

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:

Strnad, T. 2013. Racionalna raba stavbnih zemljišč v občini Trebnje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 72 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:

Strnad, T. 2013. Racionalna raba stavbnih zemljišč v občini Trebnje. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 72 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**

Kandidatka:

TANJA STRNAD

**RACIONALNA RABA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI
TREBNJE**

Diplomska naloga št.: 484/SOG

**RATIONAL BUILDING LAND USE IN THE
MUNICIPALITY OF TREBNJE**

Graduation thesis No.: 484/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Član komisije:

izr. prof. dr. Jana Šelih

Ljubljana, 28. 03. 2013

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



STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Tanja Strnad izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom
» Racionalna raba stavbnih zemljišč v naselju Trebnje «.

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

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

Ljubljana, 20.2.2013

Tanja Strnad

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UKD:	332(497.4Trebnje)(043.2)
Avtor:	Tanja Strnad
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Racionalna raba stavbnih zemljišč v občini Trebnje
Obseg in oprema:	72 str., 18 pregl., 8 graf., 9 sl.
Ključne besede:	Racionalna raba zemljišč, stavbno zemljišče, faktor izrabe zemljišča

Izveček

V diplomski nalogi je predstavljena analiza racionalne rabe stavbnih zemljišč glede na izračunan faktor izrabe stavbnih zemljišč v naselju Trebnje. Zanimalo nas je, kakšne so možnosti razvoja naselja znotraj meje, to se pravi, koliko se da pozidati oziroma zgostiti na novih nezazidanih stavbnih zemljiščih in koliko znotraj obstoječih zazidanih stavbnih zemljiščih, pri čemer smo se osredotočili na stanovanjsko gradnjo. Podrobneje smo analizirali stavbna zemljišča na območju naselja, ki se ureja z ZN Cviblje. Uvodoma smo v pravnih predpisih predstavili racionalno rabo zemljišč in faktor izrabe zemljišč. Na osnovi rezultatov analize so podane ključne ugotovitve za razpravo o racionalni rabi zemljišč in možnih rešitvah v okviru obravnavane problematike.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC:	332(497.4Trebnje)(043.2)
Autor:	Tanja Strnad
Supervisor:	Assoc. prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title:	Rational building land use in the municipality of Trebnje.
Notes:	72 p., 18 tab., 8 graph., 9 fig.
Key words:	Rational building land use, building land, floor space index

Abstract

In this diploma thesis is presented an analysis of the rational building land use according to the floor space index in the settlement of Trebnje. We were interested in the possibilities, what are the prospects for the development of this settlement, within boundaries that is to say how much we can build or condense on the new vacant building lands, and how much within the existing built-up building lands, whereby we focus more on residential construction. More specifically we analyze the building land in the area of the ZN Cviblje. First of all, we are in the legal regulations presented the rational building land use and floor space index. On the basis of analysis results are given key findings for discussion on about rational building land use and possible solutions in the context of the present problem.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge, strokovne nasvete in usmeritve se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Iskreno se zahvaljujem tudi svoji družini in Jožetu za potrpežljivost, podporo, spodbudo in pomoč v času mojega študija.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODA DELA	2
2.1	Namen	2
2.2	Območje obravnave	2
2.3	Čas obravnave.....	5
2.4	Viri podatkov	5
2.5	Metoda dela	5
3	RACIONALNA RABA ZEMLJIŠČ IN FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA	7
3.1	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1)	7
3.2	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)	8
3.3	Potrebe po urbanih površinah in prostorsko širjenje mest	10
3.4	Racionalna izraba zemljišča in faktor izrabe zemljišča	12
3.5	Uredba o Prostorskem redu Slovenije.....	13
3.6	Veljavni prostorski akti v občini Trebnje.....	18
3.7	Urbanistična zasnova Trebnje	19
3.8	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Trebnje	21
3.9	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje	22
4	ANALIZA FAKTORJEV IZRABE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	29
4.1	Analiza posameznih homogenih enot	31
4.1.1	Območje center	31
4.1.2	Območje enodružinskih hiš	34
4.1.3	Območje stanovanjskih blokov	48
4.1.4	Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi.....	51
4.1.5	Območje ZN Cviblje	55
4.1.6	Območje ZN Pavlinov hrib - Stari trg	58

4.2	Območje ZN Cviblje.....	60
5	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	68
	VIRI	70

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki občine Trebnje	3
Preglednica 2: Osnovni statistični podatki za naselje Trebnje	5
Preglednica 3: Namen in potrebne površine na prebivalca na m ²	11
Preglednica 4: Najvišje vrednosti FIZ in FZ za posamezne namenske rabe GP	16
Preglednica 5: Podatki za območje center	31
Preglednica 6: Izračun osnovne statistike za območje center za FIZ in FZ	32
Preglednica 7: Podatki za območje enodružinskih hiš	34
Preglednica 8: Izračun osnovne statistike za območje enodružinskih hiš	47
Preglednica 9: Podatki za območje stanovanjskih blokov	49
Preglednica 10: Izračun osnovne statistike za območje stanovanjskih blokov	50
Preglednica 11: Podatki za stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	52
Preglednica 12: Izračun osnovne statistike za stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	53
Preglednica 13: Podatki za območje ZN Cviblje	55
Preglednica 14: Izračun osnovne statistike za območje ZN Cviblje	56
Preglednica 15: Podatki za območje ZN Pavlinov hrib - Stari trg	58
Preglednica 16: Izračun osnovne statistike za območje ZN Pavlinov hrib - Stari trg	58
Preglednica 17: Podatki o prodanih zemljiščih v letu 2011 in 2012	65
Preglednica 18: Najvišja vrednost, ki jih določa Prostorski red RS in vrednosti FIZ, ki smo jih pridobili s pomočjo izračuna	68

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Frekvenčna distribucija za območje center	33
Grafikon 2: Frekvenčna distribucija za območje enodružinskih hiš	48
Grafikon 3: Frekvenčna distribucija za območje stanovanjskih blokov	51
Grafikon 4: Frekvenčna distribucija za območje stanovanj s kmetijskimi gospodinjstvi	54
Grafikon 5: Frekvenčna distribucija za območje ZN Cvibljje	57
Grafikon 6: Frekvenčna distribucija za območje ZN Pavlinov hrib- Stari trg	60

KAZALO SLIK

Slika 1: Slovenija in občina Trebnje	3
Slika 2: Mesto Trebnje	4
Slika 3: Struktura mestnih površin	13
Slika 4: Faktor izrabe zemljišča	15
Slika 5: Usmeritve za razvoj in celovito prenovno občine Trebnje	23
Slika 6: Karta občine Trebnje s prikazom osnovne namenske rabe	25
Slika 7: Strateški urbanistični načrt mesta Trebnje	27
Slika 8: Obravnavano območje – meja urbanistične zasnove mesta Trebnje	30
Slika 9: Območje ZN Cviblje	62

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
FIZ	Faktor izrabe zemljišča
FZ	Faktor zazidanosti zemljišča
PZPS	Površina zemljišča pod stavbo
GP	Gradbena parcela
BTP	Bruto tlorisna površina
ZUREP – 1	Zakon o urejanju prostora
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
ZN	Zazidalni načrt

1 UVOD

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

Faktor izrabe zemljišč je eden izmed kazalnikov racionalne rabe zemljišč in je v Republiki Sloveniji naveden v prostorskih izvedbenih pogojih kot najvišja možna vrednost izrabe zemljišča. Racionalnejšo izrabo zemljišč pa bi bilo lahko mogoče doseči tudi s predpisovanjem najnižje možne vrednosti faktorja izrabe zemljišč.

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

2.1 Namen

Namen diplomske naloge je analizirati racionalno rabo stavbnih zemljišč na podlagi izračuna faktorjev izrabe zemljišč (v nadaljevanju: FIZ) in faktorjev zazidanosti zemljišč (v nadaljevanju: FZ) v naselju Trebnje, posebej za del naselja urejenega z Odlokom o zazidalnem načrtu Cvibljje.

2.2 Območje obravnave

Obravnava območje je Občina Trebnje, natančneje samo mesto Trebnje.

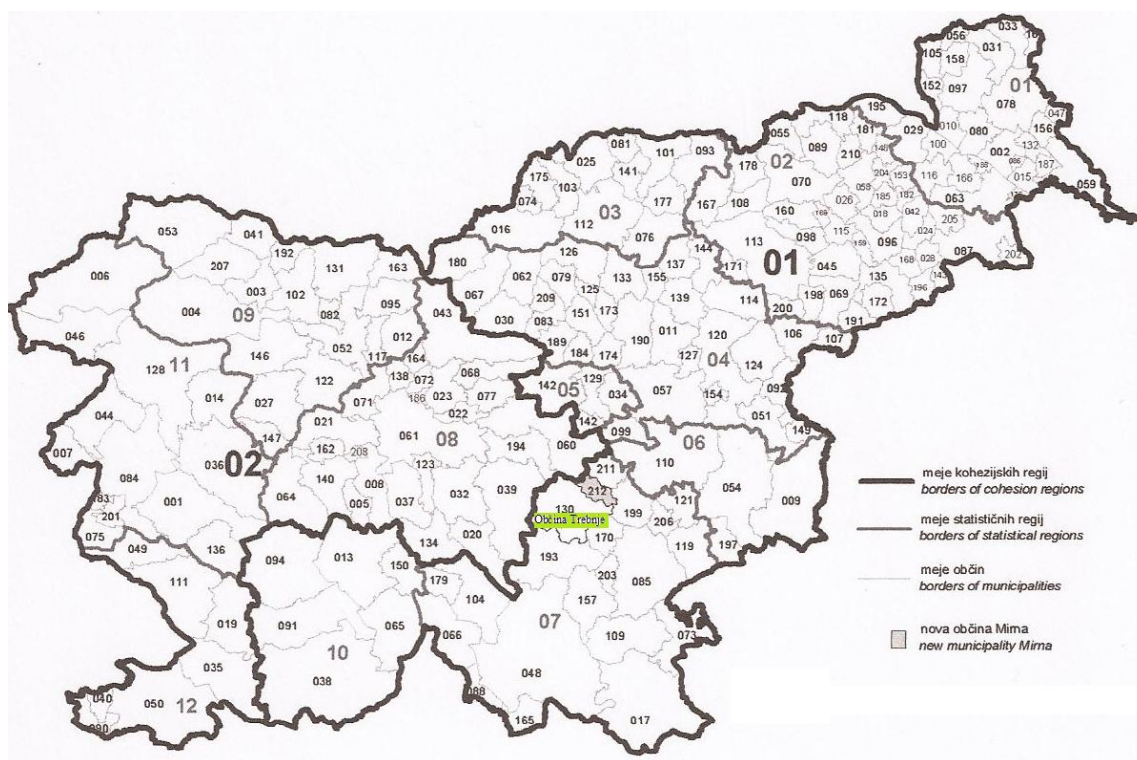
Občina Trebnje je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Meri 163.3 km² in ima približno 11995 prebivalcev. Občini Trebnje so sosednje občine občina Ivančna Gorica, Litija, Mirna, Mirna peč, Žužemberk in Mokronog- Trebelno. Občina je teritorialno razdeljena na 12 krajevnih skupnosti s 131 naselij. Poseljenost občine je sorazmerna, s številnimi manjšimi naselji z značilnostmi razpršene poselitve. Gostota poselitve je 75 preb./km² in je pod povprečjem države (101 preb./km²) [2].

Občina Trebnje leži sredi na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Mejo med alpskim in dinarskim svetom nakazuje reka Temenica, ki je ponikalnica. Dalje proti jugu občina prehaja v suho krajino, mejo proti panonskemu svetu pa nakazuje Krško hribovje. Občina je izrazito prometno prehodna. Primarne prometne povezave regionalnega pomena potekajo v smeri vzhod - zahod; to so avtocesta Ljubljana - Zagreb in državna (regionalno) cesto Ljubljana - Novo mesto. Železniška proga poteka skozi občino v smeri Ljubljane in Ivančne Gorice, Mirne in Sevnice ter v smeri Mirne peči in Novega mesta. Izrazito največji

delež dejanske rabe prostora zavzema gozd (55,34 %), sledijo mu trajni travniki (24,91 %) ter njive ali vrtovi (10,01 %). Velika gozdnatost občine je posledica njenega razgibanega terena. Povprečna nadmorska višina je 347 m, povprečni naklon pa znaša 11,5 % [3].

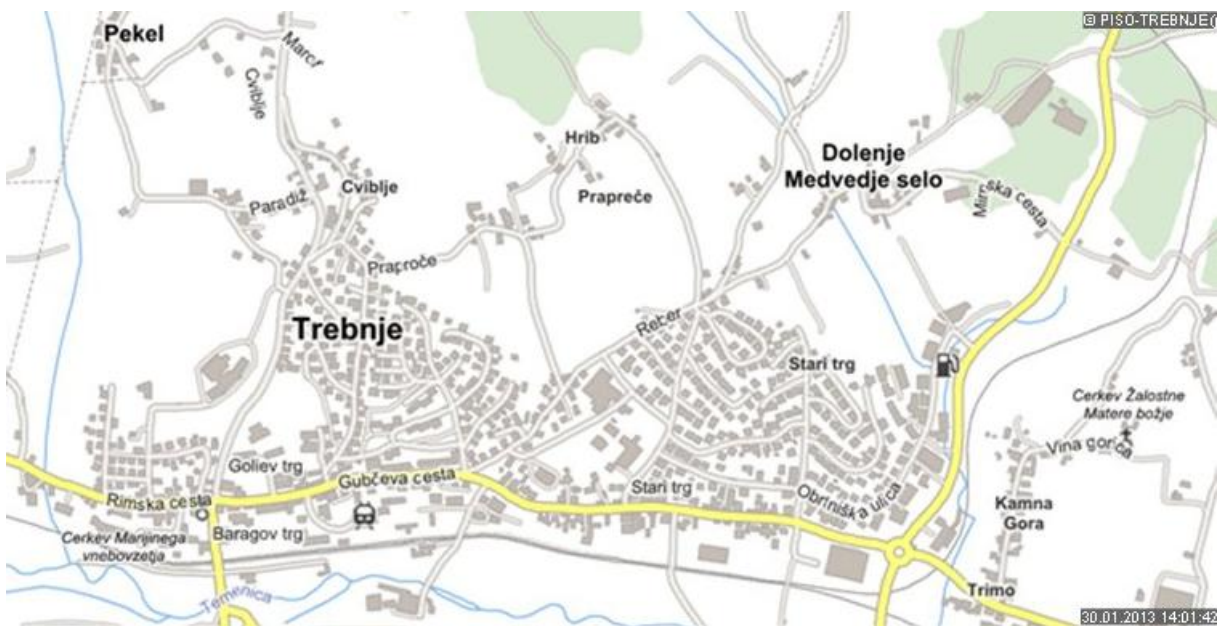
Preglednica 1: Osnovni statistični podatki občine Trebnje [2]

površina občine	163,3 km ²
število prebivalcev	11995
gostota poselitve	75 preb/km ²
število naselji	131
število krajevnih skupnosti	12



Slika 1: Slovenija in občina Trebnje [4]

Samo mesto Trebnje je razpotegnjeno, urbanizirano, gručasto naselje na začetku najdaljše slovenske slepe doline, ki jo je ustvarila reka Temenica. Staro jedro naselja je na visoki terasi levega brega Temenice, kjer se vrstijo nizke pritlične hiše z vmesnimi višjimi stavbami. Na desni strani Temenice stoji le Trebanjski grad in nekaj drugih hiš, nad njim se dviga z gozdom porasli Trebni vrh (581 m), tik nad gradom pa poteka nova avtocesta Ljubljana – Zagreb. Trebnje se je v 20. stoletju razraslo na terase in po pobočju Pavlinovega in Farovškega hriba ter vzdolž glavne ceste skozi Trebnje proti vzhodu in zahodu. Leta 1965 je kraj dobil moderno šolsko poslopje na vrhu Farovškega hriba, v mestu pa je pomembno križišče prometa: železnice proti Sevnici ter ceste proti Litiji in Žužemberku ter dva priključka na obeh koncih naselja (vzhodni in zahodni) na avtocesto Ljubljana – Zagreb. [5]



Slika 2: Mesto Trebnje [6]

Trebnje je gospodarsko, upravno in kulturno središče Občine Trebnje. V letu 2012 je štel 3478 prebivalcev in merilo 4,1 km², iz tega sledi da je gostota prebivalcev 850 preb/km². Podatki so prikazani tudi v preglednici 2.

Preglednica 2: Osnovni statistični podatki za naselje Trebnje [7]

Površina naselja	4,1 km ²
Število prebivalcev	3.478
Število moških	1.686
Število žensk	1.792
Gostota poseljenosti	850 preb/km ²

2.3 Čas obravnave

V diplomski nalogi smo zajeli podatke v časovnem intervalu od 01.09.2012 do 30.1.2013.

2.4 Viri podatkov

Podatke smo pridobili preko spletnih portalov, in sicer iz Javnega vpogleda v podatke o nepremičninah, Prostorskega informacijskega sistema občine Trebnje (v nadaljevanju PISO) in portala e-Sodstvo (eZK - zemljiška knjiga).

2.5 Metoda dela

Diplomska naloga obravnava območja znotraj meje urbanistične zasnove mesta Trebnje, in sicer smo naredili analizo stanja, tako da smo izračunali izkoriščenost zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje s pomočjo FIZ in FZ za posamezna območja.

Najprej smo poiskali mejo urbanistične zasnove mesta Trebnje. Znotraj te smo Trebnje razdelili na posamezne homogene enote (obravnavali smo samo območja stanovanjske

gradnje) glede na vrsto gradnje, sprejet zazidalni načrt. Območja smo si ogledali na terenu. Nato smo pridobili podatke o parcelah, ki smo jih potrebovali za izračun FIZ in FZ.

Podatki, ki smo jih potrebovali za izračun FIZ in FZ so:

- površina zemljišča pod stavbo (v nadaljevanju PZPS)
- število etaž,
- površina gradbene parcele (v nadaljevanju: GP).

FIZ se praviloma določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta (v nadaljevanju: BTP) in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je BTP objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim. Ker podatka o BTP ni v nobeni evidenci smo vzeli predpostavko, da se površin pod zemljo ne upošteva. BTP smo torej izračunali tako, da smo PZPS pomnožili s številom etaž.

$$BTP = PZPS * \text{št. etaž}$$

FIZ smo nato izračunali tako, da smo BTP delili z površino GP.

$$FIZ = BTP / GP$$

FZ se določi kot razmerje med zazidano površino (PZPS) in celotno površino GP.

$$FZ = PZPS / GP$$

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

3 RACIONALNA RABA ZEMLJIŠČ IN FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA

Za potrebe prostorskega načrtovanja na manjšem teritorialnem območju so z vidika racionalnosti izrabe urbanega prostora (površin) bolj zanimive določene vrste namenske rabe prostora (individualna gradnja, blokovna gradnja) in s tem v zvezi pripadajoča zemljišča k posameznim vrstam gradnje, t.j. gradbene parcele [8].

Država in lokalne skupnosti v svojih normativnih aktih predpisujejo potrebno (ustrezno) stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo [8].

3.1 Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1)

ZUreP-1 je stopil v veljavo 1.1.2003.

Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov.

Pri prostorskem načrtovanju je treba z obravnavo in soočanjem različnih potreb in interesov razvoja v prostoru zagotoviti usklajenost gospodarskih, družbenih in okoljskih vidikov ter ustvarjati pogoje za vzdržen prostorski razvoj.

Nova poselitev se usmerja v poselitvena območja.

Pri usmerjanju poselitve je treba zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območji v naseljih.

Širitev naselji je dopustna, če smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z izvedbo ukrepov iz prejšnjega odstavka, pri čemer je potrebno, ob upoštevanju

urbanističnih in tehnoloških značilnosti predvidenih prostorskih ureditev, širitev praviloma usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna.

Zunaj poselitvenih območji so dopustne gradnje objektov, če :

- gre za rekonstrukcije, adaptacije in nadomestne gradnje zakonito zgrajenih objektov, pri čemer se lahko spreminja njihova namembnost ali zmogljivost, če spremembe ne ovirajo dejavno dejavnosti iz prve točke;
- gre za funkcionalne zaokrožitve komunalno opremljenih območji ter dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posamičnih skupin objektov zunaj poselitvenih območji;
- gre za objekte, ki so namenjeni dopolnilni dejavnosti, ki se opravlja ob kmetijski dejavnosti ali je z njo v neposredni zvezi

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je gradnja objektov iz prejšnjega odstavka dopustna le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. V tem primeru se zemljišča za gradnjo objektov praviloma določijo na osnovi ovrednotenih variantnih predlogov glede na njihov funkcionalni, varstveni in ekonomski vidik ter glede na njihovo sprejemljivost v lokalnem okolju [9].

3.2 Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)

ZPNačrt je stopil v veljavo 28.4.2007.

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

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

Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu: občina) morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranja narave in trajnostne rabe naravnih potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

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

Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor :

- ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti,
- ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),
- ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
- za namen športa in rekreacije,

- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenenih območji izkoriščanja,
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

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

Območje razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora [10].

3.3 Potrebe po urbanih površinah in prostorsko širjenje mest

Urbane površine: zemljišča, ki so namenjena nekmetijskim dejavnostim (stavbna in mestna zemljišča).

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

- preb./m² oziroma m²/preb.
- preb./ha
- preb./km².

Gostota je kot relativno število tem bolj zanesljiv pokazatelj, čim bolj enakomerno je prebivalstvo razporejeno, oziroma za čim manjšo prostorsko enoto jo ugotavljamo. Tako je hkrati z gostoto prebivalstva na enoto stanovanjske površine že opredeljen tudi stanovanjski

standard teh prebivalcev, gostota prebivalstva v mestih (preb./ha) pa vnaprej nima te lastnosti, zato moramo zraven upoštevati še dodatne parametre [11].

Čim bolj neenakomerno je prebivalstvo razporejeno, oziroma čim večjo prostorsko enoto uporabljamo, tem slabše nam agregatna gostota ilustrira dejansko stanje. Ta problem prihaja še posebej do izraza pri večjih urbanih aglomeracijah. Povprečna gostota prebivalstva v večjih urbanih aglomeracijah je dejansko tehtana aritmetična sredina gostot posameznih predelov in območji, te pa zavzamejo vrednosti od \emptyset pri rekreacijskih površinah, do 600 pri nekaterih predelih v ožjem mestnem centru [11].

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

- Scholz in Pirath navajata 25 preb./ha (2500 preb./km²) kot sprejemljivo gostoto.
- Isemberg zagovarja tezo, da življenjski prostor prebivalcev v mestih ne bi smela biti bistveno manjša od 300 m², kar pomeni, da bi morala biti odgovarjajoča gostota 33 preb./ha oziroma 3300 preb./km².
- Sodobna izgradnja mest računa, da odpade na prebivalca 200 m² zazidanih površin (odstopanja so možna do 20%) ter dodatnih 200 m² tkzv. Rekreacijskih površin, kar pomeni skupno 400 m². Odgovarjajoča gostota bi bila potemtakem 25 preb./ha (2500 preb./km²) [11].

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

Preglednica 3: Namen in potrebne površine na prebivalca na m² [11]

namen	Potrebne površine na prebivalca v m ²
Stanovanje (površina gradbene parcele)	50 - 100
javne prometne površine (brez železnice in letališča)	6 - 12
površine za skupne potrebe (= za tkim. družbene	37 - 40

dejavnosti)

površine za gospodarske dejavnosti in

površine za železniški in letalski promet

50 – 100

Skupaj :

$\frac{50 - 100}{150 - 250 \text{ m}^2/\text{preb}}$

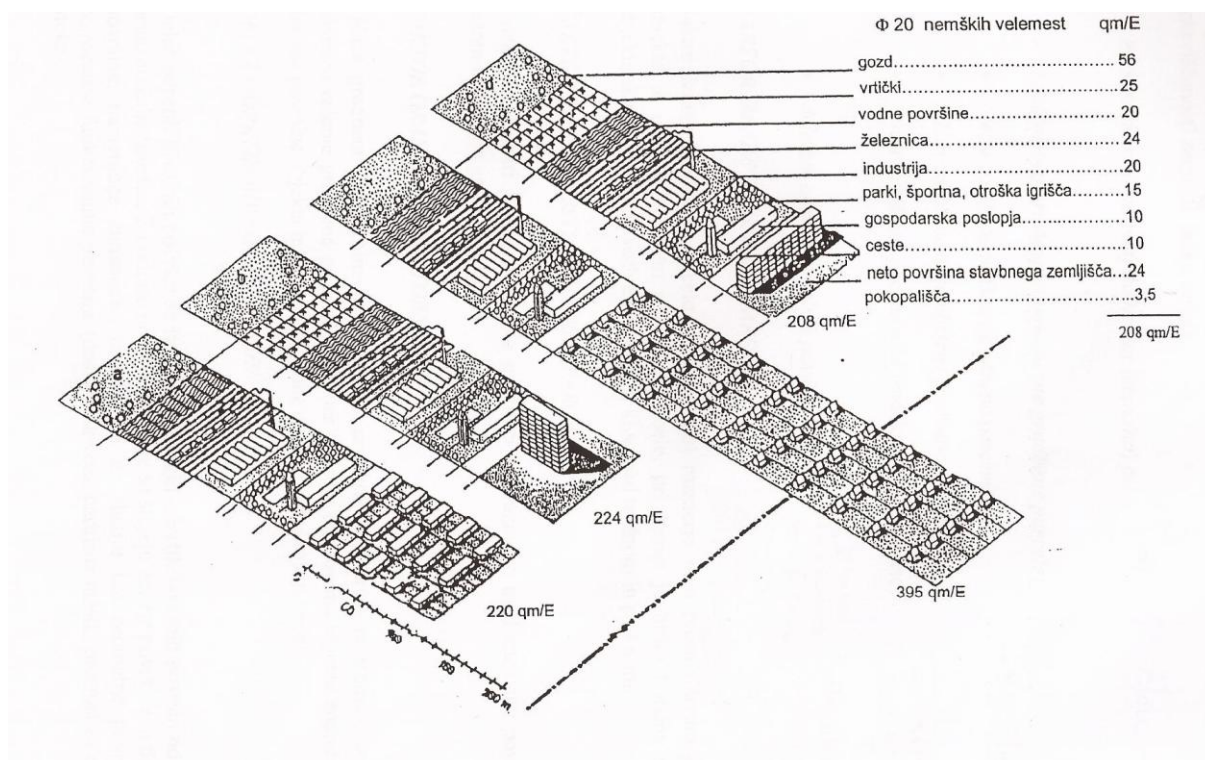
V Ljubljani je leta 1974 odpadlo na prebivalca 167 m^2 urbaniziranih površin , kar pomeni, da je bila takrat povprečna gostota v mestu 59 preb./ha [11].

3.4 Racionalna izraba zemljišča in faktor izrabe zemljišča

Kot merilo intenzivnost (racionalnosti) izrabe stavbnega zemljišča uporabljamo v praksi faktor izrabe zemljišča, ki nam pove koliko kvadratnih metrov BEP odpade na kvadratni meter površine stavbnega zemljišča. Odvisen je torej od spreminjanja specifičnih potreb po BEP in specifičnih potreb po stavbnih zemljiščih. Relativna sprememba FIZ je v splošnem enaka vsoti relativne spremembe števila etaž in relativne spremembe zazidanosti površine zmanjšati za relativno spremembo površine stavbnega zemljišča [12].

Kako vpliva različna vrsta stanovanjske gradnje in objektov na potrebe po urbanih površinah in s tem na prostorsko širjenje mesta [13] ?

Na to vprašanje lahko odgovorimo s sliko 3, ki prikazuje štiri različne vrste strukture mesta, ki se med seboj najbolj razlikujejo po površini bruto stavbnega zemljišča. Površina bruto stavbnega zemljišča je močno odvisna od vrste zazidave stavb. To pomeni, da je obseg bruto stavbnega zemljišča in s tem tudi neto stavbnega zemljišča na območju enostanovanjskih hiš bistveno večji kot na območju večstanovanjskih hiš pri ostalih nespremenjenih površinah.



Slika 3: Struktura mestnih površin [13]

3.5 Uredba o Prostorskem redu Slovenije

S to uredbo se je sprejel Prostorski red Slovenije, ki določa pravila za urejanje prostora.

Pri načrtovanju poselitve je treba za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora :

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območji, vendar ne na račun zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi z komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območji.

Država in občine v svojih normativnih aktih predpisujejo potrebno (ustrezno) stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Za potrebe stanovanjske gradnje Prostorski red navaja dva načina določanja izkoriščenosti zemljišč, in sicer :

- s številom stanovanj na hektar (stan./ha) ali
- s faktorji izkoriščenosti posamezne GP: faktor izrabe zemljišča (GP), faktor zazidanosti zemljišča (GP), faktor gradbene prostornine (indeks gradbene mase) ter deležem odprtih bivalnih površin.

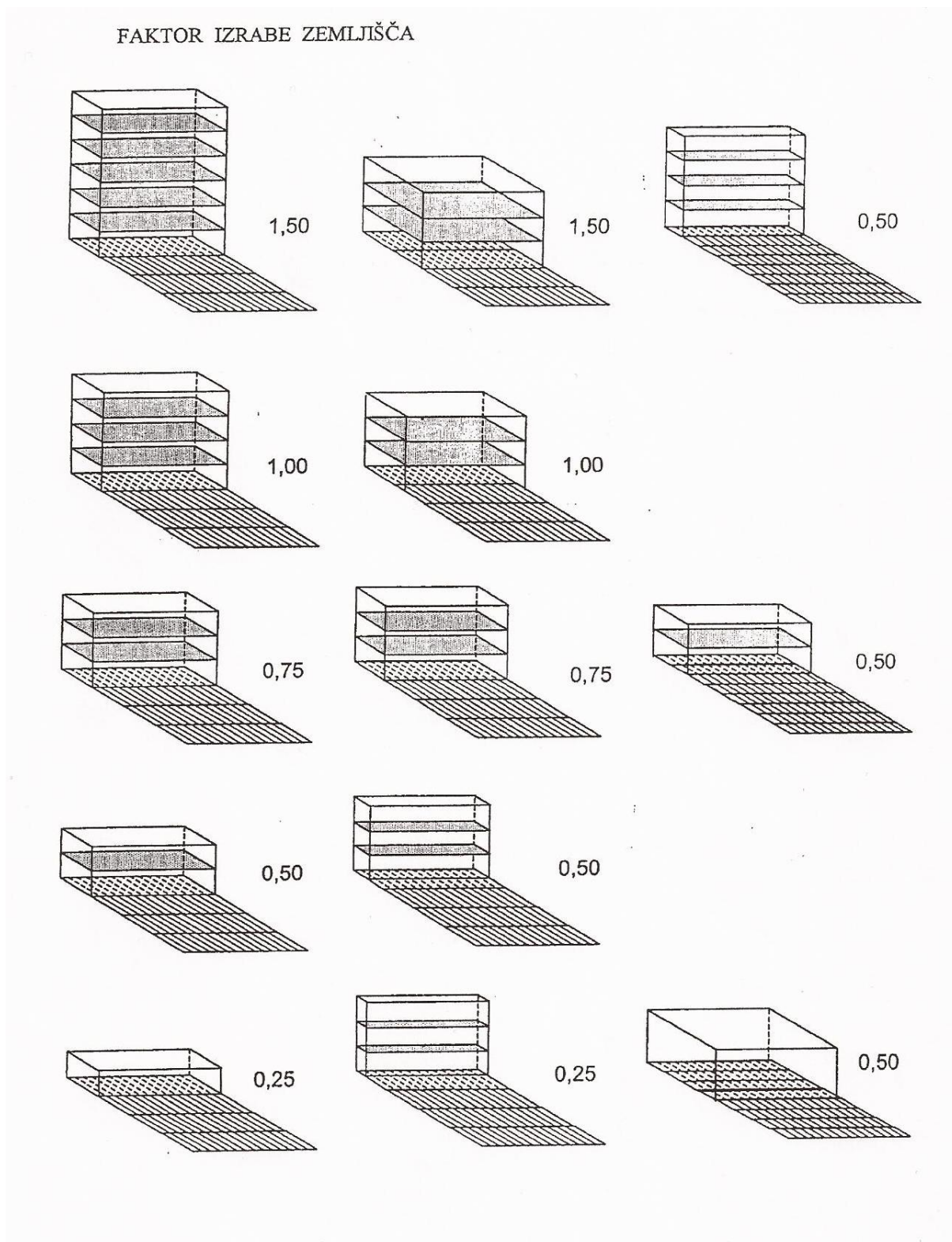
Faktor izrabe GP se določi kot razmerje med BTP objekta in celotno površino GP, pri čemer je BTP objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim.

Faktor zazidanosti GP se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino GP.

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

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

Iz slike 4 lahko tako vidimo, da je FIZ odvisen od števila etaž in zazidane površine (PZPS). Prvi stolpec nam prikazuje, da se pri enaki PZPS FIZ niža zaradi zmanjševanja števila etaž. Nasprotno je v drugem stolpcu, kjer pa je število etaž vseskozi enako, vendar se FIZ niža na račun zmanjševanja PZPS. Če pa se istočasno povečuje PZPS in zmanjšuje število etaž pa ostaja FIZ vseskozi enak, kar vidimo v stolpcu tri.



Slika 4: Faktor izrabe zemljišča [14]

V spodnji preglednici so navedene najvišje vrednosti FIZ in FZ za posamezne namenske rabe GP, ki jih predpisuje Prostorski red Slovenije.

Preglednica 4: Najvišje vrednosti FIZ in FZ za posamezne namenske rabe GP [15]

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

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

Notranji razvoj naselji je treba uresničevati s prenovo naselji in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin.

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč, to so zemljišča kjer se pričakuje višja vrednost kazalca stopnje izkoriščenosti, se izvaja z dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki, podolgovati parceli, z dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, z dopolnilno gradnjo s preparcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, z nadomestno gradnjo na večjih parcelah, z nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov.

Po zakonu o prostorskem načrtovanju je širitev poselitvenega območja dopustna, kadar smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe.

Z načrtovanjem območji stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotoviti kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo spodbujal socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine, ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture, zagotoviti je treba tudi tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zagotavljanje potreb različnih oblik gospodinjstev. Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

Pri načrtovanju območji stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj, kadar s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaženja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja in kadar se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območji stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanje stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce [15].

3.6 Veljavni prostorski akti v občini Trebnje

S področja urejanja prostora trenutno veljajo v občini Trebnje naslednji odloki: Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Trebnje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Trebnje za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 19/86, 2/90, 16/90 in Uradni list RS, št. 35/93, 49/93, 50/97, 61/ Prostorsko ureditveni pogoji za območje občine Trebnje /planske celote 1,3,4,5/ (Skupščinski Dolenjski list, št. 4/91 in Uradni list RS, št. 15/9, 24/00, 7/02, 91/02, 59/04, 21/05) in Obvezna razlaga Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Občine Trebnje /planske celote 1,3,4,5/ (Uradni list RS, št. 113/07) 98, 18/00, 59/04, 82/04 in 65/06), Urbanistična zasnova Trebnje (Uradni list RS, št. 49/93), Prostorsko ureditveni pogoji za Suho krajino v občini Trebnje (Skupščinski Dolenjski list, št. 14/90 in Uradni list RS, št. 15/99, 59/04, 19/05) in Obvezna razlaga Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Suhe krajine (Uradni list RS, št. 113/07), Prostorsko ureditveni pogoji za mesto Trebnje (Uradni list RS, št. 40/94) ter Prostorsko ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora (Uradni list RS, št. 40/94). Občina Trebnje je za pripravo novih prostorskih aktov naročila pripravo zakonsko določenih strokovnih podlag in izdelavo novih aktov Strategije prostorskega razvoja Občine Trebnje – SPRO in Prostorskega reda Občine Trebnje - PRO. Ker je bil aprila 2007 sprejet nov zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/07) se je priprava SPRO in PRO Trebnje tako zaradi spremembe zakonov preoblikovala v OPN Trebnje [16].

3.7 Urbanistična zasnova Trebnje

Urbanistična zasnova je tisti dokument, ki ga zakon predvideva za urejanje, usklajevanje razvoja občinskih središč oziroma tovrstnih naselji ali območji.

Urbanistična zasnova je začela veljati 20.8.1993 in preneha veljati s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta.

Mesto, ki se z razvojem delovnih mest in močnim doseljevanjem v zadnjem obdobju hitro širi, je obdano s kvalitetnimi kmetijskimi zemljišči, ki so eden temeljnih naravnih virov. Te površine bodo v bodoče, poleg drugih parametrov, močno vplivale na širitev občinskega središča.

Skupni interesi in cilji po urbanistični zasnovi so, da se bo prostorski razvoj Trebnjega usmerjal najprej na kvalitativno urejanje (prenovo) obstoječih – zgrajenih – območji ter na zapolnjevanje oziroma dopolnjevanje pretežno že zgrajenih območji. Vzporedno z zapolnjevanjem in zgoščevanjem obstoječih grajenih struktur ter ob prenavljanju središča se bo mesto v manjši meri širilo na nove površine na robu mesta. Stavbna zemljišča naj se opremljajo skladno z dinamiko urejanja območji za proizvodnjo oziroma za stanovanja in skladno s programi opremljanja/sanacije že zazidanih območji, pri čemer mora imeti prednost opremljanje stavbnih zemljišč, za katere je že izdelana prostorska dokumentacija. Varovanje kmetijskih zemljišč, zahteva zgoščevanje obstoječih grajenih struktur, boljšo izrabo že zazidanih območji ter racionalno zazidavo na novih poselitvenih površinah.

V podrobnejši zasnovi dolgoročnega razvoja so nova stanovanjska območja zasnovana kot kontinuirano nadaljevanje obstoječih območji proti severozahodu in tako, da se čimbolj povezujejo s središčem mesta in s komunalno infrastrukturo. Središče Trebnjega naj se v nadaljnjem razvoju širi na novo območje med Cesto Gubčeve brigade in železniško postajo oziroma železnico. Glede na že pripravljene projekte, (ZN Pavlinov hrib, ZN Cvibljce, ZN obrtna cona) bo sočasno potekala tudi novogradnja na še prostih stavbnih zemljiščih znotraj današnjega območja mesta. Šolstvo, zdravstvo in otroško varstvo naj se razvija v okviru

obstojećih območji, in sicer naj se nove kapacitete zagotovijo s povečanjem obstojećih objektov ali dopolnjevanjem obstojeće grajene strukture (dopolnilne gradnje). Rekreativna in turizem naj se usmerja v območje Cvibelj, dolino Temenice, gradu Trebnje in območje obstojećega motela. Urejanje prometa v Trebnjem naj bo usmerjeno v ureditev prometne glave in omejevanje tranzita skozi središće ter njegovo končno preselitev na obvoznico.

Zasnova namenske rabe prostora v pretežnem delu temelji na dosedanjem razvoju mesta, torej na dosedanji razporeditvi in organizaciji dejavnosti. Na historično jedro Trebnjega je sedaj vezano centralno območje, ki se z razvojem postopoma širi ob Cesti Gubčeve brigade, v bodoče pa se naj intenzivira še območje proti železnici. Stanovanjska območja so danes radialno razporejena na severno, vzhodno in zahodno stran centra Trebnjega. Bodoča poselitev naj sledi sklenjenosti dosedanje poselitve in naj se ne širi krakasto. Radialni razvoj naj bi zagotavljal dobro dostopnost središća (delovna mesta, oskrba, storitve) in čim manjše stroške infrastrukturnega opremljanja. Obstojeće površine za stanovanja obsegajo 57,5 ha. Na teh površinah je možna še dopolnilna gradnja kot zgostitev obstojećih grajenih struktur in v manjši meri dopolnilna gradnja na prostih še nezazidanih stavbnih zemljiščih. Planirane površine za stanovanja obsegajo 15,3 ha. Večinoma so to območja, ki se urejajo z zazidalnimi načrti, torej predstavljajo kompleksno gradnjo.

Zasnova namenske rabe prostora v območjih, ki niso namenjena poselitvi predvideva, da kmetijske površine v območju urbanistične zasnove ohranjajo svoj značaj in se ne namenjujejo za poselitev ter, da se v dolini Temenice ohranja naravni potek struge, obvodna vegetacija in drugi naravni sestoji. Kmetijstvo naj bo v tem območju podrejeno varstvu.

V območju kompleksne stanovanjske gradnje naj se dopuščajo še lokalna oskrba in storitve ter varstvo otrok. Območja naj imajo gostoto 100 preb./ha. Pri prometnem urejanju in orientaciji objektov naj se upošteva oblikovanost terena tako, da bodo objekti sledili plastnicam, istočasno pa je treba še upoštevati rob naselja. Tipologija objektov naj bo različna – od enodružinskih do večdružinskih objektov z maksimalnim vertikalnim gabaritom P+3 [17].

3.8 Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Trebnje

S tem odlokom je občina Trebnje ob upoštevanju usmeritev Urbanistične zasnove Trebnje in strokovnih podlag varstva naravne in kulturne dediščine, sprejela prostorske ureditvene pogoje za mesto Trebnje, ki določajo urbanistične, oblikovalske in druge pogoje za posege v prostor na območju, ki ga obravnava odlok, ter ukrepe za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot okolja.

Veljati je začel z dnem 8.7.1994 in preneha z veljavo s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta. Pogoji so določeni za celotno plansko celoto mesta Trebnje, za posamezna območja urejanja in znotraj teh še podrobneje za ureditvene enote. Meja planske celote mesta Trebnje je identična meji urbanistični zasnovi mesta Trebnje.

V odloku o prostorskih ureditvenih pogojih (v nadaljevanju: PUP) za mesto Trebnje se ureditveno območje naselja Trebnje deli na posamezna območja urejanja in sicer na stanovanja in spremljajoče dejavnosti, družbene oskrbe in storitvene dejavnosti ter stanovanja, šolstvo, zdravstvo in otroško varstvo, proizvodne dejavnosti, skladišča in terminali, mestne službe, servisi storitvena in proizvodna dejavnost, promet, rekreacija, kmetijstvo in mestno parkovno zelenje ter pokopališča.

Glede graditve in oblikovanje posegov PUP za mesto Trebnje predpisujejo, da so novogradnje objektov dopustne na tistih zemljiščih, v posameznih ureditvenih enotah, kjer to omogoča oblikovanost terena, velikost razpoložljive parcele in je poseg skladen z urbanističnimi konstantami, ki jih določa okoliška grajena struktura. V splošnih pogojih za gradnjo stanovanjskih objektov pa PUP določajo, da v območjih z gostejšo pozidavo skupna BEP ne sme presegati 40% razpoložljivega funkcionalnega zemljišča.

Velikost funkcionalnega zemljišča objekta mora omogočati normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta. Velikost funkcionalnega zemljišča individualnih prostostoječih stanovanjskih objektov praviloma ne sme presegati 600 m², pri dvojčkih oziroma objektih v nizu pa 500 m². Velikost funkcionalnega zemljišča je praviloma lahko večja, kadar

konfiguracija oziroma druge značilnosti zemljišča ne omogočajo izrabe preostalih zemljišč za druge namene. Za stanovanjske objekte je širina funkcionalnega zemljišča okrog objekta 2,5 m, širina dostopa 2,75 m [18].

3.9 Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje

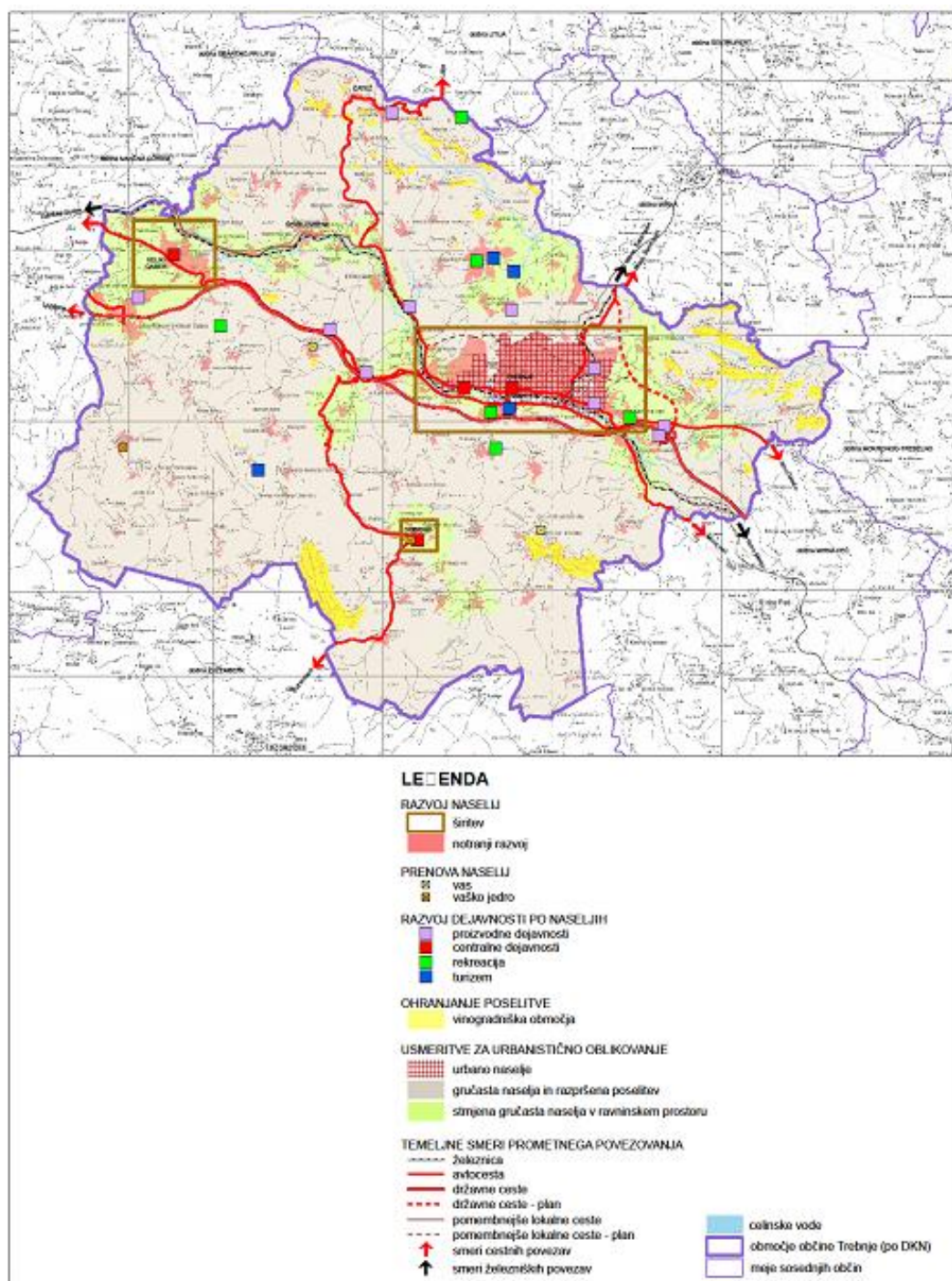
S tem odlokom bo Občina Trebnje sprejela Občinski prostorski načrt Občine Trebnje (v nadaljevanju: OPN Občine Trebnje). Ker OPN Občine Trebnje trenutno še ni sprejet smo podatke črpali iz Dopolnjenega osnutka OPN-ja Občine Trebnje, ki je bil javno razgrnjen 10.5.2012.

OPN je prostorski akt, s katerim bo Občina Trebnje določala usmeritve za urejanje prostora ter prostorske izvedbene pogoje za graditev in posege v prostor.

OPN vsebuje strateški in izvedbeni del. Strateški del OPN določa izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo prostorskega razvoja občine in gospodarske javne infrastrukture, usmeritve za razvoj poselitve, celovito prenovo, razvoj v krajini ter za določitev namenske rabe zemljišč, koncept prostorskega razvoja naselji, usmeritve za prostorske izvedbene pogoje in občinske podrobne prostorske načrte (v nadaljevanju: OPPN). Izvedbeni del pa določa enote urejanja prostora ter prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo prostora, izrabo oblikovanje, parcelacijo in GP, gospodarsko javno infrastrukturo, grajeno javno dobro, pogoje na območjih predvidenih OPPN.

Z OPN Občine Trebnje se bo se bo prostorsko urejalo območje celotne občine Trebnje.

Na sliki 5 so prikazane usmeritve za razvoj in celovito prenovo občine Trebnje kot, jo opredeljuje osnutek OPN.



Slika 5: Usmeritve za razvoj in celovito prenovo občine Trebnje [19]

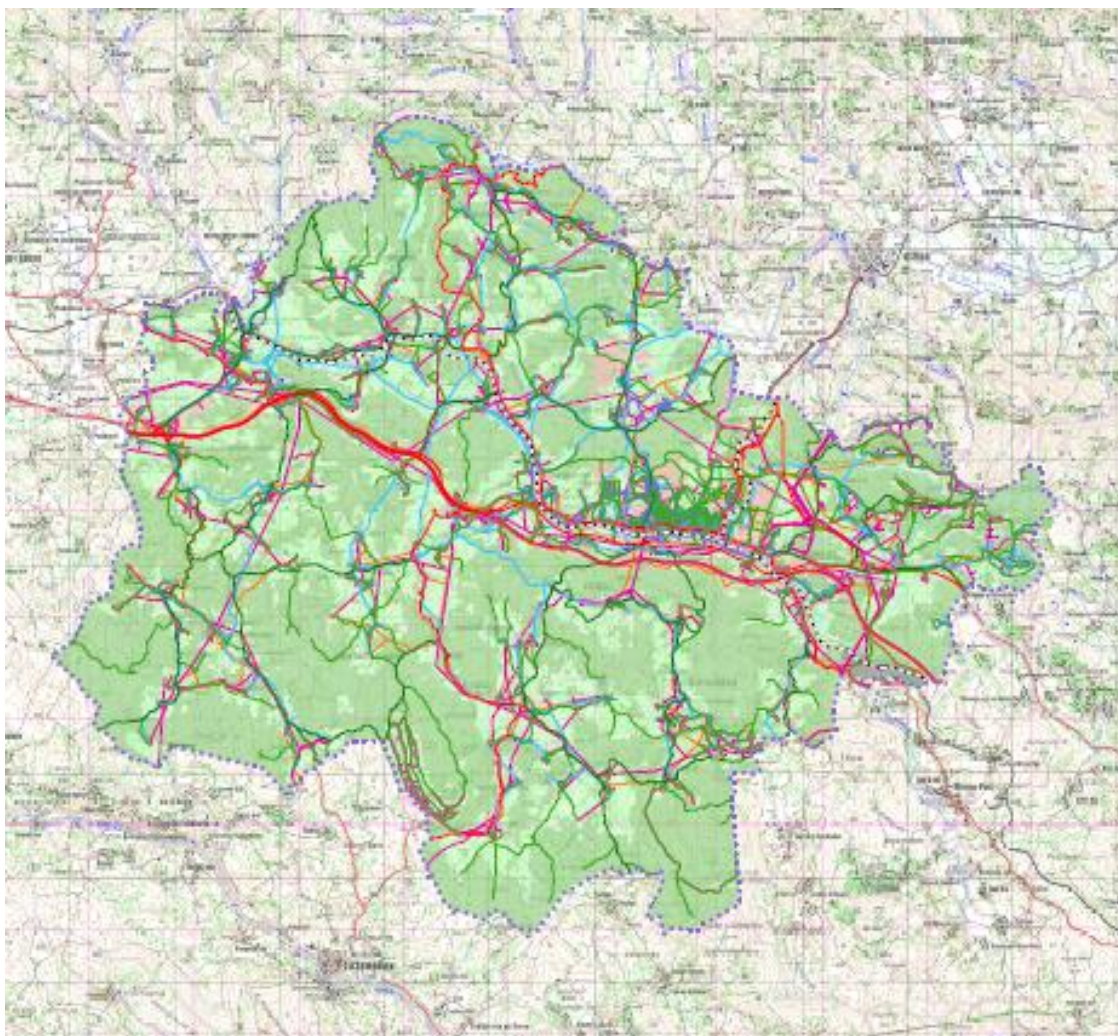
Občina Trebnje si je za izdelavo OPN-ja postavila naslednja izhodišča prostorskega razvoja: obseg stavbnih zemljišč za prostorski razvoj je večinoma izkoriščen, tako da ima občina relativno malo nezazidanih stavbnih zemljišč, kar vpliva tudi na trg stavbnih zemljišč, težnje prostorskega razvoja zadnjega obdobja so gradnja stanovanj za lastne potrebe in za trg, gradnja objektov za trgovino, proizvodne dejavnosti in storitve, prav tako je močan interes za gradnjo zidanic, interes za nakup stanovanj je prisoten iz občine in iz drugih urbanih središč, prostorske možnosti za razvoj iz vidika prometne dostopnosti iz vidika prometne dostopnosti in komunalnega opremljanja imajo naselja ob prometnih koridorjih, možnosti prostorskega razvoja v občini so omejena z varstvom kvalitetnih kmetijskih zemljišč in naravnih vrednot, možnosti prostorskega razvoja naselji omejujejo tudi fizične omejitve kot so razgibanost terena, nestabilnost pobočja in poplavna dolinska območja.

Občina bo pri nadaljnjem razvoju in urejanju v prostoru podpirala strnjenost poselitve, tako da bo poselitev usmerjala v nova razvojna območja in v obstoječa naselja ter spodbujala prenavljanje in dopolnjevanje stavb v okviru obstoječih poselitvenih površin, širitev naselji izvajala z dopolnjevanjem in zaokroževanjem na njihovem robu, preprečevala nadaljevanje razpršene gradnje ter omejevala stalno naselitev v vinogradniških območjih. Podpirala bo ohranjanje kvalitet kulturne krajine, tako da bo s prostorskimi izvedbenimi akti določila merila in pogoje za skladnost v urbanističnem in arhitekturnem vidiku oblikovanja posegov v prostor, varovala obvodni prostor ter ohranjala kvalitetna kmetijska zemljišča. Zagotavljala bo skladno namensko rabo prostora, izboljševala infrastrukturno opremljenost naselji in omejevala posega, ki bi predstavljali povečevanje obremenitev okolja.

V OPN so določene površine za strateški (dolgoročni) razvoj naselji. Strateško načrtovane površine so namenjene razvoju naselji v kasnejših razvojnih obdobjih. Na teh površin se v nadaljnjem obdobju ne bo načrtoval razvoj primarnih dejavnosti in ne varovanja.

V OPN je v skladu z PNnačrt (Ur.l.RS, št. 33/07, 108/09) določena osnovna namenska raba, prikazana je na sliki 6, in sicer:

- stavbna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vode
- druga zemljišča.



Slika 6: Karta občine Trebnje s prikazom osnovne namenske rabe [19]

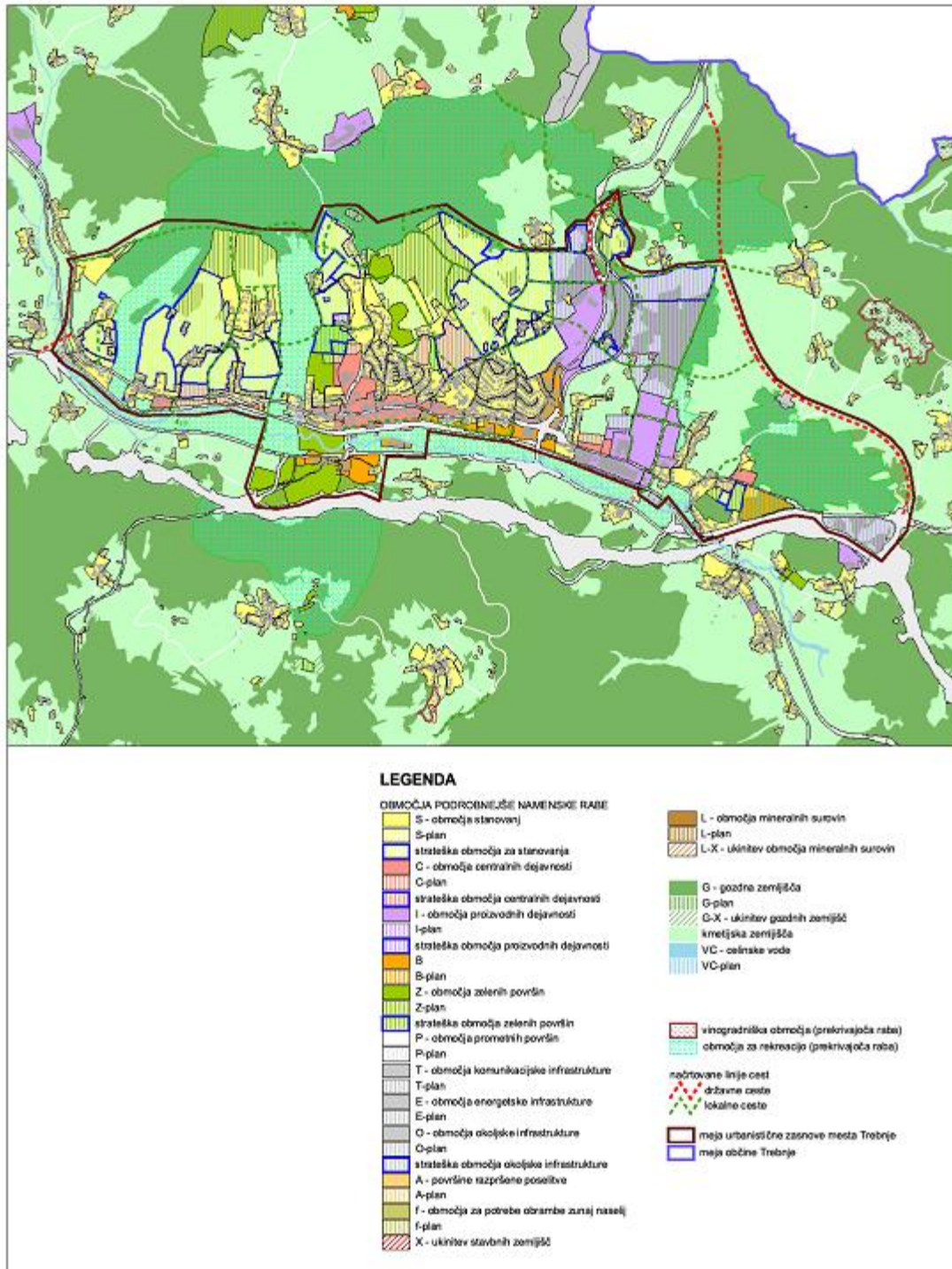
Stavbna zemljišča obsegajo površine za poselitev. Členjena so na podrobnejšo namensko rabo prostora in sicer na:

- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske infrastrukture
- območja energetske infrastrukture
- območja okoljske infrastrukture.

Po veljavnem prostorskem planu je v Občini Trebnje 12.648.316,65 m² stavbnih zemljišč, novih planiranih stavbnih zemljišč v OPN je 2.741.002,88 m², ukinja pa se jih 152.996,94 m². Kmetijska zemljišča niso namenjena poselitvi in obsegajo površine najboljših in drugih kmetijskih površin.

Posebej za mesto Trebnje je občina določila koncept podrobnejše namenske rabe in sicer, da dolgoročni razvoj mesta Trebnje povezuje Trebnje s sosednjimi naselji Štefan, Rožni vrh in Dolenja Nemška vas v funkcionalno povezano urbano celoto, ki ustvarja možnosti za preplet dejavnosti, krepitev mestotvornih dejavnosti, razvoj območji za gospodarske dejavnosti in za različne oblike bivanja. Dolgoročen razvoj naselja je zasnovan na državnem prometnem omrežju, ki je bil določen v preteklem obdobju. Dolgoročen razvoj Trebnjega se usmerja na severno obrobje obstoječega naselja. Severna razvojna območja Trebnjega se namenjujejo predvsem bivanju s srednjo visoko izrabo površin in spremljajočim dejavnostim. Območje med državno cesto in železnico se namenja oskrbi in storitvam (brez stanovanj). Območje gradu Trebnje ter nekatera območja v pasu Temenica se namenjujejo gostinstvu, turizmu in rekreaciji. Središče mesta Trebnje se dopolnjuje s centralnimi funkcijami. Za območje mestnega jedra (Baragov in Goliev trg) se s podrobnejšim načrtovanjem in prenovo določijo podrobnejše usmeritve za urejanje. Razvojno območje železniške postaje od železnice do

Gubčeve cesta se namenja ureditvi »prometne glave« in centralnim dejavnostim s srednjo visoko do visoko izrabo (Slika 7).



Slika 7: Strateški urbanistični načrt mesta Trebnje [19]

Za mestno jedro Trebnjega je predviden naslednji koncept arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja in sicer, da se ureja z ohranjanjem kakovostnih značilnosti in kulturne dediščine. V tem območju se ohranjajo skladni vertikalni gabariti in stavbni volumni. Posebna pozornost se posveča ohranitvi posamičnih značilnih objektov, ki tvorijo identiteto mestnega/trškega jedra. Razvojno območje železniške postaje od železnice do Gubčeve ceste naj ima višjo do visoko izrabo površin. Severna razvojna območja se raztezajo na valovitem terenu, katerih slemena potekajo večinoma v smeri S - J. Zazidava na pobočjih naj izkorišča nagnjenost terena (npr. terasasta zazidava), tako da se omogočijo daljši poglede na okolico.

Občina Trebnje bo OPPN izdelala za tista območja urejanja, kjer je planirano /pričakovano zahtevnejše infrastrukturno urejanje, potrebna nova delitev zemljišč (parcelacija) in je za določitev vrste posegov in njihovega oblikovanja potreben načrtovalski proces ter sodelovanje javnosti. Z OPPN se bo urejala tudi prometna in druga gospodarska javna infrastruktura ter vodnogospodarske ureditve. Območja urejanja z OPPN se določijo na podlagi idejnih projektov posamezne infrastrukture in vseh spremljajočih ureditev.

Kot izvedbeni del OPN Občine Trebnje se sprejmejo tudi prostorski izvedbeni pogoji Občine Trebnje (v nadaljevanju: PIP). PIP med drugim določajo tudi pogoje za oblikovanje, ki obsegajo urbanistično in arhitekturno oblikovanje, pogoje za izrabo in druge pogoje za oblikovanje. Pogoji za izrabo omenjata dva parametra in sicer faktor zazidanosti in faktor izrabe. Izraba prostora pa se določa tudi s številom stanovanj. Podrobnejši pogoji za oblikovanje so določeni za vsako ureditveno enoto posebej.

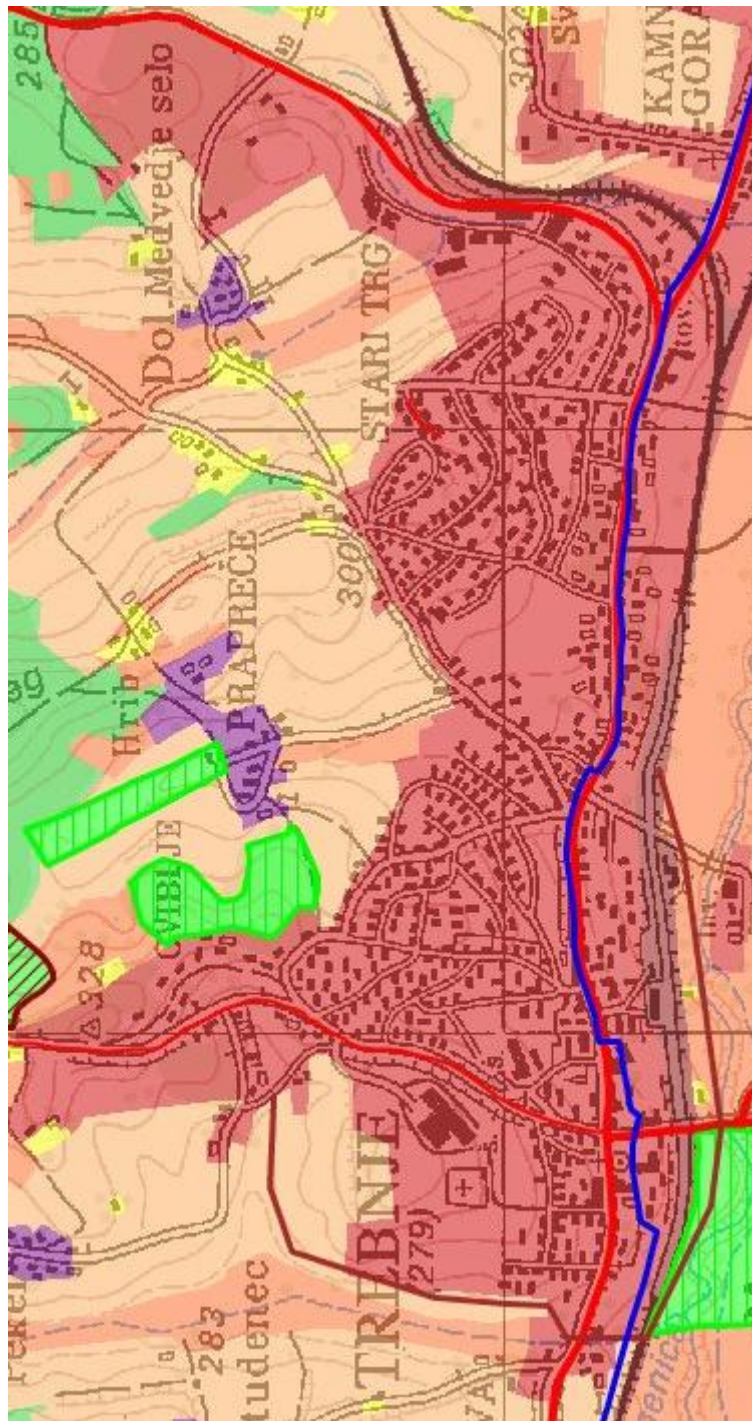
Merila in pogoji za stanovanjske objekte v ureditveni enoti enodružinska zazidava so: FZ do 0,3; FI do 0,75; zazidana površina stavbe je lahko največ 280 m². Dopustna je postavitve dveh stavb v niz (dvojček) tako, da se objekta na eni stranici stikata, pri čemer veljajo ista merila izrabe in zazidanosti. Objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo. Najmanjša gradbena parcela lahko znaša 480 m². Merila in pogoji v ureditveni enoti stanovanjski bloki ki so določeni v PIP so: FZ 0,3; FI 1,0; višina je največ K+P+2+M. Zemljiška (gradbena) parcela za prosto stoječ individualni stanovanjski objekt meri najmanj 450 m², za kmetijo pa meri najmanj 2000 m². Za obstoječe stavbe, ki nimajo funkcionalnega zemljišča, se upošteva dejanska velikost zemljišča - stavbišča [19].

4 ANALIZA FIZ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Naredili smo analizo stanja za obravnavano območje naselja Trebnje, in sicer nas je zanimala izkoriščenost zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje - racionalna raba zemljišč glede na FIZ in FZ, za posamezna območja znotraj naselja ter možnosti za širitev mesta Trebnje znotraj meje.

Najprej smo poiskali mejo naselja Trebnje. Določili smo jo po meji urbanistične zasnove, ki velja od leta 1993 (Slika 8). Znotraj te smo Trebnje razdelili na posamezne homogene enote (obravnavali smo samo območja stanovanjske gradnje). Glede na vrsto gradnje smo Trebnje razdelili na center, enodružinske hiše, bloki in kmetije oziroma gospodinjstva s kmetijskimi gospodinjstvi. Enodružinske hiše pa smo obravnavali še po veljavnih zazidalnih načrtih, in sicer ZN Cviblje in ZN Pavlinov hrib- Stari trg. Posebej smo analizirali območje, ki se ureja z ZN Cviblje.

Ko smo iskali podatke o velikosti GP smo naleteli na težavo, saj ni bilo nikjer direktno podanega podatka o velikosti GP. Zato smo vsak primer posebej preiskali. Kolikšna je dejanska velikost GP, smo se odločili glede na dejansko in namensko vrsto rabe, upoštevali pa smo tudi vrsto zazidave, velikost parcel na nekem homogenem območju.



Slika 8: Obravnavano območje – meja urbanistične zasnove mesta Trebnje [20]

4.1 Analiza FIZ in FZ po posameznih homogenih enotah

V nadaljevanju analiziramo FIZ in FZ po homogenih enotah:

- območje center
- območje enodružinskih hiš
- območje stanovanjskih blokov
- stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi
- območje ZN Cviblje
- območje ZN Pavlinov hrib – Stari trg.

4.1.1 Območje center

Preglednica 5: Podatki za območje center

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
247	376	376	120	3	0,957	0,319
244/1	140	140	101	2	1,443	0,721
244/2	134	134	89	2	1,328	0,664
243/3	692	692	300	3	1,301	0,434
243/4	362	362	149	2	0,823	0,412
242/1	269	269	118	2	0,877	0,439
241/6	388	388	259	3	2,003	0,668
49	1581	1581	361	2	0,457	0,228
46/4	603	603	152	2	0,504	0,252
38/1	728	728	218	2	0,599	0,299
16/2	166	166	166	2	2,000	1,000
234/3	788	788	251	2	0,637	0,319
210	1067	1067	208	2	0,390	0,195
288/5	565	565	131	2	0,464	0,232
226/1	285	285	190	2	1,333	0,667

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 5«

221/4	383	383	383	4	4,000	1,000
84/2	1004	1004	180	3	0,538	0,179
93	89	89	89	2	2,000	1,000
81	279	279	140	3	1,505	0,502
79	340	340	132	3	1,165	0,388

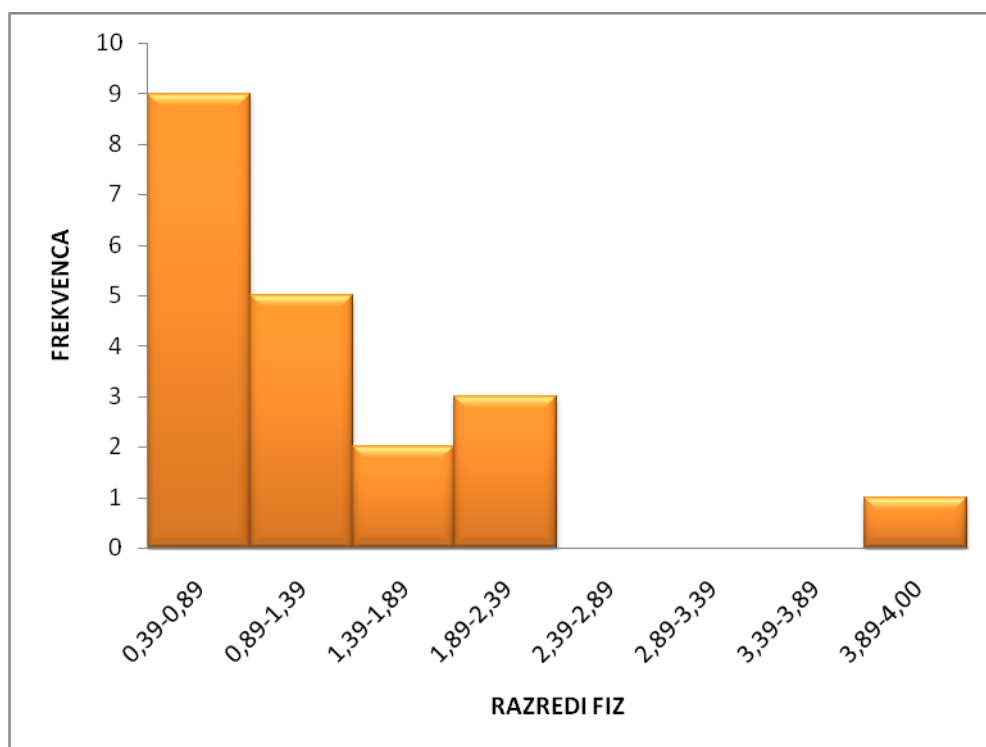
Preglednica 6: Izračun osnovne statistike za območje center za FIZ in FZ

	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	20	20	20	20	20
povprečje	511,95	511,95	186,85	1,216	0,496
standardni odklon	377,425	377,425	85,697	0,846	0,273
koeficient variacije	0,737	0,737	0,459	0,696	0,551
mediana	379,5	379,5	159	1,061	0,423
min	89	89	89	0,390	0,179
max	1581	1581	383	4,000	1,000

Analizirali smo 20 primerov površin GP parcel na območju center. Povprečje za FIZ znaša 1,21 in za FZ 0,49. Največji FIZ je 4,0, najmanjši je 0,39, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,18. Mediana za FIZ je 1,06 in za FZ je 0,42. Povprečna velikost GP je 511,9 m², povprečna površina PZPS znaša 186,8 m². Koeficient variacije je največji pri površini GP in znaša 0,737.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 8 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,39-0,89	9
0,89-1,39	5
1,39-1,89	2
1,89-2,39	3
2,39-2,89	0
2,89-3,39	0
3,39-3,89	0
3,89-4,00	1
vsota	20



Grafikon 1: Frekvenčna distribucija za območje center

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 0,39 do 0,89.

4.1.2 Območje enodružinskih hiš

Preglednica 7: Podatki za območje enodružinskih hiš

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
251/2	761	761	116	2	0,305	0,152
251/6	400	400	104	2	0,520	0,260
231/4	614	614	120	2	0,391	0,195
10/1	554	554	141	2	0,509	0,255
10/2	452	452	111	3	0,737	0,246
14	240	240	110	1	0,458	0,458
8	489	489	102	1	0,209	0,209
7/1	511	511	147	2	0,575	0,288
21/3	274	274	92	3	1,007	0,336
21/2	569	569	90	2	0,316	0,158
21/1	626	626	125	2	0,399	0,200
21/5	724	724	96	2	0,265	0,133
22/3	624	624	97	2	0,311	0,155
22/2	642	642	97	2	0,302	0,151
22/4	596	596	114	2	0,383	0,191
22/1	3599	756	140	2	0,370	0,185
23/2	730	270	136	2	1,007	0,504
20/6	533	533	114	2	0,428	0,214
20/7	516	516	116	2	0,450	0,225
20/4	425	425	95	2	0,447	0,224
20/5	425	425	95	2	0,447	0,224
20/12	133	133	133	2	2,000	1,000
20/3	465	465	95	2	0,409	0,204
19	931	931	112	2	0,241	0,120
17	680	680	92	2	0,271	0,135
18	454	454	92	2	0,405	0,203
29/5	446	446	81	2	0,363	0,182
29/3	443	443	95	2	0,429	0,214
29/4	437	437	107	2	0,490	0,245
29/6	470	470	98	2	0,417	0,209
29/6	1075	720	110	2	0,306	0,153

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

29/1	1074	419	121	2	0,578	0,289
37/2	509	509	87	1	0,171	0,171
37/1	1044	731	147	2	0,402	0,201
41/9	747	747	130	3	0,522	0,174
41/10	877	877	165	2	0,376	0,188
41/7	492	492	139	2	0,565	0,283
42/2	498	498	100	2	0,402	0,201
52	530	530	148	2	0,558	0,279
44	202	202	98	2	0,970	0,485
41/4	712	712	92	2	0,258	0,129
41/3	520	520	130	2	0,500	0,250
41/6	626	626	107	2	0,342	0,171
41/5	552	552	118	2	0,428	0,214
41/2	552	552	88	2	0,319	0,159
98	393	393	76	2	0,387	0,193
101	166	166	73	2	0,880	0,440
186/1	518	518	97	2	0,375	0,187
187/3	602	602	69	2	0,229	0,115
189/1	672	672	117	2	0,348	0,174
191/2	583	583	170	2	0,583	0,292
194	806	806	250	3	0,931	0,310
105/1	603	603	181	2	0,600	0,300
109	401	401	74	2	0,369	0,185
111	461	461	81	2	0,351	0,176
113	371	371	97	2	0,523	0,261
115	311	311	72	2	0,463	0,232
116	614	614	103	2	0,336	0,168
118	492	492	86	2	0,350	0,175
119	516	516	107	2	0,415	0,207
123	319	319	117	2	0,734	0,367
126/2	439	439	87	3	0,595	0,198
127/1	378	378	88	2	0,466	0,233
129	895	895	151	2	0,337	0,169
128/2	738	738	110	2	0,298	0,149
433/3	882	882	105	2	0,238	0,119
433/4	584	584	94	3	0,483	0,161
435	287	287	78	2	0,544	0,272
437	297	297	81	2	0,545	0,273
439	868	868	163	2	0,376	0,188
148	512	512	115	2	0,449	0,225

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

147/2	250	250	115	2	0,920	0,460
147/3	232	232	88	2	0,759	0,379
146	514	514	81	2	0,315	0,158
145	484	484	91	2	0,376	0,188
144	498	498	85	3	0,512	0,171
143	490	490	88	2	0,359	0,180
142	521	521	75	2	0,288	0,144
141	518	518	73	2	0,282	0,141
140/2	417	417	64	2	0,307	0,153
140/5	360	360	70	2	0,389	0,194
140/15	287	287	70	2	0,488	0,244
140/16	183	183	63	2	0,689	0,344
140/4	477	477	81	2	0,340	0,170
140/9	780	780	108	2	0,277	0,138
132/2	651	651	109	2	0,335	0,167
132/5	715	715	109	2	0,305	0,152
132/4	712	712	106	2	0,298	0,149
133/1	798	798	110	2	0,276	0,138
133/2	971	971	112	2	0,231	0,115
948/3	714	714	111	2	0,311	0,155
950/12	1033	785	143	2	0,364	0,182
386/1	470	470	129	2	0,549	0,274
388	807	807	98	1	0,121	0,121
392	400	400	109	2	0,545	0,273
412/4	507	507	92	2	0,363	0,181
411	423	423	80	2	0,378	0,189
416/1	417	417	94	2	0,451	0,225
418/4	668	668	75	2	0,225	0,112
422/21	1360	1360	170	2	0,250	0,125
1040/10	411	411	236	1	0,574	0,574
1005/7	1476	620	157	2	0,506	0,253
1005/13	1080	1080	225	1	0,208	0,208
75	1002	1002	140	2	0,279	0,140
73	328	328	141	2	0,860	0,430
71	280	280	86	2	0,614	0,307
69	692	692	106	2	0,306	0,153
67	339	339	98	2	0,578	0,289
66/1	320	320	101	2	0,631	0,316
65	426	426	138	2	0,648	0,324
125/7	247	247	130	3	1,579	0,526

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

431/2	252	252	154	2	1,222	0,611
120/17	316	316	125	2	0,791	0,396
120/16	196	196	128	2	1,306	0,653
120/4	584	584	120	2	0,411	0,205
121/2	783	783	110	2	0,281	0,140
121/3	666	666	132	2	0,396	0,198
90/2	976	976	112	2	0,230	0,115
74/2	244	244	109	2	0,893	0,447
121/6	513	513	111	2	0,433	0,216
121/7	663	663	109	2	0,329	0,164
122/3	645	645	107	2	0,332	0,166
122/2	636	636	106	2	0,333	0,167
120/9	842	842	153	2	0,363	0,182
120/8	663	663	107	2	0,323	0,161
120/7	899	899	135	3	0,451	0,150
120/6	760	760	156	3	0,616	0,205
120/5	680	680	108	2	0,318	0,159
120/10	655	655	118	2	0,360	0,180
122/1	650	650	123	2	0,378	0,189
125/3	782	782	157	2	0,402	0,201
125/2	688	688	104	3	0,453	0,151
126/1	1154	1154	135	2	0,234	0,117
125/4	713	713	120	1	0,168	0,168
125/5	942	942	161	2	0,342	0,171
128/3	646	646	108	2	0,334	0,167
128/1	663	663	98	2	0,296	0,148
430	691	691	110	2	0,318	0,159
385/1	84	84	84	1	1,000	1,000
378/2	1027	1027	122	2	0,238	0,119
391/9	868	868	150	2	0,346	0,173
396	561	561	96	2	0,342	0,171
394	644	644	99	1	0,154	0,154
950/5	1091	1091	144	2	0,264	0,132
950/4	677	677	117	2	0,346	0,173
950/11	770	770	118	1	0,153	0,153
950/7	1213	1213	143	2	0,236	0,118
1036/27	440	440	164	2	0,745	0,373
425/2	1140	1140	91	2	0,160	0,080
1036/26	120	120	120	1	1,000	1,000
1036/33	612	612	139	3	0,681	0,227

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

1036/10	1265	1265	110	2	0,174	0,087
1036/25	389	389	90	2	0,463	0,231
1036/23	455	455	88	2	0,387	0,193
1036/18	1041	1041	110	2	0,211	0,106
419	284	284	100	1	0,352	0,352
422/4	104	104	104	2	2,000	1,000
1036/67	645	645	124	2	0,384	0,192
1036/91	475	475	140	2	0,589	0,295
1036/74	488	488	124	2	0,508	0,254
1036/36	594	594	124	2	0,418	0,209
1040/43	395	395	100	3	0,759	0,253
1040/17	611	611	116	2	0,380	0,190
1041/24	654	654	97	2	0,297	0,148
1042/11	586	322	134	2	0,832	0,416
1042/20	1750	980	162	2	0,331	0,165
1010/2	394	394	87	2	0,442	0,221
1009/8	1586	793	92	2	0,232	0,116
1009/10	366	366	95	2	0,519	0,260
1009/6	2547	1146	120	2	0,209	0,105
1009/7	617	617	112	2	0,363	0,182
1009/5	1815	889	108	2	0,243	0,121
1009/9	292	292	94	2	0,644	0,322
1013/2	1168	245	121	2	0,988	0,494
1013/5	1337	308	82	2	0,532	0,266
1013/6	955	372	85	2	0,457	0,228
139/2	621	621	184	2	0,593	0,296
139/10	578	578	101	2	0,349	0,175
140/13	1003	1003	204	2	0,407	0,203
139/4	741	741	106	2	0,286	0,143
139/3	720	720	111	2	0,308	0,154
140/12	951	951	153	2	0,322	0,161
139/5	984	984	163	3	0,497	0,166
140/11	812	812	124	2	0,305	0,153
138/4	712	712	154	2	0,433	0,216
138/3	719	719	113	2	0,314	0,157
138/1	636	636	102	2	0,321	0,160
139/6	776	776	125	3	0,483	0,161
140/10	809	809	140	2	0,346	0,173
140/7	655	655	115	2	0,351	0,176
140/8	863	863	154	2	0,357	0,178

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

140/1	796	796	132	2	0,332	0,166
132/3	514	514	159	2	0,619	0,309
132/1	532	532	118	2	0,444	0,222
134/2	1060	1060	133	3	0,376	0,125
134/6	176	176	108	2	1,227	0,614
134/3	658	658	112	2	0,340	0,170
134/4	765	765	112	2	0,293	0,146
135/4	1201	360	140	3	1,167	0,389
137/2	652	652	98	2	0,301	0,150
137/8	639	639	129	2	0,404	0,202
137/9	700	700	159	2	0,454	0,227
137/10	583	583	104	2	0,357	0,178
137/6	777	777	93	2	0,239	0,120
165/6	579	579	93	2	0,321	0,161
165/5	490	490	89	2	0,363	0,182
137/1	632	632	124	2	0,392	0,196
137/5	487	487	93	2	0,382	0,191
165/3	511	511	86	2	0,337	0,168
165/4	522	522	93	2	0,356	0,178
135/3	851	434	92	2	0,424	0,212
135/2	755	498	117	2	0,470	0,235
136/4	1177	541	106	2	0,392	0,196
136/3	915	915	115	2	0,251	0,126
136/2	849	849	118	2	0,278	0,139
165/16	373	373	90	2	0,483	0,241
137/7	113	113	56	2	0,991	0,496
136/1	945	945	136	2	0,288	0,144
137/4	701	701	138	2	0,394	0,197
165/1	785	785	94	2	0,239	0,120
165/2	649	649	88	2	0,271	0,136
165/15	1049	1049	108	2	0,206	0,103
163/3	463	463	116	2	0,501	0,251
160/5	505	505	95	2	0,376	0,188
164/4	270	270	101	2	0,748	0,374
164/5	511	511	91	2	0,356	0,178
162/2	461	461	137	3	0,892	0,297
160/6	491	491	104	3	0,635	0,212
160/7	467	467	95	2	0,407	0,203
160/8	605	605	128	3	0,635	0,212
157/3	184	184	97	2	1,054	0,527

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

157/4	443	443	94	2	0,424	0,212
156/6	460	460	84	2	0,365	0,183
156/5	603	603	135	2	0,448	0,224
160/9	1047	1047	113	3	0,324	0,108
158/4	455	455	91	2	0,400	0,200
160/10	589	589	90	2	0,306	0,153
158/3	499	499	100	2	0,401	0,200
160/11	465	465	81	2	0,348	0,174
160/15	470	470	76	2	0,323	0,162
160/12	673	673	90	3	0,401	0,134
160/14	483	483	135	2	0,559	0,280
159	616	616	86	2	0,279	0,140
160/3	527	527	98	2	0,372	0,186
166/2	510	510	99	2	0,388	0,194
160/2	462	462	95	3	0,617	0,206
166/6	399	399	77	2	0,386	0,193
135/5	543	543	97	2	0,357	0,179
135/1	662	662	97	2	0,293	0,147
155/5	109	109	109	2	2,000	1,000
155/2	623	623	98	2	0,315	0,157
154/1	602	602	82	2	0,272	0,136
154/2	770	770	96	2	0,249	0,125
155/4	698	698	135	2	0,387	0,193
156/3	389	389	55	2	0,283	0,141
473/5	960	960	141	2	0,294	0,147
156/4	474	474	130	2	0,549	0,274
172/1	340	340	93	2	0,547	0,274
176/8	738	738	177	3	0,720	0,240
443/1	682	334	102	2	0,611	0,305
158/2	537	537	95	2	0,354	0,177
156/1	1022	1022	146	3	0,429	0,143
169/1	529	529	95	3	0,539	0,180
167/1	1385	1385	123	1	0,089	0,089
445/1	1079	680	226	2	0,665	0,332
456/3	739	739	110	2	0,298	0,149
456/2	837	837	123	2	0,294	0,147
460/3	411	411	102	3	0,745	0,248
169/2	860	860	99	3	0,345	0,115
460/2	553	553	106	2	0,383	0,192
941/4	276	276	80	3	0,870	0,290

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

939/2	1259	806	118	2	0,293	0,146
941/2	439	439	204	2	0,929	0,465
461/1	184	184	82	1	0,446	0,446
477/1	296	296	55	1	0,186	0,186
938/6	501	501	149	2	0,595	0,297
477/2	571	571	102	2	0,357	0,179
473/7	1037	1037	136	2	0,262	0,131
473/9	412	412	199	2	0,966	0,483
473/13	1081	1081	156	2	0,289	0,144
473/4	1050	1050	137	2	0,261	0,130
472/16	615	615	104	2	0,338	0,169
472/14	580	580	126	2	0,434	0,217
472/10	556	556	130	2	0,468	0,234
473/10	800	800	155	2	0,388	0,194
472/13	648	648	105	2	0,324	0,162
473/2	799	799	181	2	0,453	0,227
473/2	1006	1006	120	2	0,239	0,119
472/12	619	619	108	2	0,349	0,174
472/9	521	521	94	2	0,361	0,180
472/7	682	682	93	2	0,273	0,136
472/5	457	457	93	2	0,407	0,204
472/4	556	556	91	2	0,327	0,164
472/6	590	590	91	2	0,308	0,154
472/8	645	645	119	2	0,369	0,184
472/11	812	812	121	2	0,298	0,149
481/1	945	945	125	2	0,265	0,132
486/19	270	270	137	2	1,015	0,507
486/15	948	948	139	2	0,293	0,147
486/14	1042	1042	145	2	0,278	0,139
490/2	689	689	100	2	0,290	0,145
508/1	791	791	127	2	0,321	0,161
490/10	683	683	85	2	0,249	0,124
508/2	798	798	160	2	0,401	0,201
508/4	341	341	160	2	0,938	0,469
506/1	822	822	150	2	0,365	0,182
506/22	746	746	180	2	0,483	0,241
489/5	945	945	135	2	0,286	0,143
490/9	908	908	128	2	0,282	0,141
506/17	395	395	135	2	0,684	0,342
490/8	1271	1271	183	2	0,288	0,144

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

489/4	742	742	115	2	0,310	0,155
486/13	347	347	134	2	0,772	0,386
486/12	959	959	171	2	0,357	0,178
480/12	907	907	237	2	0,523	0,261
481/2	997	997	125	2	0,251	0,125
509/16	716	716	112	2	0,313	0,156
509/22	649	649	121	2	0,373	0,186
509/17	675	675	132	3	0,587	0,196
509/21	530	530	110	2	0,415	0,208
509/18	542	542	129	2	0,476	0,238
509/20	640	640	123	2	0,384	0,192
509/19	564	564	100	2	0,355	0,177
506/10	902	902	122	2	0,271	0,135
509/9	849	849	128	2	0,302	0,151
509/15	769	769	109	2	0,283	0,142
509/10	745	745	107	2	0,287	0,144
509/14	613	613	95	2	0,310	0,155
509/11	746	746	121	2	0,324	0,162
509/13	617	617	116	2	0,376	0,188
509/12	767	767	128	2	0,334	0,167
506/11	703	703	126	2	0,358	0,179
506/21	467	467	113	2	0,484	0,242
481/5	325	325	92	2	0,566	0,283
480/11	659	659	114	2	0,346	0,173
467/6	1134	1134	94	2	0,166	0,083
480/13	144	144	144	2	2,000	1,000
486/10	811	811	111	2	0,274	0,137
486/11	725	725	110	2	0,303	0,152
480/10	653	653	158	2	0,484	0,242
486/7	591	591	118	2	0,399	0,200
489/3	778	778	124	2	0,319	0,159
490/6	1052	1052	140	2	0,266	0,133
486/8	668	668	102	2	0,305	0,153
489/2	731	731	105	2	0,287	0,144
490/5	968	968	142	2	0,293	0,147
506/13	855	855	159	2	0,372	0,186
506/15	887	887	125	2	0,282	0,141
506/16	725	725	133	2	0,367	0,183
490/7	705	705	57	2	0,162	0,081
467/5	884	884	112	2	0,253	0,127

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

467/4	822	822	155	2	0,377	0,189
480/5	701	701	134	3	0,573	0,191
480/8	968	968	125	2	0,258	0,129
480/6	696	696	155	2	0,445	0,223
486/6	1322	1322	193	2	0,292	0,146
467/9	234	234	109	2	0,932	0,466
467/2	777	777	126	2	0,324	0,162
480/3	620	620	127	2	0,410	0,205
480/14	235	235	120	2	1,021	0,511
480/4	616	616	113	2	0,367	0,183
486/21	999	999	114	2	0,228	0,114
486/5	959	959	183	2	0,382	0,191
486/1	612	612	125	2	0,408	0,204
485/2	642	642	103	2	0,321	0,160
500/1	1495	1495	137	2	0,183	0,092
490/1	1186	1186	123	2	0,207	0,104
490/3	704	704	125	2	0,355	0,178
489/1	857	857	120	2	0,280	0,140
490/4	881	881	113	2	0,257	0,128
506/6	954	954	100	2	0,210	0,105
506/2	1071	600	135	2	0,450	0,225
506/9	926	519	159	2	0,613	0,306
509/1	1150	529	120	2	0,454	0,227
509/3	1091	1091	126	2	0,231	0,115
516/5	163	163	163	2	2,000	1,000
518/6	245	245	119	2	0,971	0,486
506/7	847	847	118	2	0,279	0,139
509/4	592	592	103	2	0,348	0,174
509/5	647	647	114	2	0,352	0,176
509/23	146	146	96	2	1,315	0,658
509/7	879	879	103	2	0,234	0,117
509/8	879	879	103	2	0,234	0,117
516/3	1209	1209	145	3	0,360	0,120
516/2	1343	1343	134	3	0,299	0,100
509/2	1391	1391	106	2	0,152	0,076
507	1491	403	111	2	0,551	0,275
506/3	1454	814	162	2	0,398	0,199
467/1	567	567	136	2	0,480	0,240
467/10	884	884	112	2	0,253	0,127
174	873	873	154	3	0,529	0,176

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

177/4	337	337	54	3	0,481	0,160
177/5	297	297	49	3	0,495	0,165
177/1	644	644	143	3	0,666	0,222
180	153	153	59	3	1,157	0,386
182/1	135	135	135	3	3,000	1,000
451/2	629	629	130	2	0,413	0,207
452	638	638	102	2	0,320	0,160
453/1	615	615	91	2	0,296	0,148
447/1	997	997	147	2	0,295	0,147
454	311	311	84	2	0,540	0,270
457	649	649	144	2	0,444	0,222
458/6	397	397	231	2	1,164	0,582
464/2	93	93	93	2	2,000	1,000
463/1	322	322	72	2	0,447	0,224
463/3	40	40	40	2	2,000	1,000
468	328	328	64	2	0,390	0,195
466/3	400	400	128	1	0,320	0,320
478/2	366	366	138	1	0,377	0,377
482/1	902	902	71	2	0,157	0,079
483/1	830	830	160	2	0,386	0,193
484/4	1735	1735	97	3	0,168	0,056
487	697	697	175	2	0,502	0,251
488/3	706	706	130	2	0,368	0,184
495	302	302	98	2	0,649	0,325
496/2	48	48	48	2	2,000	1,000
497	218	218	53	2	0,486	0,243
494	251	251	107	2	0,853	0,426
493	113	113	88	2	1,558	0,779
492	137	137	120	2	1,752	0,876
491/1	214	214	214	2	2,000	1,000
503/1	320	320	75	3	0,703	0,234
505/6	257	257	74	3	0,864	0,288
505/2	642	642	135	2	0,421	0,210
504	223	223	107	2	0,960	0,480
511	1375	1375	142	2	0,207	0,103
512	1110	1110	124	2	0,223	0,112
514	286	286	70	1	0,245	0,245
733	355	355	79	2	0,445	0,223
731/1	423	423	164	2	0,775	0,388
731/2	200	200	96	2	0,960	0,480

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

727/1	139	139	139	2	2,000	1,000
727/5	97	97	50	2	1,031	0,515
727/9	44	44	44	2	2,000	1,000
727/2	412	412	39	2	0,189	0,095
726	456	456	103	2	0,452	0,226
725	236	236	108	2	0,915	0,458
724	224	224	88	2	0,786	0,393
715/1	1297	1297	147	1	0,113	0,113
710/2	657	657	72	2	0,219	0,110
710/3	2878	412	102	2	0,495	0,248
521/3	366	366	120	2	0,656	0,328
523/13	384	384	120	2	0,625	0,313
523/9	464	464	107	2	0,461	0,231
526/7	698	698	131	3	0,563	0,188
527/4	121	121	121	2	2,000	1,000
527/10	3611	3611	163	2	0,090	0,045
519/3	909	909	120	2	0,264	0,132
521/2	889	889	110	2	0,247	0,124
523/2	838	838	128	2	0,305	0,153
523/3	966	966	131	2	0,271	0,136
523/4	1253	564	145	2	0,514	0,257
525/3	1261	454	151	2	0,665	0,333
526/4	1094	536	124	2	0,463	0,231
526/3	742	742	141	2	0,380	0,190
533/3	698	698	112	2	0,321	0,160
533/4	822	822	139	2	0,338	0,169
533/1	1128	1128	162	2	0,287	0,144
532/2	1143	1143	169	2	0,296	0,148
519/1	692	692	127	2	0,367	0,184
516/1	1203	1203	149	2	0,248	0,124
519/2	716	716	110	2	0,307	0,154
521/6	543	543	173	2	0,637	0,319
522/9	590	590	102	2	0,346	0,173
521/4	789	789	123	2	0,312	0,156
521/5	746	746	115	2	0,308	0,154
522/8	760	760	113	3	0,446	0,149
522/7	725	725	126	2	0,348	0,174
522/2	699	699	153	2	0,438	0,219
522/3	742	742	112	2	0,302	0,151
522/6	702	702	112	2	0,319	0,160

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 7«

522/4	714	714	130	2	0,364	0,182
522/5	941	941	110	2	0,234	0,117
525/5	394	394	113	2	0,574	0,287
526/2	771	771	114	3	0,444	0,148
525/1	646	646	113	2	0,350	0,175
526/8	740	740	105	2	0,284	0,142
533/2	859	859	132	2	0,307	0,154
534/2	1454	1454	124	2	0,171	0,085
534/3	1137	1137	197	2	0,347	0,173
534/6	1143	743	142	2	0,382	0,191
521/7	1048	1048	164	2	0,313	0,156
521/8	810	810	174	2	0,430	0,215
522/13	1200	708	171	2	0,483	0,242
522/12	991	486	175	2	0,720	0,360
522/11	897	897	187	3	0,625	0,208
522/10	1289	696	177	2	0,509	0,254
525/6	1312	1115	169	2	0,303	0,152
522/14	864	864	164	2	0,380	0,190
522/15	886	886	166	2	0,375	0,187
522/16	905	905	166	2	0,367	0,183
625/5	388	388	113	2	0,582	0,291
522/16	1173	1173	185	2	0,315	0,158
521/9	775	775	193	2	0,498	0,249
522/18	756	756	180	2	0,476	0,238
521/10	1012	477	162	2	0,679	0,340
933/2	860	860	100	2	0,233	0,116
917/1	3586	1112	64	2	0,115	0,058
682	1353	1001	118	2	0,236	0,118
681	199	199	55	2	0,553	0,276
680	154	154	50	2	0,649	0,325
679	178	178	40	2	0,449	0,225
678	567	567	92	2	0,325	0,162
673/4	596	596	142	2	0,477	0,238
673/1	309	309	98	2	0,634	0,317
671/1	858	858	95	2	0,221	0,111
628/3	392	392	74	3	0,566	0,189

Preglednica 8: Izračun osnovne statistike za območje enodružinskih hiš

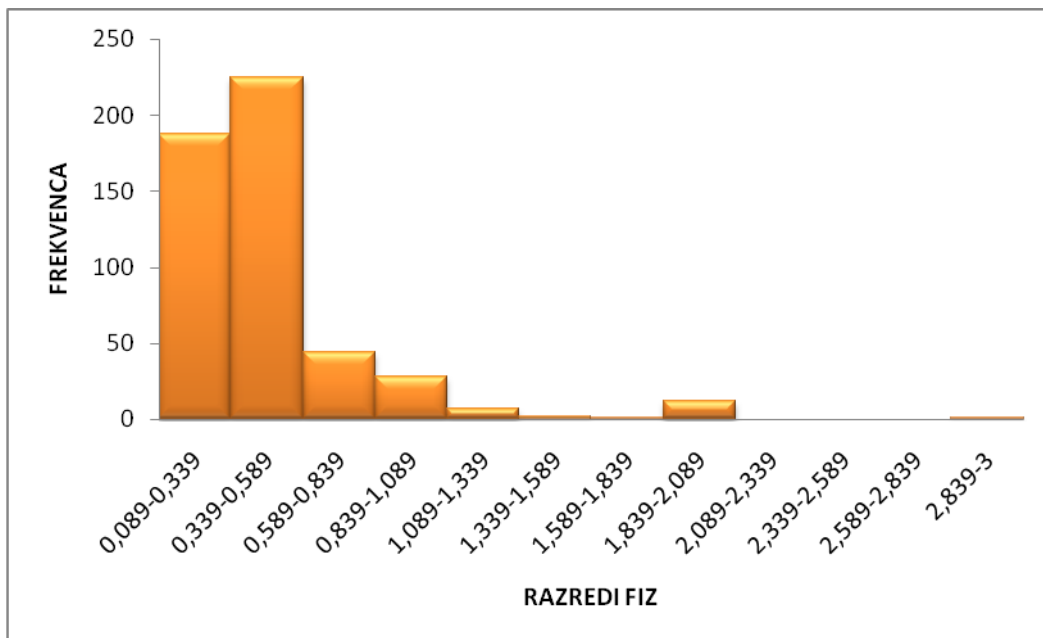
	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	508	508	508	508	508
povprečje	685,738	633,378	117,758	0,481	0,236
standardni odklon	390,772	306,091	32,407	0,346	0,170
koeficient variacije	0,570	0,483	0,275	0,719	0,718
mediana	646,5	623,5	113	0,376	0,185
min	40	40	39	0,089	0,045
max	3611	3611	250	3,000	1,000

Analizirali smo 508 primerov površin GP parcel na območju enodružinskih hiš. Povprečje za FIZ znaša 0,48 in za FZ 0,23. Največji FIZ je 3,0, najmanjši FIZ je 0,089, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,045. Mediana za FIZ je 0,37 in za FZ je 0,18. Povprečna velikost GP je 633,3 m², povprečna površina PZPS znaša 117,7 m². Koeficient variacije je največji pri FIZ in znaša 0,719.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 12 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,089-0,339	188
0,339-0,589	225
0,589-0,839	44
0,839-1,089	28
1,089-1,339	7
1,339-1,589	2

1,589-1,839	1
1,839-2,089	12
2,089-2,339	0
2,339-2,589	0
2,589-2,839	0
2,839-3	1
vsota	508



Grafikon 2: Frekvenčna distribucija za območje enodružinskih hiš

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 0,339 do 0,589.

4.1.3 Območje stanovanjskih blokov

Preglednica 9: Podatki za območje stanovanjskih blokov

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
5/4	637	637	637	3	3,000	1,000
5/6	683	683	683	3	3,000	1,000
5/7	324	324	324	3	3,000	1,000
246/3	4441	4441	1654	3	1,117	0,372
240/4	193	193	193	3	3,000	1,000
240/3	198	198	198	3	3,000	1,000
240/1	189	189	189	4	4,000	1,000
108/4	576	576	154	5	1,337	0,267
108/6	154	154	154	4	4,000	1,000
108/7	154	154	154	3	3,000	1,000
120/18	228	228	228	4	4,000	1,000
423/5	2595	2595	334	3	0,386	0,129
422/16	826	826	169	3	0,614	0,205
150/14	268	268	268	5	5,000	1,000
150/13	269	269	269	4	4,000	1,000
150/12	270	270	270	5	5,000	1,000
150/10	269	269	269	5	5,000	1,000
150/9	268	268	268	4	4,000	1,000
150/8	268	268	268	4	4,000	1,000
151/8	272	272	272	4	4,000	1,000
151/7	274	274	274	4	4,000	1,000
151/9	275	275	275	4	4,000	1,000
369/10	168	168	168	6	6,000	1,000
369/7	190	190	190	6	6,000	1,000
151/10	467	467	467	6	6,000	1,000
150/29	253	253	253	2	2,000	1,000
369/11	704	704	704	4	4,000	1,000
151/15	3094	3094	1069	4	1,382	0,346
200/2	261	261	261	4	4,000	1,000
203/2	261	261	261	4	4,000	1,000
201/2	146	146	146	3	3,000	1,000
209/3	260	260	260	4	4,000	1,000

Preglednica 10: Izračun osnovne statistike za območje stanovanjskih blokov

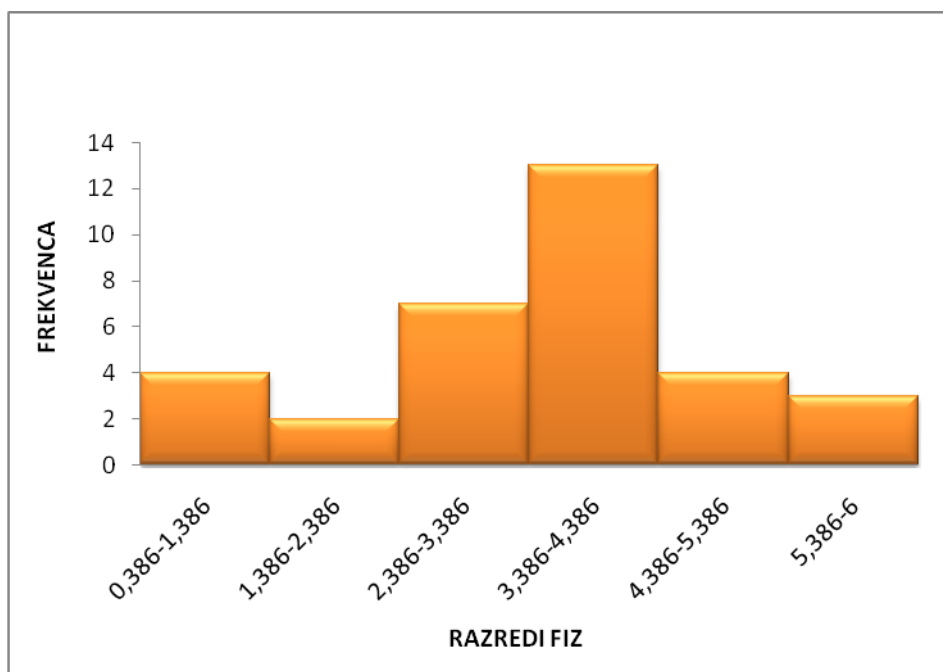
	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	33	33	33	33	33
povprečje	600,515	600,515	353,485	3,540	0,888
standardni odklon	938,794	938,794	305,094	1,434	0,270
koeficient variacije	1,563	1,563	0,863	0,405	0,148
mediana	269	269	268	4,000	1,000
min	146	146	146	0,386	0,129
max	4441	4441	1654	6,000	1,000

Analizirali smo 33 primerov površin GP parcel na območju stanovanjskih blokov. Povprečje za FIZ znaša 3,54 in za FZ 0,88. Največji FIZ je 6,0, najmanjši FIZ je 0,386, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,129. Mediana za FIZ je 4,0 in za FZ je 1,0. Povprečna velikost GP je 600,5 m², povprečna velikost PZPS znaša 353,4 m². Koeficient variacije je največji pri površini GP in znaša 1,563.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 6 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,386-1,386	4
1,386-2,386	2
2,386-3,386	7
3,386-4,386	13

4,386-5,386	4
5,386-6	3
vsota	33



Grafikon 3: Frekvenčna distribucija za območje stanovanjskih blokov

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 3,386 do 4,386.

4.1.4 Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi

Preglednica 11: Podatki za stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
732/1	1359	1046	120	2	0,229	0,115
722	1195	359	135	2	0,752	0,376
719	752	752	100	1	0,133	0,133
717	4881	2880	220	2	0,153	0,076
716/3	661	661	166	2	0,502	0,251
713/2	1056	570	99	2	0,347	0,174
708	2878	1468	102	2	0,139	0,069
702/1	295	295	103	2	0,698	0,349
699	1334	1334	116	1	0,087	0,087
700/1	2077	540	107	2	0,396	0,198
249/1	1750	998	220	2	0,441	0,220
224/3	1991	1991	119	3	0,179	0,060
232/4	849	849	128	2	0,302	0,151
398	2418	2418	116	2	0,096	0,048
404/1	1342	1342	218	2	0,325	0,162
631	679	679	75	2	0,221	0,110
670/9	990	614	128	2	0,417	0,208
670/2	967	967	202	2	0,418	0,209
665	470	470	100	2	0,426	0,213
636	545	545	76	2	0,279	0,139
661/2	306	306	112	2	0,732	0,366
640/2	500	500	87	2	0,348	0,174
641	603	603	113	2	0,375	0,187
658	246	246	83	2	0,675	0,337
659	275	275	40	2	0,291	0,145
657/2	844	329	94	2	0,571	0,286
644/3	866	866	117	3	0,405	0,135
644/2	869	869	127	3	0,438	0,146
655	686	686	80	2	0,233	0,117
645/2	715	715	171	2	0,478	0,239
654	565	311	54	1	0,174	0,174
646/1	535	535	87	2	0,325	0,163
653/3	455	455	132	2	0,580	0,290

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 11«

650	462	462	248	2	1,074	0,537
553	872	872	103	2	0,236	0,118
557/2	1491	790	113	2	0,286	0,143
651	806	806	108	2	0,268	0,134
649/2	1250	438	135	2	0,616	0,308
595	1263	354	147	2	0,831	0,415
596	525	525	162	2	0,617	0,309
584	608	608	101	1	0,166	0,166

Preglednica 12: Izračun osnovne statistike za stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi

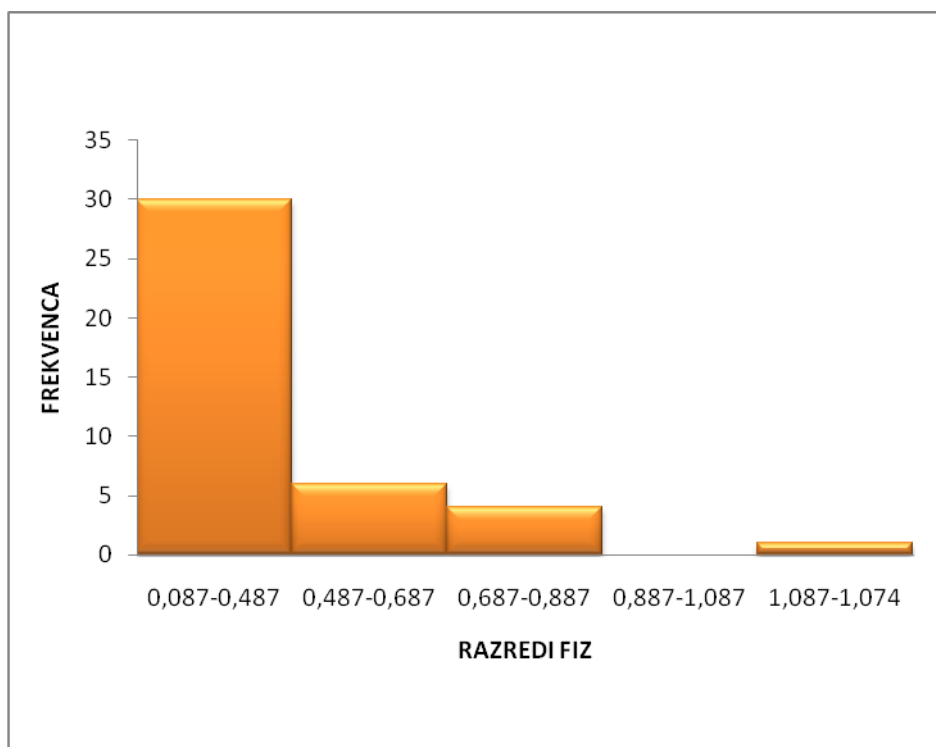
	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	41	41	41	41	41
povprečje	1054,415	788,512	123,512	0,397	0,201
standardni odklon	849,860	559,560	45,757	0,221	0,107
koeficient variacije	0,806	0,710	0,370	0,558	0,530
mediana	844	614	113	0,348	0,174
min	246	246	40	0,087	0,048
max	4881	2880	248	1,074	0,537

Analizirali smo 41 primerov površin GP parcel stanovanj na območju s kmetijskimi gospodinjstvi. Povprečje za FIZ znaša 0,39 in za FZ 0,20. Največji FIZ je 1,074, najmanjši FIZ je 0,08, največji FZ je 0,537 in najmanjši FZ je 0,04. Mediana za FIZ je 0,34 in za FZ je

0,17. Povprečna velikost GP znaša 788,5 m², povprečna PZPS pa je velikosti 123,5 m². Koeficient variacije je največji pri površini parcele in znaša 0,806.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 6 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,087-0,487	30
0,487-0,687	6
0,687-0,887	4
0,887-1,087	0
1,087-1,074	1
vsota	41



Grafikon 4: Frekvenčna distribucija za območje stanovanj s kmetijskimi gospodinjstvi

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 0,087 do 0,487.

4.1.5 Območje ZN Cvibljje

Preglednica 13: Podatki za območje ZN Cvibljje

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	1POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
388	807	807	98	1	0,121	0,121
392	400	400	109	2	0,545	0,273
412/4	507	507	92	2	0,363	0,181
411	423	423	80	2	0,378	0,189
416/1	417	417	94	2	0,451	0,225
418/4	668	668	75	2	0,225	0,112
1040/10	411	411	236	1	0,574	0,574
396	561	561	96	2	0,342	0,171
394	644	644	99	1	0,154	0,154
950/4	677	677	117	2	0,346	0,173
950/11	770	770	118	1	0,153	0,153
1036/27	440	440	164	2	0,745	0,373
425/2	1140	1140	91	2	0,160	0,080
1036/25	389	389	90	2	0,463	0,231
1036/23	455	455	88	2	0,387	0,193
1036/18	1041	1041	110	2	0,211	0,106
419	284	284	100	1	0,352	0,352
422/4	104	104	104	2	2,000	1,000
1036/91	475	475	140	2	0,589	0,295
1036/74	488	488	124	2	0,508	0,254
1036/36	594	594	124	2	0,418	0,209
1040/43	395	395	100	3	0,759	0,253
1040/17	611	611	116	2	0,380	0,190
1041/24	654	654	97	2	0,297	0,148
1041/22	867	688	179	2	0,413	0,206
1040/43	395	395	100	3	0,759	0,253

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 13«

416/1	417	417	90	2	0,432	0,216
1036/23	455	455	88	2	0,387	0,193
1036/30	493	493	102	2	0,414	0,207
1036/8	488	488	62	2	0,254	0,127
422/16	826	826	169	3	0,614	0,205
423/5	2595	2595	334	3	0,386	0,129

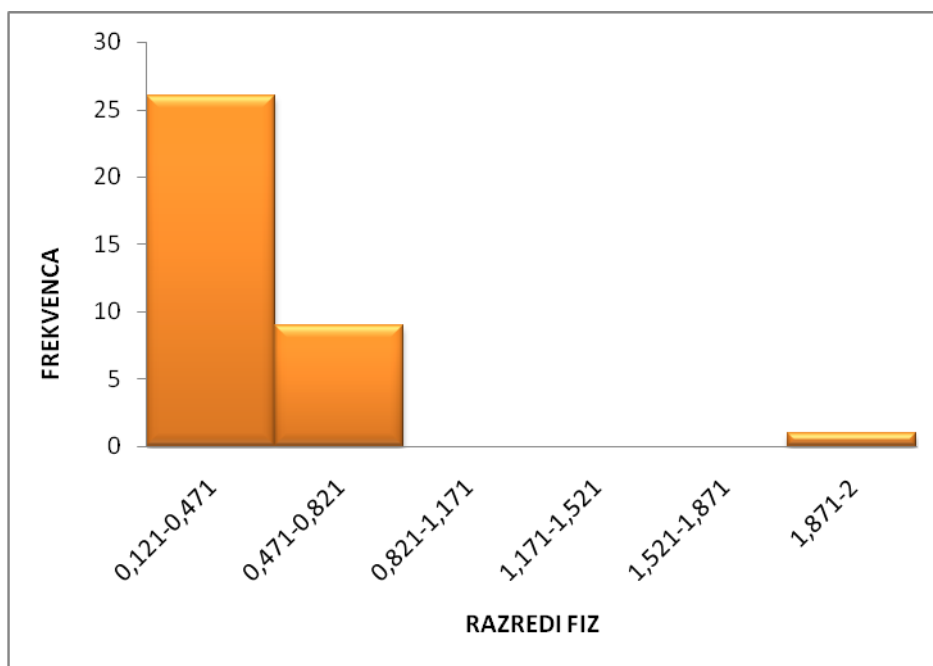
Preglednica 14: Izračun osnovne statistike za območje ZN Cvibljje

	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	36	36	36	36	36
povprečje	656,278	656,278	119,500	0,446	0,227
standardni odklon	419,536	419,536	49,482	0,318	0,161
koeficient variacije	0,639	0,639	0,414	0,713	0,710
mediana	534	534	103	0,386	0,193
min	104	104	62	0,121	0,080
max	2595	2595	334	2,000	1,000

Analizirali smo 36 primerov površin GP parcel na območju ZN Cvibljje. Povprečje za FIZ znaša 0,44 in za FZ 0,22. Največji FIZ je 2,0, najmanjši FIZ je 0,12, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,08. Mediana za FIZ je 0,38 in za FZ je 0,19. Povprečna velikost GP znaša 656 m², povprečna velikost PZPS je 119,5 m². Koeficient variacije je največji pri FIZ in znaša 0,713.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 6 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,121-0,471	26
0,471-0,821	9
0,821-1,171	0
1,171-1,521	0
1,521-1,871	0
1,871-2	1
vsota	36



Grafikon 5: Frekvenčna distribucija za območje ZN Cviblje

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 0,121 do 0,471.

4.1.6 Območje ZN Pavlinov hrib- Stari trg

Preglednica 15: Podatki za območje ZN Pavlinov hrib- Stari trg

ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	ŠT. ETAŽ NAD TERENOM	FIZ	FZ
174	873	873	154	3	0,529	0,176
176/8	738	738	177	3	0,720	0,240
186/1	518	518	97	2	0,375	0,187
187/3	602	602	69	2	0,229	0,115
191/2	583	583	170	2	0,583	0,292
194	806	806	250	3	0,931	0,310
203/2	261	261	261	4	4,000	1,000
201/2	146	146	146	3	3,000	1,000

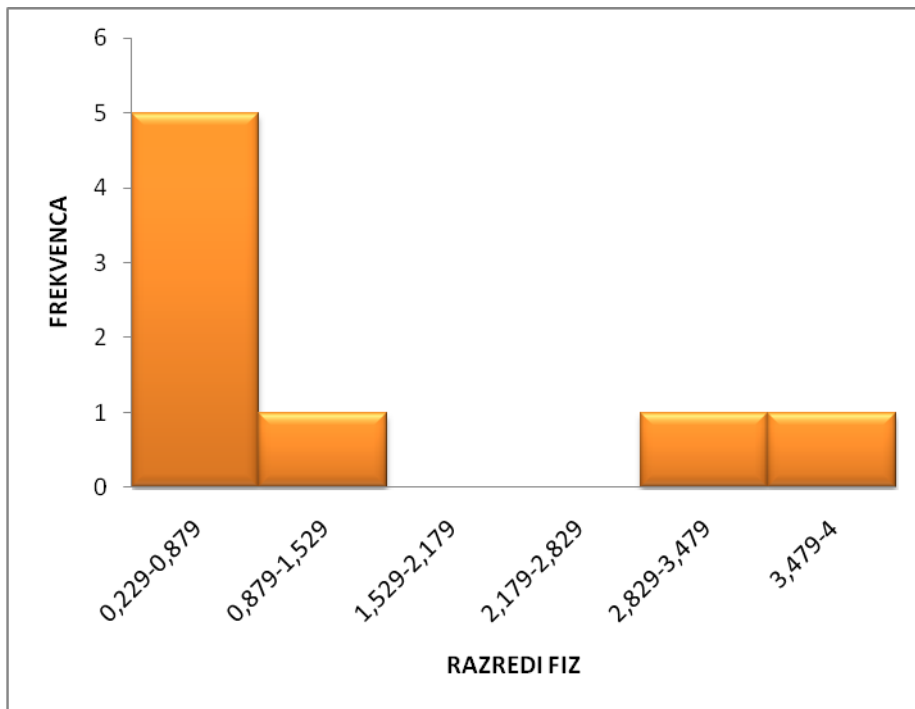
Preglednica 16: Izračun osnovne statistike za območje ZN Pavlinov hrib- Stari trg

	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA GP (m ²)	PZPS (m ²)	FIZ	FZ
število primerov	8	8	8	8	8
povprečje	565,875	565,875	165,5	1,296	0,415
standardni odklon	254,880	254,880	66,472	1,402	0,367
koeficient variacije	0,450	0,450	0,402	1,082	0,883
mediana	592,5	592,5	162	0,651	0,266
min	146	146	69	0,229	0,115
max	873	873	261	4,000	1,000

Analizirali smo 8 primerov površin GP parcel na območju ZN Pavlinov hrib- Stari trg. Povprečje za FIZ znaša 1,296 in za FZ 0,415. Največji FIZ je 4,0, najmanjši FIZ je 0,229, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,115. Mediana za FIZ je 0,651 in za FZ je 0,266. Povprečna velikost GP znaša 565,8 m², povprečna PZPS znaša 165,5 m². Koeficient variacije je največji pri FIZ in znaša 1,082.

Za izračun frekvenčne distribucije smo podatke (FIZ) razdelili v 6 razredov, in sicer:

Razredi FIZ	f
0,229-0,879	5
0,879-1,529	1
1,529-2,179	0
2,179-2,829	0
2,829-3,479	1
3,479-4	1
vsota	8



Grafikon 6: Frekvenčna distribucija za območje ZN Pavlinov hrib- Stari trg

Zgornji grafikon prikazuje najpogostejšo vrednost faktorja izrabe zemljišča, ki je na območju od 0,229 do 0,879.

4.2 Območje ZN Cviblje

Območje ZN Cviblje se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cviblje (Uradni list RS, št. 109/2005 z dne 6. 12. 2005), ki nadomešča Odlok o zazidalnem načrtu Cviblje (SDL, št. 11/90).

Območje urejanja je velikosti 11,45 ha. Območje se nahaja v severnem delu mesta Trebnje, ob Kidričevi ulici, vključno s Klemenčičevo ulico in ulico Paradiž. Na jugu meja delno poteka po ulici Heroja Slaka do križišča s Klemenčičevo ulico in naprej do odcepa ceste proti šoli ter ob obstoječi povezovalni cesti med Kidričevo ulico in Ulico Paradiž. Na zahodni strani je

meja poteka po naravno oblikovanem terenu, zajema obstoječi gozd in se nadaljuje proti severu ob meji s kmetijskimi zemljišči, kjer v severnem delu meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo. Na severu meja poteka po obstoječi javni poti, kjer v jugovzhodnem delu zajema obstoječo stanovanjsko pozidavo in poteka ob robu gozda ter se na jugu naveže na obstoječo stanovanjsko ulico Heroja Slaka [21]. Obravnavano območje prikazuje tudi slika 9.

Območje je razdeljeno na šest ureditvenih enot, katere so primarno namenjene bivanju, poleg bivanja je dovoljeno opravljanje spremljajočih dejavnosti, ki soustvarjajo in so sestavni del funkcij stanovanjske soseske.

Velikosti in oblike GP potekajo po mejah lastništva. GP je možno medsebojno deliti in združevati največ po dve skupaj. Maksimalna pozidava GP je definirana s površino za razvoj objekta (zemljišče na katerem stoji obstoječi objekt in/ali je možno graditi novi objekt ter širiti objekt ali zgraditi ločene objekte, pod pogoji, ki jih določa ta odlok).

Največji FIZ, ki ga predpisuje ta odlok, je 0,9, največji FZ pa 0,4 [22].

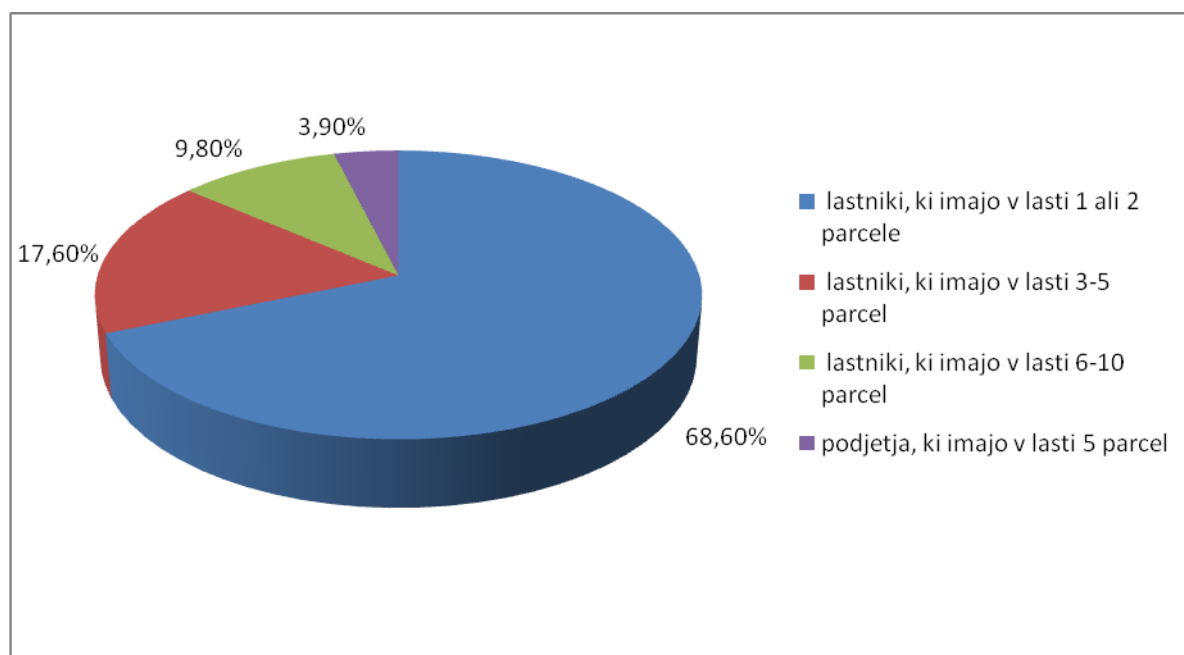
Za območje je sprejet Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 55/2007 z dne 22. 6. 2007). Program opremljanja podrobneje določa območje opremljanja, prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, obračunska območja, skupne in obračunske stroške, roke in faznost izvajanja posameznih del in postopkov ter določa podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.



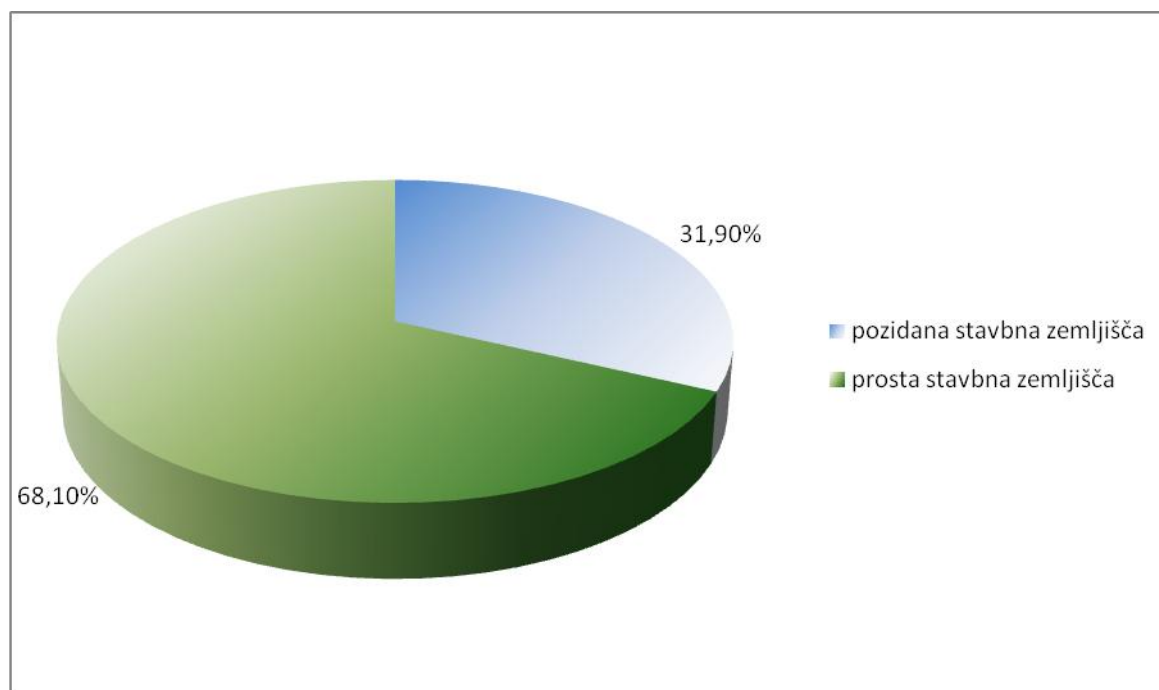
Slika 9: Območje ZN Cvilje [23]

Na območju ZN Cviblje je 138 parcel, katerih lastnik ni občina. Od tega ja 3,6 % oziroma 5 parcel v lasti dveh podjetji (pravnih oseb), ostalih 96,4 % oziroma 133 parcel pa je v lasti fizičnih oseb. V grafikonu 7 je prikazano razmerje med lastniki parcel po številu parcel. 68,6 % lastnikov ima v lasti 1 ali 2 parceli, 17,6 % lastnikov ima v lasti 3 do 5 parcel, 9,8 % ima v lasti 6 do 10 parcel, ostalih 3,9 % lastnikov pa sta podjetji, ki imata v lasti 5 parcel.

Od 138 parcel, ki niso namenjene izgradnji gospodarske javne infrastrukture, je 42 parcel že pozidanih, to je 30305 m², oziroma 31,9 % vseh zemljišč (po informativnih podatkih PISO). Od tega jih je bilo 28 pozidanih pred sprejetjem zadnjih sprememb Odloka o ZN Cviblje leta 2005 oziroma 20247 m², na dveh je prišlo po sprejetju do zgoščevanja, 14 parcel pa se je pozidalo po sprejetju zadnjih sprememb Odloka o ZN Cviblje oziroma 10058 m². Prostih je še 68,1 % stavbnih zemljišč, kar je prikazano na grafikonu 8.



Grafikon 7: Delež lastnikov parcel po številu parcel



Grafikon 8: Delež prostih in zazidanih stavbnih zemljišč na območju ZN Cvibljje

Osnovna statistika FIZ in FZ na tem območju je bila navedena že v poglavju 4.1.5.

Preglednica 17: Izračun osnovne statistike za območje ZN Cvibljje

	POVRŠINA PARCELE (m²)	POVRŠINA GP (m²)	PZPS (m²)	FIZ	FZ
število primerov	36	36	36	36	36
povprečje	656,278	656,278	119,500	0,446	0,227
standardni odklon	419,536	419,536	49,482	0,318	0,161
koeficient variacije	0,639	0,639	0,414	0,713	0,710

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 14«

mediana	534	534	103	0,386	0,193
min	104	104	62	0,121	0,080
max	2595	2595	334	2,000	1,000

Analizirali smo 36 primerov površin GP parcel na območju ZN Cviblje. Povprečje za FIZ znaša 0,44 in za FZ 0,22. Največji FIZ je 2,0, najmanjši FIZ je 0,12, največji FZ je 1,0 in najmanjši FZ je 0,08. Mediana za FIZ je 0,38 in za FZ je 0,19. Povprečna velikost GP znaša 656 m², povprečna velikost PZPS je 119,5 m².

Po izračuna frekvenčne distribucije, ki je prikazana v grafu 5, smo ugotovili, da se najpogostejša vrednost faktorja izrabe zemljišča giblje na območju od 0,121 do 0,471.

Največji FIZ, ki ga predpisuje Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cviblje (Uradni list RS, št. 109/2005), je 0,9 in je večji od naše izračunane najpogostejše vrednosti FIZ, ki se giblje na območju od 0,121 do 0,471, v katerega pade 26 obravnavanih primerov. En FIZ pa presega največji dovoljeni FIZ. Največji FZ, ki ga predpisuje omenjeni odlok, je 0,4 [22].

V letu 2011 in 2012 je bilo v tem območju prodanih 5 parcel. Podatki so prikazani v spodnji preglednici.

Iz javnega dostopa ETN ni bilo mogoče identificirati prodana zemljišča. Zato nimamo podatkov o FIZ in FZ. Težko pa tudi pojasnimo razliko v ceni na enoto površine.

Preglednica 18: Podatki o prodanih zemljiščih v letu 2011 in 2012

	Površina parcele (m ²)	Cena (EUR)	Cena (EUR/m ²)	Opis
1	700	33.600	48	Zemljišče za gradnjo
2	780	21.000	27	Zemljišče za gradnjo
3	722	37.000	51,2	Zemljišče za gradnjo
4	579	27.700	47,8	Zemljišče za gradnjo, komunalno opremljeno
5	848	50.000	59	Zemljišče za gradnjo, komunalno opremljeno

O pogojih nakupa parcele na območju ZN Cviblje in mnenju o tem smo se osebno pogovarjali tudi z enim od lastnikov teh parcel. To je lastnik parcele številka 1041/24, katastrske občine Medvedje selo. Površina parcele znaša 654 m². Lastnik je parcelo kupil leta 2000, leta 2008 pa je na njej postavil montažno hišo z neto tlorisno površino 233 m². Približna cena za m² parcele je znašala 30 DEM, kar se mu je zdela čisto primerna cena, glede na to da so takrat cene precej nihale. Potem so cene narasle na približno 100 EUR/m², sedaj pa so padle na 60-80 EUR/m², še dodaja. Komunalni prispevek mu je bil odmerjen v višini približno 26400 EUR, kar je po njegovem mnenju kar veliko. Isto meni za celotno območje ZN Cviblje, še zlasti za tiste, ki imajo malce večje parcele. Meni, da je območje malo pozidano, kar pripisuje ravno visokemu komunalnemu prispevku in krizi. Poudarja, da ob spreminjanju ZN Cviblje ni

nihče nakazal, da bo komunalni prispevek tako velik in dodaja, da bi bilo dobro, če bi občina komunalni prispevek znižala, zaradi česar bi bilo več pozidanih zemljišč [24].

Komunalni prispevek se v Občini Trebnje določi na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (UL RS, št. 11/2011). Odmeri se z upoštevanjem naslednjih meril: površina stavbnega zemljišča, neto tlorisna površina objekta, opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, namembnost objekta in izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$K_{Pij} = (A_{parc} \times C_{pij} \times D_p) + (K_{dej} \times A_{tlorisna} \times C_{tij} \times D_t),$$

kjer je A_{parc} površina parcele, D_p predstavlja delež parcele in je 0,3, C_p so stroški opremljanja m^2 parcele, $A_{tlorisna}$ je neto tlorisna površina objekta, C_t so stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta, D_t predstavlja delež neto tlorisne površine objekta in je 0,7 ter K_{dej} dejavnost, ki predstavlja faktor dejavnosti.

Na območju ZN Cvibljje, kot smo že omenili, se komunalni prispevek določa na podlagi Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cvibljje«. V tem odloku predstavlja delež neto tlorisne površine objekta (D_t) 0,3 in delež parcele (D_p) 0,7 ter faktor dejavnosti (K_{dej}) 1,0.

Na območju ZN Cvibljje bi se z manjšo površino parcele znižal tudi komunalni prispevek. To pomeni da, bi se z racionalno rabo zemljišč; z manjšo površino GP znižali stroški pridobitve in komunalnega opremljanja zemljišč.

Občina se torej odloči, ali bo na posameznem obračunskem območju določila večjo težo površini parcele ali neto tlorisni površini objekta.

5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Prostorski red RS določa glede FIZ najvišje vrednosti za GP, ki po namenski rabi spadajo v čista stanovanjska območja, splošna stanovanjska območja, območja počitniških hiš, stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi ter območja urbanih središč.

Preglednica 19: Najvišja vrednost, ki jih določa Prostorski red RS in vrednosti FIZ, ki smo jih pridobili s pomočjo izračuna

Namenska raba GP	Maksimalni FIZ po prostorskem redu	Povprečni FIZ po izračunu	Najpogostejši FIZ po izračunu
Čista stanovanjska območja	1,2	0,48 (enodružinske hiše)	0,339 – 0,589
Splošna stanovanjska območja		3,51 (stanovanjski bloki)	3,386 – 4,386
Območja počitniških hiš		0,44 (ZN Cviblje)	0,121 – 0,471
		1,29 (ZN Pavlinov hrib - Stari trg)	0,229 – 0,879
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,4	0,39	0,087 – 0,487
Območja urbanih središč	3,5	1,21	0,39 – 0,89

Na obravnavanih območjih so povprečni FIZ nižji od maksimalno dovoljenih, razen na območju stanovanjskih blokov. Tu znaša povprečni FIZ 3,51 in presega maksimalnega, ki je 1,2, kar pripisujemo temu, da ima kar 84,8 % GP pripadajoč objekt z enako površino oziroma

so brez funkcionalnega zemljišča. Ravno tako so vsa območja najpogostejših vrednosti FIZ manjša od maksimalno dovoljenih FIZ, razen na območju stanovanjskih blokov.

Največje območje, in sicer kar 348355 m², predstavlja zazidava z enodružinskimi hišami. Povprečni FIZ na tem območju je 0,48, kar je manj od maksimalnega FIZ, ki ga predpisuje Prostorski red RS. Po ogledu stanja na terenu sklepamo, da je možnosti za zgoščevanje na tem območju zelo malo. Nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so na voljo na tem območju, poleg površin iz območja ZN Cviblje, je približno 43550 m², predvsem na račun velikih zemljiških parcel na SZ delu mesta Trebnje, katerih dejanska raba je kmetijsko zemljišče in so še dodatno omejena z zasebno lastnino na njih.

Glede na navedeno lahko zaključimo, da bi se morala gradnja, predvsem enodružinskih hiš, usmerjati na območje, ki se ureja z ZN Cviblje, saj je na tem območju prostih še kar 68% stavbnih zemljišč. Vendar je možnost gradnje na teh nezazidanih stavbnih zemljiščih povezana z lastniško strukturo zemljišč, pa tudi s trenutno gospodarsko krizo, kar se vidi tudi po številu prodanih parcel v preteklih dveh letih, ter relativno visokemu komunalnemu prispevku, ki bi ga bilo možno na tem območju najbolj znižati z manjšimi GP parcelami. Ta možnost velja tudi za celotno mesto Trebnje, kjer bi lahko na podlagi nižjega FIZ ravno tako večje GP razdelili v manjše, kar bi pripomoglo k racionalni izrabi zemljišč in posledično cenejši gradnji. To pomeni, da bi na račun manjšanja GP, povečali FIZ, zmanjšali tudi višino komunalnega prispevka, ki je neposredno odvisen od velikosti GP, predvsem pa bi komunalni prispevek na tem območju znižali z manjšo neto tlorisno površino. Vendar bi to možnost morali, po našem mnenju, upoštevati predvsem že v procesu prostorskega načrtovanja, kar najbolj odraža današnje stanje v naravi. Tu se nam postavi tudi vprašanje, kolikšna GP bi bila še tržno zanimiva v takem (podeželskem) okolju. Možnosti za širitev mesta Trebnje na sever so trenutno zelo omejene, saj občino v postopku sprejemanja OPN spremlja dejstvo, da je mesto na severu obdano z najboljšimi kmetijskimi površinami.

VIRI

- [1] Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4. člen.
- [2] Občina Trebnje. 2012. http://www.trebnje.si/sl/core_web/obcina-trebnje
(pridobljeno 15.12.2012.)
- [3] Okoljsko poročilo za OPN Trebnje. 2012.
http://www.trebnje.si/File/OPN_Trebnje/OP%20za%20OPN%20Trebnje%202012_3_16.pdf (pridobljeno 15.12.2012.)
- [4] Statistični urad RS. 2012. <http://www.stat.si/doc/statinf/02-SI-148-1201.pdf>
(pridobljeno 30.11.2012.)
- [5] KS Trebnje. 2012. <http://www.kstrebnje.si/opis-ks-trebnje.html> (pridobljeno 20.12.2012.)
- [6] Prostorski informacijski sistem občin. 2012.
<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TREBNJE> (pridobljeno 30.1.2013.)
- [7] Statistični urad RS. 2012.
http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi_naselja_regije_najvecja_prebivalci.asp?tlist=off&txtIme=TREBNJE&selNacin=celo&selTip=naselja&ID=4815 (pridobljeno 20.12.2012.)
- [8] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 10 in 12.
- [9] Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Uradni list RS ŠT. 110/2002: 1, 4, 5 in 6 člen.

- [10] Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 1, 3, 4, 6, 44 in 45 člen.

- [11] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 10 in 11.

- [12] Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 78 in 79.

- [13] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 12 str.

- [14] Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2011. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 14 str.

- [15] Uredba o Prostorskem redu RS. Uradni list št. 122/2004: 1, 23, 26, 28, 29, 32 in 91 člen.

- [16] Občina Trebnje. 2013. http://www.trebnje.si/sl/core_web/seznam-odlokov-UP (pridobljeno 3.1.2013.)

- [17] Urbanistična zasnova Trebnje. Uradni list RS št. 49/1993: str. 2, 3 in 6.

- [18] Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Trebnje. Uradni list RS št. 40/1994: 1, 2, 3, 5, 6, 7 in 19 člen.

- [19] Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje. 2012. http://www.trebnje.si/File/OOP_2012/OPN-dosn%20za%20razgrnitev_2012_05.pdf (pridobljeno 3.1.2013.)

- [20] Prostorski informacijski sistem občin. 2012.
<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TREBNJE> (pridobljeno 30.11.2012.)
- [21] Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cvibljje«. Uradni list RS št. 55/2007: 3 člen.
- [22] Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje. Uradni list RS št. 109/2005: 1, 8 in 14 člen.
- [23] Občina Trebnje. 2013. Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje. Uradni list RS št. 109/2005. Osebna komunikacija. (4.1.2013.)
- [24] Lastnik parcele. 2013. Osebna komunikacija. (2.1.2013.)