

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:

Debelak, A., 2014. Analiza zemljišč za gradnjo stavb v občini Prebold. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 61 str.

Datum arhiviranja: 23-07-2014

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:

Ilovar, N., 2014. Možne izvedbe polnonosilnih spojev. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 61 pp.

Archiving Date: 23-07-2014

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 ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO**

Kandidat:

ANDREJ DEBELAK

**ANALIZA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB V OBČINI
PREBOLD**

Diplomska naloga št.: 403/PI

**ANALYSIS OF BUILDING LAND INTENDED FOR
CONSTRUCTION IN THE MUNICIPALITY OF
PREBOLD**

Graduation thesis No.: 403/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Bojan Stopar

Član komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 15. 07. 2014

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Andrej Debelak izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Analiza zemljišč za gradnjo stavb v občini Prebold**«.

Izjavljam, da je elektronska različica enaka tiskani.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 1. 6. 2014

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.2.021:725.1(497.4)(043.2)
Avtor:	Andrej Debelak
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač
Naslov:	Analiza zemljišč za gradnjo stavb v občini Prebold
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	61 str., 9 pregl., 39 sl., 5 graf.
Ključne besede:	Zemljiška politika, stavbno zemljišče, raba zemljišč, zemljišče za gradnjo stavb, gradbeno dovoljenje.

Izvleček

Namen diplomske naloge je analizirati strukturo stavbnih zemljišč v občini Prebold na podlagi podatkov v prostorskem aktu in pripadajoče evidence parcel. Najprej je opravljena analiza strukture zemljišč v celoti, sledi podrobnejša analiza strukture stavbnih zemljišč po podatkih iz prostorskega akta. Upoštevajoč kriterije veljavnega pravnega predpisa in stanja na terenu, so na izbranem območju določena zemljišča za gradnjo stavb. Na podlagi analize površin izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2010–2013 so ocenjene potrebe po zemljiščih za gradnjo stavb v kratkoročnem obdobju, izvedena je primerjava z obsegom stavbnih zemljišč v prostorskem aktu in z zemljišči, določenimi za gradnjo stavb.

Ugotovljeno je, da je v občini Prebold 328,6 ha stavbnih zemljišč, od tega 293,3 ha zazidanih stavbnih zemljišč in 35,3 ha nezazidanih stavbnih zemljišč. V obdobju od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2013 se je po podatkih iz gradbenih dovoljenj gradilo na 4,9 ha nezazidanih stavbnih zemljišč: na 4,1 ha zemljišč nestanovanjski objekti in na 0,8 ha stanovanjski objekti. Upoštevajoč predpostavko, da se povprečna letna površina na novo zazidanih stavbnih zemljišč v prihodnje ne bo bistveno spremenila, znaša potrebna povprečna letna površina stavbnih zemljišč za gradnjo stavb 1,2 ha, od tega 0,2 ha stavbnih zemljišč za stanovanjsko rabo. Trenutne zaloge nezazidanih stavbnih zemljišč, ki znašajo 35,3 ha, z letno porabo 1,2 ha, zadoščajo za naslednjih 28 let. Trenutne zaloge nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za stanovanjsko rabo, v obsegu 28,1 ha in z letno porabo 0,2 ha, ob enaki intenzivnosti gradnje stanovanjskih stavb kot v zadnjih štirih letih, pa zadoščajo za naslednjih 99 let.

BIBLIOGRAPHIC– DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.2.021:725.1(497.4)(043.2)
Author:	Andrej Debelak
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Title:	Analysis of Building Land Intended for Construction in the Municipality of Prebold
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes:	61 p., 9 tab., 39 fig., 5 graph.
Key words:	Land policy, building land, land use, land for construction of buildings, building permit.

Abstract

The purpose of the thesis is to analyse the structure of urban land in the municipality of Prebold based on the data from the spatial planning document and from the related plots. First of all we did an analysis of the structure of the entire land, followed by a detailed analysis of the structure of urban land according to data from the spatial planning act. Taking into account the criteria set out in the applicable legal provisions and conditions on the ground are in a given area of land designated for construction of buildings. Based on the analysis of surfaces of building permits issued during the 2010 - 2013 we estimated the demand for land for construction of buildings in the short term, made the comparison to the volume of building in the spatial planning document and to the land identified for construction of buildings.

It is noted that in the municipality of Prebold we have 328.6 hectares of building land; 293.3 ha of built-up urban land and 35.3 hectares of undeveloped building land. During the first of January 2010 and thirty-first December 2013, according to data from building permits, it was built on 4.9 hectares of undeveloped building land: 4.1 ha residential buildings and 0.8 hectares of residential buildings. Taking into account the assumption that the annual average area of newly built-up urban land in the future will not change significantly, the necessary average annual area of building land for building is 1.2 hectares, of which 0.2 ha of urban land for residential use. The current inventory of vacant building land, total 35.3 hectares, with an annual consumption of 1.2 ha, is sufficient for a further 28 years. The current inventory of vacant building land intended for residential use, to the extent of 28.1 hectares and an annual consumption of 0.2 ha, with the same intensity construction of residential buildings such as the last four years, is sufficient for a further 99 years.

ZAHVALA

Za strokovno pomoč in nasvete pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic - Kovač. Zahvaljujem se družini za vso potrebno podporo v vsem času mojega študija. Hvala tudi vsem ostalim, ki so mi kakorkoli pomagali pri študiju in pri diplomski nalogi.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS IN VIRI PODATKOV TER METODE DELA.....	3
2.1	Namen diplomske naloge.....	3
2.2	Območje obravnave	3
2.2.1	Demografski podatki	5
2.3	Čas in vir podatkov	8
2.4	Metoda dela.....	8
3	PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA OBČINE PREBOLD S Poudarkom NA ZEMLJIŠČIH ZA GRADNJO STAVB.....	10
3.1	Predpisi s področja varstva okolja in urejanja prostora v občini Prebold	11
3.2	Ocena stanja v prostoru, analiza strategije razvoja občine Prebold s posebnim poudarkom na zemljiščih za gradnjo stavb	12
3.2.1	Poselitvena tipika	13
3.2.2	Vizija razvoja na stanovanjskem področju.....	13
3.2.3	Gradnja zunaj poselitvenih območij.....	13
3.2.4	Širitev naselij.....	14
3.3	Zemljišče za gradnjo stavb.....	15
4	OCENA ZALOGE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	17
4.1	Površine zazidanih stavbnih zemljišč.....	18
4.2	Površine nezazidanih stavbnih zemljišč.....	19
4.3	Lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč.....	20
4.3.1	Ravninski del.....	20
4.3.2	Hriboviti del	38
5	ANALIZA POTREB PO ZEMLJIŠČIH ZA GRADNJO NA PODLAGI IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ V OBDOBJU OD 2010 DO 2013.....	41
5.1	Število izdanih gradbenih dovoljenj.....	41

5.1.1	Zakon o spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč.....	42
5.2	Izdana gradbena dovoljenja po namenu gradnje	43
5.3	Površine zemljišč za gradnjo stavb.....	45
5.3.1	Analiza zemljišč za gradnjo stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja.....	48
5.4	Analiza lokacij zemljišč za gradnjo stavb	49
5.4.1	Območja, namenjena širitvi naselij.....	50
5.4.2	Nova območja, namenjena pozidavi.....	51
5.4.3	Dopolnilna gradnja	54
5.5	Potrebne količine stavbnih zemljišč	56
5.6	Zadosten obseg zemljišč glede na predvidene potrebe.....	57
5.6.1	Zadosten obseg zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.....	58
6	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	60
	VIRI	62

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Statistični podatki občine Prebold.....	6
Preglednica 2: Vsota površin parcel po namenski rabi iz modula Evidenca parcel REN	17
Preglednica 3: Površine zazidanih stavbnih zemljišč občine Prebold 2014.....	19
Preglednica 4: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč občine Prebold 2014	20
Preglednica 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold v obdobju od 2010 do 2013.....	42
Preglednica 6: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini po namenu gradnje	43
Preglednica 7: Podatki o stanovanjskih stavbnih zemljiščih v obdobju 2010–2013.....	49
Preglednica 8: Površine zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013.....	46
Preglednica 9: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold v obdobju od 2010 do 2013.....	47

KAZALO SLIK

Slika 1: Ruralno-urbana tipologija po OECD-jevem konceptu statistične regije	4
Slika 2: Grb občine Prebold	5
Slika 3: Karta območja občine Prebold	6
Slika 4: Prikaz namenske rabe območja občine Prebold	21
Slika 5: Legenda namenske rabe	21
Slika 6: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold center	23
Slika 7: Zemljišče za gradnjo v centru Prebolda, namenjeno za gradnjo stanovanjskih blokov	22
Slika 8: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold – Pod graščino	24
Slika 9: Zemljišče za gradnjo Prebold – Pod graščino, v ozadju novo zgrajen proizvodnji objekt.....	24
Slika 10: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold – Nad tovarno	25
Slika 11: Zemljišča za gradnjo Prebold – Nad tovarno	26
Slika 12: Prikaz namenske rabe zemljišč Smučišče Prebold.....	27
Slika 13: Športno-rekreacijske površine Smučišče Prebold	27
Slika 14: Prikaz namenske rabe zemljišč Gornji Prebold.....	28
Slika 15: Območje Gornjega Prebolda	28
Slika 16: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Staro jedro.....	30
Slika 17: Latkova vas – Staro jedro.....	30
Slika 18: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – La2 REN.....	31
Slika 19: Spremembe in dopolnitve LN območij l2/2 in l2/3.....	32
Slika 20: Zemljišča za gradnjo Latkova vas – LN območje l2/3.....	32
Slika 21: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Hrastje.....	33
Slika 22: Latkova vas – Hrastje	34
Slika 23: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Industrijska cona.....	35
Slika 24: Zemljišča za gradnjo Latkova vas – Industrijska cona.....	36
Slika 25: Prikaz namenske rabe zemljišč Šešče, območje novega OPPN	37
Slika 26: Šešče – območje novega OPPN	37
Slika 27: Kaplja vas – območje OPPN Gorica	38
Slika 28: Kaplja vas – območje OPPN Gorica	39
Slika 29: Območje OPPN Matke MA 45/2	40
Slika 30: Matke – območje OPPN Matke	40
Slika 31: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi leta 2010	50
Slika 32: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi, namenjeno širitvi naselja, pogled 2	51
Slika 33: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi, namenjeno širitvi naselja	51
Slika 34: Zemljišča za gradnjo stavb v Industrijski coni Latkova vas leta 2006, pogled 1	52
Slika 35: Zemljišča za gradnjo stavb v Industrijski coni Latkova vas leta 2013, pogled 1	53
Slika 36: Zemljišča za gradnjo v Latkovi vasi, namenjena širitvi industrijske cone.....	53

Slika 37: Zemljišče za gradnjo stavbe v Šeščah, 2013, leta 2006, pogled 1	54
Slika 38: Zemljišče za gradnjo dopolnilne gradnje v Šeščah, znotraj naselja, pogled 2	54
Slika 39: Zemljišče za gradnjo v Šeščah.....	55

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju od 2010 do 2013.....	42
Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju od 2010 do 2013 po namenu gradnje	45
Grafikon 3: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po k. o. v obdobju 2010–2013.....	48
Grafikon 4: Skupne površine zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013.....	56
Grafikon 5: Povprečna letna površina zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013	56

KAZALO KRAJŠAV

MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
REN	Register evidence nepremičnin
SPRO	Strategija prostorskega razvoja občine ZPNačrt, Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUN	Zakon o urejanju naselij
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih
ZUreP	Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Vsaka družbena dejavnost je v zadnji konsekvenci posredno ali neposredno vezana na zemljišče. Zemljišče postaja tako glede na svojo absolutno omejenost vedno bolj omejeno tudi v relativnem smislu. Reprodukativna sposobnost zemljišča prihaja do izraza le pri maloštevilnih dejavnostih, in še tam je omejena, potrebe po zemljiščih pa stalno naraščajo. Na potrebe po zemljiščih vpliva po eni strani razvoj prebivalstva in dejavnosti, po drugi strani pa spremembe v specifičnih potrebah posameznih dejavnosti po zemljiščih. Obe skupini faktorjev se dejansko odražata v povečevanju potreb po zemljiščih, ki pa postajajo zaradi svoje absolutne omejenosti in togosti vedno bolj omejitveni faktor v razvoju (Klemenčič, 1979).

Zemljišče je dobrina, ki je na razpolago v omejeni meri. Glede na to, da jo v določeni meri neobhodno potrebuje vsaka družbena dejavnost, lahko štejemo uporabo zemljišča v tako imenovano neelastično potrošnjo. Povpraševanje po zemljiščih z razvojem dejavnosti in z družbeno-ekonomskim razvojem narašča, kar ob dani ponudbi nujno vpliva na zvišanje cen zemljišč. Omenjena ugotovitev velja še posebej za t. i. stavbna zemljišča na območju mest in naselij mestnega značaja, kajti stopnja relativne omejenosti, ki v pogojih *ceteris paribus* vpliva na višino cene, je pri stavbnih zemljiščih gotovo največja (Klemenčič, 1979).

Nastanek in razvoj mest je v zgodovini pogojen s pojavom in procesom urbanizacije. Pogoj zanjo je bila deagrarizacija, tj. stalno prehajanje kmečkega prebivalstva iz primarne (agrarne) v urbane (neagrarne) dejavnosti in s tem prestrukturiranje zaposlenega prebivalstva iz manj kvalificiranega v bolj kvalificirano. V tem procesu so se oblikovala in razvijala neagrarna naselja. Vedno večji odstotek (sedaj večina) prebivalstva živi v urbanih naseljih, ki stalno rastejo – najhitreje prav največja mesta. Urbanizacija je svetovni družbeni proces, ki se kaže med drugim tudi v naraščanju mestnega prebivalstva, v spremembi zaposlitvene strukture ter načina življenja. Kmečko prebivalstvo je že v preteklosti zapuščalo podeželje in se selilo v mesta. Kasneje je prihajalo do urbanizacije podeželja, danes pa sta se v razvitem svetu urbanizacija in deagrarizacija že umirili in prebivalstvo največjih mestnih središč celo upada (Pogačnik, 1999).

Stavbna zemljišča predstavljajo konstanto, ki v celotnem družbenem razvoju prihaja vse bolj do izraza. Vendar imajo stavbna zemljišča značilnosti, ki jih razlikujejo od drugih zemljišč. Te značilnosti izhajajo iz njihove uporabe oziroma iz njihove namembnosti. Naravne značilnosti stavbnih zemljišč so bistveno različne od naravnih značilnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč. Zemljišče, ki ne more biti niti kmetijsko niti gozdno, je lahko kakovostno stavbno zemljišče. Te naravne značilnosti stavbnih zemljišč pa se vse bolj plemenitijo z uporabo tehnike in pod vplivom civilizacije in kulture. Stavbna

zemljišča glede na to postajajo tako imenovani "kulturni" predmet, saj vključujejo naprave, inštalacije in objekte, ki jih sodobni kulturni način življenja zahteva (Klemenčič, 1979).

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS IN VIRI PODATKOV TER METODE DE LA

2.1 Namen diplomske naloge

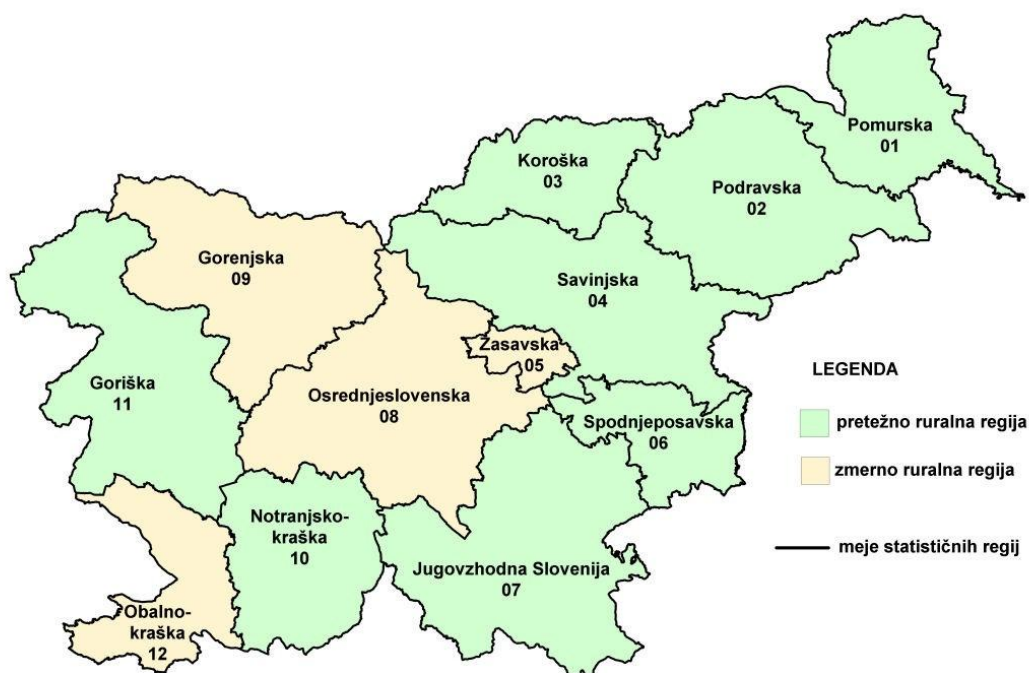
Namen diplomske naloge je analizirati strukturo stavbnih zemljišč v občini Prebold na podlagi podatkov iz veljavnega prostorskega akta. Upoštevajoč kriterije veljavnega pravnega predpisa in stanja na terenu so na izbranem območju določena zemljišča za gradnjo stavb. Na podlagi analize površin izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2010–2013 so ocenjene potrebe po zemljiščih za gradnjo stavb v kratkoročnem obdobju. Izvedena je primerjava obsega teh zemljišč s predvidenimi stavbnimi zemljišči v prostorskem aktu in predeljenimi zemljišči za gradnjo stavb na izbranem območju. Zanimalo nas je, kolikšen je ta obseg glede na to, da so nepremičninske dajatve vezane na pravni status posameznega zemljišča.

2.2 Območje obravnave

Občina Prebold je ena od občin savinjske statistične regije, ta pa skupaj s še enajstimi drugimi deli Republike Slovenije na 12 statističnih regij.

Občina Prebold spada v savinjsko regijo, ki je z 11,8 % celotne površine po velikosti tretja v državi. Z gostoto poselitve 108 prebivalcev na km² se regija kot celota uvršča na zgornjo mejo ruralnih regij. Po prostorsko-socialno-ekonomskih kriterijih spada občina skupaj z občinami Žalec, Polzela, Braslovče, Vransko in Tabor v spodnesavinjsko skupino partnerstev (do leta 1998 skupna občina Žalec). Občina Prebold se upravno navezuje na Žalec in regionalno središče Celje. V okviru regije predstavlja bolj ruralno območje. Leži na ugodni prometni legi v bližini avtoceste Ljubljana–Maribor in ob povezavi z Zasavjem (Trbovlje) (SPRO Prebold, 2008).

Do nedavnega sorazmerno velika občina Žalec je s cepitvijo na več samostojnih prostorskih celot kot posledico spremenjene lokalne samouprave izgubila precejšen del funkcij in ozemlja, s tem pa tudi naravnih danosti in gospodarskih subjektov, ki so tvorili kompleksen potencial razvoja. Navkljub temu je ohranila ključne funkcije v lokalnem prostoru in svoje pomembnejše dejavnosti skoncentrirala v dve pomembnejši središči, Prebold in Latkovo vas (SPRO Prebold, 2008).



Slika 1: Ruralno-urbana tipologija (SURS, 2011)

Obe naselji predstavljata pomembnejši lokalni središči. Prebold je občinsko središče s koncentracijo upravnih, družbenih, poslovno-proizvodnih in turistično-rekreativnih funkcij. Z Dolenjo vasjo, lokalnim središčem, je združen v mestno aglomeracijo. Sveti Lovrenc, Matke, Šešče in Kaplja vas predstavljajo lokalna središča (podeželska naselja). Zaselki Lapurje, Brda in Gorica predstavljajo nova lokalna središča, raztreseno naselje Marija Reka pa naselje brez središčne funkcije. Nekatera območja v občini so pomembna za širše gravitacijsko območje, ki presega okvir občine. To sta zlasti poslovno-proizvodna cona v Latkovi vasi, zaposlitveno središče, in športno vzletišče pri Kaplji vasi (SPRO Prebold, 2008).

Območje občine leži na reliefnem stiku nižinskega sveta Celjske kotline in hribovitega dela Posavskega hribovja. Na severnem nižinskem delu ležijo naselja Prebold z Dolenjo vasjo, Latkova vas, Kaplja vas, Sveti Lovrenc, Šešče in zaselek Lapurje, v hribovitem delu pa Marija Reka, Matke ter zaselka Brda in Gorica (SPRO Prebold, 2008).

Simbol občine Prebold predstavlja bel dvorec – renesančna graščina z dvema stolpoma, ki sicer stoji nad naseljem Prebold, upodobljen pa je tudi v grbu občine. V grbu je pod dvorcem upodobljeno zeleno polje, kar predstavlja čistost in bogastvo naravnega okolja, moder trak pa simbolizira potok Bolsko in ostale vodotoke v občini (Občina Prebold, 2012).



Slika 2: Grb občine Prebold (Občina Prebold, 2012)

Velik pomen za vlogo občine predstavlja ugodna prometna lega, ki jo opredeljujeta bližina avtoceste Ljubljana–Maribor ter križišče regionalne ceste Ljubljana–Celje in regionalne ceste proti Trbovljam v Zasavju. Obe večji naselji sta se razvili ob pomembnejših prometnicah: Latkova vas na križišču regionalnih cest, Prebold pa na reliefni terasi Bolske ob regionalni cesti proti Trbovljam. Ostala naselja na območju občine se prometno prvenstveno navezujejo na Prebold, pomembnejše lokalno središče, in preko njega na medobčinsko središče – Žalec. Navezava na Žalec je možna tudi preko Šešč. Za izboljšanje povezav na nekoliko odročnejših predelih subregije občina načrtuje posodobitev ceste na relaciji med Taborom, Marijo Reko, Matkami in Grižami. Načrtuje se tudi nova cestna povezava med Celjsko kotlino in Trbovljami (SPRO, Prebold 2008).

Občina Prebold je del savinjske statistične regije. Meri 41 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 145. mesto.

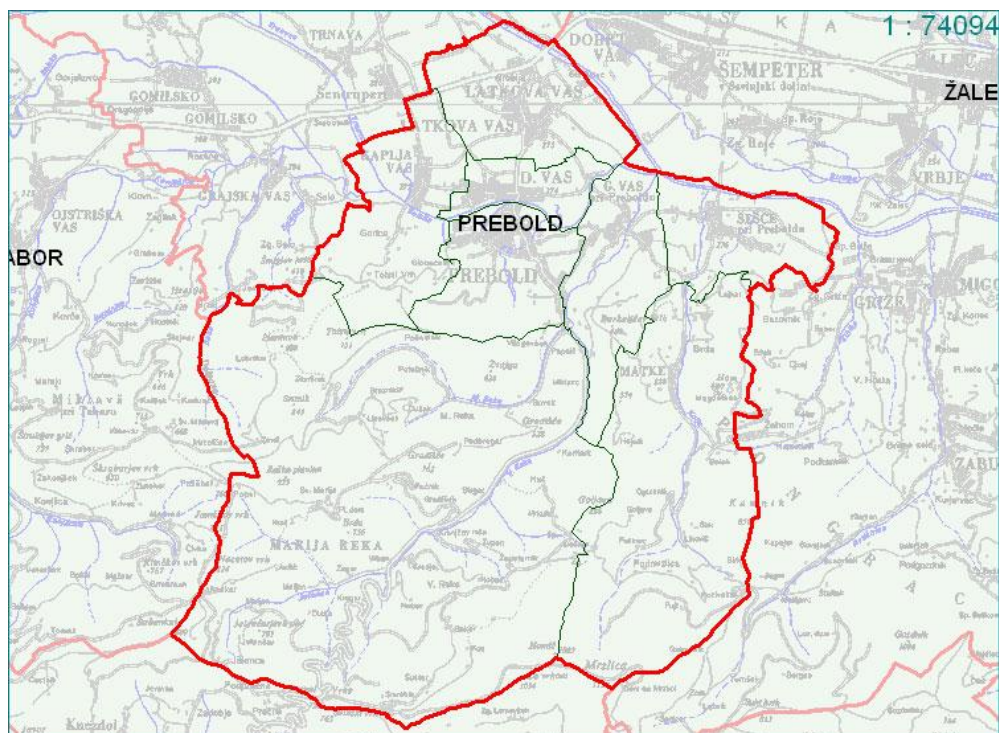
2.2.1 Demografski podatki

Sredi leta 2011 je imela občina približno 5.050 prebivalcev (približno 2.500 moških in 2.550 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 102. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 124 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (101 prebivalec na km²).

Med prebivalci občine je bilo število najstarejših, tako kot v večini slovenskih občin, večje od števila najmlajših: glede na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 124 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje kaže, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo. Kaže pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

Preglednica 1: Statistični podatki občine Prebold za leto 2011 (Statističnega urada Republike Slovenije, 2014)

Podatki	Občina	Slovenija
Površina km ²	41	20.273
Število prebivalcev	5.041	2.052.496
Število moških	2.485	1.015.430
Število žensk	2.556	1.037.066
Naravni prirast	16	3.248
Skupni prirast	73	5.307
Število vrtcev	1	922
Število otrok v vrtcih	216	81.221
Število učencev v osnovnih šolah	345	159.701
Število dijakov (po prebivališču)	183	79.901
Število študentov (po prebivališču)	225	104.003
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	2.084	823.967
Število zaposlenih oseb	1.411	729.050
Število samozaposlenih oseb	219	94.917
Število registriranih brezposelnih oseb	280	110.692
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.256,50	1.524,65
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	837,41	987,39
Število podjetij	372	169.360
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	226.157	90.789.676
Število stanovanj, stanovanjski sklad	2.102	849.825
Število osebnih avtomobilov	2.637	1.066.495
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	1.553	721.720



Slika 3: Karta območja občine Prebold (Kam, 2014)

Na področju poslovno-proizvodnih dejavnosti sta na območju občine opredeljeni dve poslovno proizvodni coni, in sicer v Latkovi vasi in Preboldu. Na območju obeh naselij se spodbuja možnost krepitve poslovnih, proizvodnih in drugih kompatibilnih dejavnosti.

Območja za oskrbne in storitvene dejavnosti so nanizana ob prometnih oseh in vaških središčih, krepijo pa se še na vzhodnem delu Latkove vasi, severnem in vzhodnem delu Prebolda (Dolenje vasi) ter v manjšem obsegu v Šeščah in Matkah v zaselku Brda. Oskrbne in storitvene dejavnosti se lahko krepijo na obstoječih prostih oziroma degradiranih območjih v okviru naselij Prebold in Latkova vas. V vseh ostalih lokalnih središčih se krepijo osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti (SPRO, Prebold 2008).

Stanje kmetijstva in gozdarstva

Na območjih kmetijskih dejavnosti se prvenstveno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo, torej na površine z najboljšimi talnimi lastnostmi, kjer je možna najširša kmetijska raba tal (severni del občine), in na območja z dobrimi talnimi lastnostmi.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih, ki predstavljajo temelj proizvodnje hrane, je mogoča le kmetijska raba v skladu z opredelitvami kmetijskih razvojnih načrtov. Na kmetijskih površinah se lahko izvajajo agromelioracije in druge zemljiške operacije, v kolikor se predhodno izdelata ustrezni prostorski izvedbeni akt. Pri realizaciji tovrstnih posegov je potrebno spoštovati in kreativno izrabiti vse zatečene prvine naravne prvobitnosti in kulturnega vzorca, prostorske smeri ter splošne značilnosti krajinske slike (SPRO, Prebold 2008).

V hribovitem delu občine naj se spodbuja ekstenzivno kmetijstvo ter preprečuje zaraščanje kmetijskih površin (SPRO, Prebold 2008).

Zaradi sorazmerno velike gozdnosti se ne spodbuja večanja gozdnih površin, v njih pa so omogočene dejavnosti, ki dolgoročno ne vplivajo na spremembo stanja gozda in kakovosti naravnega vira ter ne ovirajo gospodarjenja z gozdom. Gospodarjenje je prilagojeno v gozdovih, ki imajo velik krajinski, ekološki, kulturni ali rekreativni pomen. Ravninski gozdovi, skupine dreves ali posamična drevesa v kmetijski krajini praviloma ne bodo krčeni. Na kmetijskih območjih z majhnim deležem visoke vegetacije in na območjih varstva vodnih virov se dopušča pogozdovanje z avtohtonimi vrstami. Gozdove ob robovih naselja, ki imajo pomembno ekološko izravnalno in krajinsko vlogo, se večinoma ohranja in vključi v zelene sisteme naselja s primernimi oblikami rekreacijske rabe (SPRO, Prebold 2008).

Gozd pokriva predvsem južni del občine, za katerega je značilna reliefna razgibanost. V ravninskem delu ga je ostalo malo, saj so bile vse primerne površine izkrčene za kmetijstvo. Vsa naselja, razen Latkove in Dolenje vasi, imajo velik delež gozda, ki je zaščiten (SPRO, Prebold 2008).

2.3 Čas in vir podatkov

Podatke, ki smo jih uporabili za diplomsko nalogo, smo pridobili iz različnih virov:

- Podatke za demografsko analizo smo pridobili na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije (www.stat.si).
- Podatke o predpisih na področju urejanja prostora občine Prebold in oceno stanja smo pridobili na odboru za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami občine Prebold.
- Podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih smo pridobili od podjetja Kaliopa d.o.o.
- Podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih v obdobju od 2010 do 2013 smo pridobili iz obvestil o izdanih gradbenih dovoljenjih, ki jih upravna enota Žalec pošilja občini Prebold.

V diplomski nalogi smo analizirali pravne predpise na področju urejanja prostora občine Prebold za obdobje od 1984 do 2013.

Pri analizi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih smo obravnavali obdobje od leta 2010 do 2014, podatki o zazidanih in prostih stavbnih zemljiščih pa veljajo za začetek leta 2014.

2.4 Metoda dela

Najprej smo opredelili obravnavano območje, sledila je analiza pravnih predpisov na področju urejanja prostora in analiza pravilnika o določanju zemljišč za gradnjo stavb. Nadalje smo analizirali strukturo zemljišč v celoti, sledi podrobnejša analiza stavbnih zemljišč v občini Prebold na podlagi podatkov iz veljavnega prostorskega akta. Upoštevajoč pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb in stanja na terenu, smo na izbranem območju določili zemljišča za gradnjo stavb.

Upoštevali smo kriterije iz pravilnika o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, Uradni list RS, št. 66/2013 z dne 5. 8. 2013) (v nadaljevanju: Pravilnik).

Zemljišča za gradnjo stavb so parcele ali deli parcel, ki tvorijo zaokrožena zemljišča:

1. so zemljišča na območju stavbnih zemljišč,
2. niso izločena kot zemljišča, ki niso primerna za gradnjo stavb in
3. so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, za katera je sprejet občinski podrobni prostorski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, ali občinski lokacijski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostor, ali zazidalni načrt oziroma ureditveni načrt na podlagi zakona, ki je urejal naselja in druge posege v prostor, in je v skladu z njihovo vsebino na njih možna gradnja stavb,
- zemljišča, ki so komunalno opremljena po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, in na katerih je v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz občinskega prostorskega načrta oziroma v skladu z merili in pogoji prostorskih ureditvenih pogojev dopustna gradnja stavb ter na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, tako da gradnja stavb na njih ni možna, ali zemljišča, za katera je pridobljeno dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb.

Pri ogledu na terenu so nas zanimale predvsem naslednje karakteristike:

- lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč,
- komunalna opremljenost nezazidanih stavbnih zemljišč,
- lokacija zemljišč, za katera je bilo izdano gradbeno dovoljenje v obdobju od 1. 1.2010 do 31. 12. 2013,
- ali se je gradnja stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, v omenjenem obdobju izvedla.

Na podlagi analize izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2010–2013 smo, upoštevajoč pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb in stanja na terenu, na izbranem območju določili zemljišča za gradnjo stavb. Na osnovi preteklega štiriletnega obdobja smo ocenili potrebe po površinah za gradnjo stavb v kratkoročnem obdobju. Opravljena je bila primerjava s površinami v prostorskem aktu in z rezultati zemljišč, določenih za gradnjo stavb na izbranem območju.

3 PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA OBČINE PREBOLD S POUDARKOM NA ZEMLJIŠČIH ZA GRADNJO STAVB

Z zakoni oziroma prostorskimi akti na področju urejanja prostora, ki so kronološko predstavljeni v tem poglavju, želi država oziroma občina poskrbeti za ustrezen razvoj in varovanje prostora. Glede na pristojnosti za njihovo pripravo se ti akti delijo na državne, občinske in regionalne, glede na vsebino pa na strateške in izvedbene prostorske akte. Velja načelo hierarhije, pri čemer občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti (ZPNačrt, 2007).

Obdobje od leta 1984 do 2002

Leta 1984 so bili v Skupščini Socialistične Republike Slovenije (v nadaljevanju: SRS) sprejeti naslednji zakoni na področju urejanja prostora:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, 2002);
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN, 2002);
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, 1997).

Na podlagi Zakona o urejanju prostora sta bila na državni ravni sprejeta naslednja prostorska akta: Prostorske sestavine Dolgoročnega plana SR Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000 ter Prostorske sestavine družbenega plana SR Slovenije za obdobje od leta 1986 do 1990. Prav tako so na podlagi omenjenega zakona tudi občine na lokalni ravni sprejele svoje prostorske akte, in sicer: Dolgoročni plan občine za obdobje od leta 1986 do 2000 in Srednjeročni družbeni plan občine za obdobje od leta 1986 do 1990 (ZUreP, 1984).

Občina Žalec je dne 26. 9. 1989 sprejela Dolgoročni plan Občine Žalec za obdobje 1986–2000. Metodologija za pripravo prostorskih aktov je bila določena leta 1985 z Navodilom o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin. Dolgoročni plan določene občine je predstavljal usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru, hkrati pa je določal smernice za urejanje posameznih območij s prostorskimi izvedbenimi akti. Znotraj plana sta bili zasnovani urbanistična in krajinska zasnova ter grafično predstavljena namenska raba prostora v merilu 1 : 5.000. Dolgoročni plan je predstavljal tudi podlago za sprejemanje odločitev znotraj srednjeročnega plana posamezne občine (ZUreP, 1984).

Obdobje od leta 2002 do 2007

Leta 2002 je bil sprejet Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), katerega namen je bil sistemsko preurediti področje urejanja prostora. Preureditev je zajemala ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitev geografskega informacijskega sistema. Sprejeti zakon je omogočal pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki, poenotil je kategorije namenske rabe prostora, omogočal pa je tudi možnost regionalnega razvoja ter podelil nove vloge lokalnim skupnostim pri urejanju prostora (ZUreP-1, 2002).

Obdobje od leta 2007 do danes

Zaradi nepreglednosti in dolgotrajnih postopkov priprave prostorskih aktov je bil z namenom njihovega skrajšanja leta 2007 sprejet Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora tako, da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino, medsebojna razmerja in postopke za njihovo pripravo in sprejem. Prostorski akti se še vedno razvrščajo med strateške in izvedbene, vendar se opustita urbanistična in krajinska zasnova, uvede pa urbanistični načrt kot strokovna podlaga za pripravo izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta (ZPNačrt, 2007).

Leta 2010 so nastale nekatere spremembe in dopolnitve znotraj ZPNačrta, kar je vodilo do sprejema Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-A). Spremembe zajemajo možnost izvajanja nadzora zakonitosti, ugotavljanje usklajenosti predloga OPN ter določajo lokalne in državne nosilce urejanja prostora (ZPNačrt-A, 2009).

3.1 Predpisi s področja varstva okolja in urejanja prostora v občini Prebold

V občini Prebold v tem trenutku na področju urejanja prostora veljajo naslednji predpisi:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ŠE23/1 in ŠE23/2 v občini Prebold (UL št. 20, 16. 3. 2012);
- Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v občini Prebold (UL št. 61, 29. 7. 2011);
- Odlok o predkupni pravici občine Prebold (UL št. 21, 21. 3. 2011);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja LA-4 (UL št. 61, 29. 7. 2011);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu območij L2/2 (Latkova vas 1) in L2/3 (Latkova vas 2) (UL št. 40, 27. 5. 2011);

- Odlok o Izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta občine Prebold, stran 6205 (UL št. 43, 31. 5. 2010);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu L4/4 Krožišče–Latkova vas (UL št. 76, 25. 7. 2008);
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja občine Prebold (UL št. 98, 14. 10. 2008);
- Sklep o tehničnem popravku Odloka o lokacijskem načrtu območja L4/6 CONA SOC (UL št. 115, 14. 12. 2007);
- Sklep o izvzemu parc. št. 1350/304, k. o. Latkova vas, iz ZN industrijskega območja Gradnja Žalec v Latkovi vasi (UL št. 115, 14. 12. 2007);
- Odlok o lokacijskem načrtu območij L2/2 Veltrag 1 (Latkova vas 1) in L2/3 Veltrag 2 (Latkova vas 2) (UL št. 110, 3. 12. 2007);
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč občinskega lokacijskega načrta območij L2/2 Veltrag 1 (Latkova vas 1) in L2/3 Veltrag 2 (UL št. 110, 3. 12. 2007);
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu območja P4/4 Kovačev hrib (UL št. 48, 1. 6. 2007);
- Odlok o lokacijskem načrtu območja l4/6 CONA SOC (UL št. 94, 25. 10. 2005);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja GORICA GO – 1 (objava v Ur. list RS št. 52/2013, dne 21. 6. 2013);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje MA45/2 v občini Prebold (objava v Ur. list RS št. 52/2013, dne 21. 6. 2013).

3.2 Ocena stanja v prostoru, analiza strategije razvoja občine Prebold s posebnim poudarkom na zemljiščih za gradnjo stavb

Strategijo prostorskega razvoja občine Prebold (v nadaljevanju: SPRO Prebold) je izdelala RRD, Regijska razvojna družba d.o.o. iz Domžal, pod številko projekta 17/2006 v decembru leta 2006 in jo dopolnila v juliju 2007.

Prostorska strategija nadaljuje in nadgrajuje prostorski vidik Prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Prebold, ki jih je pred nekaj leti sprejela kot temeljno razvojno izhodišče občine. Določa izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja občine, zasnovo posameznih sistemov širšega in lokalnega pomena v prostoru (zasnova poselitve, zasnova komunalne infrastrukture, zasnova krajine), zasnovo prostorskega razvoja in urejanja naselij (urbanistični zasnovi Prebold in Latkova vas) in ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja občine (SPRO Prebold, 2008).

S poselitvenega vidika je lokacija občine atraktivna zaradi bližine in hitre dostopnosti do regijskega središča, hkrati pa je od njega dovolj odmaknjena, da življenje ni podvrženo lastnostim večjega mesta, zaradi česar je še naprej pričakovati rast naselij v njenem okviru in zaokroževanje v skupno aglomeracijo. Z izgradnjo avtocestne povezave pod Trojanami je celotna občina postala zanimivejša tudi za populacijo ljubljanskega poselitvenega bazena (SPRO Prebold 2008).

3.2.1 Poselitvena tipika

Na območju občine so se večja strnjena naselja oblikovala v severnem nižinskem delu, v južnem hribovitem delu pa se je oblikovala pretežno razpršena pozidava. Bolj intenzivno urbanizirani sta naselji Prebold z Dolenjo vasjo in Latkova vas. Ostala naselja so še ohranila vaški značaj. Vsa naselja imajo še obvladljivo obliko in zaznaven rob. Do procesa zlivanja naselij še ni prišlo. Tudi v prihodnje naj se med zaključenimi naselji ohranja cezura (SPRO Prebold 2008).

3.2.2 Vizija razvoja na stanovanjskem področju

Strategija prostorskega razvoja zagotavlja razvoj stanovanjske gradnje na več segmentih. Z že veljavnimi prostorskimi akti je omogočen razvoj stanovanjske gradnje v večini naselij v občini, pri čemer pa površine za razvoj stanovanjske gradnje niso zadostne. Zato se je občina Prebold na osnovi dolgoročnih strateških opredelitev odločila za dvoje usmeritev. Prvič, v skladu s konceptom zgojitve obstoječih urbanih struktur za intenziviranje gradnje na prostih površinah znotraj naselij oziroma vasi, in drugič, za načrtno usmerjanje stanovanjske gradnje v predele, ki bodisi predstavljajo manj kvalitetni kmetijski potencial bodisi lokacijsko opredeljena območja, ki jih je smiselno vključevati v ureditvena območja naselij. Ker gre v takih primerih za kompleksne posege, občina določa nadzorovan sistem poselitve z ustrezno spremljajočo in sočasno infrastrukturno opremljenostjo, zato na tovrstnih območjih predpisuje prostorske izvedbene načrte. Območja možnih večjih poselitev so definirana v okviru zaokrožitve prostorskih vrzeli naselij Prebolda, Šešč in Matk ter razpršene gradnje na Gorici in na Brdih (SPRO Prebold 2008).

3.2.3 Gradnja zunaj poselitvenih območij

V občini Prebold bo izjemoma in pod določenimi pogoji možna gradnja tudi zunaj poselitvenih območij. Z urejanjem poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se ustvarja prepoznaven red v prostoru in racionalna prostorska organizacija dejavnosti ali zagotavlja ustrezne specifične površine (kmetijski kompleksi, turizem, počitniško naselje ...). Pri urejanju poseljenih površin zunaj

poselitvenih območij se bo upoštevala velikost in razporeditev stavb v prostoru ter stopnja pravilnosti v oblikovanju (SPRO Prebold 2008).

Poseljene površine zunaj poselitvenih območij in način njihovega urejanja bo opredeljen glede na značilnosti obstoječe gradnje, predvsem pa na osnovi analize lokacije in lege, krajinskih značilnosti, strukture in členjenosti, funkcij stavbnih enot in stavbne tipologije.

V primeru, da je že poseljena površina ali površina zunaj poselitvenega območja, načrtovana za poselitev, spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z (SPRO Prebold 2008):

- obnovo, prenovu in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in
- novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno že opremljenega ali načrtovanega območja.

3.2.4 Širitev naselij

Kriteriji za širitev naselij so opredeljeni v državni strategiji in poglavju o notranjem razvoju naselij, prenovi obstoječega stavbnega fonda in sanaciji degradiranih urbanih območij. S širitvijo naselja se v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih poslovnih, turističnih in storitvenih dejavnosti (SPRO Prebold 2008).

Na podlagi predhodnih analiz in strokovnih podlag se po preverbi možnosti notranjega razvoja in prenovi starih jeder ter degradiranih območij določa smiselna širitev naselja. Naselje izpolnjuje strokovne pogoje za širitev poselitve. Zato se mu pod določenimi pogoji poselitev poveča.

V naselju Prebold so določene površine za širitev, saj je opredeljeno kot urbano naselje in ima potencial, da se razvije v središče določenega dela območja. Naselja na območjih, ki so pomembna za razvoj še drugih dejavnosti, lahko poselitveno območje povečajo na osnovi razvojnega programa. Širitev se smatra za dopustno, saj je skladna s temeljnimi cilji urejanja prostora, načeli usmerjanja poselitve, razvoja kmetijstva in oceno ogroženosti zaradi naravnih ali drugih nesreč.

Izhajajoč iz navedenega se območje urbanistične zasnove širi v severnem in skrajnem vzhodnem delu Dolenje vasi za mešane dejavnosti, v Preboldu poleg zelenih površin pod graščino za potrebe doma za ostarele,, varovana stanovanja in za stanovanja ob cesti proti Svetemu Lovrencu. Vsa območja so

ustrezno dostopna, za vsa obstaja možnost minimalnega komunalnega opremljanja v skladu z usmeritvami poglavja Zasnova komunalne infrastrukture.

3.3 Zemljišče za gradnjo stavb

Leta 2013 je bil sprejet Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Pravilnik, 2013).

Zemljišča za gradnjo stavb so stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, oziroma stavbna zemljišča v okviru območij, določenih v prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin (v nadaljnjem besedilu: stavbna zemljišča), na katerih je gradnja stavb dejansko možna oziroma dopustna in ki jih določi občina (Pravilnik, 2013).

Zemljišče za gradnjo stavb je zaokroženo zemljišče na območju stavbnih zemljišč, ki ga lahko sestavlja parcela, del parcele, več parcel ali več delov parcel (Pravilnik, 2013).

Zemljišča za gradnjo stavb so parcele ali deli parcel, ki tvorijo zaokrožena zemljišča (v nadaljevanju besedila: zemljišča), če (Pravilnik, 2013):

1. so zemljišča na območju stavbnih zemljišč,
2. niso izločena kot zemljišča, ki niso primerna za gradnjo stavb in
3. so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:
 - zemljišča, za katera je sprejet občinski podrobni prostorski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, ali občinski lokacijski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostor, ali zazidalni načrt oziroma ureditveni načrt na podlagi zakona, ki ureja naselja in druge posege v prostor, in je v skladu z njihovo vsebino na njih možna gradnja stavb,
 - zemljišča, ki so komunalno opremljena po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, na katerih je v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji občinskega prostorskega načrta oziroma v skladu z merili in pogoji prostorskih ureditvenih načrtov dopustna gradnja stavb ter na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, tako da gradnja stavb na njih ni možna, ali
 - zemljišča, za katera je pridobljeno dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb.

Za gradnjo stavb niso primerna zemljišča, ki izpolnjujejo vsaj enega od naslednjih kriterijev (Pravilnik, 2013):

- so pozidana s stavbami, ki imajo dejansko rabo s šifro iz štirinajstega odstavka 5. člena Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11), ali z objekti gospodarske javne infrastrukture,
- na katerih zaradi naravnih ali drugih omejitev v prostoru gradnja stavb ni možna,
- na katerih v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji občinskega prostorskega načrta ali v skladu z merili in pogoji prostorskih ureditvenih pogojev gradnja stavb ni dopustna oziroma so zemljišča, na katerih v skladu s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom na podlagi zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, ali občinskim lokacijskim načrtom na podlagi zakona, ki ureja prostor, ali zazidalnim načrtom oziroma ureditvenim načrtom na podlagi zakona, ki ureja naselja in druge posege v prostor, gradnja stavb ni predvidena,
- se urejajo z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi ureditvenimi pogoji in so na njih uveljavljeni pravni režimi, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisa vzpostavljen poseben pravni režim, tako da gradnja stavb na njih trajno ali začasno ni možna,
- na katerih je v skladu z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi ureditvenimi pogoji predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture oziroma gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- za katera je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta, pa ta še ni sprejet, ali
- na katerih veljajo začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora.

Poleg teh kriterijev smo z ogledom na terenu v določitev zemljišč za gradnjo stavb vključili še zemljišča, sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma se gradi objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma se izvaja ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

4 OCENA ZALOGE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Pri načrtovanju rabe površin in sprejemanju novih prostorskih aktov je potrebno upoštevati obseg že zazidanih kot tudi nezazidanih stavbnih zemljišč.

Za nadaljevanje postopka ocene zemljišč za gradnjo stavb smo morali pridobiti podatke o vseh stavbnih zemljiščih v občini Prebold. Za pridobitev teh podatkov smo se obrnili na Občino Prebold, od tam pa so nas napotili na podjetje Kaliopa d.o.o., ki je upravljavec spletnega portala iObčina. Kaliopa d.o.o. skrbi za prostorske informacije občine Prebold in jih objavlja na portalu iObčina. Za analizo površin stavbnih zemljišč smo potrebovali podatke o lokacijah in številu stavbnih zemljišč. Podatke o številu vseh zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč smo prejeli opisno v preglednici (Preglednica 2), lokacije pa grafično.

Preglednica 2: Površine stavbnih zemljišč v občini Prebold v letu 2014 po podatkih REN (iObčina, 2014)

Namenska raba parcele	Šifra namenske rabe	Vsota površin (m ²)	Št. parcel
Območja stavbnih zemljišč – zemljišče za gradnjo	10001	903,1	2
Območja stanovanj	10100	371564,9	397
Območja stanovanj – zemljišče za gradnjo	10101	69237,6	63
Stanovanjske površine	10110	606392,3	1479
Stanovanjske površine – zemljišče za gradnjo	10111	78898,0	94
Stanovanjske površine za posebne namene	10120	9435,0	11
Površine podeželskega naselja	10130	644924,6	1206
Površine podeželskega naselja – zemljišče za gradnjo	10131	46689,6	59
Površine počitniških hiš	10140	3781,6	14
Območja centralnih dejavnosti	10200	38426,9	22
Območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10201	58503,4	12
Osrednja območja centralnih dejavnosti	10210	147086,0	349
Osrednja območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10211	6806,3	5
Druga območja centralnih dejavnosti	10220	134766,0	228
Druga območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10221	16014,0	20
Območja proizvodnih dejavnosti	10300	38988,8	21
Območja proizvodnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10301	29050,5	17
Površine za industrijo	10310	77140,9	37
Površine za industrijo – zemljišče za gradnjo	10311	3702,4	3
Gospodarske cone	10320	147839,9	210
Gospodarske cone – zemljišče za gradnjo	10321	39883,1	13
Posebna območja	10400	32360,0	13
Površine za turizem	10410	20667,4	34

se nadaljuje ...

... Nadaljevanje Preglednice 2

Površine za turizem – zemljišče za gradnjo	10411	3669,4	2
Športni centri	10430	41832,0	16
Površine za oddih, rekreacijo in šport	10510	77967,5	49
Površine za oddih, rekreacijo in šport – zemljišče za gradnjo	10511	107183,0	6
Pokopališča	10550	17912,1	19
Območja prometne infrastrukture	10600	33735,3	60
Površine cest	10610	68772,0	148
Letališča	10630	18484,0	2
Območja okoljske infrastrukture	10900	2312,2	3
Površine razpršene poselitve	11100	391277,0	651
Površine razpršene poselitve – zemljišče za gradnjo	11101	3869,6	5
Območja mineralnih snovi	50100	6989,5	5
Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	50110	447,2	1
SKUPAJ (m²)		328,6	

V Preglednici 2 so zbrani podatki o površini parcel glede na namensko rabo po podatkih iz modula REN. Prejeti podatki so bili GURS-u v letu 2013 tudi osnova za informativni izračun vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč v občini Prebold.

4.1 Površine zazidanih stavbnih zemljišč

Iz Preglednice 3 je razvidna skupna površina stavbnih zemljišč v občini Prebold v letu 2014. Površine zazidanih stavbnih zemljiško-katastrskih parcel smo opredelili s pomočjo svetovalca podjetja Kaliopa d.o.o., ki nam je svetoval, katere postavke iz Preglednice 2 so že zazidana stavbna zemljišča in katera zemljišča so nezazidana stavbna zemljišča.

Tako smo po posamezne postavke iz Preglednice 2 zbrali v Preglednici 3 in nato sešteli površine posameznih zazidanih stavbnih zemljišč, ki znašajo 293,31 hektarjev.

Preglednica 3: Površine zazidanih stavbnih zemljišč v občini Prebold v letu 2014 po podatkih REN (iObčina, 2014)

Namenska raba parcele	Šifra namenske rabe	Vsota površin (m ²)	Št. parcel
Posebna območja	10400	32360,0	13
Območja prometne infrastrukture	10600	33735,3	60
Območja centralnih dejavnosti	10200	38426,9	22
Območja stanovanj	10100	371564,9	397
Območja proizvodnih dejavnosti	10300	38988,8	21
Območja mineralnih snovi	50100	6989,5	5
Gospodarske cone	10320	147839,9	210
Druga območja centralnih dejavnosti	10220	134766,0	228
Površine počitniških hiš	10140	3781,6	14
Stanovanjske površine za posebne namene	10120	9435,0	11
Površine za turizem	10410	20667,4	34
Površine za oddih, rekreacijo in šport	10510	77967,5	49
Pokopališča	10550	17912,1	19
Površine cest	10610	68772,0	148
Športni centri	10430	41832,0	16
Letališča	10630	18484,0	2
Površine razpršene poselitve	11100	391277,0	651
Stanovanjske površine	10110	606392,3	1479
Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	50110	447,2	1
Površine za industrijo	10310	77140,9	37
Osrednja območja centralnih dejavnosti	10210	147086,0	349
Območja okoljske infrastrukture	10900	2312,2	3
Površine podeželskega naselja	10130	644924,6	1206
SKUPAJ (m²)		2933103,1	

4.2 Površine nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analizo površin nezazidanih stavbnih zemljišč smo potrebne podatke o obsegu nezazidanih stavbnih zemljišč opredelili s pomočjo svetovalca podjetja Kaliopa d.o.o., ki nam je svetoval, katere postavke iz Preglednice 2 so že zazidana stavbna zemljišča in katera zemljišča so nezazidana stavbna zemljišča. Podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih smo prikazali v Preglednici 4. Tako opredeljena nezazidana stavbna zemljišča so dejansko zemljišča za gradnjo stavb.

Od skupno 328,66 ha stavbnih zemljišč iz Preglednice 2 je v občini Prebold v letu 2014 bilo 35,36 ha še nezazidanih stavbnih zemljišč (Preglednica 4), kar predstavlja več kot desetino oz. 10,4 % vseh stavbnih zemljišč. To so zemljišča, namenjena za gradnjo stanovanjskih, gospodarskih in javnih objektov.

Preglednica 4: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Prebold v letu 2014 po podatkih REN (iObčina, 2014)

Namenska raba parcele	Šifra namenske rabe	Vsota površin (m ²)	Št. parcel
Površine za industrijo – zemljišče za gradnjo	10311	3702,4	3
Osrednja območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10211	6806,3	5
Površine razpršene poselitve – zemljišče za gradnjo	11101	3869,6	5
Površine podeželskega naselja – zemljišče za gradnjo	10131	46689,6	59
Stanovanjske površine – zemljišče za gradnjo	10111	78898,0	94
Druga območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10221	16014,0	20
Gospodarske cone – zemljišče za gradnjo	10321	39883,1	13
Območja centralnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10201	58503,4	12
Območja proizvodnih dejavnosti – zemljišče za gradnjo	10301	29050,5	17
Območja stanovanj – zemljišče za gradnjo	10101	69237,6	63
Območja stavbnih zemljišč – zemljišče za gradnjo	10001	903,1	2
SKUPAJ (m²)		353557,6	

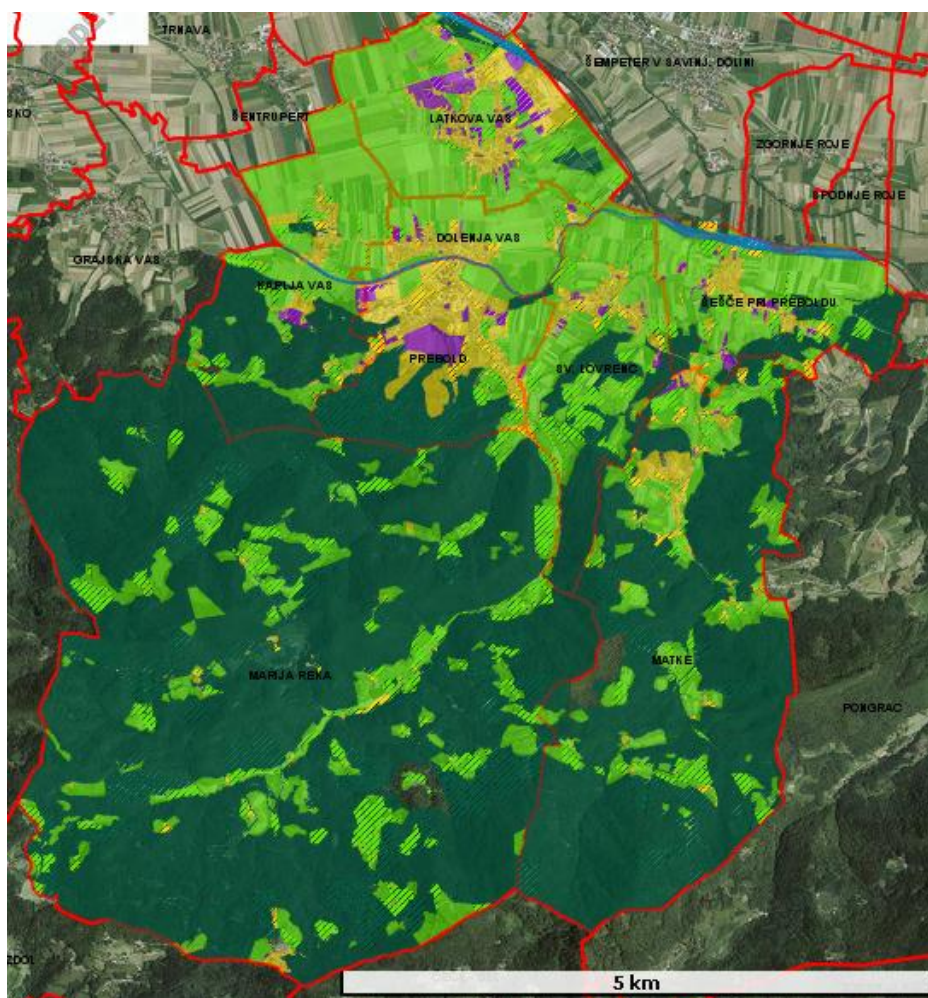
4.3 Lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč

Ob pregledu OPN občine Prebold in prikaza namenske rabe zemljišč na spletnem portalu iObčina (Slika 5) smo ugotovili, da so največje površine nezazidanih stavbnih zemljišč v večjih naseljih in v naseljih, za katera je občina s prostorskoizvedbenimi akti uredila po takratnih pravnih predpisih zazidalne načrte, ki predvidevajo širitve stanovanjskih, poslovno-stanovanjskih in gospodarskih dejavnosti. Na območju občine se nahajata dve pomembnejši lokalni središči, in sicer naselje Prebold (občinsko središče) in naselje Latkova vas (SPRO Prebold, 2008).

V usmeritvi za izdelavo OPPN-jev občine Prebold je ozemlje občine razdeljeno na ravninski del in hriboviti del. Obe naselji z največjimi zalogami stavbnih zemljišč se nahajata na ravninskem področju občine.

4.3.1 Ravninski del

Ravninski del občine Prebold obsega manjši del občine, vendar pa v tem delu občine živi velika večina prebivalcev. Tako je že v sami strategiji razvoja opredeljeno, da se naselji z največjimi zalogami stavbnih zemljišč, Prebold in Latkova vas, nahajata na ravninskem delu občine.



Slika 4: Prikaz namenske rabe območja občine Prebold (iObčina, 2014)

- Stavbna zemljišča
- Prevladujoča stavbna zemljišča in ostale rabe
- Stavbna zemljišča - za gradnjo stavb
- Stavbna zemljišča - za gradnjo stavb in ostale rabe
- Kmetijska zemljišča
- Prevladujoča kmetijska zemljišča in ostale rabe
- Gozdna zemljišča
- Prevladujoča gozdna zemljišča in ostale rabe
- Vodna zemljišča
- Prevladujoča vodna zemljišča in ostale rabe
- Druga zemljišča
- Prevladujoča druga zemljišča in ostale rabe

Slika 5: Legenda namenske rabe

4.3.1.1 Naselje Prebold

Ureditveno območje urbanistične zasnove vključuje središčno naselje Prebold in Dolenjo vas na severu. Poleg tega vključuje tudi vodotok Bolsko v odseku, ki teče skozi naselje, in površine z razpršeno gradnjo v neposredni okolici naselja. Z urbanistično zasnovo so opredeljena tudi območja širitve poselitve in prenove (SPRO Prebold, 2008). Skupna površina urbanistične zasnove v strategiji razvoja občine obsega 167 ha.

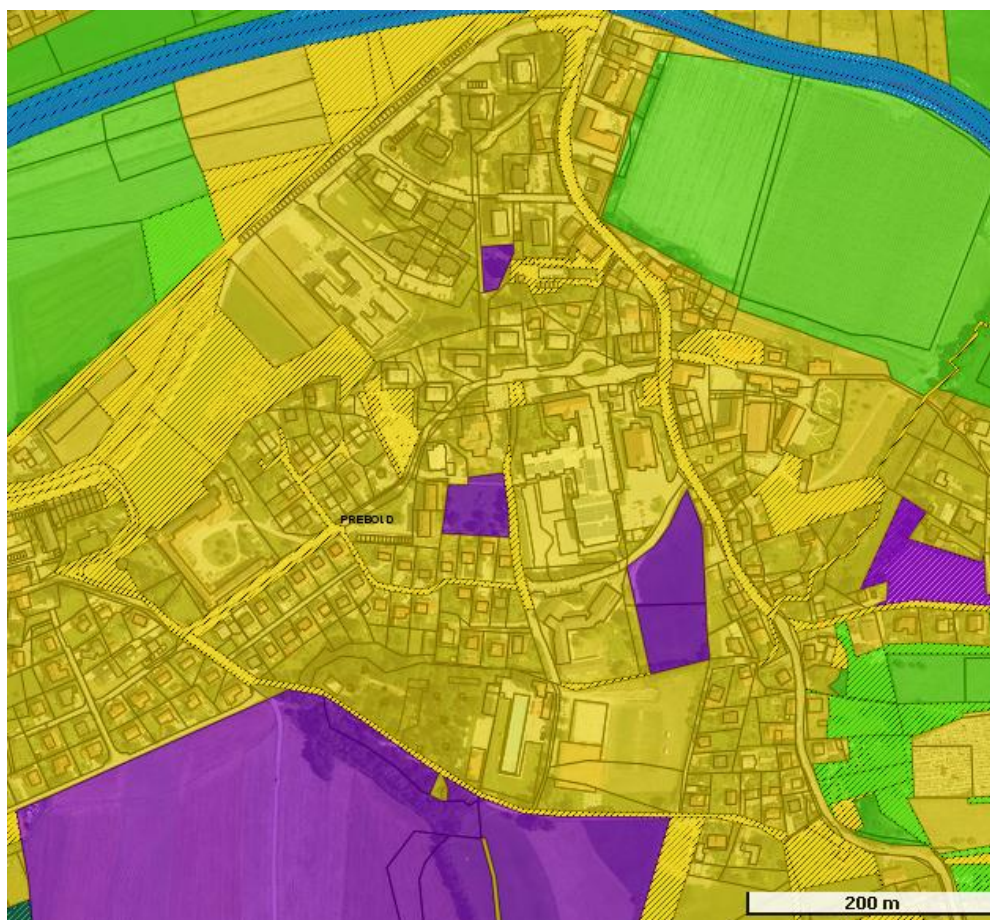
Ureditveno območje urbanistične zasnove obsega šest funkcijsko zaokroženih funkcionalnih enot, in sicer:

– PR 1, ki obsega centralni del naselja med starim jedrom in graščino s kompleksom družbenih dejavnosti ter območje večstanovanjske gradnje in mešane dejavnosti pod reliefno teraso Bolske (Prebold center).

Območja nezazidanih stavbnih zemljišč se v centru Prebolda nahajajo ob blokovskem naselju "Na zelenici" in neposredno ob vrtcu in šoli. S Slike 6 je razvidno, kje v centru Prebolda se nahajajo nezazidana stavbna zemljišča.



Slika 6: Nezazidano stavbno zemljišče v centru Prebolda, namenjeno za gradnjo stanovanjskih blokov

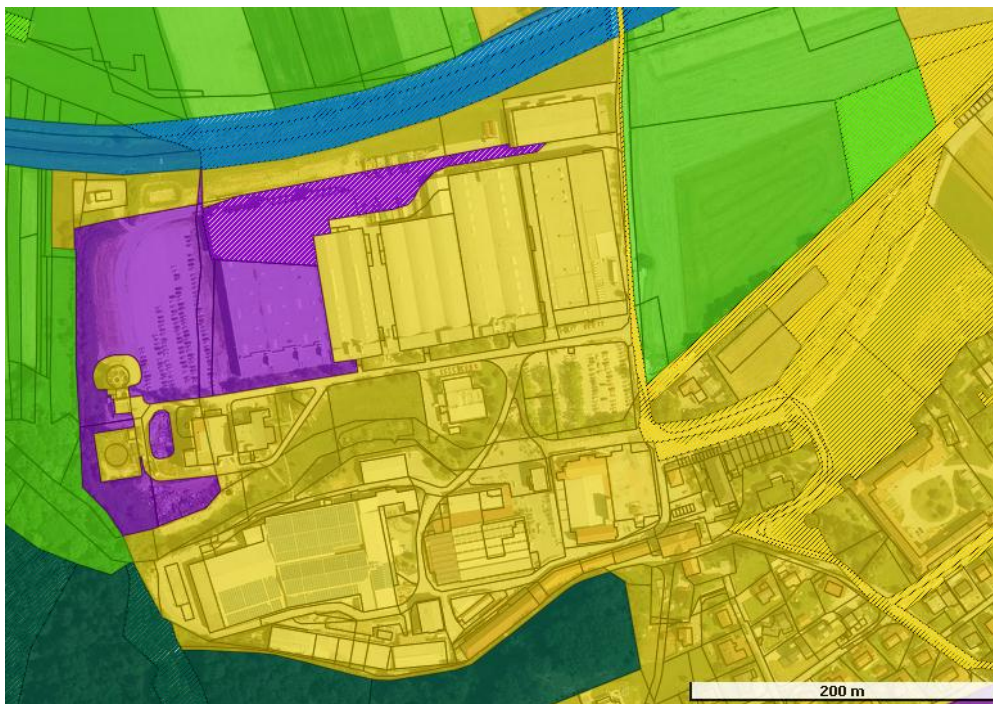


Slika 7: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold center (iObčina, 2014)

Na Sliki 6 vidimo nezazidano stavbno zemljišče v centru Prebolda neposredno ob vrtcu in šoli.

– PR 2, ki obsega območje poslovno proizvodnih dejavnosti pod graščino (Pod graščino).

Po usmeritvi za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPPN) v občini Prebold se načrtuje faktor izrabe okoli 1. Predvideno je kvalitetno oblikovanje ob upoštevanju, da se stavbe nahajajo v bližini graščine Prebold, izogibati se je potrebno določanju izstopajočih materialov in barv, s pešpotmi in kolesarskimi stezami naj se ga poveže s sosednjimi območji. Območje je potrebno ustrezno komunalno opremiti ter priključiti na zgrajeno javno kanalizacijsko in plinovodno omrežje. Za izdelavo prostorskega akta je potrebno izdelati hidrološko-hidravlično študijo v skladu s predpisi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda (SPRO Prebold, 2008).



Slika 8: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold – Pod graščino (iObčina, 2014)

Na Sliki 8 lahko vidimo, da se nezazidana stavbna zemljišča na območju Pod graščino oziroma na območju bivše tekstilne tovarne nahajajo med podjetjema Ograje Kočevar d.o.o. in Odelo d.o.o., obe parkirišči podjetja Odelo d.o.o. ter območje Stare tkalnice, ki je pred leti pogorela.

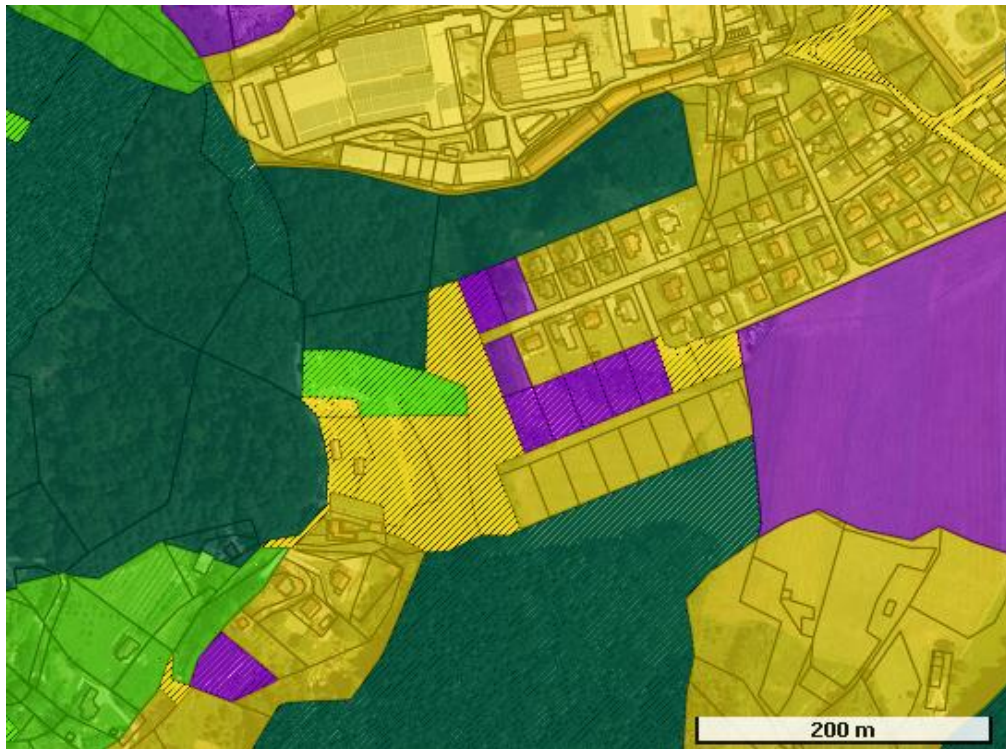
Na Sliki 9 vidimo nezazidano stavbno zemljišče na območju Pod graščino, neposredno ob podjetju Odelo d.o.o.



Slika 9: Nezazidano stavbno zemljišče Prebold – Pod graščino, v ozadju novo zgrajen proizvodni objekt

– PR 3, ki obsega pretežno stanovanjske površine nad poslovno proizvodnim območjem "Nad tovarno".

Območje je namenjeno pretežno trgovskim, gostinskim, poslovnim, kulturnim, razvedrilnim in rekreacijskim dejavnostim ter bivanju. Faktor izrabe za to območje je predviden od 0,8 do 1. Usmeritev za izdelavo OPPN-jev v občini Prebold naj bo kvalitetno oblikovanje ob upoštevanju, da se območje nahaja v bližini graščine Prebold, izogibati se je potrebno določanju izstopajočih materialov in barv, po možnosti naj se ob robovih EUP načrtuje pasove debelne vegetacije, s pešpotmi in kolesarskimi stezami naj se ga poveže s sosednjimi območji. Potrebno ga je ustrezno komunalno opremiti ter priključiti na javno kanalizacijsko in zgrajeno plinovodno omrežje (SPRO Prebold, 2008).



Slika 10: Prikaz namenske rabe zemljišč Prebold – Nad tovarno (iObčina, 2014)

Na Slikah 10 in 11 lahko vidimo, da je v zaselku Nad tovarno na koncu južnega dela zaselka na voljo še nekaj nezazidanih stavbnih zemljišč.



Slika 11: Nezazidano stavbno zemljišče Prebold – Nad tovarno

– PR 4, ki obsega pretežno športu in rekreaciji namenjene površine "Žvajga".

Območje je namenjeno gostinskim, kulturnim, razvedrilnim, rekreacijskim in drugim podobnim dejavnostim, manjše območje pa bivanju. Faktor izrabe naj se giblje do 0,6, oblikovanje naj bo kvalitetno, ob upoštevanju vizualno izpostavljene lokacije, umestitev stavb in dostopnih poti naj sledi konfiguraciji terena, stavbe naj bodo čim bolj skrite v zelenju, po izpostavljenih robovih EUP naj se načrtuje intenzivno pozelenitev z avtohtono debelno vegetacijo, s pešpotmi in kolesarskimi stezami naj se ga poveže s soslednjimi območji (SPRO Prebold, 2008).

To je območje travnikov pod bivšim smučiščem (Sliki 12 in 13), ki je trenutno še v denacionalizacijskem postopku. Tako ta zemljišča niso komunalno opremljena.



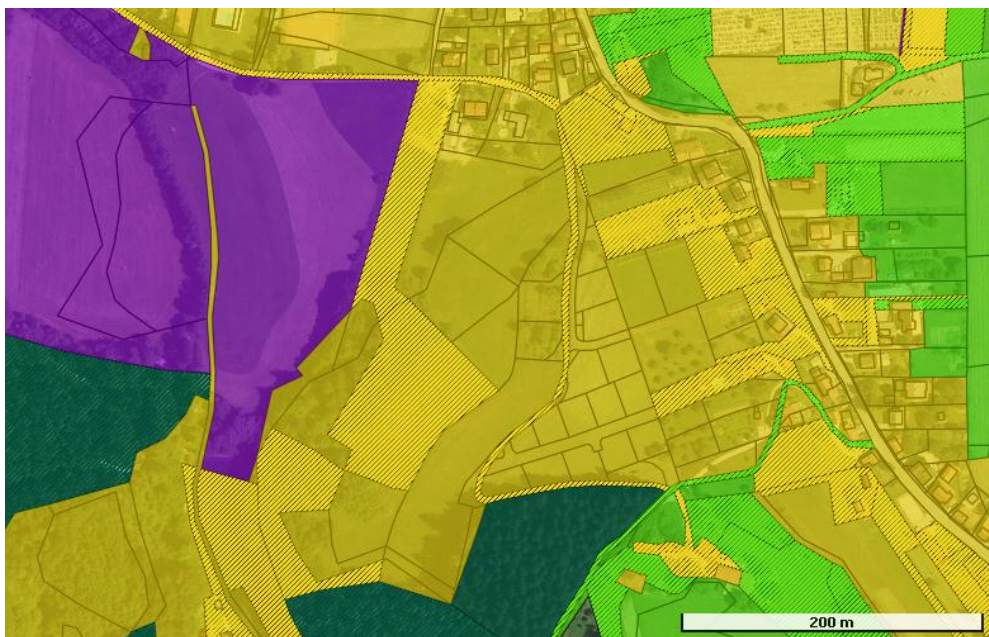
Slika 12: Prikaz namenske rabe zemljišč Smučišče Prebold (iObčina, 2014)



Slika 13: Športno-rekreacijske površine Smučišče Prebold

– PR 5, ki obsega južni del Prebolda ob cesti proti Trbovljam "Gornji Prebold".

Območje je podobno kot PR3 in se nameni pretežno trgovskim, gostinskim, poslovnim, kulturnim, razvedrilnim in rekreacijskim dejavnostim ter bivanju. Faktor izrabe za to območje je predviden med 0,8 in 1,0 (SPRO Prebold, 2008).



Slika 14: Prikaz namenske rabe zemljišč Gornji Prebold (iObčina, 2014)



Slika 15: Območje Gornjega Prebolda

S Slike 14 je razvidno, da je na jugozahodnem delu zaselka Gornji Prebold kar nekaj nezazidanih stavbnih zemljišč.

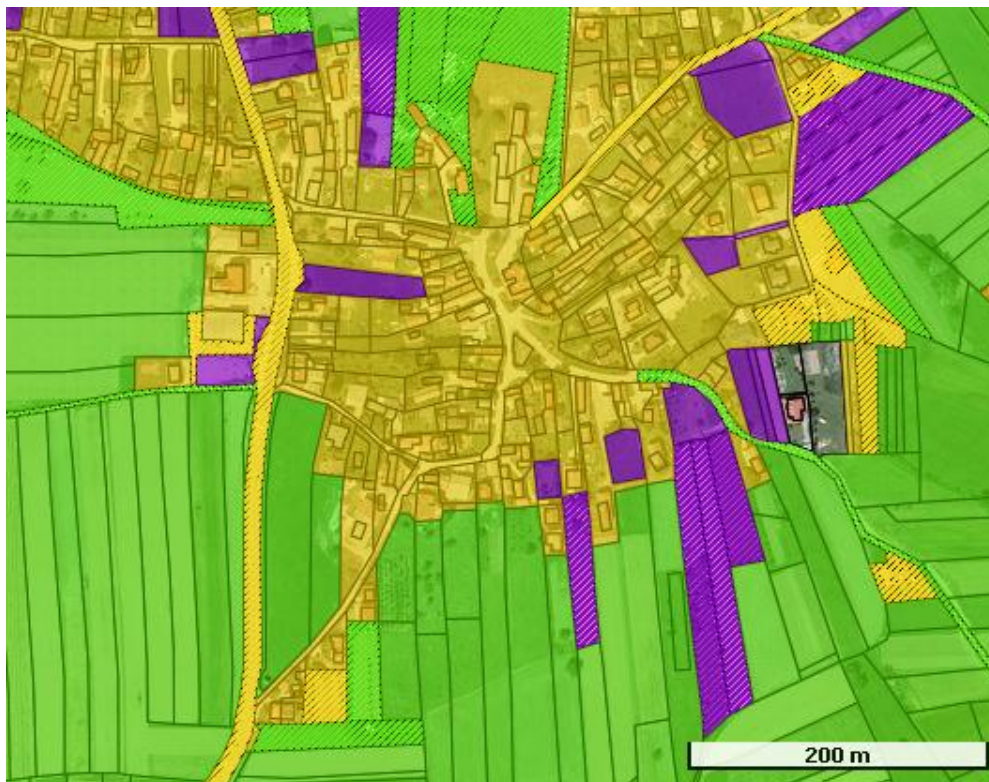
4.3.1.2 Naselje Latkova vas

Latkova vas predstavlja pomembnejše lokalno središče. Pomemben (širši regionalni) pomen ji daje dejavnost proizvodnje in gradbenih, trgovskih, oskrbovalnih centrov v prometnem vozlišču. Sprejeta urbanistična zasnova Latkove vasi je podrobneje določila strategijo prostorskega razvoja naselja ter opredelila rešitve funkcionalne in oblikovne skladnosti njenih štirih funkcionalnih enot. Ureditveno območje urbanistične zasnove Latkove vasi obsega naselje in njegovo neposredno zaledje do Savinje in vključuje enklave kmetijskih zemljišč (SPRO Prebold, 2008).

Z urbanistično zasnovo so opredeljena tudi območja širitve poselitve in prenove. Skupna površina urbanistične zasnove po strategiji prostorskega razvoja občine obsega 101 ha.

Ureditveno območje urbanistične zasnove obsega štiri funkcijsko zaokrožene funkcionalne enote, in sicer:

– LA 1 obsega gručasto staro jedro in obcestne pozidave ob regionalni cesti proti Trbovljam ter notranjih cestah, vključno z enklavo kmetijskih zemljišč (Staro jedro).



Slika 16: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Staro jedro (iObčina, 2014)

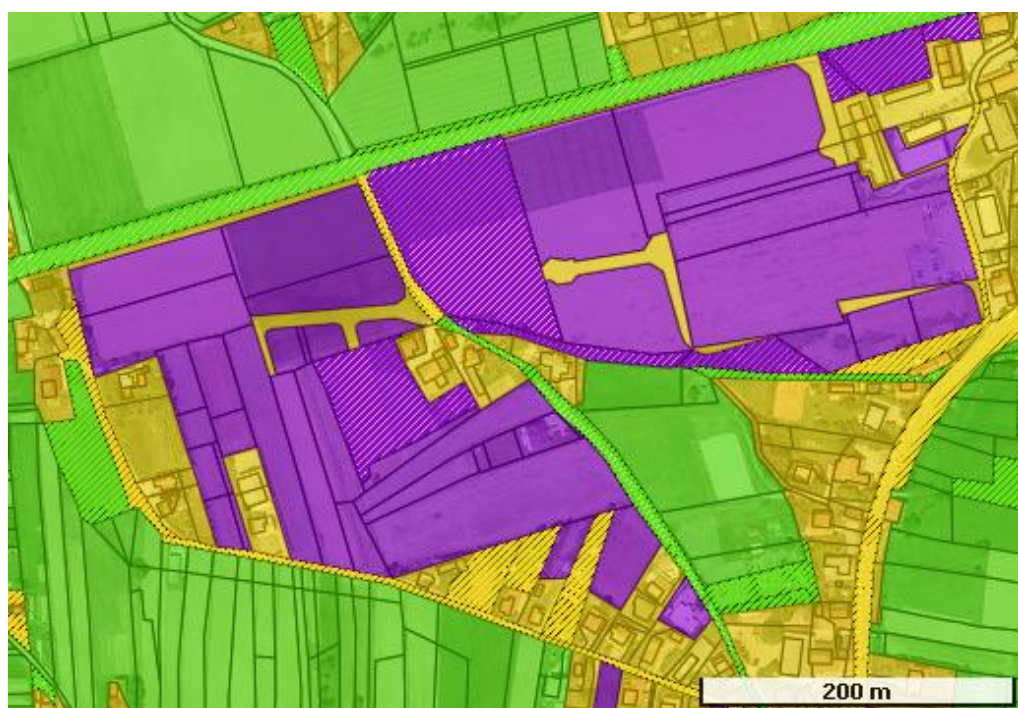
Sliki 16 in 17 prikazujeta staro jedro Latkove vasi, gručasto poseljeno, med stavbami pa je še nekaj posameznih nezazidanih stavbnih zemljišč.



Slika 17: Latkova vas – Staro jedro

– LA 2 obsega območje med regionalno cesto Ljubljana–Celje na severu, regionalno cesto proti Trbovljam na vzhodu in vplivnim območjem starega gručastega jedra Latkove vasi (Latkova vas).

Manjše območje znotraj EUP z oznako LA21/1 se nameni pretežno trgovskim, gostinskim, poslovnim, kulturnim, razvedrilnim in rekreacijskim dejavnostim, območje z oznako LA21/2 pa rekreacijskim, razvedrilnim in kulturnim dejavnostim ter gostinstvu. Faktor izrabe naj se giblje med 0,8 in 1,0. Smernice za izdelavo OPPN-jev v občini Prebold za to območje navajajo, da naj bo oblikovanje kvalitetno, izogibati se je potrebno izbiri izstopajočih materialov in barv, ohranjati je potrebno obrežno vegetacijo, ostalo obstoječe drevje in grmičevje pa naj se ohrani v čim večjem obsegu, po možnosti naj se območje z debelno vegetacijo loči od sosednjih EUP, pri zasaditvi naj se upošteva naravni izgled in ne linijska parkovna zasaditev. Za ureditev zelenih površin naj se uporabijo avtohtone vrste trav, grmovnic in drevja. S pešpotmi in kolesarskimi stezami naj se poveže s sosednjimi območji (SPRO Prebold, 2008).



Slika 18: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – LA2 REN (iObčina, 2014)

Novi OPPN za omenjeno območje, kar je razvidno s Slik 18 in 19, je izveden tako, da meje zemljišč za gradnjo stavb novega OPPN potekajo preko obstoječih mej zemljiškega katastra.



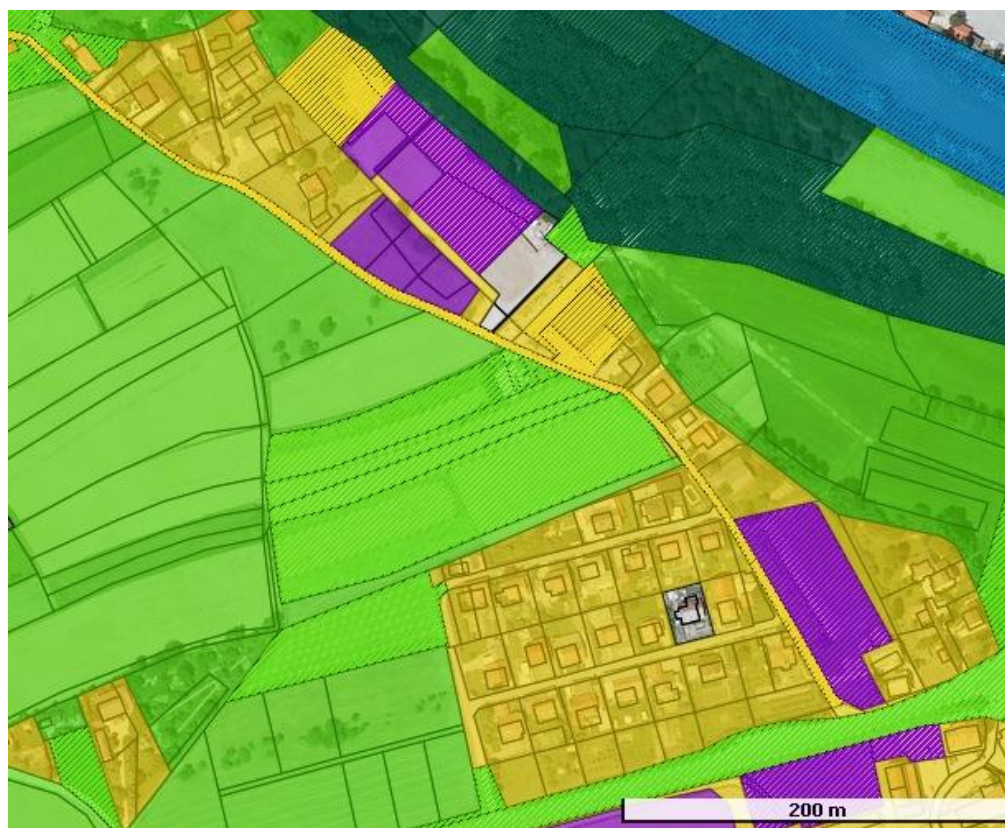
Slika 19: Spremembe in dopolnitve LN območij L2/2 in L2/3



Slika 20: Nezazidana stavbna zemljišča na območju Latkova vas – LN območje L2/3

Slika 20 prikazuje nezazidana stavbna zemljišča ob regionalni cesti Ljubljana–Celje.

– LA 3 obsega območje severno od regionalne ceste Ljubljana–Celje (Hrastje).



Slika 21: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Hrastje (iObčina, 2014)

Nezazidana stavbna zemljišča se nameni proizvodnji, gradbeništvu, trgovini, prometu in skladiščenju ter poslovnim dejavnostim. Faktor izrabe naj se giblje okoli 1. Oblikovanje naj bo kvalitetno, izogibati se je potrebno izbiri izstopajočih materialov in barv, ohranjati je potrebno obrežno vegetacijo in načrtovati intenzivno pozelenitev južnega roba EUP z debelno vegetacijo. Potrebno ga je ustrezno komunalno opremiti ter priključiti na zgrajeno javno kanalizacijsko in plinovodno omrežje (SPRO Prebold, 2008).

Sliki 21 in 22 prikazujeta območje Latkova vas – Hrastje; opazimo, da je na tem območju več nezazidanih stavbnih zemljišč.



Slika 22: Latkova vas – Hrastje

– LA 4 obsega poslovno proizvodno območje vzdolž Savinje (Ob Savinji).

Območje je namenjeno proizvodnji, gradbeništvu, trgovini, prometu in skladiščenju ter poslovnim dejavnostim. Faktor izrabe naj se giblje okoli 1. Oblikovanje naj bo kvalitetno, izogibati se je potrebno izbiri izstopajočih materialov in barv, ohranjati je potrebno obrežno vegetacijo in načrtovati intenzivno pozelenitev južnega roba EUP z debelno vegetacijo. Potrebno ga je ustrezno komunalno opremiti ter priključiti na zgrajeno javno kanalizacijsko in plinovodno omrežje (SPRO Prebold, 2008).

Slika 23 prikazuje območje Industrijske cone Latkova vas, katere večji del zavzemata podjetji Schiedel d.o.o. in Bisol d.o.o. Opazimo lahko, da je na območju Industrijske cone Latkova vas še nekaj nezazidanih stavbnih zemljišč.



Slika 23: Prikaz namenske rabe zemljišč Latkova vas – Industrijska cona (iObčina, 2014)

Slika 24 prikazuje na novo zazidano stavbno zemljišče podjetja Uniforest d.o.o. v območju Industrijske cone Latkova vas.



Slika 24: Nezazidano stavbno zemljišče Latkova vas – Industrijska cona

4.3.1.3 Naselje Šešče pri Preboldu

Predvidena je gradnja eno- in dvostanovanjskih objektov v strukturnih nizih glede na mikroreliefne danosti in prometno infrastrukturo. Možna je fazna izvedba. Ostale proste površine bodo ozelenjene, ohranjena bodo območja površinskih vodotokov, izvedena bo potrebna javna komunalna infrastruktura, na skupnih površinah bodo zasajena drevesa in nameščena bo nujna urbana oprema. Nova zazidava se bo priključevala na vso razpoložljivo komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo (OPPN Šešče, 2012).

V Šeščah novi OPPN ureja zemljišča velikosti 2,54 ha. Ureditvena situacija obsega izgradnje do 25 eno- in dvostanovanjskih hiš ter izgradnjo potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Sliki 25 in 26 prikazujeta območje na novo sprejetega OPPN za območje zgornjega dela Šešč.



Slika 25: Prikaz namenske rabe zemljišč Šešče, območje novega OPPN (iObčina, 2014)



Slika 26: Šešče – območje novega OPPN

4.3.2 Hriboviti del

Hriboviti predel občine Prebold zajemata kraja Marija Reka in Matke ter del Kaplje vasi.

4.3.2.1 Gorica

Območje se nahaja južno od reke Bolske na zahodnem delu Občine Prebold ter južno od naselja Kaplja vas.



Slika 27: Kaplja vas – območje OPPN Gorica (iObčina, 2014)

Na območju na Slikah 27 in 28 je dovoljena stanovanjska in spremljevalna poslovna dejavnost (nemotilne servisne in uslužnostne dejavnosti, ki se lahko opravljajo izključno v lastni hiši, kot so frizer, maser, čevljar, manjša trgovska dejavnost, pisarniške dejavnosti, projektiranje, računalništvo, vodenje poslovnih knjig, zasebne ambulante in podobno, pod pogojem, da je na parceli zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest (OPPN Gorica, 2013).



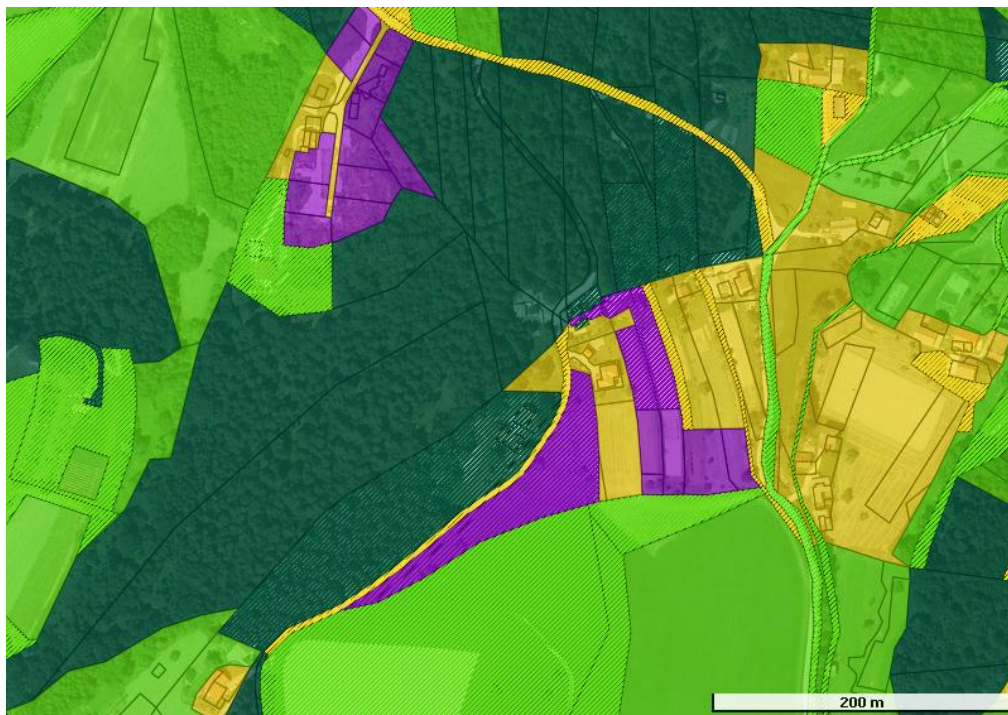
Slika 28: Kaplja vas – območje OPPN Gorica

4.3.2.2 Matke

Na območju Matk je predvidena gradnja eno- ali dvostanovanjskih objektov v strukturnih nizih glede na mikroreliefne danosti in prometno infrastrukturo.

Možna je fazna izvedba. Ostale proste površine bodo ozelenjene, ohranjena bodo območja površinskih vodotokov oz. njihova funkcionalnost. Izgrajena bo potrebna javna komunalna infrastruktura, na skupnih površinah bo zasajena drevnina in nameščena bo nujna urbana oprema. Nova zazidava se bo priključevala na vso razpoložljivo komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo (OPPN Matke, 2013).

V Matkah je bil sprejet novi OPPN MA 45/2, ki zajema območje na Slikah 29 in 30 v velikosti 2,77 ha in predvideva izgradnjo do 8 eno- ali dvostanovanjskih hiš.



Slika 29: Območje OPPN Matke MA 45/2 (iObčina, 2014)



Slika 30: Matke – območje OPPN Matke

Na podlagi analize ozemlja občine Prebold smo ugotovili, da je ozemlje občine razdeljeno na pretežno gozdnat hriboviti del in ravninski del, kjer tudi živi velika večina prebivalstva občine. Ravninski del je sestavljen iz dveh večjih naselij, Prebolda in Latkove vasi, ter dveh manjših vasi, Šešč in Svetega Lovrenca. Hriboviti del pa sestavljajo Matke, del Kaplje vasi in višje ležeča vas Marija Reka.

5 ANALIZA POTREB PO ZEMLJIŠČIH ZA GRADNJO NA PODLAGI IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ V OBDOBJU 2010 DO 2013

Namen diplomske naloge je tudi oceniti potrebe po zemljiščih za gradnjo stavb. Zanimal nas je podatek o zalogi zemljišč za gradnjo stavb v občini Prebold ter za koliko časa zadostujejo te zaloge zemljišč ob primerljivi intenziteti gradnje glede na obdobje preteklih štirih let.

Določitev potreb po stavbnih zemljiščih v občini Prebold smo opravili na osnovi analize izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje od začetka leta 2010 do konca leta 2013. Na osnovi rezultatov opravljene analize smo lahko ocenili povprečne letne potrebe po stavbnih zemljiščih v občini Prebold.

5.1 Število izdanih gradbenih dovoljenj

Za analizo potreb po stavbnih zemljiščih v občini Prebold smo potrebovali podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih v preteklih letih. Po podatke smo se najprej obrnili na Upravno enoto (UE) Žalec, ki je pristojna za izdajanje gradbenih dovoljenj za celotno Spodnjo Savinjsko dolino, med drugim tudi za občino Prebold. Ugotovili smo, da na UE pri izdaji gradbenih dovoljenj ne vodijo posamezne evidence za vsako občino posebej, ampak imajo skupno evidenco oz. arhiv za vse občine skupaj. Tako je zelo težko oz. praktično nemogoče dobiti podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za posamezno občino. Zaradi tega smo se obrnili na Občino Prebold, kjer razpolagajo s podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih. Upravna enota Žalec ob vsakem izdanem gradbenem dovoljenju obvesti oz. pošlje kopijo gradbenega dovoljenja občini, v kateri se objekt nahaja. Tako smo se obrnili na Občino Prebold, kjer smo dobili vpogled v podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za obdobje od začetka leta 2010 do konca leta 2013. V evidenci izdanih gradbenih dovoljenj so dovoljenja za novogradnje, nadomestne gradnje in tudi za legalizacijo objektov. Od gradbenih dovoljenj, s katerimi razpolagajo na občini, smo pridobili podatke o:

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

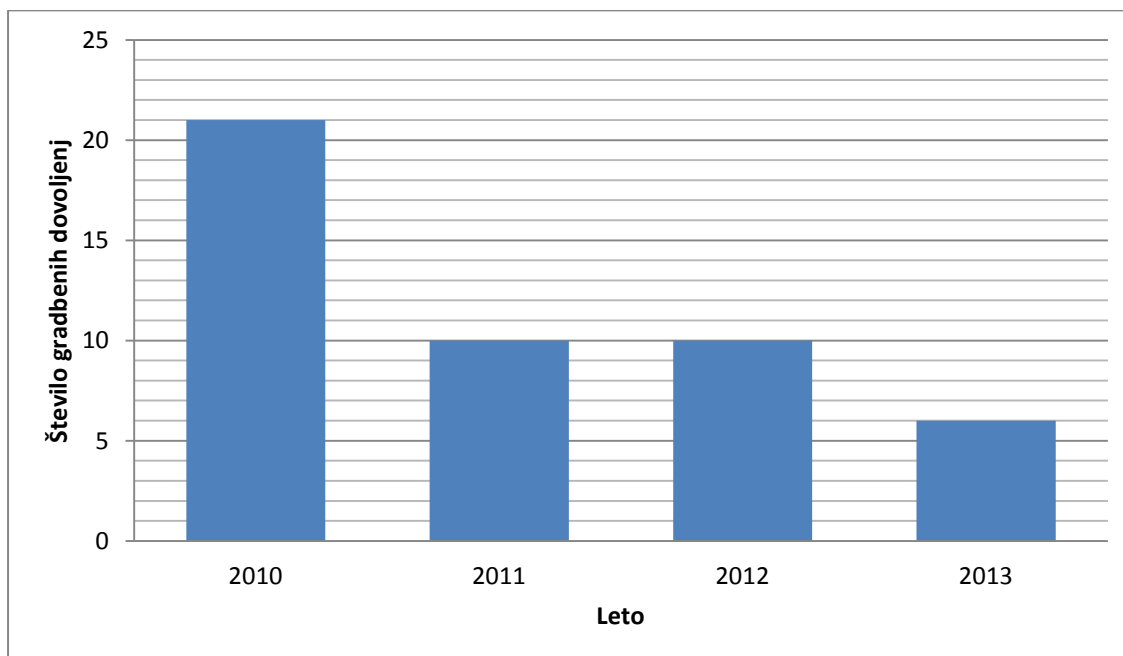
Podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, pridobljenih na občini, smo razvrstili po posameznih katastrskih občinah in letu izdaje. Največ izdanih gradbenih dovoljenj je bilo v k. o. Prebold in k. o. Latkova vas, sledijo k. o. Gornja vas, Marija Reka in Matke. Najmanjši delež pa obsega k. o. Pongrac in Grajska vas, kjer ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje. Skupno število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold od začetka leta 2010 do konca leta 2013 je bilo 47. Analiza nam pove, da k.

o. Prebold in k. o. Latkova vas s 14 izdanimi dovoljenji, kar v odstotkih znaša 28,72 % vseh izdanih dovoljenj na območju občine Prebold, prednjačita pred k. o. Gornja vas z 10 izdanimi gradbenimi dovoljenji oziroma 21,28 %. Sledita k. o. Marija Reka in k. o. Matke s po 4 izdanimi dovoljenji oz. 8,51-odstotnim deležem. V k. o. Pongrac sta bili v minulem obdobju izdani dve dovoljenji, kar znaša 4,25 %, medtem ko v k. o. Grajska vas ni bilo izdano nobeno dovoljenje (Preglednica 5).

Preglednica 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold v obdobju od 2010 do 2013

Št.	Katastrska občina	Število gradbenih dovoljenj po letih				Skupaj	Delež (%)
		2010	2011	2012	2013		
1004	Gornja vas	5	2	2	1	10	21,28
1005	Prebold	6	2	3	3	14	28,72
1006	Latkova vas	5	4	3	2	14	28,72
1007	Grajska vas	0	0	0	0	0	0
1018	Marija Reka	2	2	0	0	4	8,51
1019	Matke	1	1	2	0	4	8,51
1020	Pongrac	2	0	0	0	2	4,25
	Skupaj	21	10	10	6	47	100,00

Iz Grafikona 1 lahko razberemo, da je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2010, po tem letu število izdanih gradbenih dovoljenj upada. Z 21 izdanih gradbenih dovoljenj leta 2010 se je število izdanih dovoljenj leta 2011 zmanjšalo na 10, leta 2012 je bilo prav tako izdanih 10 dovoljenj, v letu 2013 pa le 6.



Grafikon 1: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2010–2013

5.1.1 Zakon o spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč

”Zmanjšanje števila izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2010 in 2011 pripisujemo temu, da se je v mesecu juniju leta 2011 uvedla sprememba zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C), po kateri so

moralo lastniki oz. investitorji plačati odškodnino pri spremembi namembnosti iz kmetijskih v stavbna zemljišča. Zaradi spremembe Zakona in posledično dodatnih stroškov so občani skoraj prenehali z nadaljevanjem že začelih postopkov pridobitve gradbenih dovoljenj” (Mavsar, M. 2013, Zemljiška politika v občini Žužemberk).

5.2 Izdana gradbena dovoljenja po namenu gradnje

Za potrebe analize smo pridobljena gradbena dovoljenja klasificirali glede na namen gradnje na stanovanjske in nestanovanjske stavbe:

Stanovanjske stavbe (S):

- stanovanjske hiše.

Nestanovanjske stavbe (N):

- gospodarski objekt,
- poslovni objekt,
- gostinski objekt,
- hidroelektrarna,
- gasilski dom,
- brunarica,
- zidanica,
- garaža,
- hlev.

Preglednica 6: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini v obdobju od 2010 do 2013 po namenu gradnje

Št.	Katastrska občina	Število gradbenih dovoljenj po namenu								Skupaj		Delež (%)	
		2010		2011		2012		2013					
		S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N
1004	Gornja vas	5		1	1	1	1		1	7	3	70	30
1005	Prebold	3	3		2		3		3	3	11	21,42	78,57
1006	Latkova vas	3	2		4		3	1	1	4	10	28,57	71,43
1007	Grajska vas											0,00	0,00
1018	Marija Reka	1	1	1	1					2	2	50	50
1019	Matke		1	1		1	1			2	2	50	50
1020	Pongrac	1	1							1	1	50	50
	Skupaj	13	8	3	7	2	8	1	5	19	28	40,42	59,57

Iz Preglednice 6 je razvidno, da je bilo v štiriletnem obdobju izdanih 19 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (S) in 28 dovoljenj za nestanovanjske stavbe (N). Skupaj je bilo tako izdanih 47 gradbenih dovoljenj.

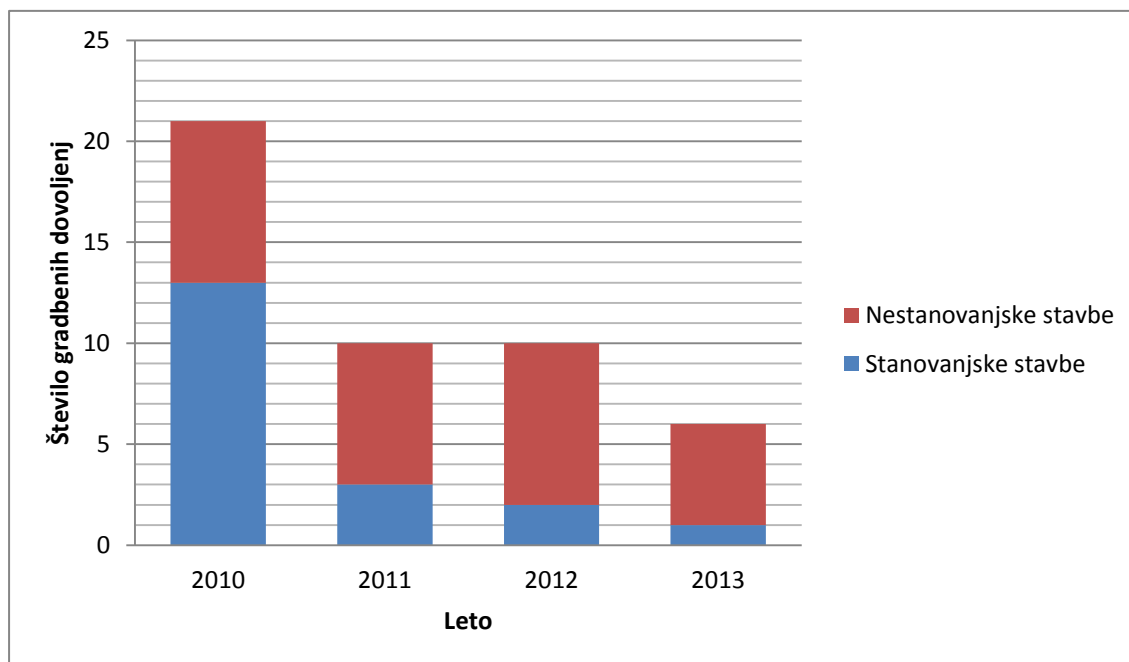
Analiza kaže, da je bilo največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe izdanih v k. o. Gornja vas, in sicer za 7 stanovanjskih stavb in 3 nestanovanjske stavbe. Po skupnem številu izdanih dovoljenj se k. o. Gornja vas uvršča šele na tretje mesto med katastrskimi občinami. Po izdanih dovoljenjih za stanovanjske stavbe se uvršča na prvo mesto. V k. o. Grajska vas ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje za stanovanjsko stavbo in tudi ne za nestanovanjsko stavbo.

Iz analize lahko sklepamo, da so najbolj zanimive lokacije za stanovanjske stavbe v ravninskem delu občine, to je v naselju Prebold in sosednjih vaseh Dolenja vas, Latkova vas, Šešče in Sveti Lovrenc, ki so komunalno in prometno najbolj opremljene. Pomembna je tudi bližina javnih ustanov, kot so vrtec, šola, zdravstvena postaja in trgovine. Pri tem ne gre spregledati dejstva, da se je z zazidalnim načrtom v Preboldu uredila nova stanovanjska cona s tremi večstanovanjskimi objekti, v kateri je prostora za 66 stanovanj. Za vse tri večstanovanjske objekte je bilo leta 2010 že izdano gradbeno dovoljenje.

Največ gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe je bilo izdanih v k. o. Prebold, in sicer 11, sledijo Latkova vas z 10, Gornja vas s 3, Marija Reka z 2, Matke z 2 in Pongrac z 1. V k. o. Grajska vas ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje.

Največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe po posamezni katastrski občini ima s 70,00 % k. o. Gornja vas. Enak delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske in nestanovanjske stavbe zavzemajo k. o. Marija Reka, k. o. Matke, in k. o. Pongrac. Najmanjši delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je v k. o. Latkova vas in k. o. Prebold. Njihov delež znaša 21,42 % in 28,57 %. V k. o. Prebold in k. o. Latkova vas je bilo skupno izdanih 14 gradbenih dovoljenj, kar je največ med vsemi k. o., dovoljenj za stanovanjske stavbe pa je bilo v k. o. Prebold samo 21,42 % oz. za 3 stanovanjske stavbe, v k. o. Latkova vas pa 28,57 % oz. 4 dovoljenja za stanovanjske stavbe.

Iz analiziranih podatkov (Preglednica 3) vidimo, da je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v k. o. Prebold in k. o. Latkova vas, v katerih se nahajata tudi največji naselji v občini Prebold.



Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju od 2010 do 2013 po namenu gradnje

Največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (modri stolpci) je bilo izdanih leta 2010, in sicer 13 dovoljenj, najmanj pa leta 2013, in sicer 1 dovoljenje. Izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe (rdeči stolpci) je bilo največ v letih 2010 in 2012, in sicer 8, najmanj, 5 dovoljenj, pa leta 2013 (Grafikon 2).

5.3 Površine zemljišč za gradnjo stavb

Za postopek nadaljevanja analize izdanih gradbenih dovoljenj smo potrebovali podatek o velikosti zemljišč za gradnjo stavb, na katerih že stojijo objekti, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja v obdobju od 2010 do 2013.

Zemljišča za gradnjo stavb so stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, oziroma stavbna zemljišča v okviru območij, določenih v prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin (v nadaljnjem besedilu: stavbna zemljišča), na katerih je gradnja stavb dejansko možna oziroma dopustna in jih določi občina (Pravilnik, 2013).

Zemljišče za gradnjo stavb je zaokroženo zemljišče na območju stavbnih zemljišč, ki ga lahko sestavlja parcela, del parcele, več parcel ali več delov parcel (Pravilnik, 2013).

Na podlagi pridobljenih podatkov iz gradbenih dovoljenj smo velikost zemljišč za gradnjo stavb za posamezne stavbe ocenili oz. izmerili.

Postopek določitve zemljišč za gradnjo stavb in kaj ta zemljišča obsegajo smo obravnavali pod točko 3.3, Zemljišča za gradnjo stavb. Kot smo tam omenili, je omenjeni pravilnik prišel v veljavo leta 2013, mi pa smo izdana gradbena dovoljenja analizirali za obdobje od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2013. Zaradi tega za objekte, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje v tem obdobju, zemljišča za gradnjo stavb še niso definirana. Tako smo morali na osnovi pravilnika za določitev zemljišč za gradnjo stavb določiti velikost zemljišč za gradnjo stavb za vsak posamezni objekt kar sami.

Izmera velikosti zemljišča za gradnjo stavb je temeljila na pregledu podatkov vseh pridobljenih gradbenih dovoljenj. Na osnovi parcelnih števil iz gradbenih dovoljenj smo s pomočjo spletnega portala PROSTOR, Atlasa okolja agencije Republike Slovenije za okolje in spletnega portala iObčina za vsako zemljišče, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje v skladu s pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb, izmerili površino teh zemljišč.

Pridobljene podatke smo prikazali v Preglednici 8, v kateri smo prikazali obseg letno zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od 2010 do 2013.

Preglednica 7: Površine zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013

Št.	Katastrska občina	Površine gradbenih parcel [m^2]								Skupaj [m^2]
		2010		2011		2012		2013		
		S	N	S	N	S	N	S	N	
1004	Gornja vas	1509	/	/	115	580	10	/	/	2214
1005	Prebold	954	1516	/	12474	136	10	/	3162	18252
1006	Latkova vas	1767	4361	/	14320	/	2520	670	1360	24998
1007	Grajska vas	/	/	/	/	/	/	/	/	/
1018	Marija Reka	314	32	820	/	/	/	/	/	1166
1019	Matke	/	732	314	/	398	502	/	/	1946
1020	Pongrac	718	/	/	/	/	/	/	/	718
	Skupaj [m^2]	5262	6641	1134	26909	1114	3042	670	4522	
	Skupaj [m^2]		11903		28043		4156		5192	49294

Največ stavbnih zemljišč je bilo zazidanih v katastrski občini Latkova vas in najmanj v k. o. Pongrac ter k. o. Grajska vas, kjer ni bilo zazidanih nič stavbnih zemljišč. Tako je bilo v obdobju od 2010 do 2013 skupaj zazidanih 4,92 ha stavbnih zemljišč. V obravnavanem obdobju je bilo največ pozidave v letu 2011, na kar je v največji meri vplivala gradnja poslovnih prostorov s parkiriščem podjetja Odelo d.o.o., najmanj v letu 2012, ko se je zazidalo 0,42 ha.

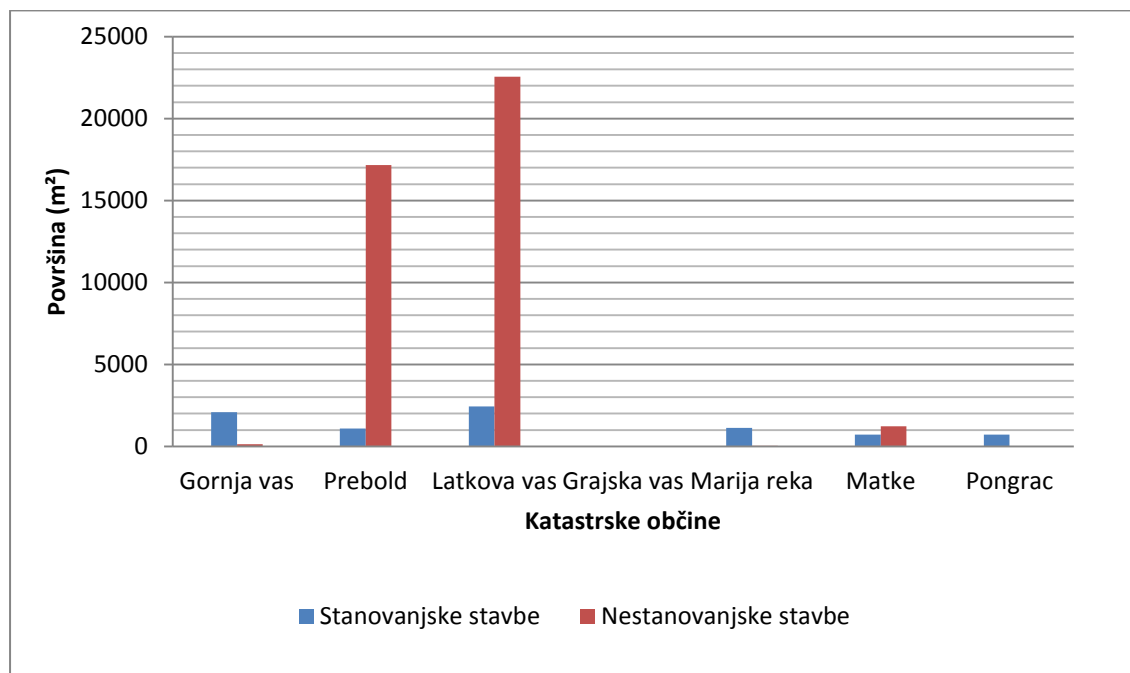
Nadalje smo pridobljene podatke prikazali v Preglednici 9, v kateri smo obravnavali število izdanih gradbenih dovoljenj in površino na novo zazidanih stavbnih zemljišč. Za podrobnejšo analizo smo podatke o številu gradbenih dovoljenj in površini na novo zazidanih stavbnih zemljišč razdelili na stanovanjske in nestanovanjske stavbe (poslovni objekt, gospodarski objekt, gostinski objekt, brunarica, garaža in hlev).

Preglednica 8: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold v obdobju od 2010 do 2013

Katastrska občina	Število gradbenih dovoljenj			Površine zazidanih grad. parcel		
	Stan. stavbe	Nest. stavbe	Skupaj	Stan. Stavbe [m ²]	Nest. Stavbe [m ²]	Skupaj [m ²]
Gornja vas	7	3	10	2089	125	2214
Prebold	3	11	14	1090	17162	18252
Latkova vas	4	10	14	2437	22561	24998
Grajska vas	/	/	/	/	/	/
Marija Reka	2	2	4	1134	32	1166
Matke	2	2	4	712	1234	1946
Pongrac	1	1	2	718	/	718
Skupaj	19	28	47	8180	41114	49294

Iz Preglednice 9 vidimo, da je bilo največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe izdanih v katastrski občini Gornja vas, najmanj pa v katastrskih občinah Pongrac in Grajska vas, kjer ni bilo izdano nobeno gradbeno dovoljenje za stanovanjsko stavbo. Tako je bilo v obdobju od 2010 do 2013 izdanih 47 gradbenih dovoljenj za stanovanjske in nestanovanjske stavbe. V obravnavanem obdobju je bilo izdanih 19 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Nestanovanjskih stavb je bilo 28. Največ dovoljenj za nestanovanjske stavbe je bilo izdanih v k. o Prebold, in sicer 11.

Povprečje let 2010 in 2011 je bilo 15,5 gradbenih dovoljenj letno, od tega 8 stanovanjskih in 7,5 nestanovanjskih. Leta 2012 in 2013 je bilo povprečje 8 gradbenih dovoljenj letno, od tega 1,5 stanovanjskih in 6,5 nestanovanjskih. Povprečna površina zazidanih stavbnih zemljišč leta 2010 in 2011 za potrebe stanovanjskih stavb je bila 3.198,0 m², za nestanovanjske stavbe pa 16.775,0 m². Povprečna letna površina zazidanih stavbnih zemljišč leta 2012 in 2013 za potrebe stanovanjskih stavb je bila 892,0 m², za nestanovanjske stavbe pa 3.782,0 m².



Grafikon 3: Površine zazidanih stavbnih zemljišč po k. o. v obdobju 2010–2013

Skupna površina zazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjske stavbe v obravnavanem obdobju je bila 49.294,0 m². Največ zazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjske stavbe je bilo v k. o. Latkova vas, 2.437,0 m², kar je razvidno iz Grafikona 3 (modro obarvani stolpec), druga z največ zazidanimi stavbnimi zemljišči je k. o. Gornja vas z 2.089,0 m². Najmanj oz. nobenega zazidanega stavbnega zemljišča v obravnavanem obdobju ni bilo v k. o. Grajska vas. Iz Grafikona 3 (stolpci rdeče barve) vidimo, da je bilo v k. o. Latkova vas v minulem obdobju največ zazidanih stavbnih zemljišč, to je 22.561,0 m², v k. o. Prebold je bilo zazidanih 17.162,0 m². V ostalih k. o. je bilo zanemarljivo malo površin zazidanih stavbnih zemljišč za potrebe nestanovanjskih stavb. Skupna površina zazidanih nestanovanjskih stavb v občini Prebold v obravnavanem obdobju je bila 1.391,0 m².

5.3.1 Analiza zemljišč za gradnjo stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja v obdobju 2010–2013

Na osnovi določitev oz. izmere velikosti zemljišč za gradnjo stavb in objektov, za katere je bilo v obravnavanem obdobju izdano gradbeno dovoljenje, smo nadalje ločili objekte, namenjene stanovanjski gradnji (Preglednica 7).

Preglednica 9: Podatki o stanovanjskih stavbnih zemljiščih v obdobju 2010–2013

Datum	LOKACIJA	Velikost stanovanjske stavbe [m2]	Velikost zemljišča za gradnjo stavb [m2]
2013			
22. 3. 2013	k. o. Latkova vas; parc. 1028/21	146	670
2012			
30. 8. 2012	k. o. Gornja vas; parc. 1101/3	207,13	580
27. 6. 2012	k. o. Prebold; parc. 318/22 in 317/2	42,25	136
25. 1. 2012	k. o. Matke, parc. 732/2	152,12	398
2011			
17. 6. 2011	k. o. Marija Reka; parc. 333	65,375	589
16. 2. 2011	k.o. Matke, parc. 901	165	314
21. 1. 2011	k. o. Marija Reka; parc. 923/43	30	231
2010			
15. 11. 2010	k. o. Latkova vas; parc. 1044/78	118,65	471
22. 10. 2010	k. o. Gornja vas; parc. 1166/2	207,14	790
14. 9. 2010	k. o. Gornja vas; parc. 993/2	215,15	410
28. 7. 2010	k. o. Prebold; parc. 366/47 in 366/57	80	572
9. 7. 2010	k. o. Marija Reka; parc. 1221 in 533/9	122,77	314
26. 5. 2010	k. o. Prebold; parc. 231/4	63,36	382
22. 4. 2010	k. o. Gornja vas; parc. 947/1	40,6	92
17. 3. 2010	k. o. Pongrac; parc. 415	83,98	718
16. 3. 2010	k. o. Gornja vas; parc. *9	16,2	217
8. 3. 2010	k. o. Latkova vas; parc. 1350/250	241,05	849
9. 2. 2010	k. o. Latkova vas; parc. 1164/1	167,03	447
SKUPAJ			8180

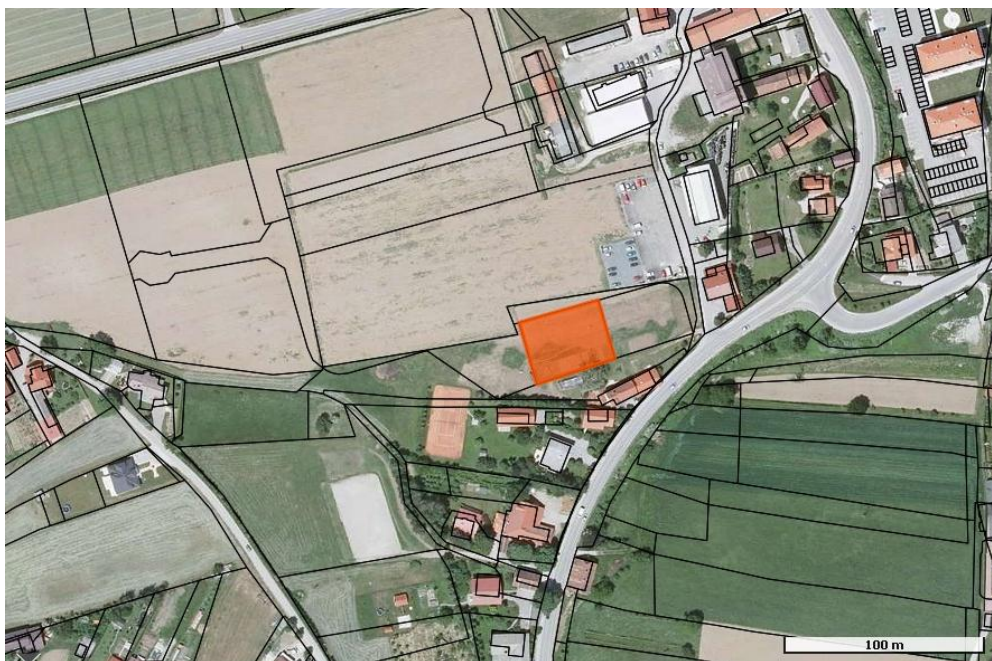
5.4 Analiza lokacij zemljišč za gradnjo stavb

Iz podatkov o gradbenih dovoljenjih in s pomočjo podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije smo poiskali in pregledali lokacije zemljišč stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Izbrane lokacije zemljišč izdanih gradbenih dovoljenj, ki smo si jih ogledali na terenu, smo opredelili glede na širitvene kriterije naselij:

- območja, namenjena širitvi naselij,
- nova območja, namenjena pozidavi,
- dopolnilna gradnja.

5.4.1 Območja, namenjena širitvi naselij

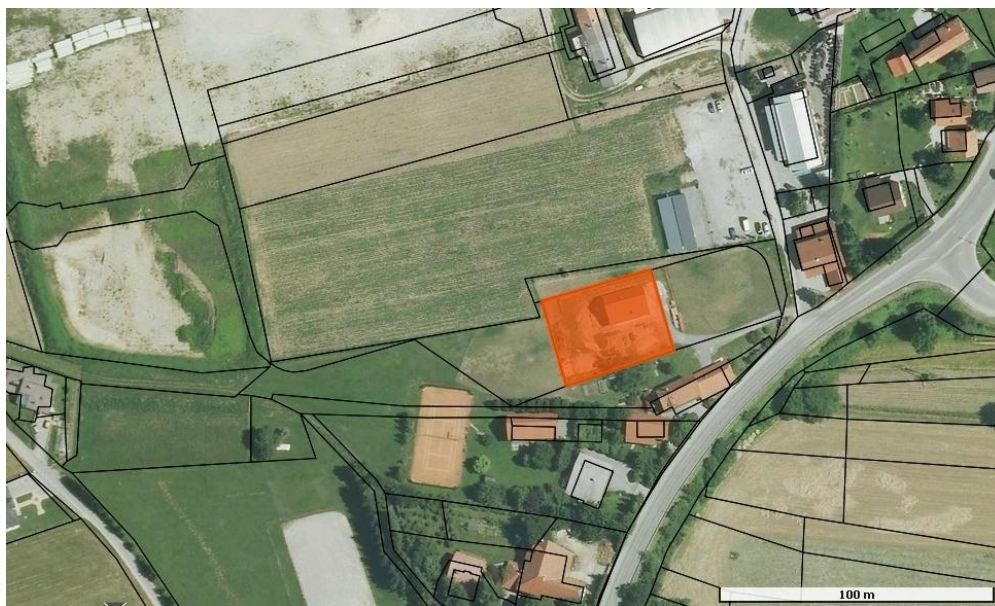
Območja, namenjena širitvi naselij, ležijo na obrobju strnjenih naselij in vsaj z ene strani mejijo na že zazidano stavbno zemljišče. Nova območja naj bi bila urbanistično usklajena z obstoječo obliko in značilnostmi naselja.



Slika 31: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi leta 2010, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje 2013, Pogled 1 (iObčina, 2014)

Slika 31 prikazuje zemljišče za gradnjo stavb, ki ima možnost priključitve na javno cesto, električno, telefonsko, kabelsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter urejen odvoz komunalnih odpadkov.

Sliki 32 in 33 prikazujeta do nedavnega še nezazidano zemljišče za gradnjo stavb, namenjeno širitvi naselja.



Slika 32: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi, namenjeno širitvi naselja, Pogled 2 (iObčina, 2014)



Slika 33: Zemljišče za gradnjo stavb v Latkovi vasi, namenjeno širitvi naselja

5.4.2 Nova območja, namenjena pozidavi

Gradnja novih območij, namenjenih pozidavi objektov, ni nujno tradicionalno povezana z vaško arhitekturo, vendar se strukturno, teksturno in vizualno navezuje na strukturo okoliških naselij.



Slika 34: Zemljišča za gradnjo stavb v Industrijski coni Latkova vas leta 2006, Pogled 1 (iObčina, 2014)

Od leta 2008 je v novo urejeni Industrijski coni Latkova vas (Slike 34, 35 in 36) možna gradnja poslovno-stanovanjskih objektov.

Zemljišča za gradnjo stavb (Slike 35 in 36) so tako opremljena s priključkom na javno cesto, električnim, telefonskim, kabelskim, vodovodnim in kanalizacijskem omrežjem, urejen je odvoz komunalnih odpadkov.



Slika 35: Zemljišča za gradnjo stavb v Industrijski coni Latkova vas leta 2013, Pogled 1 (iObčina, 2014)



Slika 36: Zemljišča za gradnjo v Latkovi vasi, namenjena širitvi industrijske cone

5.4.3 Dopolnilna gradnja

Dopolnilna gradnja pomeni pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj obstoječih strnjenih naselij.



Slika 37: Zemljišče za gradnjo stavb v Šeščah, za katero je bilo izdano g. d., 2013, leta 2006, Pogled 1 (iObčina, 2014)

Novogradnje je potrebno smiselno zaokrožiti v funkcionalno in oblikovno homogene sklope naselij, ki omogočajo boljšo izkoriščenost stavbnih zemljišč in kvalitetnejšo urbanistično zasnovo naselij.



Slika 38: Zemljišče za gradnjo dopolnilne gradnje v Šeščah, znotraj naselja, Pogled 2 (iObčina, 2014)

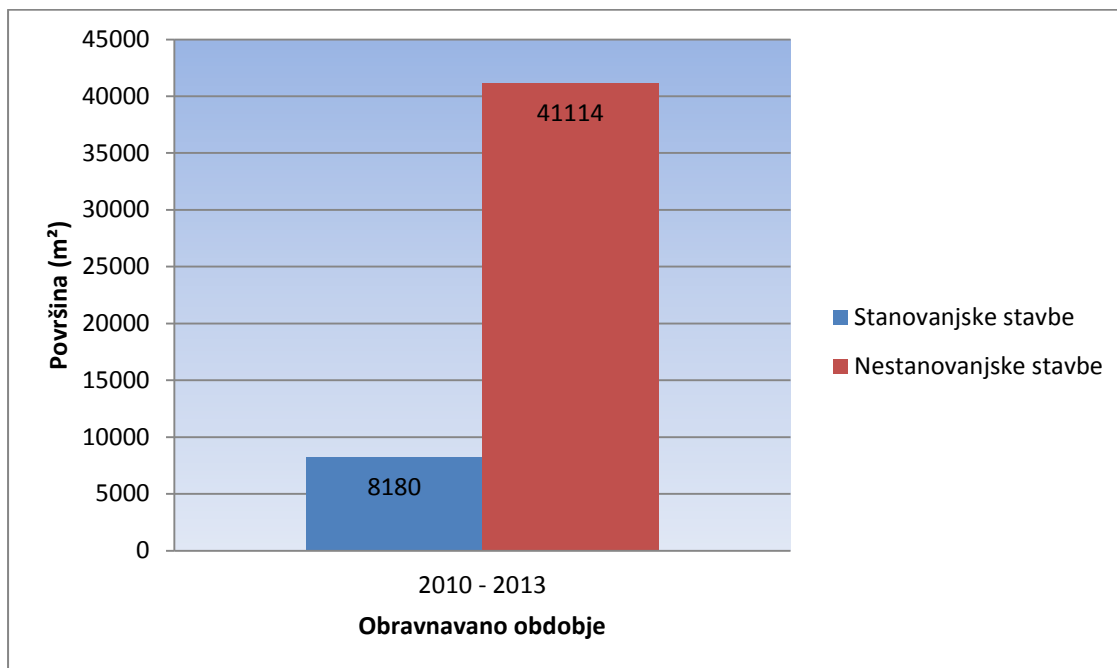
Slike 37, 38, in 39 prikazujejo stanovanjski objekt v Šeščah. Objekt ima možnost priključitve na javno cesto, električno, telefonsko, kabelsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter urejen odvoz komunalnih odpadkov.



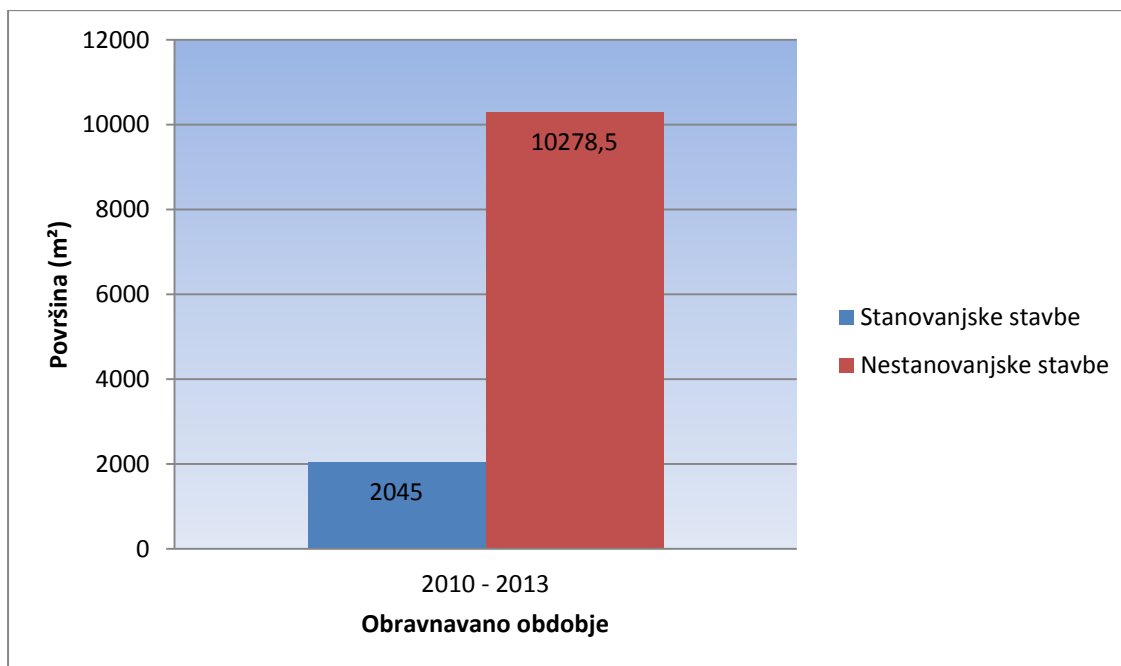
Slika 39: Zemljišče za gradnjo v Šeščah

5.5 Potrebne količine stavbnih zemljišč

V obdobju obravnave gradbenih dovoljenj od začetka leta 2010 do konca leta 2013 je bilo v občini Prebold zazidanih 49.294,0 m² stavbnih zemljišč. Največ stavbnih zemljišč je bilo zazidanih z nestanovanjskimi stavbami, in sicer kar 41.114,0 m², 8.180,0 m² pa je bilo zemljišč, zazidanih s stanovanjskimi stavbami (Grafikon 4).



Grafikon 4: Skupne površine zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013



Grafikon 5: Povprečna letna površina zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2010–2013

Iz analize pridobljenih podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v Preglednici 8 in Grafikonu 5 vidimo, da je povprečna letna površina zazidanih stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjskih stavb znašala 2.045,0 m², za nestanovanjske stavbe pa 3.626,0 m².

V občini Prebold je bilo v obdobju od 2010 do 2013 zazidanih 49.294,0 m² oz. 4,9 ha stavbnih zemljišč, kar znaša v povprečju 12.323,5 m² oz. 1,23 ha na leto.

Z analizo izdanih gradbenih dovoljenj v občini Prebold smo ugotovili površino zemljišč za gradnjo stavb in posledično površino zazidanih stavbnih zemljišč v obravnavanem preteklem obdobju. Na podlagi povprečja obravnavanega obdobja letno zazidanih stavbnih zemljišč lahko ocenimo potrebe po stavbnih zemljiščih za prihodnja obdobja. Izračuni analize kažejo, da v občini Prebold zazidamo povprečno letno 12.323,5 m² oz. 1,23 ha stavbnih zemljišč. Pri tem moramo upoštevati, da je tako po besedah župana občine Prebold kot tudi po naših lastnih ugotovitvah na podlagi analize opazen trend zmanjševanja števila izdanih gradbenih dovoljenj, posledično pa tudi manj pozidanih stavbnih zemljišč. Po besedah župana občine Prebold je to vpliv trenutnih negativnih gospodarskih trendov v regiji in tudi celotni državi. Na osnovi tega lahko ugotavljamo, da bodo gospodarski trendi tudi v nadaljevanju vplivali na potrebe po stavbnih zemljiščih.

5.6 Zadosten obseg zemljišč glede na predvidene potrebe

Cilj diplomske naloge je ocena obsega nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stavb ter na podlagi analize pridobljenih podatkov izdanih gradbenih dovoljenj v obravnavanem obdobju od začetka leta 2010 do konca leta 2013 postaviti prognozo, za koliko let zadoščajo trenutne zaloge stavbnih zemljišč na območju občine Prebold. Izmerili smo površine zazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Prebold v štirih letih, ki znašajo 49.294,0 m². Po podatkih podjetja Kaliopa d.o.o. – iObčina je bilo konec leta 2013 na območju občine Prebold nezazidanih stavbnih zemljišč 353.557,0 m² oz. 35,36 ha ter 2.933.103,1 m² oz. 293,3 ha zazidanih stavbnih zemljišč.

Tako smo lahko postavili prognozo, za koliko let zadoščajo trenutne zaloge stavbnih zemljišč na območju občine Prebold.

Površine nezazidanih stavbnih zemljišč leta 2013 (Preglednica 4):

$$P = 353.557,0 \text{ m}^2$$

Površine zazidanih stavbnih zemljišč leta 2013 (Preglednica 3):

$$P = 2.933.103,1 \text{ m}^2$$

Površine na novo zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od začetka leta 2010 do konca 2013 (Preglednica 8):

$$P = 49.294,0 \text{ m}^2$$

Iz izmerjenih površin zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od začetka leta 2010 do konca leta 2013 smo nadalje izračunali povprečne letne površine zazidanih stavbnih zemljišč.

Povprečne letne površine na novo zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od začetka leta 2010 do konca 2013 (Preglednica 8):

$$P = 12.323,5 \text{ m}^2$$

Po podatkih podjetja Kaliopa d.o.o. tako vidimo, da je v letu 2013 na območju občine Prebold 293,31 ha zazidanih stavbnih zemljišč in 35,36 ha še prostih nezazidanih stavbnih zemljišč. Ob predpostavki prognoze podobne intenzivnosti gradnje, kot je bila v obravnavanem obdobju, lahko izračunamo, da trenutne zaloge stavbnih zemljišč, ki znašajo 35,36 ha in z letno porabo 1,23 ha, zadoščajo za naslednjih 28 let.

5.6.1 Zadosten obseg zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb

Ocenili smo, za koliko let zadoščajo trenutne zaloge zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na območju občine Prebold. Površine nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj in zazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj smo prikazali v Preglednicah 3 in 4, kjer smo sešteli površine zemljišč, na katerih se lahko gradijo oz. že stojijo stanovanjske stavbe. V oceno so zajeta zemljišča, na katerih je do neke mere prosta izbira vrst gradnje, kot so stanovanja, vikendice, gospodarska poslopja, trgovine in podobni objekti.

Površine nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb leta 2013 (Preglednica 4):

$$P = 280.921,0 \text{ m}^2$$

Površine zazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb leta 2013 (Preglednica 3):

$$P = 1.779.402,5 \text{ m}^2$$

Površine na novo zazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v obdobju od začetka leta 2010 do konca 2013 (Preglednica 8):

$$P = 8.180,0 \text{ m}^2$$

Iz izmerjenih površin zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od začetka leta 2010 do konca leta 2013 smo nadalje izračunali povprečne letne površine zazidanih stavbnih zemljišč.

Povprečne letne površine na novo zazidanih stavbnih zemljišč v obdobju od začetka leta 2010 do konca 2013 (Preglednica 8):

$$P = 2.045,0 \text{ m}^2$$

Po podatkih podjetja Kaliopa d.o.o. tako vidimo, da je v letu 2013 na območju občine Prebold 177,9 ha zazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj in 28,09 ha še nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj. Ob predpostavki prognoze podobne intenzivnosti gradnje stanovanjskih objektov, kot je bila v obravnavanem obdobju, lahko izračunamo, da trenutne zaloge stanovanjskih stavbnih zemljišč, ki znašajo 19,95 ha in z letno porabo 0,2 ha, zadoščajo za nadaljnjih 99 let. Pri tem je smiselno omeniti, da je na nekaterih zemljiščih znotraj zgoraj omenjene površine 19,95 ha možna tudi gradnja nestanovanjskih stavb.

Če povzamemo, v občini Prebold se bo ob isti intenziteti gradnje v naslednjih 20 letih pozidalo 2 ha površin, namenjenih za stanovanjsko gradnjo, ali 10 % vseh razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi smo analizirali zemljišča za gradnjo stavb v občini Prebold.

Občina Prebold je del savinjske statistične regije in meri 41 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 145. mesto. Sredi leta 2011 je imela občina približno 5050 prebivalcev in se po številu prebivalcev uvrstila na 102. mesto med slovenskimi občinami.

Na podlagi analize pravnih predpisov na področju urejanja prostora občine Prebold smo ugotovili, da je ozemlje občine razdeljeno na pretežno gozdnat hriboviti del in ravninski del, kjer tudi živi velika večina prebivalstva občine. Ravninski del je po urbanistični zasnovi sestavljen iz dveh večjih naselij, Prebolda, ki obsega 167 ha zemljišč, in Latkove vasi s 101 ha zemljišč.

Analizo stavbnih zemljišč smo izvedli na osnovi podatkov evidence parcel. Ugotovili smo, da je v občini Prebold 328,6 ha stavbnih zemljišč, od tega 293,3 ha zazidanih stavbnih zemljišč in 35,3 ha nezazidanih stavbnih zemljišč.

Analizo potreb po zemljiščih za gradnjo stavb in za gradnjo stanovanjskih stavb smo izvedli na podlagi analize zemljišč za gradnjo stavb, opredeljenih v izdanih gradbenih dovoljenjih za gradnjo v obdobju od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2013.

V obdobju od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2013 je bilo v občini Prebold izdanih 47 gradbenih dovoljenj. 19 gradbenih dovoljenj je bilo izdanih za stanovanjske stavbe, 28 pa za nestanovanjske stavbe. Število izdanih gradbenih dovoljenj se v obravnavanem obdobju zmanjšuje. Stagnacija je najbolj očitna pri stanovanjskih stavbah, medtem ko upad za nestanovanjske stavbe ni tako izrazit. Pri analizi izdanih gradbenih dovoljenj smo opazili, da se tudi v občini Prebold pozna vpliv trenutnih negativnih gospodarskih trendov v regiji in celotni državi. Na osnovi tega lahko ugotovljamo, da bodo gospodarski trendi tudi v nadaljevanju vplivali na potrebe po stavbnih zemljiščih.

Pri analizi gradbenih dovoljenj smo ugotovili, da se je z izdajo gradbenih dovoljenj v obdobju od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2013 na novo zazidalo 4,9 ha stavbnih zemljišč. Od tega je bilo 4,1 ha za nestanovanjske objekte in 0,8 ha za stanovanjske objekte.

Zaloge zemljišč glede na predvidene ocene smo ocenili na osnovi analize izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje štirih let. S predpostavko, da se letna povprečna površina na novo zazidanih stavbnih zemljišč v prihodnje ne bo bistveno spremenila, znaša letna povprečna površina zazidanih stavbnih površin 1,2 ha, od tega 0,2 ha stanovanjskih stavbnih površin. Tako lahko zaključimo, da trenutne

zaloge stavbnih zemljišč, ki znašajo 35,3 ha in z letno porabo 1,2 ha, zadoščajo za naslednjih 28 let, ter da trenutne zaloge stanovanjskih stavbnih zemljišč, ki znašajo 28,1 ha in z letno porabo 0,2 ha, ob podobni intenzivnosti gradnje stanovanjskih stavb kot v zadnjih štirih letih, zadoščajo za naslednjih 99 let.

VIRI

iObčina. 2014.

Spletni GIS portal Občine Prebold, <http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Prebold> (Pridobljeno 4. 5. 2014.)

Ministrstvo za okolje in prostor. 2011. Navodila za razvrščanje objektov.

http://www.arhiv.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/prostor/graditev/navodila_razvrscanje_ur_o_klasifikaciji_vrst_objektov.pdf (Pridobljeno 4. 5. 2014.)

Mavsar, M. 2013. Zemljiška politika v občini Žužemberk. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba M. Mavsar): str. 57.

Občina Prebold. 2014.

<http://obcinaprebold.si/> (Pridobljeno 17. 3. 2014.)

OPPN Gorica. 2013.

Gorica GO-1, Uradni list RS št. 52/2013: 2032.

OPPN Matke. 2013.

MA45/2, Uradni list RS št. 52/2013: 2033.

OPPN Šešče. 2012.

ŠE23/1 in ŠE23/2, Uradni list RS št. 20/2012: 789.

Pogačnik A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 6.

Pravilnik. 2013.

Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, Uradni list RS št. 66/2013: 2602.

Prebold. 2014.

Kam, vaš vodnik po Sloveniji, <http://www.kam.si/obcine/prebold.html> (Pridobljeno 7. 6. 2014.)

Rakar, A., Klemenčič, T., Bogataj, M. 1979. Mestna renta in cena stavbnega zemljišča. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 90 str.

Slovenija. 2014.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Slovenija> (Pridobljeno 7. 5. 2014.)

Strategija prostorskega razvoja Občine Prebold, Uradni list RS št. 98/2008: 4170.

Statistični urad Republike Slovenije. 2014.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 7. 5. 2014.)

ZPNačrt. 2007.

ZPNačrt, Uradni list RS št. 33/07: 1761.

ZUN. 2007.

ZUN, Uradni list RS št. 23/2002: 1023.

ZSZ. 1997.

ZSZ, Uradni list RS št. 44/1997: 2417.

ZUreP. 1984.

ZUreP, Uradni list SRS št. 18-930/84: SRS 15-703/89.

ZUreP-1. 2002.

ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/02: 5386.