stavbnih zemljišč so:

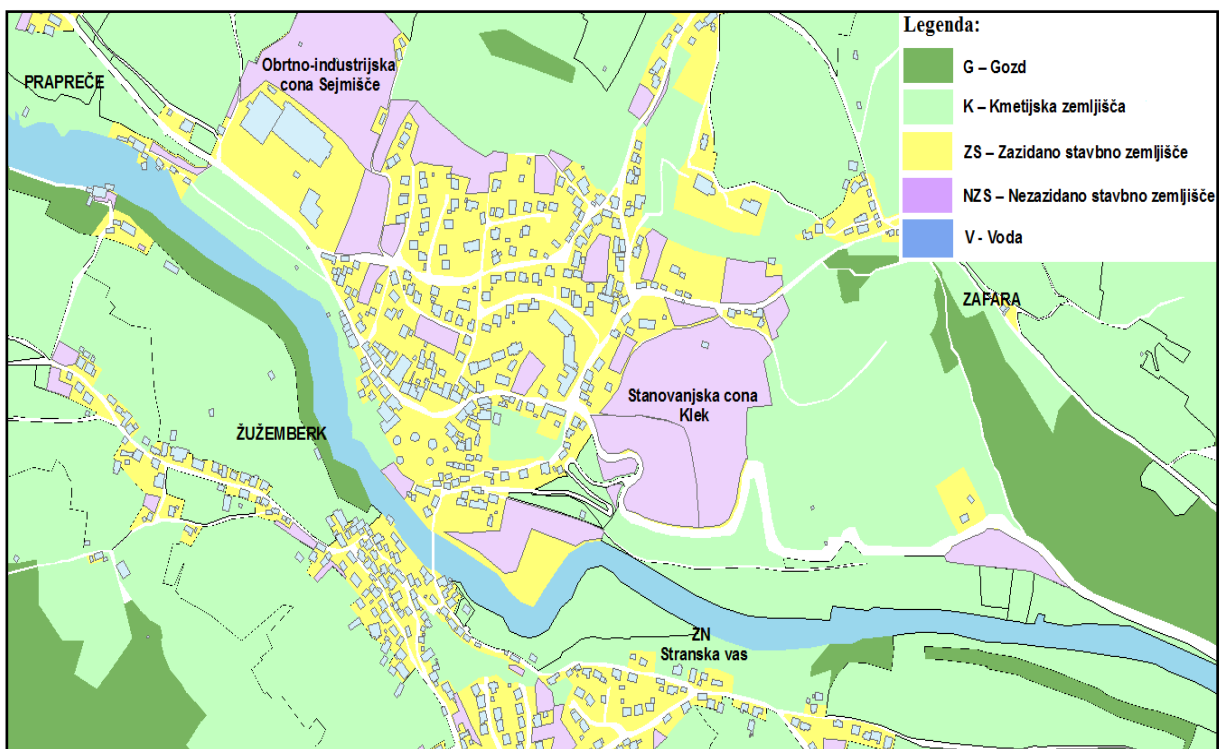
- Žužemberk - 17,16 ha,
- Dvor - 4,16 ha,
- Jama pri Dvoru - 3,58 ha,
- Prevole - 2,36 ha,
- Visejec - 2,35 ha,
- Žvirče - 2,31 ha.

Naselja z **največjim deležem nezazidanih** stavbnih zemljišč predstavljajo manjša naselja z relativno malo prebivalci. Visok delež nezazidanih zemljišč gre delno pripisati izseljevanju in zmanjšanju števila prebivalcev v preteklem obdobju. Čeprav se je upadanje števila prebivalstva nekoliko umirilo, je trenutno število prebivalstva precej nižje od stanja v preteklem obdobju (**Priloga A1**). Zato so v naseljih ostale prazne domačije z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, na katerih je komunalna oskrba slaba in za katere ni veliko interesentov. Izjema je Jama pri Dvoru, katere visok delež nezazidanih zemljišč predstavlja še nezazidana servisno-obrtna cona. Naselja z **največjim deležem zalog** nezazidanih stavbnih zemljišč so:

- Hrib pri Hinjah - 49,85 %,
- Lašče - 44,86 %,
- Jama pri Dvoru - 43,63 %,
- Pleš - 42,12 %,
- Dolnji Križ - 40,41 %,
- Sela pri Ajdovcu - 38,05 %.

6.2.1 Žužemberk

V naselju Žužemberk je bilo v letu 2008 17,16 ha oz. 31,13 % nezazidanih stavbnih zemljišč. Največ nezazidanih zemljišč je bilo v Stanovanjski coni Klek in Obrtno-industrijski coni Sejmišče, v katerih se v tistem obdobju (leta 2008) še ni gradilo, ampak se je šele urejala javna infrastruktura. Ostala nezazidana stavbna zemljišča predstavljajo t.i. plombe prostih zemljišč znotraj strnjenegega naselja. Zazidalni načrt Stranska vas je prenehal veljati, saj je bila večina gradbenih parcel že zazidanih.

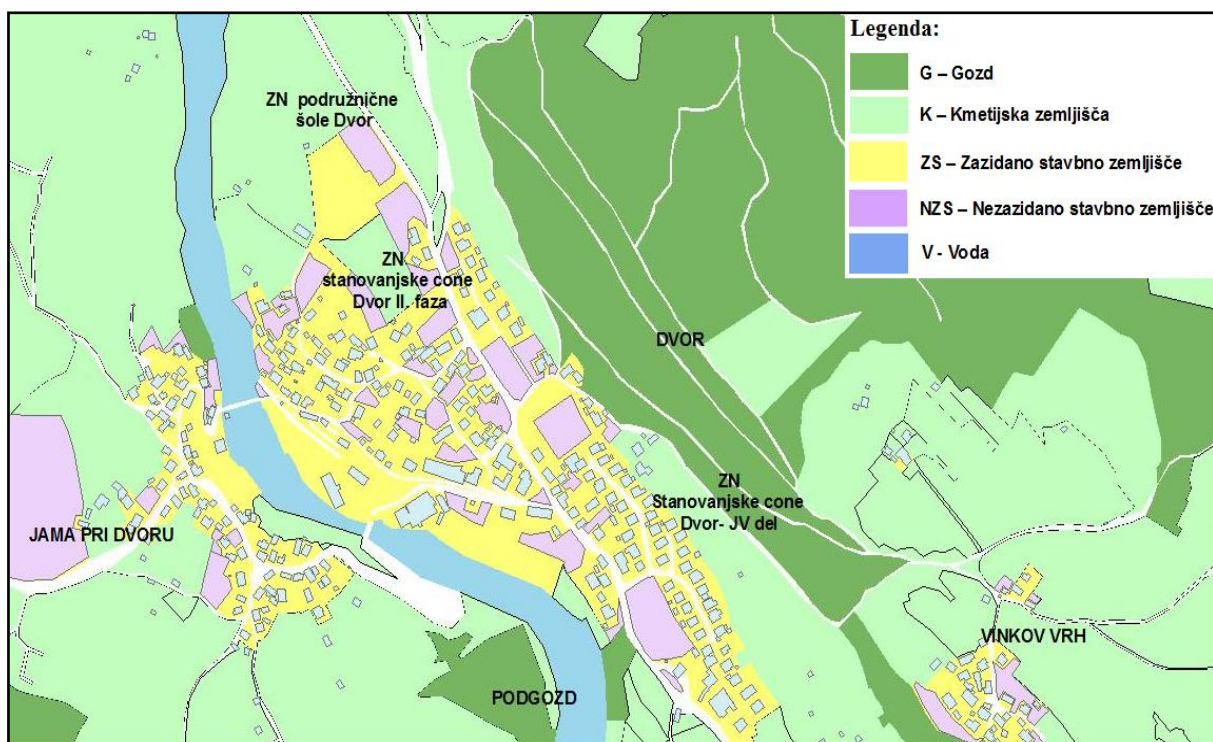


Slika 16: Nezazidana stavbna zemljišča naselja Žužemberk, 2008 [13]

Na sliki 16 vidimo v vijolični barvi obarvane dele stavbnih zemljišč, ki predstavljajo še nezazidana zemljišča v naselju Žužemberk. Največji površini nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljata na severovzhodnem delu Stanovanjska cona Klek in na severozahodnem delu Obrtno-industrijska cona Sejmišče.

6.2.2 Dvor

V drugem največjem naselju v občini Žužemberk je bilo leta 2008 4,16 ha oz. 22,22 % nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po večini ležijo v notranjosti naselja in predstavljajo t.i. plombe prostih zemljišč. Jugovzhodni del naselja se je v preteklosti urejal z ZN, ki pa je z zapolnitvijo stavbnih zemljišč prenehal veljati. Za naselje Dvor sta bila sprejeta še dva ZN, in sicer za potrebe podružnične šole Dvor in stanovanjske cone Dvor II. faza. Odlok o ZN podružnične šole Dvor je bil sprejet v letu 2003 z namenom postavitve nove podružnične šole, ki ima za svoje potrebe tudi svojo čistilno napravo. Poleg ZN podružnične šole leži še ZN stanovanjske cone Dvor II. faza, ki je bil sprejet v letu 2007 in je namenjen za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov.



Slika 17: Nezazidana stavbna zemljišča naselja Dvor, 2008 [13]

Površine zemljišč, ki so obarvane v vijolično barvo, predstavljajo nezazidana stavbna zemljišča. Iz slike 17 vidimo, da je na Dvoru veliko zalog stavbnih zemljišč znotraj samega naselja oz. t.i. plombe in v okolici stanovanjske cone Dvor II. faza.



Slika 18: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 19: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 2) [30]



Fotografija 13: Nezazidana zemljišča ob podružnični šoli Dvor, 2012

Nezazidana stavbna zemljišča ob podružnični šoli in stanovanjski coni Dvor II. faza (Fotografija 13) imajo urejen priključek na regionalno cesto in možnost priključitve na javno komunalno infrastrukturo, z izjemo fekalne in meteorne kanalizacije.



Slika 20: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 21: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 2) [30]



Fotografija 14: Nezazidane površine znotraj strnjeneja naselja Dvor, 2012

Nezazidana stavbna zemljišča, ki ležijo ob regionalni cesti Žužemberk-Novo mesto (Fotografija 14) se razprostirajo na 3.244 m² površin. Zemljišča je možno opremiti z vso potrebno komunalno infrastrukturo, razen fekalno in meteorno kanalizacijo, ki v naselju še ni zgrajena.



Slika 22: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 1) [30]



Slika 23: Nezazidano stavbno zemljišče na Dvoru, 2009
(Pogled 2) [30]



Fotografija 15: Nezazidane površine znotraj strnjene naselja Dvor, 2012

Primer nezazidanega stavbnega zemljišča (Fotografija 15) znotraj strnjene naselja ali t.i. plombe velikosti 861 m² je s treh strani obdano z zazidanimi stavbnimi zemljišči in z dostopno cesto. Zemljišče ima možnost priključitve na vso javno komunalno infrastrukturo, razen na omrežje fekalne in meteorne kanalizacije, ki v naselju Dvor še ni urejena.

6.3 Zadostne zaloge zemljišč glede na predvidene potrebe

Iz pridobljenih in analiziranih podatkov izdanih gradbenih dovoljenj v obravnavanem štiriletnem obdobju od začetka leta 2008 do konca leta 2011 smo ugotovili povprečne letne površine zazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Žužemberk, ki znašajo 8.931 m². Po podatkih, pridobljenih s strani podjetja Struktura d.o.o., pa je bilo v letu 2008 na območju občine nezazidanih in prostih stavbnih zemljišč 704.367,88 m² oz. 70,44 ha.

Tako smo lahko na podlagi povprečno letno zazidanih zemljišč ter količin nezazidanih stavbnih zemljišč prišli do površin zazidanih zemljišč ter zalog stavbnih zemljišč v letu 2012 in postavili prognozo, za koliko let zadoščajo trenutne zaloge stavbnih zemljišč na območju občine Žužemberk.

Površine zazidanih stavbnih zemljišč leta 2008:

$$P = 2.700.811,87 \text{ m}^2 - 704.367,88 \text{ m}^2 = 1.996.443,99 \text{ m}^2$$

V veljavnem prostorskem planu iz leta 2003 je za stavbna zemljišča namenjenih 2.700.811,87 m², v letu 2008 pa je bilo nezazidanih 704.367,88 m² zemljišč. Tako smo prišli do površin zazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk za leto 2008, ko jih je bilo 1.996.443,99 m² ali 199,64 ha.

Površine zazidanih stavbnih zemljišč med leti 2008–2011:

$$P = 8.931 \text{ m}^2 \cdot 4 \text{ leta} = 35.724,00 \text{ m}^2$$

Površine zemljišč, ki so bile zazidane v obravnavanem štiriletnem obdobju, smo izračunali na podlagi izračuna povprečno letno zazidanih stavbnih zemljišč in pomnoženo z obdobjem štirih let. Tako smo prišli do rezultata 35.724,00 m² zazidanih stavbnih zemljišč v obravnavanem štiriletnem obdobju.

Površine zazidanih stavbnih zemljišč leta 2012:

$$1.996.443,99 \text{ m}^2 + 35.724,00 \text{ m}^2 = 2.032.167,99 \text{ m}^2$$

Površinam zazidanih stavbnih zemljišč iz leta 2008 smo prišteli količine zazidanih površin v štiriletnem obdobju od leta 2008 do leta 2011 in prišli do rezultata, da je bilo v začetku leta 2012 v občini Žužemberk zazidanih 2.032.167,99 m² oz. 203,22 ha stavbnih zemljišč.

Površine nezazidanih stavbnih zemljišč leta 2008:

$$P = 704.367,88 \text{ m}^2$$

Pridobljeni in analizirani podatki s strani podjetja Struktura d.o.o. prikazujejo, da je bilo v letu 2008 nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk. 704.367,88 m² ali izraženo v hektarjih 70,44 ha.

Površine nezazidanih stavbnih zemljišč leta 2012:

$$P = 704.367,88 \text{ m}^2 - 35.724,00 \text{ m}^2 = 668.643,88 \text{ m}^2$$

Od površin nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2008 smo odšteli površine, ki so se v obravnavanem štiriletnem obdobju zazidale. Tako smo prišli do površin **nezazidanih stavbnih zemljišč** v letu 2012, ki znašajo 668.643,88 m² oz. 66,86 ha.

Iz analize tako vidimo, da je v letu 2012 na območju občine Žužemberk 203,22 ha zazidanih stavbnih zemljišč in 66,86 ha še prostih stavbnih zemljišč. Ob predpostavki prognoze podobne intenzivnosti gradnje, kot je bila v obravnavanem obdobju, lahko izračunamo, da trenutne zaloge stavbnih zemljišč, ki znašajo 66,86 ha in z letno porabo 0,89 ha, zadoščajo za nadaljnjih 75 let.

7 Analiza namer lastnikov zemljišč

Za analizo namer lastnikov zemljišč smo izvedli anketo (**Priloga A4**) v občini Žužemberk, iz katere smo pridobili mnenja občanov in njihove namene z zemljišči, ki jih imajo v posesti.

7.1 Izvedba ankete

Anketa je bila namenjena lastnikom in solastnikom zemljišč na območju občine Žužemberk, anketiranje na terenu je potekalo med mesecem majem in oktobrom leta 2012. Za zagotovitev natančnih oz. verodostojnih odgovorov smo anketo izvajali individualno pri naključno izbranih lastnikih zemljišč. Z anketo smo želeli pridobiti čim bolj reprezentativen vzorec, tako da smo anketirance izbirali naključno in po različnih naseljih. V anketi je sodelovalo 67 prebivalcev, kar predstavlja 1,47 % občanov občine Žužemberk iz 31 različnih naselij, različne starosti ter različnih poklicev.

7.2 Analiza ankete

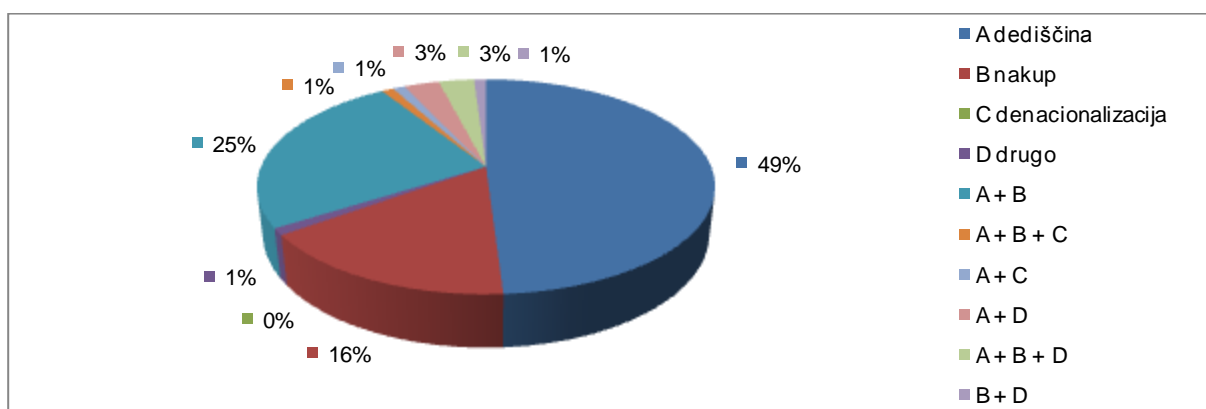
Anketa je bila sestavljena iz 17 vprašanj (**Priloga A4**), na katera so anketiranci odgovarjali z obkroževanjem enega ali več možnih odgovorov.

1. točka ankete - Osnovni podatki o anketirancu:

V anketi je sodelovalo 67 občanov, od tega je bilo 25 % lastnic in 75 % lastnikov zemljišč. Med vprašanimi se je za kmete opredelilo 19 % anketiranih, to pomeni, da so zaposleni na domači kmetiji in jim glavni vir prihodka predstavlja kmetijska dejavnost. Za nekmete se jih je opredelilo 81 %, ti predstavljajo lastnike zemljišč oz. kmetij, katerih glavni dohodek ni iz kmetijske dejavnosti, ampak so zaposleni ali se ukvarjajo s podjetništvom. Med vprašanimi ima 7 % univerzitetno izobrazbo, 4 % visokošolsko in prav tako višješolsko izobrazbo. Največ oz. 43 % anketiranih ima končano srednjo šolo, 42 % pa le osnovno šolo.

2. točka ankete - Način pridobitve zemljišč:

	Število	Odstotki
• A dediščina	33	49
• B nakup	10	16
• C denacionalizacija	0	0
• D drugo	1	1
• A + B	16	25
• A + B + C	1	1
• A + C	1	1
• A + D	2	3
• A + B + D	2	3
• B + D	1	1
Skupaj:	67	100 %

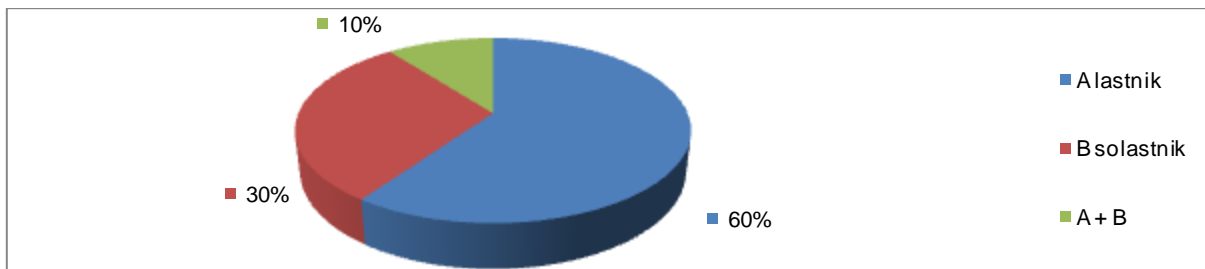


Grafikon 7: Načini pridobitve zemljišč

Največ anketiranih, in sicer 49 % je prišlo do lastništva zemljišč z dedovanjem, 16 % je lastništvo pridobilo z nakupom in 25 % anketiranih je prišlo do lastništva tako z dedovanjem kot tudi z nakupom. Anketiranci so lahko pri vprašanju o pridobitvi zemljišča obkrožili več odgovorov hkrati, kajti nekateri lastniki zemljišč so poleg dedovanja dodatno kupili zemljišča ali jih pridobili z denacionalizacijo.

3. točka ankete - Vrsta lastništva:

	Število	Odstotki
• A lastnik	40	60
• B solastnik	20	30
• A + B	7	10
Skupaj:	67	100 %

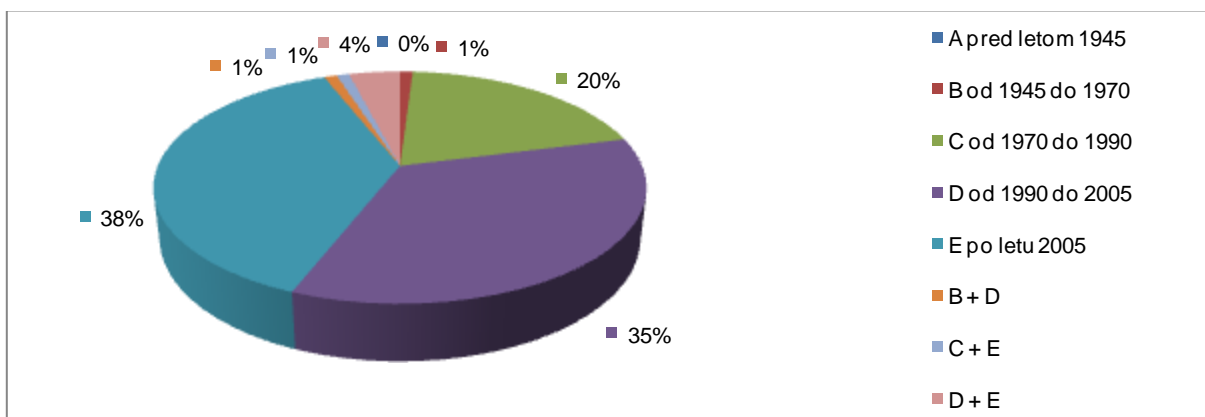


Grafikon 8: Vrsta lastništva

Anketirani so lahko obkrožili oba odgovora hkrati, saj so nekateri lastniki zemljišč hkrati tudi solastniki na drugih zemljiščih. Tako je med vprašanimi 60 % lastnikov, 30 % solastnikov ter 10 % lastnikov, ki so hkrati tudi solastniki na drugih zemljiščih.

4. točka ankete - Leto pridobitve zemljišč:

	Število	Odstotki
• A pred letom 1945	0	0
• B od 1945 do 1970	1	1
• C od 1970 do 1990	13	20
• D od 1990 do 2005	23	35
• E po letu 2005	25	38
• B + D	1	1
• C + E	1	1
• D + E	3	4
Skupaj:	67	100 %



Grafikon 9: Leto pridobitve zemljišč

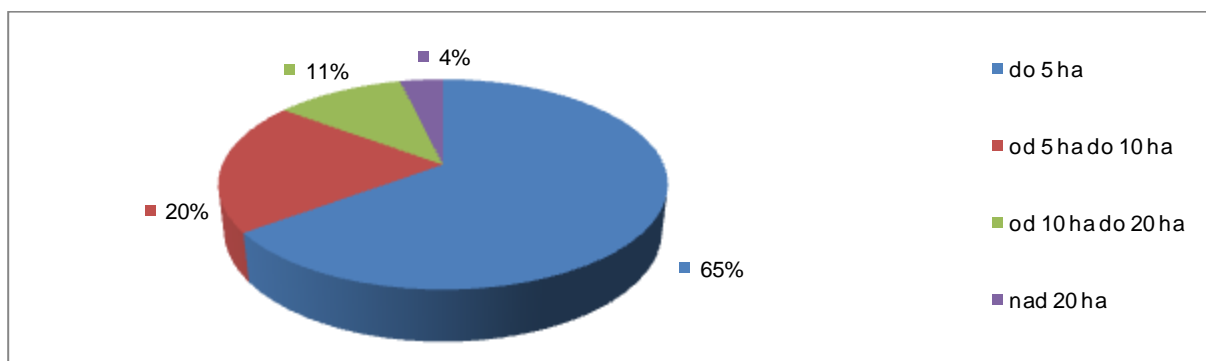
Grafikon analize ankete nam pove, da je največ vprašanih pridobilo zemljišče po letu 2005, in sicer 38 % lastnikov, med leti 1990 in 2005 je do lastništva prišlo 35 % vprašanih, 20 % anketiranih je pridobilo lastništvo v času od leta 1970 do leta 1990. Pretežno starejši del anketiranih je prišel do lastništva med leti 1945 in 1970, in sicer zgolj 1 % vprašanih.

Pri številu odgovorov je potrebno poudariti, da so nekateri anketiranci obkrožili tudi več odgovorov hkrati, saj so npr. najprej podedovali, nato pa so še dodatno nakupili zemljišče, takšnih primerov je bilo 5.

5. točka ankete - Velikost zemljišča:

5.1 Velikost kmetijskega zemljišča:

	Število	Odstotki
• do 5 ha	35	65
• od 5 ha do 10 ha	11	20
• od 10 ha do 20 ha	6	11
• nad 20 ha	2	4
Skupaj:	54	100 %

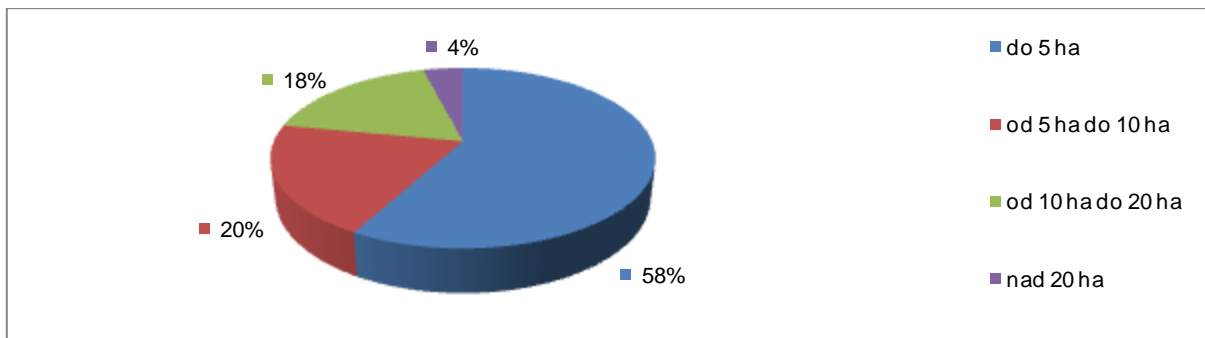


Grafikon 10: Velikost kmetijskih zemljišč

Lastnike, ki imajo v posesti kmetijska zemljišča (njive, vinograde, sadovnjake, travnike in pašnike), smo povprašali o velikosti njihovih zemljišč. Najpogostejši odgovor je bil do 5 ha, in sicer 65 % vprašanih. Sledi 20 % lastnikov, ki imajo v lasti od 5 ha do 10 ha kmetijskih zemljišč, 11 % anketiranih ima zemljišča velikosti od 10 ha do 20 ha in zgolj 4 % oz. 2 lastnika imata kmetijski posestvi večji od 20 ha.

5.2 Velikost gozda:

	Število	Odstotki
• do 5 ha	29	58
• od 5 ha do 10 ha	10	20
• od 10 ha do 20 ha	9	18
• nad 20 ha	2	4
Skupaj:	50	100 %

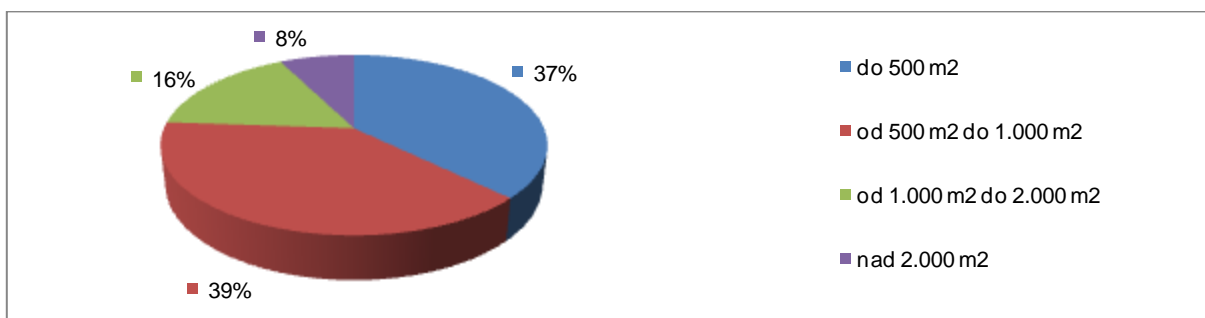


Grafikon 11: Velikost gozdnih zemljišč

Tudi pri lastniški strukturi gozdnih zemljišč je podobno kot pri kmetijskih površinah, saj ima večina, to je 58 % vprašanih lastnikov gozdov v lasti gozdna zemljišča, ki so manjša od 5 ha. Gozdna zemljišča velikosti od 5 ha do 10 ha so v lasti 20 % anketiranih, 18 % lastnikov pa ima v posesti zemljišča velikosti od 10 ha do 20 ha. Pričakovano najnižji delež anketiranih ima v lasti gozdna posestva velikosti nad 20 ha, in sicer zgolj 2 anketirana, ki predstavljata 4 % od celote.

5.3 Velikost stavbnega zemljišča:

	Število	Odstotki
• do 500 m ²	25	37
• od 500 m ² do 1.000 m ²	26	39
• od 1.000 m ² do 2.000 m ²	11	16
• nad 2.000 m ²	5	8
Skupaj:	67	100 %

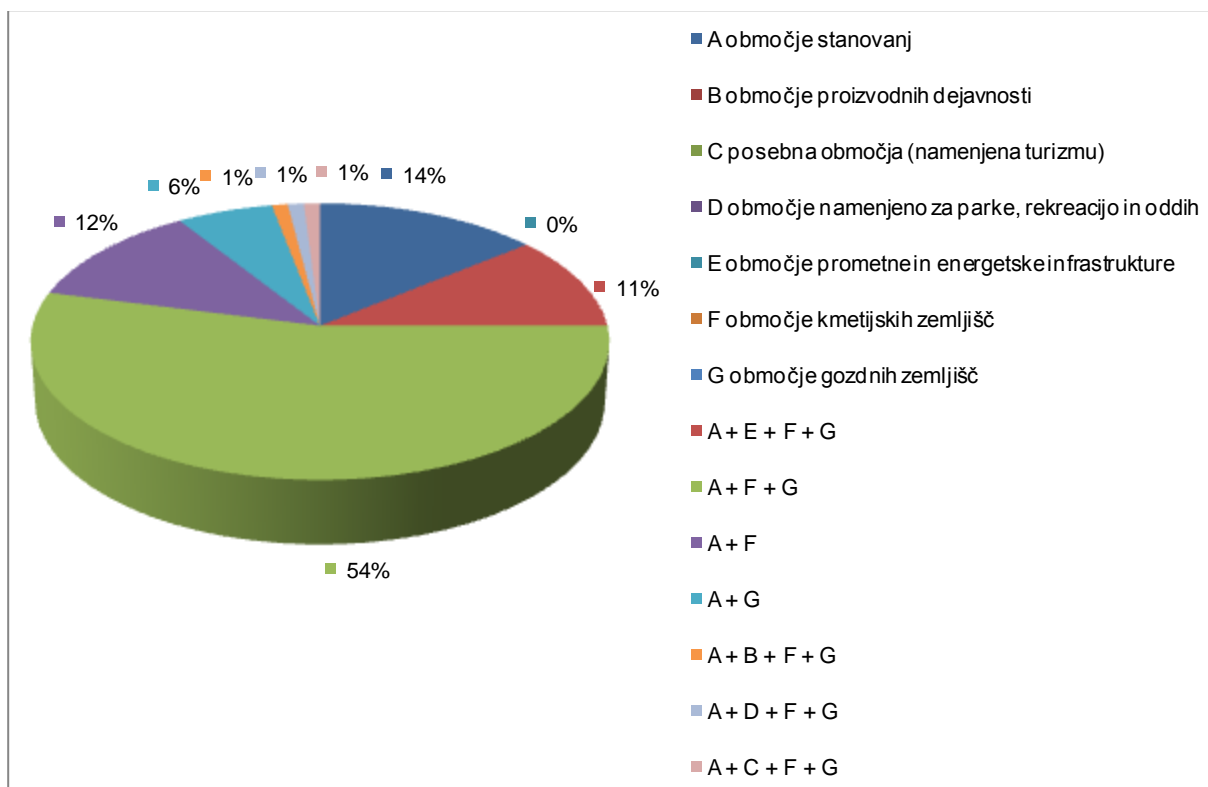


Grafikon 12: Velikost stavbnih zemljišč

Analiza ankete kaže, da ima največ vprašanih velikost stavbnega zemljišča od 500 m² do 1.000 m², kar predstavlja 39 % lastnikov, 37 % vprašanih ima velikost stavbnega zemljišča do 500 m² in 16 % lastnikov ima zemljišče velikosti od 1.000 m² do 2.000 m². Najmanjši delež, to je 8 % oz. 5 lastnikov pa ima v lasti stavbna zemljišča velikosti nad 2.000 m².

6. točka ankete - Predvidena raba zemljišča v bodočem občinskem prostorskem načrtu (OPN):

	Število	Odstotki
• A območje stanovanj	9	14
• B območje proizvodnih dejavnosti	0	0
• C posebna območja (namenjena turizmu)	0	0
• D območje namenjeno za parke, rekreacijo in oddih	0	0
• E območje prometne infrastrukture in energetske infrastrukture	0	0
• F območje kmetijskih zemljišč	0	0
• G območje gozdnih zemljišč	0	0
• A + E + F + G	7	11
• A + F + G	36	54
• A + F	8	12
• A + G	4	6
• A + B + F + G	1	1
• A + D + F + G	1	1
• A + C + F + G	1	1
Skupaj:	67	100 %



Grafikon 13: Predvidena raba zemljišč v bodočem OPN-ju

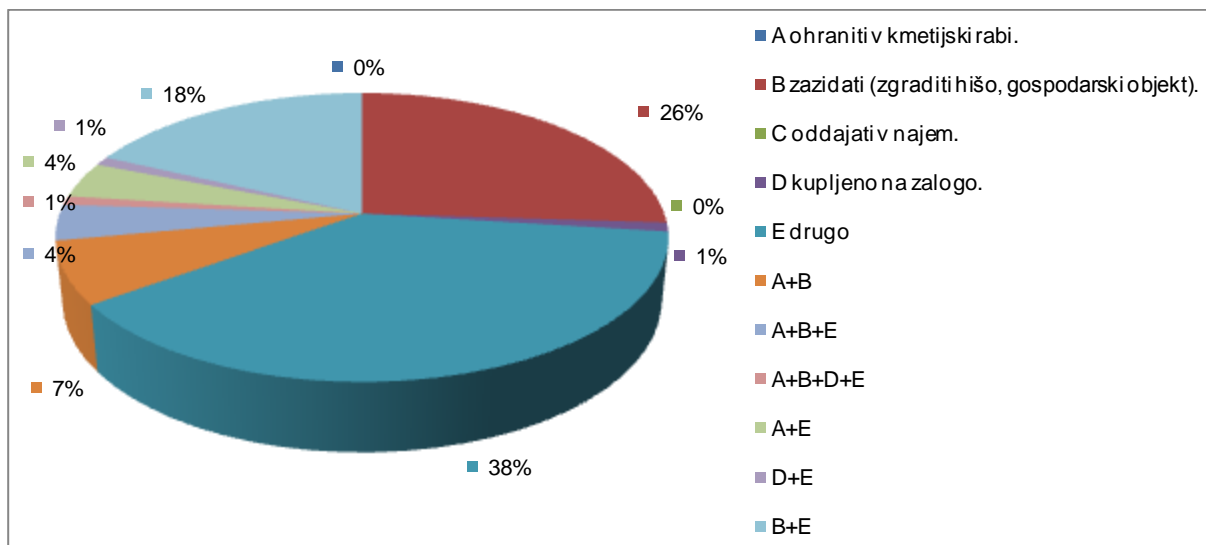
Lastnike zemljišč smo povprašali, ali so seznanjeni s pripravo novega OPN-ja ter kakšna je predvidena raba njihovih zemljišč v bodočem OPN-ju oz. ali se jim bo namenska raba zemljišč spremenila. Anketiranci so bili v večini že seznanjeni z bodočim OPN-jem kot tudi morebitnimi spremembami namenske rabe svojih zemljišč. Vprašani so lahko obkrožili več

možnih odgovorov hkrati, saj npr. lastnik kmetije ima že sedaj in tudi v bodočem OPN-ju različne vrste zemljišč glede na namensko rabo, in sicer stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča.

Med vprašanimi je bil največji delež lastnikov zemljišč, in sicer 54 %, ki imajo že danes kot tudi v bodočem OPN-ju namensko rabo zemljišč namenjeno stavbnim, kmetijskim kot tudi gozdnim zemljiščem (A + F + G) hkrati. Anketiranih, ki so odgovorili, da imajo v posesti zemljišče, ki je že sedaj in tudi v bodočem OPN-ju predvideno kot stavbno zemljišče (A), je bilo 14 %. To so lastniki stavbnih zemljišč, ki predstavljajo nezazidana stavbna zemljišča, zazidana zemljišča ali predvidena stavbna zemljišča v novem OPN-ju. Območja kmetijskih in gozdnih zemljišč so sodeč po odgovorih vseh 54 lastnikov kmetijskih kot tudi vseh 50 lastnikov gozdnih zemljišč v novem OPN-ju enako namenjena za kmetijske oz. gozdne namene. Anketa ni zajela velikega števila lastnikov kmetijskih oz. gozdnih zemljišč, ki bi se jim po uveljavitvi novega OPN-ja spremenila namembnost omenjenih zemljišč. Zgolj 7 odgovorov je bilo, da je na njihovih zemljiščih predvidena raba za potrebe infrastrukture. Zelo malo oz. po 1 odgovor anketiranih pa je bil, da bodo v novem OPN-ju njihova zemljišča namenjena za območja proizvodnih dejavnosti, parkov in turizma.

7. točka ankete - Ob pridobitvi stavbnega zemljišča ste zemljišče nameravali:

	Število	Odstotki
• A ohraniti v kmetijski rabi.	0	0
• B zazidati (zgraditi hišo, gospodarski objekt, drugi objekt ...).	17	26
• C oddajati v najem.	0	0
• D kupljeno na zalogo in brez konkretnih namer.	1	1
• E drugo	25	38
• A+B	4	7
• A+B+E	3	4
• A+B+D+E	1	1
• A+E	3	4
• D+E	1	1
• B+E	12	18
Skupaj:	67	100 %

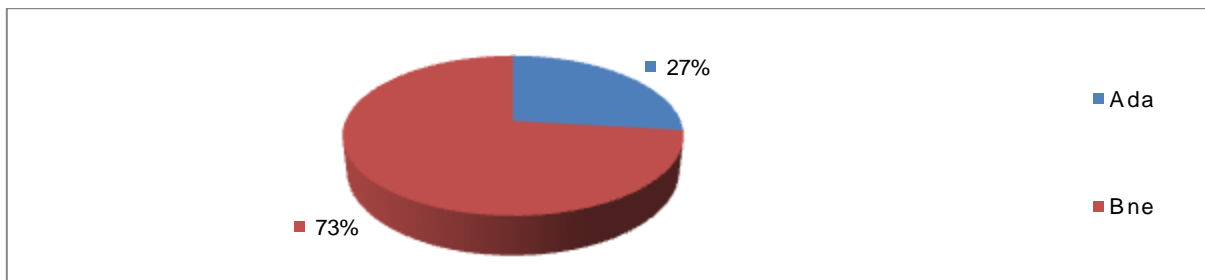


Grafikon 14: Namera lastnikov ob pridobitvi stavbnega zemljišča

Lastnike stavbnih zemljišč smo povprašali, kakšne so bile njihove namere ob pridobitvi lastništva na stavbnih zemljiščih. Ponovno je bilo možno obkrožiti več odgovorov hkrati. Največ lastnikov stavbnih zemljišč, in sicer kar 38 % je navedlo svoj odgovor pod zadnjo točko (E), kjer so v večini navedli, da je bilo ob njihovi uradni pridobitvi lastništva, zemljišče že zazidano in so nato izvajali samo še rekonstrukcije in adaptacije objektov. Četrtno odgovorov je bilo, da so lastniki stavbnih zemljišč ob pridobitvi zemljišča pričeli z novo gradnjo objekta, na to je odgovorilo 26 % vprašanih. Ob pridobitvi stavbnega zemljišča je 18 % anketiranih zgradilo novi objekt ter na ostalih že zgrajenih objektih izvajalo adaptacije oz. rekonstrukcije (B + E). Med vprašanimi je 7 % lastnikov na delu stavbnega zemljišča zgradilo objekt, ostali del zemljišča pa ohranilo v prvotni kmetijski rabi (A + B), ker nimajo potreb ali hranijo za potomce.

8. točka ankete - Nameravate zazidati zemljišče oz. del zemljišča v prihodnjih petih letih:

	Stevilo	Odstotki
• A da	18	27
• B ne	49	73
Skupaj:	67	100 %

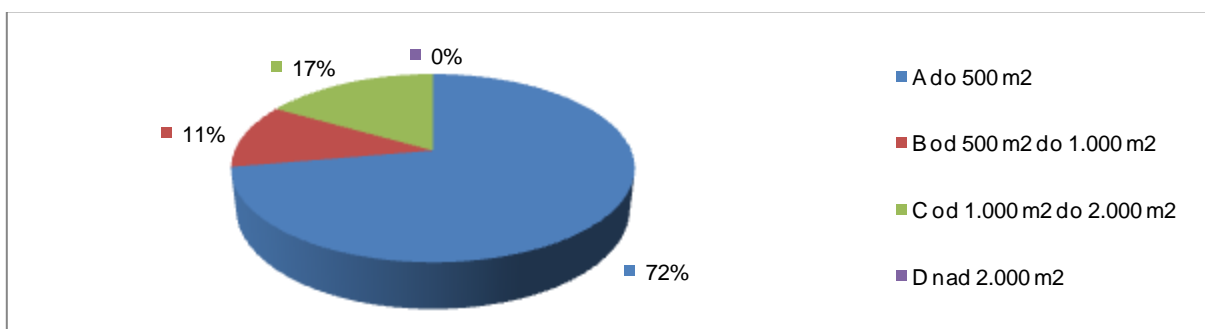


Grafikon 15: Zazidava zemljišč v prihodnjih petih letih

Grafikon prikazuje, da v prihodnjih petih letih namerava zazidati zemljišče ali del zemljišča zgolj 27 % vprašanih, ostalih 73 % pa ne namerava zidati. Tako lahko vidimo, da manj kot tretjina oz. 18 vprašanih namerava graditi in 49 lastnikov ne namerava graditi.

9. točka ankete - Velikost zemljišča, na katerem boste gradili:

	Število	Odstotki
• A do 500 m ²	13	72
• B od 500 m ² do 1.000 m ²	2	11
• C od 1.000 m ² do 2.000 m ²	3	17
• D nad 2.000 m ²	0	0
Skupaj:	18	100 %

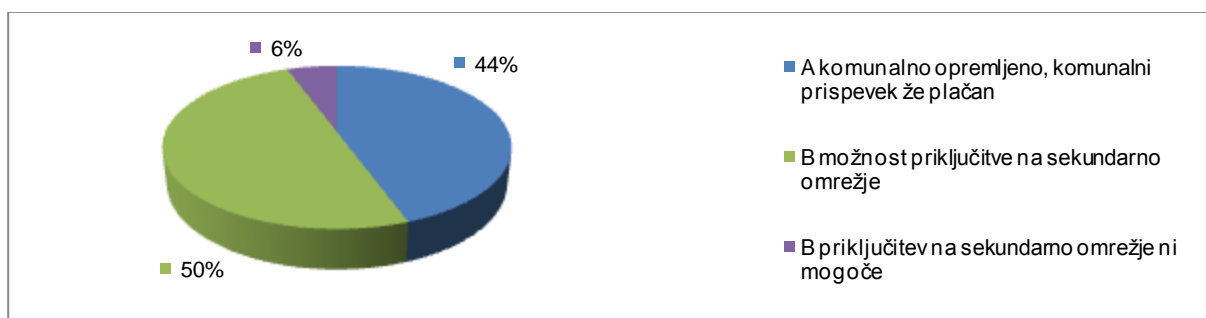


Grafikon 16: Velikost zemljišč namenjenih za gradnjo

Analiza kaže, da med anketiranimi, ki nameravajo v prihodnjih petih letih graditi, jih 72 % namerava graditi na zemljiščih velikosti do 500 m². Na zemljišču velikosti od 1.000 m² do 2.000 m² namerava graditi 17 % vprašanih imetnikov zemljišč in 11 % oz. 2 graditelja nameravata graditi na zemljišču velikosti od 500 m² do 1.000 m². Za gradnjo na zemljiščih večjih od 2.000 m² med anketiranci, ki nameravajo graditi, ni bilo nobenega odgovora.

10. točka ankete - Komunalna oprema zemljišča:

	Število	Odstotki
• A komunalno opremljeno, komunalni prispevek že plačan	8	44
• B komunalno neopremljeno:		
• možnost priključitve na sekundarno omrežje	9	50
• priključitev na sekundarno omrežje ni mogoče	1	6
Skupaj:	18	100 %

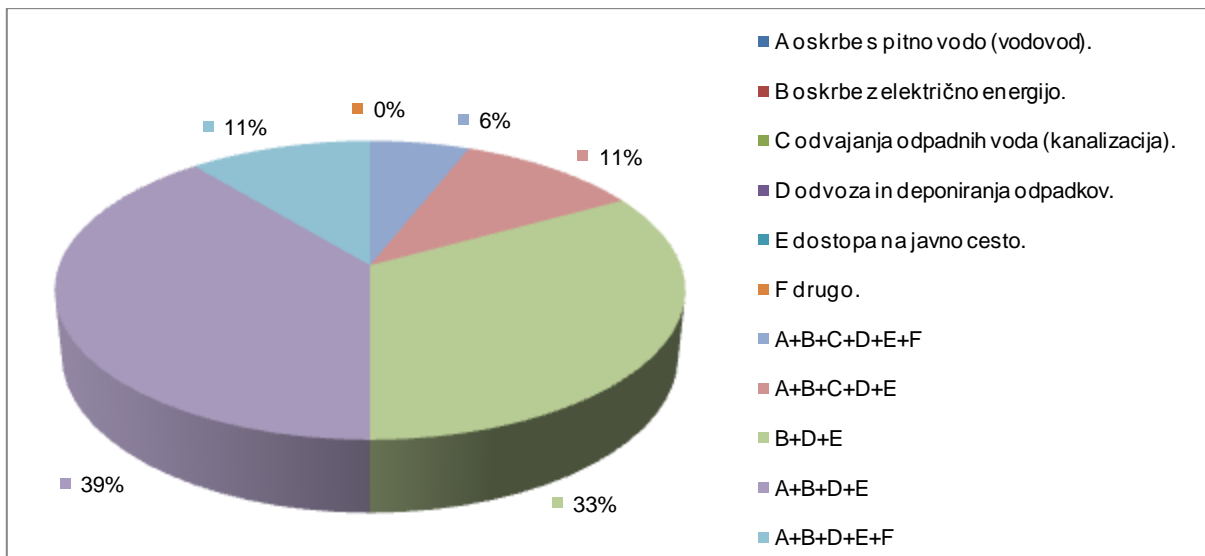


Grafikon 17: Komunalna oprema zemljišča

Anketirane smo spraševali po komunalni opremljenosti zemljišč, na katerih nameravajo graditi v prihodnjih petih letih. Spraševali smo, ali je zemljišče komunalno opremljeno ali neopremljeno ter možnost priključitve na sekundarno omrežje. Rezultat ankete kaže, da ima 44 % oz. 8 anketiranih, ki namerava graditi, že komunalno opremljeno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom. Ostalih 56 % anketiranih še nima komunalno opremljenega zemljišča, med graditelji na komunalno neopremljenih zemljiščih jih ima 50 % oz. 9 možnost priključitve na sekundarno omrežje in 6 % oz. 1 lastnik nima te možnosti.

11. točka ankete - Zemljišče, na katerem nameravate graditi, ima možnost:

	Število	Odstotki
• A oskrbe s pitno vodo (vodovod).	0	0
• B oskrbe z električno energijo.	0	0
• C odvajanja odpadnih voda (kanalizacija).	0	0
• D odvoza in deponiranja odpadkov.	0	0
• E dostopa na javno cesto.	0	0
• F drugo.	0	0
• A+B+C+D+E+F	1	6
• A+B+C+D+E	2	11
• B+D+E	6	33
• A+B+D+E	7	39
• A+B+D+E+F	2	11
Skupaj:	18	100 %

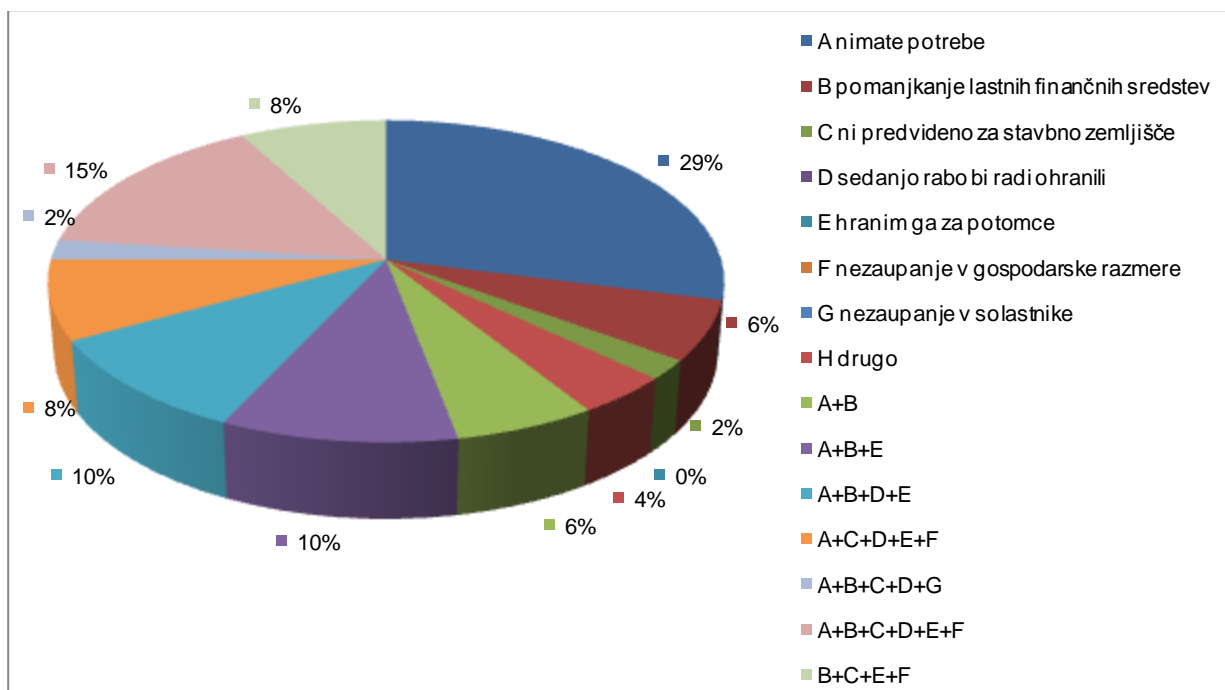


Grafikon 18: Vrsta možne komunalne opreme zemljišč

Vprašane, ki nameravajo graditi na komunalno že ali še ne opremljenih zemljiščih, smo povprašali, na katero komunalno infrastrukturo imajo možnost priključitve oz. jo uporabljati. Ugotovili smo, da ima vseh 18 lastnikov, ki namerava graditi, možnost priključitve na elektro omrežje, dostop na javno cesto ter možnost odvoza odpadkov. Nekoliko manj anketiranih ima možnost priključitve na vodovodno omrežje, in sicer 12 bodočih graditeljev. Najbolje komunalno opremljeno zemljišče (A + B + C + D + E + F) z vso navedeno komunalno opremo in možnostjo priklopa na optično omrežje ima zgolj 1 graditelj, ki predstavlja 6 % vprašanih. Največ vprašanih oz. bodočih graditeljev, teh je 39 %, ima na svojem zemljišču možnost priključitve na vodovodno omrežje, električno omrežje, odvoz odpadkov ter dostop na javno cesto (A + B + D + E).

12. točka ankete - Vzroki za ne zazidavo zemljišča v prihodnjih petih letih:

	Število	Odstotki
• A nimate potrebe	14	29
• B pomanjkanje lastnih finančnih sredstev	3	6
• C zemljišče ni predvideno za stavbno zemljišče (ni zazidljivo)	1	2
• D sedanjo rabo bi radi ohranili	0	0
• E hranim ga za potomce	0	0
• F nezaupanje v gospodarske razmere	0	0
• G nezaupanje v solastnike	0	0
• H drugo	2	4
• A + B	3	6
• A + B + E	5	10
• A + B + D + E	5	10
• A + C + D + E + F	4	8
• A + B + C + D + G	1	2
• A + B + C + D + E + F	7	15
• B + C + E + F	4	8
Skupaj:	49	100 %



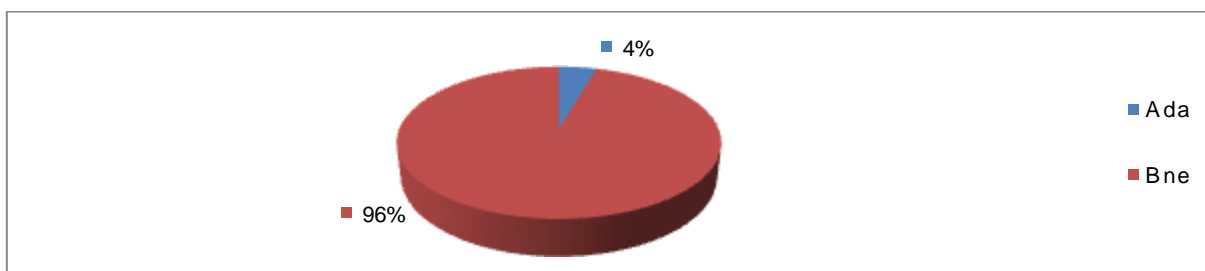
Grafikon 19: Vzroki za ne zazidavo zemljišč

Pri odgovorih o vzrokih za ne zazidavo zemljišč so lahko lastniki navedli več odgovorov hkrati, zaradi katerih ne nameravajo graditi v prihodnjih petih letih. Največ anketiranih, in sicer kar 29 % je odgovorilo, da nima potreb, 15 % vprašanih pa je navedlo skoraj vse možne vzroke (A + B + C + D + E + F), zaradi katerih ne nameravajo zidati v prihodnjih letih. Največ posameznih odgovorov anketiranih, in sicer 29 % je odgovorilo, da nima potreb po gradnji in 6 % nima dovolj finančnih sredstev. Kot zanimivost med odgovori je bilo s strani

vprašanih navedenih tudi 15 odgovorov, ki so navedli, da v prihodnje ne nameravajo graditi zaradi nezaupanja v gospodarske razmere.

13. točka ankete - Nameravate zemljišče prodati v prihodnjih petih letih:

	Stevilo	Odstotki
• A da	3	4
• B ne	64	96
Skupaj:	67	100 %

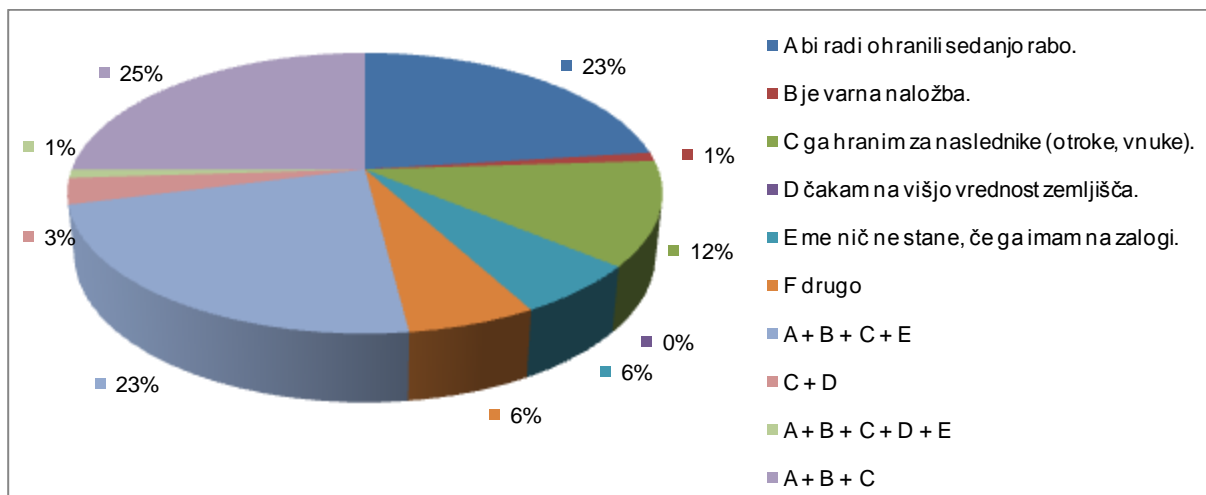


Grafikon 20: Namera lastnikov o prodaji zemljišč

Ugotovili smo, da bi samo 3 oz. 4 % anketiranih prodalo svoje zemljišče in presenetljivo 64 anketiranih, kar predstavlja 96 % lastnikov ne bi prodalo svojega zemljišča.

14. točka ankete - Zemljišče ne bi zazidali in ga ne bi prodali, ker:

	Stevilo	Odstotki
• A bi radi ohranili sedanjo rabo.	15	23
• B je varna naložba.	1	1
• C ga hranim za naslednike (otroke, vnuke).	8	12
• D čakam na višjo vrednost zemljišča.	0	0
• E me nič ne stane, če ga imam na zalogi.	4	6
• F drugo	4	6
• A + B + C + E	15	23
• C + D	2	3
• A + B + C + D + E	1	1
• A + B + C	17	25
Skupaj:	67	100 %

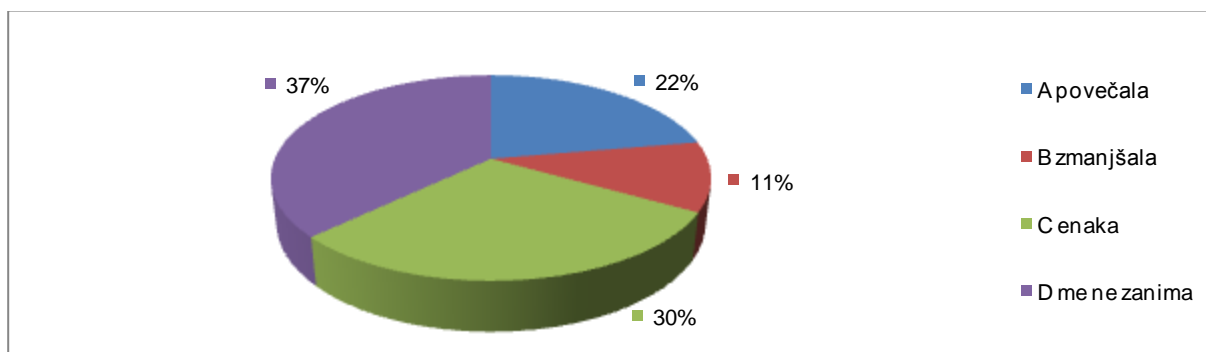


Grafikon 21: Zemljišče ne bi zazidali in ne bi prodali

Anketirani so lahko navedli več vzrokov, zakaj ne bi gradili in ne bi prodali svoja zemljišča. Sedanjo rabo zemljišča bi ohranilo 23 % vprašanih, 12 % lastnikov zemljišč ne bo zidalo in ne prodalo zemljišča, ker ga hranijo za svoje otroke in vnuke. Največ oz. 25 % vprašanih je navedlo odgovore, da bi ohranili sedanjo rabo, ker se jim zdi varna naložba in jo hranijo za naslednike (A + B + C). Malo manj kot četrtino oz. 23 % vprašanih ne bi zidalo in ne bi prodali, ker bi radi ohranili sedanjo rabo, se jim zdi varna naložba in jo hranijo za naslednike, ker jih za enkrat še nič ne stane (A + B + C + E).

15. točka ankete - Pričakujete, da se bo vrednost zemljišča:

	Število	Odstotki
• A povečala	15	22
• B zmanjšala	7	11
• C enaka	20	30
• D me ne zanima	25	37
Skupaj:	67	100 %

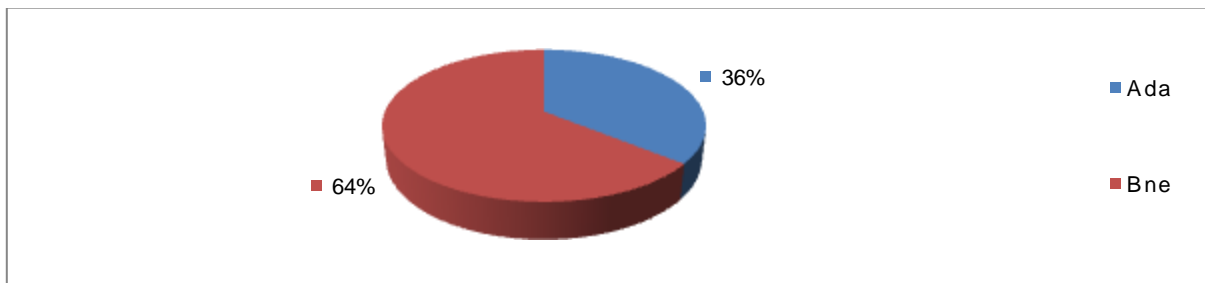


Grafikon 22: Pričakovana vrednost zemljišča

Največ vprašanih, in sicer 37 % je odgovorilo, da jih ne zanima, kakšna bo vrednost zemljišča v bodoče. Da bo vrednost zemljišča ostala enaka, meni 30 % vprašanih, 22 % anketiranih meni, da se bo vrednost zemljišča povečala in samo 11 % vprašanih meni, da se bo vrednost zemljišča zmanjšala.

16. točka ankete - Imate kmetijsko zemljišče v zaraščanju:

	Število	Odstotki
• A da	19	36
• B ne	34	64
Skupaj:	53	100 %

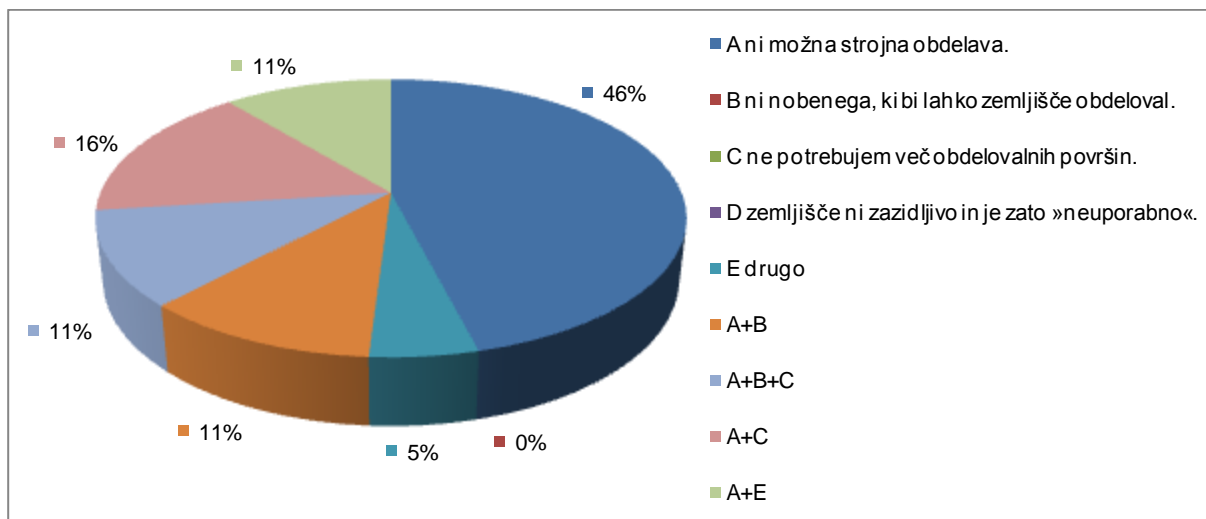


Grafikon 23: Kmetijska zemljišča v zaraščanju

Lastnike kmetijskih zemljišč smo spraševali, ali se njihova kmetijska zemljišča zaraščajo. Odgovor 36 % vprašanih lastnikov je bil, da se jim kmetijska zemljišča zaraščajo, 64 % lastnikov pa je odgovorilo nikalno.

17. točka ankete - Zemljišče se zarašča, ker:

	Število	Odstotki
• A ni možna strojna obdelava.	9	46
• B ni nobenega, ki bi lahko zemljišče obdeloval (bolezen, starost).	0	0
• C ne potrebujem več obdelovalnih površin in puščam, da se zarašča.	0	0
• D zemljišče ni zazidljivo in je zato »neuporabno«.	0	0
• E drugo	1	5
• A+B	2	11
• A+B+C	2	11
• A+C	3	16
• A+E	2	11
Skupaj:	19	100 %



Grafikon 24: Vzroki zaraščanja kmetijskih zemljišč

Kot vzroke za zaraščanje je 46 % lastnikov kmetijskih zemljišč odgovorilo, da se zemljišče zarašča, ker ni možna strojna obdelava (A), 16 % vprašanih je kot glavna vzroka za zaraščanje navedlo ne možnost strojne obdelave in manjše potrebe po obdelovalnih površinah (A + C). Da so vzroki za zaraščanje kombinacija več dejavnikov hkrati, ker ni možna strojna obdelava, ni ljudi, ki bi obdelovali zemljo, ter jo ne potrebujejo toliko, kot so jo nekoč (A + B + C), je odgovorilo 11 % vprašanih. Najpogostejši odgovor, ki ga je navedel skoraj vsak anketirani glede vzrokov za zaraščanje, je bil, da ni možna strojna obdelave zemljišča (A).

7.3 Razprava o rezultatih ankete

Na podlagi rezultatov ankete lahko sklepamo, da je v občini Žužemberk več lastnikov zemljišč kot lastnic. Zgolj s kmetovanjem se ukvarja 19 % vprašanih lastnikov zemljišč, to pomeni, da jim je glavni vir prihodka kmetijska dejavnost. Po besedah večine, ki se ukvarja zgolj s kmetovanjem, so do nedavnega še imeli službo in jim je kmetovanje predstavljalo dodatni zaslužek. Sedaj pa so se zaradi gospodarske krize, izgube službe in nizke stopnje izobrazbe pričeli ukvarjati s kmetovanjem bolj intenzivno, saj jim to ostane skoraj edina možnost prihodka. V glavnem prevladujejo lastniki zemljišč oz. kmetij, ki se v večini ne ukvarjajo s kmetijstvom in jim kmetijska dejavnost ne predstavlja glavnega vira prihodka. Struktura izobrazbe med anketiranimi je pokazala, da ima 42 % lastnikov zemljišč končano le osnovno šolo. Med izvajanjem ankete smo lahko opazili, da je večina lastnikov starejše generacije in zato tudi relativno nizke stopnje izobrazbe, to pa ne pomeni, da v občini ni izobraženih mladih ljudi.

Skoraj polovica vprašanih je prišla do lastništva z dedovanjem, četrtnina z nakupom in dedovanjem hkrati, kajti nekateri so si poleg dedovanja še dodatno kupili zemljišča. Med vprašanimi je največ, in sicer 60 % lastnikov, 30 % solastnikov ter 10 % lastnikov, ki so hkrati tudi solastniki na drugih zemljiščih. Največ anketiranih je zemljišče pridobilo v zadnjem obdobju po letu 2005, in sicer 38 %, med leti 1990 in 2005 pa je do lastništva prišlo 35 % vprašanih. V 3. poglavju o urejanju prostora in strukture zemljišč smo podrobno predstavili razdrobljenost posesti oz. kmetij na območju občine Žužemberk. Te ugotovitve je potrdila tudi analiza vprašanih lastnikov kmetijskih kot tudi gozdnih zemljišč. Rezultati ankete prikazujejo, da je v občini 65 % lastnikov kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti zemljišče velikosti do 5 ha in 58 % lastnikov gozdov, ki imajo v lasti gozdna zemljišča v velikosti prav tako do 5 ha. Strokovne podlage kot analiza vprašanih občanov potrjujejo tezo, da imamo v občini Žužemberk izrazito razdrobljenost posestev glede na lastniški delež. Lastniki stavbnih zemljišč imajo v največji meri, in sicer v 39 % velikost stavbnega zemljišča od 500 m² do 1.000 m². Pri tem moramo poudariti, da je območje občine Žužemberk podeželsko območje in kot tako ima skoraj vsak lastnik poleg stanovanjske hiše še pomožni objekt ali gospodarsko poslopje. Občina Žužemberk od leta 2007 pripravlja nov občinski prostorski načrt (OPN), ki bo na novo opredelil namensko rabo zemljišč. Zato je bil naš namen od lastnikov izvedeti, ali se jim bo namembnost zemljišča ali dela zemljišča s sprejetjem novega OPN-ja spremenila. Večina odgovorov je bila, da bo namembnost ostala enaka in če se že bo spremenila namembnost, se bo spremenila za potrebe stavbnih zemljišč in infrastrukturnih objektov.

Ob uradni pridobitvi stavbnega zemljišča je največ lastnikov dejalo, da so zemljišče že imeli zazidano in so nato izvajali samo še rekonstrukcije in adaptacije. Ob pogovoru smo ugotovili, da je večina vprašanih zgradila hiše ali druge objekte po večini še v času, ko še niso bili uradni lastniki, ampak so bili lastniki še starši, ob uradni pridobitvi lastništva pa ni bilo več potreb po gradnji novih objektov, ampak zgolj po obnovitvenih delih. Po odgovorih lastnikov zemljišč vidimo, da manj kot tretjina oz. 27 % vprašanih namerava v prihodnjih petih letih graditi, tako jih 72 % namerava graditi na stavbnih zemljiščih manjših od 500 m². Za ne pozidavo zemljišč v prihodnjih petih letih so anketirani po večini navedli, da nimajo potreb in pomanjkanje lastnih finančnih sredstev. Anketa kaže, da ima 44 % lastnikov, ki namerava graditi, že komunalno opremljeno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom, ostalih 56 % pa še nima komunalno opremljenega zemljišča. Vsi vprašani imajo možnost priključitve na elektro omrežje, dostop na javno cesto in možnost odvoza odpadkov. Nekoliko manj vprašanih ima možnost priklopa na vodovodno omrežje in še manj na javno kanalizacijo. Pri tem moramo dodati, da je v času izvajanja ankete v občini Žužemberk potekala gradnja

optičnega omrežja, ki bo predano uporabi v prvi polovici leta 2013. Prav tako potekajo intenzivne priprave gradbene dokumentacije za izgradnjo vodovodnega omrežja na območju Ajdovske planote. Tako si lahko v bodoče obetamo večjo komunalno opremljenost zemljišč.

Zemljišče namerava prodati zgolj 4 % vprašanih lastnikov, očitno čutijo tudi Suhokranjci veliko navezanost na domačo »grudo«. Četrtno vprašanih ne bi zidalo in hkrati ne bi prodalo svojega zemljišča, ker bi radi ohranili sedanjo rabo in se jim zdi varna naložba ter jo hranijo za naslednike. Pričakovanja lastnikov o vrednosti njihovih zemljišč so bila zelo deljena, največ vprašanih, in sicer 37 % je odgovorilo, da jih ne zanima, kakšna bo vrednost zemljišča v bodoče, saj tudi ne nameravajo prodati. Da bo vrednost zemljišča ostala enaka, meni 30 % vprašanih, ostala tretjina pa jih meni, da se bo vrednost zemljišča povečala oz. zmanjšala.

Zaraščanje zemljišč je prisotno samo pri 36 % vprašanih lastnikih kmetijskih zemljišč. Glede na visok delež pokritosti z gozdom občine Žužemberk, bi na prvi pogled pričakovali višji odstotek lastnikov, ki opuščajo obdelovalne površine, ki se zaraščajo. Vendar, če primerjamo rezultat ankete in analizo iz poglavja 4.1 o intenzivnosti zaraščanja zemljišč, lahko sklepamo, da se je minula desetletja res veliko obdelovalnih površin na težko dostopnih terenih že zaraslo, predvsem tista, ki jih ni bilo možno strojno obdelovati. Tako so sedaj ostale po večini površine, ki so dostopne za strojno obdelavo in te površine se zaraščajo v manjši meri. To potrjuje tudi relativno nizek delež lastnikov, ki se jim zaraščajo kmetijska zemljišča. Med vzroke za zaraščanje so lastniki največkrat navedli, da se zemljišče zarašča, ker ni možna strojna obdelava ali pa so potrebe po obdelovalnih površinah manjše kot nekoč.

8 Zaključne ugotovitve in usmeritve

UGOTOVITVE

Občina Žužemberk se s 164,34 km² uvršča med večje občine Jugovzhodne statistične regije. S 4.566 prebivalci velja za manj poseljeno občino, saj znaša gostota prebivalstva v občini Žužemberk 28 prebivalcev/km², kar je manj od povprečja na nivoju regije (53 prebivalcev/km²) kot tudi na nivoju države (101 prebivalcev/km²). Žužemberk je ena redkih občin v državi, kjer je število najmlajših večje od števila najstarejših prebivalcev, zato je tudi indeks staranja nižji od vrednosti indeksa za celotno Slovenijo.

Ekonomski pokazatelj razvoja občine Žužemberk je prav gotovo povprečna mesečna bruto plača, ki je v začetku leta 2012 znašala 1.215,73 €, kar je cca 300 € manj od državnega povprečja, ki je znašal 1.529,04 €.

Opremljenost občine z javno komunalno infrastrukturo je relativno slaba, saj je večina občine še brez urejene fekalne in meteorne kanalizacije, razen občinsko središče. Del prebivalstva na levem bregu reke Krke in v manjših zaselkih po občini še nima možnosti priklopa na vodovodno omrežje. Velik problem občine je tudi obstoječe dotrajano vodovodno omrežje, ki povzroča veliko vodnih izgub. K boljši komunalni opremljenosti občine bo prav gotovo prispevalo optično omrežje, ki je v izgradnji in bo v letu 2013 predano uporabi. Za območje levega brega reke Krke (Ajdovska planota) se intenzivno pripravlja dokumentacija za izgradnjo novega vodovodnega omrežja ali t.i. Suhokranjskega vodovoda

Območje občine v veliki meri prekrivajo gozdovi, to dokazujejo tudi rezultati analize, ki kažejo, da 70,16 % površine občine prekrivajo gozdovi, kar je približno 11,00 % več kot velja za celotno državo. Z 91,69 % pokritosti z gozdom je najbolj gozdnata k.o. Brezova Reber, katere gozdovi so v večinski lasti države RS. Posledica takšnega lastništva so strokovno urejeni gozdovi, z veliko lesne zaloge ter visokim ekonomskim donosom. V dolini reke Krke so zemljišča primernejša za kmetovanje in zato je manj gozdnih površin. Med leti 1965 in 2005 se je na območju občine Žužemberk zaraslo 3.356,89 ha zemljišč, kar pomeni, da so se gozdne površine povečale za 20,43 %. Še leta 1965 je bilo na območju občine več kot polovico oz. 50,36 % obdelovalnih površin, po zadnjih meritvah iz leta 2005 se obdelovalne površine skupaj s stavbnimi zemljišči razprostirajo samo še na 4.919,00 ha oz. 29,93 % občine. Več kot polovica zaraščenih površin leži na zahodnem delu Suhe krajine, od koder se je tudi največ ljudi izselilo (Hinje, Lopata, Malo Lipje, Plešivica, Prevole, Veliko Lipje

in Žvirče). Glavna vzroka velikega zaraščanja sta bila odseljevanje ljudi, kajti prebivalstvo občine se je v 20. stoletju zmanjšalo za 40 %, in opuščanje kmetijske dejavnosti. Pri tem ne gre spregledati dejstva, da se je v minulem obdobju veliko obdelovalnih površin na težko dostopnih terenih že zaraslo. Tako so danes ostale v večini površine, ki so dostopne za strojno obdelavo in te površine se zaraščajo v manjši meri. Velik prispevek k nezaraščanju kmetijskih zemljišč prispevajo tudi subvencije, ki lastnike zemljišč spodbujajo, da zemljišča obdelujejo. Zato ni nenavadno, da je med anketiranimi zgolj dobra tretjina lastnikov odgovorila, da imajo zemljišče v zaraščanju. Tisti, ki pa imajo zemljišča v zaraščanju, so glavne vzroke za zaraščanje navedli v nemožnosti strojne obdelave in manjše potrebe po obdelovalnih površinah kot nekoč. Analiza strokovnih podlag kot anketa kaže, da ima večina lastnikov kmetijskih kot tudi gozdnih zemljišč v lasti zemljišča velikosti manjših od 5 ha, to predstavlja veliko razdrobljenost zemljišč. Posledica velike razdrobljenosti zemljišč je nekonkurenčnost in nizki ekonomski donosi.

Največ stavbnih zemljišč v občini Žužemberk je namenjenih za prometno infrastrukturo, in sicer več kot stavbnih zemljišč za stanovanjsko oz. nestanovanjsko gradnjo. To potrjuje, da se občina Žužemberk razprostira na velikem in razgibanem območju z malo prebivalci in z medsebojno oddaljenimi naselji, med katerimi je potrebno zagotoviti cestne povezave. V prostorskem planu občine Žužemberk je za potrebe gradnje stanovanjskih kot nestanovanjskih objektov namenjenih 270,08 ha stavbnih zemljišč, od katerih je bilo v začetku leta 2012 nezazidanih 66,86 ha. Glede na to, da se v občini povprečno letno zazida 0,89 ha zemljišč in ob predpostavljeni podobni intenzivnosti gradnje v prihodnjem obdobju, bodo zaloge stavbnih zemljišč trenutnega prostorskega plana zadoščale za nadaljnjih 75 let.

Med anketiranimi lastniki stavbnih zemljišč jih zgolj tretjina namerava v prihodnjih petih letih graditi, glavni vzroki za negradnjo so ne potrebe in pomanjkanje finančnih sredstev. Kar 96 % vprašanih pa v prihodnjih petih letih ne namerava prodati svoja zemljišča. Kot glavne vzroke za neprodajo in nezazidavo so navedli, da bi radi ohranili sedanjo rabo, ker se jim zdi varna naložba in jo hranijo za naslednike. Vendar pa je med mladimi vseeno opaziti potrebe po stavbnih zemljiščih, kajti mladi si želijo ustvariti družino in zgraditi dom v svojem okolju, vendar ne morejo, ker ni primernege stavbnega zemljišča. Tako imamo situacijo, v kateri je na eni strani relativno veliko nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v lasti lastnikov, ki ne nameravajo prodati in jih hranijo za svoje otroke. Na drugi strani pa imamo mlade, ki želijo ostati v domačem kraju, si zgraditi hišo, pa ne morejo, ker ni dovolj zazidljivih zemljišč. Posledica je odseljevanje mladih iz oddaljenih naselij v občinsko središče ali celo v sosednje občine.

Zato je v izdelavi novi OPN, v katerem bodo na novo opredeljena stavbna zemljišča, ki so jih lahko predlagali tudi sami lastniki in v katerem bodo stavbna zemljišča tako za stanovanjsko kot obrtno-industrijsko gradnjo.

Tako kot pri povprečno letno zazidanih stavbnih zemljiščih moramo upoštevati verjetnost napake vhodnih podatkov tudi pri površinah nezazidanih stavbnih zemljiščih. Prikazana nezazidana stavbna zemljišča ne prikazujejo povsem realnega stanja, kajti na terenu so med nezazidanimi zemljišči tudi deli parcel, ki so zelo majhnih velikosti in zato neuporabni za običajne stanovanjske gradnje. Tako je seštevek vseh nezazidanih stavbnih zemljišč velik, na terenu pa je dejanska slika uporabnih nezazidanih stavbnih zemljišč nekoliko drugačna. Zagotovo lahko trdimo, da je letno zazidanih površin nekoliko več, zato je tudi zaloga nezazidanih zemljišč nekoliko manjša. Ob tem pa ne gre spregledati nizkega deleža anketiranih, ki nameravajo v prihodnjih petih letih graditi, kot tudi nezavidljive gospodarske situacije predvsem za mlade, po čemer lahko sklepamo, da se bo v bodoče gradilo manj in bodo trenutne zaloge stavbnih zemljišč zadoščale še za daljše obdobje.

USMERITVE

Pri izdelavi diplomske naloge smo prišli do različnih ugotovitev, na podlagi katerih lahko podamo usmeritve bodoče zemljiške politike pri razvoju občine Žužemberk. Glavni usmeritvi sta:

- z novim OPN-jem je potrebno zagotoviti zadostne količine stavbnih zemljišč na celotnem območju občine in ne samo v občinskem središču ali v večjih naseljih,
- občina kot nosilka javne komunalne infrastrukture mora poskrbeti za komunalno opremo na celotnem območju občine.

Z zadostnimi količinami stavbnih zemljišč in urejeno komunalno opremo bodo izobraženi mladi ostali v domačem kraju, si ustvarili družino, dom in kakovostno delovno mesto, da se ne bo potrebno odseljevati ali iskati delovna mesta v gospodarskih središčih izven občine. Zato je v prvi vrsti potrebno urediti prostor in infrastrukturo, ki bo omogočala mladim možnost ustvarjanja v domačem okolju. Z razvojem podjetništva, turizma, ekološkega kmetijstva in storitvene dejavnosti se bo ustavilo odseljevanje prebivalstva ter zaraščanje zemljišč.

V času izdelave diplomske naloge smo podrobno spoznali občino Žužemberk, njeno komunalno opremljenost, gospodarsko razvitost, naravne in kulturne znamenitosti ter obiskali vsa naselja in z veliko prebivalci tudi govorili. Pri tem smo prišli do spoznanja, da je Suha krajina kot »ne obrušeni diamant«, v kateri je še veliko neizkoriščenih priložnosti.

Po našem mnenju je potrebno dati možnost inovativnim mladim, ki jih moramo zadržati v občini in jim v prvi vrsti zagotoviti osnovne pogoje bivanja in začetne gospodarske spodbude.

Tako smo z ugotovitvami in ogledom na terenu prišli do zaključka, da je v občini Žužemberk možnost hitrejšega razvoja v smeri:

- lesno-obrtne predelovalne industrije s proizvodnjo lesnih produktov, in sicer od osnovne surovine do končnega produkta, ter proizvodnjo biomase za ogrevanje lokalnih središč in javnih ustanov,
- visoko tehnoloških storitvenih dejavnosti in podjetništva v obrtno-industrijskih conah,
- ekološkega kmetovanja s poudarkom na turističnih kmetijah,
- razvoja turistične ponudbe v prvi vrsti z zeleno krasotico reko Krko in ostalimi naravno kulturnimi znamenitostmi.

Z zagotovitvijo potrebnih stavbnih zemljišč, izgradnjo infrastrukture in spodbudami bodo mladi ostali in ustvarjali bodočnost Suhe krajine.

Viri

- [1] Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. 2001. Politika urejanja prostora Republike Slovenije. <http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/publikacije/politika-upro.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2012.)
- [2] Statistični urad Republike Slovenije. 2012. <http://www.stat.si/index.asp> (Pridobljeno 15. 6. 2012.)
- [3] Fotografija: Žužemberški grad z lehnjakovimi pragovi na reki Krki. Dolenjska. <http://www.najdi.si/multimedia/imagePreview.jsp?refurl=Tod25wCLmE5izVXuqdAf9uhKII3ufiY8Fmr57hfp42nGcnZAnc0fnooPfXS0Wx5D&previewParam=SK2tQlggaYTwx8Ya2rbvZCaDOtEBqFp8RbDe1zfoPulb8M9lihbivQ%253D%253D> (Pridobljeno 23. 8. 2012.)
- [4] Slika: Žužemberk v Valvasorjevih časih. Gradovi. net. http://www.gradovi.net/data/zuzemberk/zuzemberk_valvasor.jpg (Pridobljeno 23. 8. 2012.)
- [5] Volčini, K., Kuzmič, B., Orožen, Adamič, T., Šetina, T. 2001. Občina Žužemberk. Raziskovalna naloga. Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, oddelek za geografijo.
- [6] Geodetska uprava Novo mesto. 2012. Katastrske občine in statistika vrste rabe zemljišč v občini Žužemberk. Sporočilo za: Mavsar, M. 20. 8. 2012. Osebna komunikacija.
- [7] Topos d.o.o.. 2000. Koncept prostorskega razvoja občine Žužemberk s poudarkom na turizmu. <http://www.zuzemberk.si/data/obrazci/Koncept%20prostorskega%20razvoja%20obcin%20na%20turizmu.pdf> (Pridobljeno 1. 9. 2012.)
- [8] Fotografija: Ambrožič, J. Naselje na zahodnem delu Suhe krajine, Ratje. Dolenjski list. http://www.lokalno.si/2012/03/05/75641/aktualno/DL_Zascitena_vas_ze_skoraj_izumrla/ (Pridobljeno 23. 10. 2012.)
- [9] Statistični urad Republike Slovenije/oddelek za posredovanje podatkov. 2012. Podatki o prebivalcih po naseljih v občini Žužemberk. Sporočilo za: Mavsar, M. 10. 9. 2012. Osebna komunikacija.

- [10] Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13084. 218. člen. 2. in 3. odstavek ter 2. člen 3. in 54. odstavek.
- [11] Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje Občine Žužemberk. Uradni list RS št. 64/2003: 10035.
- [12] Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13057. 2. člen 5. odstavek.
- [13] Struktura d.o.o.. 2012. Grafične podloge prostorskega plana občine Žužemberk. 2003. in Grafične podloge nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Žužemberk. 2008. Sporočilo za: Mavsar, M. 17. 2. 2012. Osebna komunikacija.
- [14] Rakar, A. 2005. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja, študijsko gradivo. Prostorsko planiranje in prostorski akti. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 11 str.
- [15] Struktura d.o.o./Murn, A. 2005. Izhodišča demografskega, gospodarskega in socialnega razvoja občine Žužemberk.
- [16] Zavod za gozdove Slovenije. 2012.
<http://www.zgs.gov.si/slo/gozdovi-slovenije/index.html> (Pridobljeno 5. 5. 2012.)
- [17] Kotnik, A. 2012. Vzroki za zaraščanje obdelovalnih zemljišč.
Osebna komunikacija. (5. 3. 2012.)
- [18] Zavod za gozdove Slovenije območna enota Novo mesto/Kotnik, A. 2012. Gozdnogospodarski načrti gozdnogospodarskih enot: Žužemberk, Brezova Reber in Soteska ter grafične podloge. Sporočilo za: Mavsar, M. 20. 3. 2012. Osebna komunikacija.
- [19] Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Žužemberk. Uradni list RS št. 73/2003: 11291.
- [20] Občina Žužemberk/Šušterčič. V. 2012. Podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih in načrt ZN stanovanjske cone Klek. Osebna komunikacija. (2012.)
- [21] Župan/Škufca. F. 2012. Stanovanjska cona Klek, Obrtno-industrijska cona Sejmišče, servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, obrtno industrijska cona Hinje. Osebna komunikacija. (5. 11. 2012.)

- [22] Odlok o zazidalnem načrtu za stanovanjsko cono Klek v Žužemberku. Uradni list RS št. 21/2004: 2467.
- [23] Odlok o zazidalnem načrtu obrtno-industrijske cone Sejmišče v Žužemberku. Uradni list RS št. 21/2004: 2475.
- [24] Odlok o zazidalnem načrtu servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru. Uradni list RS št. 21/2004: 2481.
- [25] Odlok o občinskem lokacijskem načrtu obrtno-industrijske cone Hinje. Uradni list RS št. 40/2006: 4364.
- [26] Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C). Uradni list RS št. 43/2011: 5681. 3. g člen.
- [27] Zakon o spremembah in dopolnitvi zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D). Uradni list RS št. 58/2012: 6066. 3. g člen.
- [28] Ministrstvo za okolje in prostor. 2011. Navodila za razvrščanje objektov.
http://www.arhiv.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/prostor/graditev/navodila_razvrscanje_ur_o_klasifikaciji_vrst_objektov.pdf
(Pridobljeno 7. 7. 2012.)
- [29] Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Žužemberk. Uradni list RS št. 73/2003: 11291. 22. člen. 2. odstavek.
- [30] PISO. Prostorsko informacijski sistem občin. 2009.
<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZUZEMBERK>
(Pridobljeno 6. 10. 2012.)

Seznam prilog

Priloga A1: Prebivalstvo na območju občine Žužemberk skozi čas

Priloga A2: Površine zemljišč osnovne namenske rabe občine
Žužemberk

Priloga A3: Zazidalni načrt stanovanjske cone Klek

Priloga A4: Anketa