

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Geodezija,  
smer Prostorska informatika

Kandidat:

**Peter Cafuta**

# **Prostorski razvoj naselja Grajena**

**Diplomska naloga št.: 684**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Anton Prosen

**Somentor:**

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 21. 6. 2006

## **STRAN ZA POPRAVKE:**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani PETER CAFUTA izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:

»**PROSTORSKI RAZVOJ NASELJA GRAJENA**«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronskega arhiva FGG.

Ljubljana, 25. 05. 2006

---

(podpis)

## **IZJAVE O PREGLEDU NALOGE**

Nalogo so si ogledali učitelji prostorsko informacijske smeri:

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC: 711. 3 / . 4 (043. 2)**

**Author:** Peter Cafuta

**Supervisor:** Assoc. Prof. dr. Anton Prosen

**Subsupervisor:** Sen. Lect. mag. Alma Zavodnik Lamovšek

**Title:** Spatial Development of Settlement Grajena

**Notes:** 106 p., 4 tab., 4 gr., 48 fig., 3 sh.

**Key words:** Grajena, countryside, settlement planning, renewal, land policy

**Abstract:** The theoretical part of diploma resumes the planning methods and explains reasons and needs for planning activities in the rural space. On the other side the practical part illustrates spatial analysis, solutions and proposal of settlement development actions for Grajena. The main aspect involves land exploitation in future and therefore corresponds largely to land administration (land policy) and the possibility of systematic (planned) approach to settlement development.

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK: 711. 3 / 4 (043. 2)**

**Avtor:** Peter Cafuta

**Mentor:** izr. prof. dr. Anton Prosen

**Somentor:** viš. pred. mag. Alma Zavodnik Lamovšek

**Naslov:** Prostorski razvoj naselja Grajena

**Obseg in oprema:** 106 str., 4 pregl., 4 gr., 48 sl., 3 sh.

**Ključne besede:** Grajena, podeželje, urejanje naselja, prenova, zemljiška politika

**Izvleček:** V teoretičnem delu naloge bodo predstavljene oziroma povzete metode planiranja in pojasnjeni načini, razlogi in potrebe po planiranju podeželskega prostora, praktičen del pa ponazarja prostorske analize, rešitve in predlog prostorskega razvoja primestnega naselja Grajena. Poudarek je predvsem na izrabi naseljskega prostora v prihodnosti in se torej v veliki meri navezuje na razvoj zemljišč ter možnosti načrtnega pristopa pri razvoju naselja.

## KAZALO VSEBINE

<b>I UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Namen in cilji naloge .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Pričakovani rezultati .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Struktura naloge.....</b>	<b>3</b>
<b>II TEORETIČNA IZHODIŠČA ZA UREJANJE IN RAZVOJ</b>	
<b>    PODEŽELSKIH NASELIJ .....</b>	<b>5</b>
<b>2 PLANIRANJE IN UREJANJE PODEŽELSKEGA PROSTORA.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Pomen planiranja in urejanja podeželskega prostora .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Metode planiranja podeželskega prostora.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Razvoj podeželja v Evropi .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4 Urejanje in razvoj naselij .....</b>	<b>14</b>
2.4.1 Prenova in razvoj vasi .....	19
2.4.2 Ekološki vidik prenove in razvoja vasi .....	21
<b>3 UKREPI IN INŠTRUMENTI ZA UREJANJE IN RAZVOJ NASELIJ.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Ukrepi na slovenskem podeželju.....</b>	<b>22</b>
<b>3.2 Prostorska zakonodaja in urejanje podeželja.....</b>	<b>26</b>
3.2.1 Ureditev prostorske zakonodaje v Sloveniji in delitev pristojnosti na področju urejanja prostora .....	26
3.2.2 Osnovne značilnosti zakonodaje in prostorskih aktov .....	27
3.2.3 Državne usmeritve prostorskega razvoja in urejanja prostora.....	29
<b>3.3 Zemljiška politika .....</b>	<b>36</b>
3.3.1 Opredelitev pojma zemljiška politika .....	36
3.3.2 Cilji zemljiške politike .....	38
3.3.3 Inštrumenti zemljiške politike.....	40
<b>III RAZVOJ IN UREDITEV NASELJA GRAJENA .....</b>	<b>46</b>
<b>4 PREDSTAVITEV NASELJA V ŠIRŠEM IN OŽJEM PROSTORU.....</b>	<b>46</b>
<b>4.1 Demografski razvoj in gospodarska slika.....</b>	<b>47</b>
<b>4.2 Zgodovina in razvoj naselja .....</b>	<b>49</b>

<b>5 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>54</b>
<b>5.1 Morfološka analiza.....</b>	<b>59</b>
<b>5.2 Strešna slika .....</b>	<b>63</b>
<b>5.3 Namembnost objektov .....</b>	<b>65</b>
<b>5.4 Komunikacije .....</b>	<b>67</b>
<b>5.5 Starost, ohranjenost in etažnost objektov .....</b>	<b>70</b>
<b>5.6 Raba površin .....</b>	<b>73</b>
<b>5.7 Vizualna analiza .....</b>	<b>75</b>
<b>5.8 Analiza problemov v prostoru .....</b>	<b>80</b>
<b>5.9 Družbeni plan Mestne občine Ptuj .....</b>	<b>82</b>
<b>5.10 SWOT analiza.....</b>	<b>85</b>
<b>6 PREDLOG UREDITVE NASELJA .....</b>	<b>86</b>
<b>6.1 Osnutek ureditve naselja .....</b>	<b>86</b>
6.1.1 Zasnova grajene strukture .....	85
6.1.2 Centralne dejavnosti .....	91
<b>6.2 Zasnova prometne ureditve.....</b>	<b>92</b>
6.2.1 Druga infrastrukturna ureditev .....	94
<b>6.3 Zasnova javnih površin in zelenega sistema v naselju .....</b>	<b>95</b>
<b>6.4 Prikaz predlaganih ureditev .....</b>	<b>97</b>
<b>IV ZAKLJUČEK.....</b>	<b>104</b>
<b>VIRI IN LITERATURA .....</b>	<b>107</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1: Prebivalstvo v naselju v letih od 1869 – 1971 (Krajevni leksikon Slovenije, 1980 .....</b>	<b>48</b>
<b>Preglednica 2: Prebivalstvo v naselju v letih od 1869 – 1991 (Krajevni leksikon Slovenije, 1995) .....</b>	<b>52</b>
<b>Preglednica 3: Demografski razvoj med leti 1961-2002 .....</b>	<b>53</b>
<b>Preglednica 4: Rezultati SWOT analize .....</b>	<b>85</b>

## KAZALO GRAFIKONOV

<b>Grafikon 1: Razmerje med »domačimi« in priseljenimi prebivalci v letu 2002 (Korošec v Grajena 800 let, 2004) .....</b>	<b>49</b>
<b>Grafikon 2: Razmerja med statusi prebivalcev naselja Grajena .....</b>	<b>56</b>
<b>Grafikon 3: Razmerja odgovorov anketirancev o stvareh, ki jih najbolj pogrešajo .....</b>	<b>56</b>
<b>Grafikon 4: Razmerja odgovorov anketirancev o stvareh, ki jih najbolj motijo .....</b>	<b>57</b>

## KAZALO SHEM

<b>Shema 1: Deli prostora kot sistem .....</b>	<b>7</b>
<b>Shema 2: Razvojni potenciali v podeželskem prostoru.....</b>	<b>8</b>
<b>Shema 3: Postopek določanja primernih inštrumentov zemljiške politike .....</b>	<b>42</b>

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1: Načini mikrolokacijske usmerjenosti gradnje na vasi (Pogačnik, 1999)....</b>	<b>18</b>
<b>Slika 2: Slika tipologije vasi v Sloveniji (Pogačnik, 1999).....</b>	<b>20</b>
<b>Slika 3: Franciscejski kataster območja Grajene iz leta 1824 (Arhiv RS) .....</b>	<b>51</b>
<b>Slika 4: Del morfološke enote B – poselitev na hribu.....</b>	<b>60</b>
<b>Slika 5: Del morfološke enote B – poselitev na hribu.....</b>	<b>61</b>
<b>Slika 6: Prikaz morfološke enote A<sub>1</sub> in dela morfološke enote B iz zraka (Grajena 800 let, 2004).....</b>	<b>61</b>
<b>Slika 7: Morfološka analiza: prikaz morfoloških enot.....</b>	<b>62</b>
<b>Slika 8: Hiša Grajenščak 1 .....</b>	<b>63</b>
<b>Slika 9: Strešna slika: prikaz smeri slemen objektov .....</b>	<b>64</b>
<b>Slika 10: Namembnost objektov: prikaz namembnosti objektov .....</b>	<b>66</b>
<b>Slika 11: Prometna analiza: prikaz komunikacij.....</b>	<b>68</b>
<b>Slika 12: Prikaz avtobusnih postajališč in parkirnega prostora pred šolo .....</b>	<b>69</b>
<b>Slika 13: Primer slabo ohranjenega objekta.....</b>	<b>71</b>
<b>Slika 14: Primer slabo ohranjenega objekta.....</b>	<b>71</b>
<b>Slika 15: Primer dobro ohranjenega objekta v naselju.....</b>	<b>71</b>
<b>Slika 16: Starost, ohranjenost, etažnost.....</b>	<b>72</b>
<b>Slika 17: Raba površin .....</b>	<b>74</b>
<b>Slika 18: Pogled usmerjen iz gledišča med šolo in krajevnim uradom.....</b>	<b>76</b>
<b>Slika 19: Hiša – Grajenščak 1 .....</b>	<b>76</b>
<b>Slika 20: Obrežje potoka Grajena .....</b>	<b>77</b>
<b>Slika 21: Obrežje potoka Grajena .....</b>	<b>77</b>
<b>Slika 22: Kapelica na jugu naselja.....</b>	<b>78</b>
<b>Slika 23: Vizualna analiza naselja .....</b>	<b>79</b>
<b>Slika 24: Analiza problemov v prostoru.....</b>	<b>81</b>
<b>Slika 25: Legenda družbenega plana Mestne občine Ptuj .....</b>	<b>83</b>
<b>Slika 26: Izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj.....</b>	<b>84</b>
<b>Slika 27: Zasnova rabe prostora .....</b>	<b>89</b>
<b>Slika 28: Zasnova grajenih struktur .....</b>	<b>90</b>

<b>Slika 29: Zasnova prometne ureditve.....</b>	<b>94</b>
<b>Slika 30: Zasnova zelenega sistema.....</b>	<b>96</b>
<b>Slika 31: Ureditev parkirišča .....</b>	<b>98</b>
<b>Slika 32: Ureditev parkirišča; STANJE 2005 .....</b>	<b>98</b>
<b>Slika 33: Ureditev parkirišča; PREDLOG 2005.....</b>	<b>98</b>
<b>Slika 34: Ureditev pešpoti .....</b>	<b>99</b>
<b>Slika 35: Ureditev peš poti; STANJE 2005 .....</b>	<b>99</b>
<b>Slika 36: Ureditev peš poti; PREDLOG 2005.....</b>	<b>99</b>
<b>Slika 37: Ureditev hitrostnih ovir .....</b>	<b>100</b>
<b>Slika 38: Ureditev hitrostnih ovir; STANJE 2005 .....</b>	<b>100</b>
<b>Slike 39: Ureditev hitrostnih ovir; PREDLOG 2005 .....</b>	<b>100</b>
<b>Slika 40: Ureditev brežin potoka .....</b>	<b>101</b>
<b>Slika 41: Ureditev brežin potoka; STANJE 2005.....</b>	<b>101</b>
<b>Slika 42: Ureditev brežin potoka; PREDLOG 2005 .....</b>	<b>101</b>
<b>Slika 43: Ureditev pločnika.....</b>	<b>102</b>
<b>Slika 44: Ureditev pločnika; STANJE 2005 .....</b>	<b>102</b>
<b>Slika 45: Ureditev pločnika; PREDLOG 2005.....</b>	<b>102</b>
<b>Slika 46: Ureditev mostu .....</b>	<b>103</b>
<b>Slika 47: Ureditev mostu; STANJE 2005 .....</b>	<b>103</b>
<b>Slika 48: Ureditev mostu; PREDLOG 2005.....</b>	<b>103</b>

## I UVOD

Vaška naselja postajajo pomemben bivalni prostor nekmečkega prebivalstva. Na osnovi tega se mora prostorsko planiranje osredotočiti na boljši nadzor izrabe zemljišč, vzpostaviti ustrezen urbanistični koncept, ki je sposoben spremljati nenehne razvojne spremembe in omogoča nadzor posegov v krajinski prostor ter spremlja njihov vpliv na okolje. Pomembno je namreč vedeti, da je prostor končna, v vseh smereh omejena dobrina, zaradi česar je potrebno rabo zemljišč za urbane namene racionalizirati in jo prilagoditi ostalim sektorjem, ki so direktno in trajno povezani s prostorom. Ta dejstva kličejo po ustreznih aktivnostih vseh obstoječih in zainteresiranih sektorjev k skupnemu pristopu pri reševanju omenjene problematike, pri čemer je treba upoštevati sodobne metode planiranja podeželskega prostora (celostno in sonaravno planiranje) v smeri izogibanja konfliktom med kmetijsko in bivalno funkcijo vaškega naselja. Pri obravnavanju podeželskega prostora je eden največjih problemov spreminjanje lastne identitete naselja, ki je ob vse večji stopnji deagrarizacije kot dejavnosti in vse večji stopnji nekmečkega prebivalstva vedno bolj izrazit proces. Tukaj ne moremo več samo varovati in ohranjati podeželja, temveč je potrebno vpeljati procese spreminjanja in prilagajanja naselja z vnosom novih, kakovostnejših elementov, ki bodo nadgradili sedanje stanje. Za doseg takšnega cilja pa ne moremo le predpisovati posegov v prostor, temveč poskušamo izdelati smernice in predloge za njihovo implementacijo.

Koncept naloge je usmerjen k prepoznavanju prostorske problematike, analiziranju obstoječega stanja in podajanju predlogov v smeri izboljšav in rešitev določenih na prostor vezanih vprašanj.

Za izdelavo naloge sta bili uporabljeni dve metodi: povzemanje vsebine pisnih virov in literature ter raziskovalno delo na terenu. Pri analizi pisnih virov in literature smo se opirali predvsem na raziskovalna dela, strokovna dela in spletne strani, medtem ko je delo na terenu temeljilo na izvajanju analiz obstoječega stanja, ogledu terena in

izvedbi ankete med prebivalci naselja, preko katere smo pridobili pomembne podatke v zvezi z željami, potrebami in pričakovanji krajanov (sodelovanje z lokalnim prebivalstvom je namreč eden od pomembnejših vidikov pri načrtovanju sprememb v prostoru). Poleg prostorskih podatkov smo analizirali tudi demografske in zgodovinske vplive na naselje.

## **1.1 Namen in cilji naloge**

Skladen prostorski razvoj nekega naselja, mesta, regije ali države zahteva poznavanje družbenih, socialnih, ekonomskih in drugih lastnosti oziroma dejstev obravnavane entitete. Mednje sodijo tudi prostorski dejavniki, ki jih v večji meri obravnavamo v tej nalogi, s katerimi želimo prikazati odnose v prostoru katerega tvorijo in opozoriti na priložnosti in pomanjkljivosti, v tej nalogi, vaškega naselja.

Zastavljeni cilji naloge so:

- ugotavljanje izrabe stavbnih zemljišč z oblikovanjem smernic za načrtovanje poselitve v prihodnosti,
- ohranjati ali izboljšati podobo naselja v krajini z načrtovanimi strokovnimi posegi,
- izboljšanje življenjskih pogojev prebivalcev,
- upoštevati vodilo trajnostnega razvoja pri vseh posegih v prostor.

## **1.2 Pričakovani rezultati**

Teoretični cilji naloge so predvsem proučevanje podeželskega prostora ter spoznavanje (in prenos) teoretičnih metod in ukrepov za razvoj ruralnih naselij.

Želen praktičen rezultat naloge je razvoj naselja s poudarkom na izboljšanju življenjskih razmer. To pomeni ob ugotovljenih prednostih, slabostih, nevarnostih in priložnostih oblikovati takšen predlog ureditve naselja, ki bi:

- omogočil sistematičen prostorski razvoj naselja z načrtovanimi posegi pri ustvarjanju grajene strukture,
- predvidel ohranjanje in izboljšanje kvalitetnih naravnih danosti naselja,
- omogočil večjo ponudbo in višjo kakovost storitvenih in servisnih dejavnosti,
- izboljšal ali odpravil pomanjkljivosti infrastrukturne opremljenosti naselja, poenotil videz značilnih elementov naselja (ureditev potoka, mostov, itd.) itd.

### **1.3 Struktura naloge**

Naloga je razdeljena na štiri vsebinske sklope. V uvodu so opredeljeni namen, cilji in metodologija izvajanja naloge. Glavni cilj naloge je splošno izboljšanje življenjskih pogojev v naselju Grajena. Naselje je skozi desetletja »podleglo« procesu suburbanizacije, ki ga ni moč zaustaviti. To lahko pripišemo predvsem bližini mesta Ptuj in relativno veliki razpoložljivosti stavbnih zemljišč. Nadaljnji razvoj naselja je zato potrebno načrtno usmerjati v smeri ohranjanja vrednot podeželskega prostora (naravno okolje, itd.) in smiselni implementaciji nekaterih urbanih elementov s ciljem dvigovanja kakovosti življenja in ustvarjanja dodane vrednosti prostora. Za doseg te ciljev je potrebno poznati in uporabiti načela zemljiške politike oziroma njenih inštrumentov. Področje zemljiške politike se v slovenskem prostoru vedno več omenja in pridobiva na pomenu (tako v raznih razvojnih strategijah kot v temeljnih prostorskih aktih), je pa pomembnost tega področja do sedaj pretežno izkazana le na deklarativni ravni.

Drugi sklop naloge predstavlja teoretična izhodišča za razvoj in urejanje podeželskih naselij. Teoretična izhodišča nudijo podporo konkretnim rešitvam v prostoru, ki jih navajamo v aplikativnem delu. Podrobneje je drugi sklop sestavljen iz dveh delov. V prvem delu predstavljamo metodologijo planiranja in urejanja podeželskega prostora (namen planiranja, metode planiranja, ekološki vidik planiranja, itd.), medtem ko se v drugem delu ukvarjamo z ukrepi in inštrumenti za urejanje in razvoj naselij (zemljiška politika, prostorska zakonodaja in bodoči ukrepi na področju prostorskega

planiranja). V teoretičnem delu torej predstavljamo teorijo planiranja in urejanja podeželskega prostora in teoretično podporo aktivnostim zemljiške politike.

Tretji del naloge je aplikacija teoretičnega znanja na primeru naselja Grajena. Za uvod je podanih nekaj informacij o naselju skozi zgodovino in današnji čas. Nato sledi večplastna analiza obstoječega stanja obravnavanega prostora (namembnost objektov, starost in ohranjenost objektov, strešna slika in etažnost, morfološka analiza, raba tal, komunikacije, vizualni elementi naselja, analiza problemov v prostoru, izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj in SWOT analizo). Miselna sinteza opravljenih analiz pokaže na konkretne prostorske probleme in pomanjkljivosti, ki jih v predlogu ureditve skušamo zmanjšati ali celo izničiti. Šele z načrtno ureditvijo poselitve in ureditvijo osnovnih življenjskih razmer (infrastrukturalna ureditev) lahko govorimo o kakovostnem življenjskem prostoru kateremu sledi predlog ureditve naselja. Kmetijstvo za prebivalce naselja nima pomembne gospodarske funkcije (kmetovalcev v naselju je malo), zato je predlog ureditve orientiran na urejanje razmer nekmečkega prebivalstva in njihovih potreb ter dokončno preobrazbo naselja v suburbano / urbano entiteto. Za kmetijsko dejavnost je na voljo veliko površin izven meja naselja.

Zaključek naloge povzema obravnavano tematiko in rezultate oziroma vsebino naloge. Poleg tega so v zaključku podane tudi ugotovitve in usmeritve za nadaljnjo delo in razvoj podeželskih naselij.

## II TEORETIČNA IZHODIŠČA ZA UREJANJE IN RAZVOJ PODEŽELSKIH NASELIJ

### 1 PLANIRANJE IN UREJANJE PODEŽELSKEGA PROSTORA

Raziskovalci še niso prišli do enotne definicije podeželja. Avtorji opredeljujejo podeželje praviloma vsak glede na cilj svoje raziskave oziroma problematike. Poudarjajo karakteristike, kot (*Kovačič, 1992*):

- prostor izven mest,
- prostor z malo infrastrukture,
- prostor, ki se ekstenzivno rabi (ekstenzivno glede na urbane elemente),
- prostor, kjer prevladujejo biogene funkcije (kmetijstvo, gozdarstvo, ribištvo),
- prostor, kjer prevladujejo vasi in podeželska mesta,
- prostor, kjer prevladujejo polja, pašniki, gozdovi in vode,
- prostor, kjer prevladuje ruralni (kmečki) način življenja.

OECD<sup>1</sup> postavlja tudi naslednjo definicijo: Podeželje pokriva območja z razpršenimi dejavnostmi in vključuje vasi, mesta, regionalna središča in industrijska podeželska območja.

Podeželje je izvenmestni prostor, v katerem živijo in ustvarjajo ljudje (*Kovačič, 1992*).

#### 1.1 Pomen planiranja in urejanja podeželskega prostora

Planiranje je dejavnost, s katero si posamezniki in družba pomagamo urejati življenje v sedanjosti in za prihodnost. Praksa prostorskega planiranja pri nas kaže, da so bila prizadevanja planerjev bolj ali manj usmerjena v mesto, pozabili pa smo na povezave

---

<sup>1</sup> OECD: Partnership for Rural Development, Paris, OECD 1990.



mesta in vasi in na zakonitosti, ki za te povezave veljajo (*Prosen, 1993*). Desetletja stihije in izključevanja v ruralnem prostoru so ponekod privedli do neizrazite ali celo uničene krajinske slike, degradacije bivalnega in delovnega okolja, upad biotske raznolikosti, poslabšanje mezoklime in mikroklime, itd. V zadnjem obdobju se je s spremembo prostorske zakonodaje (predvsem Zakon o urejanju prostora – ZureP-1, ki opredeljuje temeljne pogoje za posege v prostor, to je namenska raba prostora), novimi poselitvenimi trendi in z večjim zavedanjem načrtovalcev prostora spremenila tudi vloga podeželja. Planiranje in urejanje podeželskega prostora postaja »prvina«, ki je zaradi svoje razvejanosti in pestrosti vse bolj zastopana v različnih strokah, je torej predmet interdisciplinarne obravnave, z njo pa se ukvarja geodezija, agronomija, arhitektura, geografija, itd. Interdisciplinarnost pri načrtovanju posegov v podeželski prostor mora postati ena bistvenih zahtev pred izdelavo in uveljavitvijo sprememb v podeželskem prostoru, saj moramo težiti k celostnemu ali integralnemu pristopu urejanja in tako varovati njegove temeljne funkcije, ki so (*Buchwald / Engelhardt v Prosen, 1993*):

- bivalni in delovni prostor podeželskega prebivalstva,
- lokacije za pridelavo življenjsko pomembnih prehranskih dobrin in surovin (posebno kmetijski in gozdni proizvodi),
- lokacije podeželske obrti in decentralizirane industrije,
- rezervni prostor za širitev naselij, industrije, prometa, pa tudi za opremo različne vrste infrastrukture,
- prostor za prosti čas in počitek za podeželsko in mestno prebivalstvo,
- ekološki izravnalni prostor z varovalnim učinkom na naravne temeljne dobrine (resurse), kot so zrak, voda, rastlinski in živalski svet, pa tudi na ljudi.

V kar številnih državah članicah Sveta Evrope velik delež prebivalstva še vedno živi na podeželju. Zato so potrebne učinkovite politike za ruralni razvoj, da bi preprečili nezaželeno preseljevanje prebivalstva iz teh območij. Cilj naj bi bil diverzificirati možnosti za zaposlitev na podeželju ter oblikovati nove urbanoruralne partnerske odnose (*CEMAT, 2000*).

Za razvoj lokalne skupnosti (mestno in vaško območje) moramo upoštevati razmerje med socialnoekonomsko (družba in gospodarstvo) in ekološko (okolje) komponento.

Vsak uporabni del prostora predstavlja sistem, ki ga sestavljajo družba, gospodarstvo in okolje. Ti deli sistema se prepletajo in so v marsičem povezani (*Danz v Prosen, 1993*) (*glej shemo 1*).

DEL SISTEMA »DRUŽBA«	DEL SISTEMA »GOSPODARSTVA«		
SKUPINE - kmetje / porabniki - delodajalci / delojemalci - lastniki objektov / iskalci stanovanj - javna služba / državljani - hotelirji / turisti - ..... - .....	RABE - kmetijstvo - industrija / obrt - naselitev - tehnična infrastruktura - turizem - ..... - .....		
<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>DEL SISTEMA »OKOLJA«</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>                             NARAVNI ELEMENTI (faktorji)                              - surovina                              - tla, vegetacija                              - voda, zrak                              - klima                              - živalski svet                              - proste površine                              - .....                              - .....                         </td> </tr> </tbody> </table>		DEL SISTEMA »OKOLJA«	NARAVNI ELEMENTI (faktorji) - surovina - tla, vegetacija - voda, zrak - klima - živalski svet - proste površine - ..... - .....
DEL SISTEMA »OKOLJA«			
NARAVNI ELEMENTI (faktorji) - surovina - tla, vegetacija - voda, zrak - klima - živalski svet - proste površine - ..... - .....			

*Shema 1: Danz v Prosen; Deli prostora kot sistem (1993 : 23)*

V podeželskem prostoru imamo določene razvojne potenciale (prebivalstvo, naselja, kmetijska raba, gospodarska raba, vodno gospodarstvo, rekreacija, ekološki potencial, itd), ki so temelj za postavitve ciljev celostnega razvoja in razvojnih možnosti podeželja nasploh (*glej shemo 2*).



Shema 2: Bokermann v Prosen; Razvojni potenciali v podeželskem prostoru (1993 : 23).

## 1.2 Metode planiranja podeželskega prostora

Planiranje podeželskega prostora se ponavadi enači s cilji posodabljanja kmetijstva, posebno v zaostalih kmetijskih predelih (Prosen, 1993). Pri planiranju podeželskega prostora je potrebno razmišljati in ukrepati integralno, večsektorsko in teritorialno. Rešitve so vezane na preobrazbo mreže vaških naselij, združevanje več vasi v večja urbana območja, kjer se ustvarjajo možnosti za smotrno razvrstitev vaških oskrbnih središč, koncentracija stanovanjske graditve ter razvoj družbene in kulturne infrastrukture (Prosen, 1993).

V šestdesetih letih so se pri planiranju in urejanju podeželja uveljavili predvsem trije načini (Bičanić v Prosen, 1993):

- **ruralno planiranje kot planiranje rabe zemljišč kakega območja**, to je ruralno planiranje kot nasprotje urbanega planiranja,
- **ruralno planiranje kot planiranje vasi in njene okolice** kot prostorske enote,
- **ruralno planiranje kot celostno ali integralno planiranje** družbenih in gospodarskih dejavnosti na podeželju.

V preteklosti se je v praksi pogosto dogajalo, da pri planiranju podeželja ni bil upoštevan nobeden od naštetih načinov. Urejanje podeželja se je preprosto enačilo in podredilo načrtovanju razvoja kmetijstva in gozdarstva kot prevladujočima panogama. Marsikje so se podeželska naselja urejala po načelih in metodah urbanističnega planiranja (*Vrišer, 1978*). Tak urbani način ruralnega planiranja je temeljil na pravilu: "Kar je dobro za mesto, mora biti dobro tudi za vas (*Prosen, 1993*)".

Sodobne metode planiranja podeželskega prostora (oziroma prostora nasploh) med drugim uvajajo tudi t. i. princip horizontalnega in vertikalnega sodelovanja. Pri pripravi prostorsko razvojnih projektov je zlasti pomembno **horizontalno sodelovanje** s sektorskimi politikami, ki imajo velik geografski vpliv (npr. promet, kmetijska in okoljska politika). Da bi lahko že v zgodnji fazi in bolje ocenili obsežnejše vplive sektorskih odločitev, se uporabljajo postopki, kot je "regionalna presoja vplivov" velikih infrastrukturnih projektov. Še posebej pomembna naloga horizontalnega sodelovanja je čezmejno usklajevanje razvojnih projektov med državami članicami Sveta Evrope, v kar so vključeni njihovi regionalni in lokalni organi. Vendar pa horizontalno sodelovanje ni omejeno na sektorske politike, ki se nanašajo na infrastrukturni sektor. Zadeva tudi gospodarsko, finančno in socialno politiko kot posamezne celote. Že od samega začetka je treba pri pripravljanju odločitev v teh sektorjih upoštevati različne prostorske pogoje in ozemeljske vplive, ki jih lahko pričakujemo od njihovih programov. **Vertikalno sodelovanje** med različnimi upravnimi ravni je posebnega pomena za evropsko prostorsko razvojno politiko. Organizirati bi ga morali na tak način, da bi lokalni in regionalni organi oblasti lahko prilagajali svoje prostorske razvojne cilje ukrepom, o katerih je bilo odločeno na višji ravni, medtem ko naj bi državni organi v svojih odločitvah upoštevali cilje, načrte in projekte, predlagane na regionalni in občinski ravni (načelo recipročnosti). Medtem ko se državni organi osredotočajo v glavnem na splošna vprašanja transnacionalnega, nacionalnega in regijskega pomena, so na regionalni stopnji, skupaj z lokalnimi organi in javnostjo, odgovorni za zagotavljanje trajnostne in koherentne narave prostorskega razvoja. Vse ravni pa morajo delati skupaj, da bi zagotovili trajnostni prostorski razvoj. Načeli subsidiarnosti in recipročnosti v prostorsko razvojni politiki lahko delujeta le, če se na regionalno raven prenesejo

ustrezna pooblastila. V skladu z Evropsko listino o lokalni samoupravi in osnutkom Evropske listine o regionalni samoupravi so lokalni in regionalni organi oblasti še posebej odgovorni za prostorsko razvojne politike. Pravilna uporaba načel subsidiarnosti in recipročnosti je zato še toliko bolj pomembna za vse države članice Sveta Evrope. Čeprav je v zadnjih desetletjih regionalizacija v večini starejših držav članic Sveta Evrope že znatno napredovala, pa v novih državah članicah šele ustanavljajo regionalne organe. Glede na geografsko polarizacijo gospodarskega razvoja in naraščajoče regionalne razlike v mnogih novih državah članicah je krepitev regionalne stopnje v političnem in upravnem sistemu bistvenega pomena za doseganje bolj trajnostne in regionalno uravnotežene oblike regionalnega razvoja. Vse večje sodelovanje, zlasti med regijami in mesti starih in novih držav članic Sveta Evrope, na primer v obliki dogovorov o tesnem regijskem povezovanju (twinning), je zelo koristno (CEMAT, 2000).

### 1.3 Razvoj podeželja v Evropi

Politika razvoja evropskega podeželja v prihodnosti temelji na treh načelih, ki se glasijo: **obsežneje, enostavneje, bolje**.

Svet za kmetijstvo Evropske unije (SEC, 2004) je julija 2004 sprejel dogovor o regulativi pomoči za razvoja podeželja, ki se bo izvajala iz evropskega kmetijskega fonda za razvoj podeželja za programsko obdobje (2007-2013). Nova politika se glasi: **OBSEŽNEJE**, saj naslavlja inovacije in potrebe prestrukturiranja kmetijstva in gozdarstva, izboljšuje varstvo okolja in bi naj povečala stopnjo zaposljivosti v ruralnih okoljih. **ENOSTAVNEJE**, ker zmanjšuje število obstoječih ponavljajočih se programov in finančnih instrumentov in jih povezuje v enoten okvir. **BOLJE**, ker ustvarja učinkovitejšo interakcijo z državljanji glede kakovosti in varnosti prehrane in njihovimi zahtevami po ohranjanju tradicionalnih kvalitete podeželja. Naslanja se tudi na vlogo kmetov v pridelovalni prehrambeni verigi, pri upravljanju z zemljišči in splošnimi potrebami kmetov in širšega ruralnega prebivalstva.

### **Glavne značilnosti nove politike razvoja podeželja (SEC, 2004):**

- en sam finančni in programski instrument, to je Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja (EKSRP);
- dejanska strategija EU za razvoj podeželja, ki je bolj usmerjena na prednostne naloge EU;
- okrepljen nadzor, ocenjevanje in poročanje; sistem za revizijo potrditve obračunov se bo razširil na vse dele razvoja podeželja;
- okrepljen pristop od spodaj navzgor; države članice, regije in lokalne akcijske skupine bodo imele več besede pri prilagajanju programov lokalnim potrebam.

### **Trije glavni cilji nove politike so (SEC, 2004):**

- izboljšanje konkurenčnosti kmetijstva in gozdarstva,
- skrb za okolje in podeželje,
- izboljšanje kvalitete življenja in diverzifikacija podeželskega gospodarstva.

### **Težišče 1: Izboljšanje konkurenčnosti kmetijstva in gozdarstva**

Primeri:

- izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagajanjem kmetijstva in gozdarstva,
- podpora kmetom, ki sodelujejo v programih za kakovost hrane,
- spodbujanje delovanja mladih kmetov,
- podpora delno samooskrbnim kmetom v novih državah članicah, da postanejo konkurenčni.

Najmanj 15% nacionalnih sredstev mora biti porabljenih za težišče 1. Stopnja sofinanciranja EU znaša največ 50% (75% v konvergenčnih regijah).

## **Težišče 2: Okolje in upravljanje zemljišč**

Primeri:

- plačila zaradi naravnih ovir kmetom iz gorskih območij,
- plačila v okviru NATURA 2000,
- kmetijsko - okoljski ukrepi,
- plačila za ukrepe za zaščito živali.

Kmetijsko - okoljski ukrepi bodo ostali obvezni. Upravičenci morajo spoštovati obvezujoče zahteve EU in nacionalne zahteve za kmetijstvo in gozdarstvo. Najmanj 25% nacionalnih sredstev mora biti porabljenih za težišče 2. Stopnja sofinanciranja EU znaša največ 55% (80% v konvergenčnih regijah).

## **Težišče 3: Izboljšanje kakovosti življenja in diverzifikacija**

Primeri:

- diverzifikacija na nekmetijske dejavnosti,
- podpora oblikovanju mikro podjetij,
- spodbujanje turizma,
- obnova vasi.

Najmanj 15% nacionalnih sredstev mora biti porabljenih za težišče 3. Stopnja sofinanciranja EU znaša največ 50% (75% v konvergenčnih regijah).

ESPON (European Spatial Planning Observation Network) v povzetku projekta **Urban - rural relations in Europe** v sklopu ESDP agende (European Security and Defence Policy) poudarjajo funkcionalne povezave v odnosu med urbanim okoljem in okolico. Vse bolj pomembno je sodelovanje oziroma povezovanje urbanega okolja z ruralnim in ne izključevanje oziroma diferenciranje enega od drugega. Opozarjajo tudi na nevarnost dožemanja urbano – ruralnih povezav kot homogene in univerzalne po vsej Evropi. Razvojni vzorci in razvojne možnosti se lahko namreč med različnimi ruralnimi območji močno razlikujejo. Zato, pri posegih v prostor in izdelavi analiz,

priporočajo upoštevanje lokalnih oziroma regionalnih pogojev, karakteristik in zahtev (ESPON, 2005).

Soodvisnost urbanega in ruralnega prostora in potrebo po bolj učinkovitem partnerstvu lahko izrazimo z naslednjimi aktivnostmi (ESPON, 2005):

*Na regionalnem nivoju:*

- izboljšana dostopnost s povezavo regionalnih transportnih sistemov z nacionalnimi / mednarodnimi sistemi,
- prispevek k razvoju integrirane transportne infrastrukture,
- proaktiven program za ohranjanje naselbin v ruralnem prostoru, ki jih prizadeva zmanjševanje prebivalstva in degradacija okolja,
- izdelava strategij za trajnosten razvoj krajine in evalvacija potencialov izkoriščanja obnovljivih virov energije,
- razvoj krajin in ekosistemov z regionalnim in evropskim pomenom,
- načrti koordinirane rabe zemljišč z upoštevanjem smotrnega upravljanja z vodami,
- programi za ohranjanje in širitev splošne kulturne dediščine.

*Na lokalnem nivoju:*

- splošne strategije za gospodarsko diverzifikacijo in razvoj medmestnega sodelovanja in povezovalnih mrež,
- osnovanje planskih konceptov na trajnostnem razvoju,
- urbano in ruralno partnerstvo za razvoj trajnostno inovativnih prostorskih strategij za mesta in njihovo okolico in
- proaktivni programi za zaščito in ohranjanje urbane dediščine in promocijo kvalitetne arhitekture.



## 1.4 Urejanje in razvoj naselij

Vaške strukture oblikujejo navidezno zapleten vzorec raznolikih objektov. V njem se neposredno izraža nekdanja in današnja socialna struktura podeželja: veleposestniki, veliki in mali kmetje, kajžarji, viničarji, bajtarji, delavska predvojna gradnja, novogradnje kmečkih otrok, novogradnje priseljencev brez zemlje, organizirana enodružinska gradnja, redko celo blokovna gradnja. Z razliko od starih delov vasi, ki so prostorsko berljivi, in kjer je jasen odnos med objektom in parcelo, sistem parcelacije, stavbnih zemljišč, zavrtnic in povezav s poljem, se v novih delih vasi pojavlja monotoni vzorec "škatlastega" objekta na sredini parcele (*Gabrijelčič, Fikfak, 2002*).

Ohranjanje in vzdrževanje zgradbe in oblike vaških naselij pomeni dolžnost, obvezo do obstoječih oblik, do nastale gradbene strukture. Ohranjanje ne pomeni konzerviranje, proces, v katerem bi nastal živi muzej, skansen, ki bi bil v nasprotju z dosežki in zahtevami sodobnega načina življenja. Smisel je namreč drugje. Ohranjamo namreč idejo, oblikovalske kriterije, po katerih je naselje postalo tako oblikovano. Gre za prilagajanje obstoječemu in spreminjanje tistih načel stavbarstva, ki so pripeljali do sedanje zgradbe in oblike (*Drozg, 1995*).

Podeželska naselja so bila dolgo časa z vidika urejanja in prenove zapostavljena. Ruralna naselja v večini niso več kmečke vasi, kjer so se ljudje preživljali izključno s kmetijstvom. To so naselja z raznolikimi vsebinami, ki združujejo vse prednosti bivanja v naravnem okolju s pridobitvami mestnega načina življenja (nova "urbana" ruralnost) (*Gabrijelčič, Fikfak, 2002*). Pritiski na ta naselja od urbanih prebivalcev, ki živijo v utesjenih betonskih zgradbah v mestnih soseskah, so sociološko gledano upravičeni. Žal pa gre za stihijski pristop od nakupa zemljišč, do lastno oblikovanega objekta ali morda celo črnogradnje. Najbolj boleči posegi so v starih vaških jedrih, kjer se z nenačrtno adaptacijo ter nadomestnimi gradnjami uničuje identiteta nekega kraja (*Prosen, 1988*).

Razvoj naselij naj upošteva morfologijo naselja, če je kakovostna, in s tem kontinuiteto in harmoničnost razvoja. Morfologija je veda o zgradbi in obliki. To sta enakovredna dela morfologije, ki se dopolnjujeta in ni enega brez drugega. Zgradba: večje kot je število členov neke celote, bolj so odnosi med njimi tipizirani, poenoteni, običajni. Število osnovnih elementov je torej v obratnem sorazmerju z njihovim pomenom – več jih je, manjši je njihov pomen. In manj kot je istih elementov, bolj so pomembni (npr. središče naselja!). Pojem oblika pa pomeni videz neke stvari (*Drozg, 1995*). Izogibati se je treba prekinjanju in uničenju kakovostnih morfoloških vzorcev, pač pa jih je treba dopolnjevati in dograjevati. Morfologija je zbir urbanističnih (gabariti, stavbne črte, parcelacija, razdelitev na zazidalne otoke, coniranje, ulična mreža, gostote povezave...), arhitekturnih (starost zgradb, značilni stavbni tipi in slogi, fasade, vzorci), funkcionalnih (značilne rabe tal ter dejavnosti v zgradbah), socialnih in drugih kazalcev, ki sestavljajo mesto (naselje ali njegov del). Varovati je treba tipično slovensko kulturno krajino in njeno identiteto zlasti v alpskem, predalpskem, mediteranskem, subpanonskem območju in drugje. To pomeni kolikor se da ohranjati značilno lego, notranjo strukturo in podobo mest in drugih urbanih naselij v pokrajini pa tudi vzorce vasi, zaselkov, samotnih kmetij, avtohtonih razloženih naselij, zidanic in kmečkih gospodarskih poslopij (*Pogačnik, 2002*).

Urejanje podeželskih območij je povezano z vzpostavljanjem partnerskih odnosov med mesti in podeželjem, preprečevanjem vzrokov odseljevanja iz podeželja in vzdrževanjem minimalne opremljenosti lokalnih centrov. Varovanje naselbinskih struktur je povezano z določili o oblikovanju naselij, ki obsegajo različne režime varovanja značilnosti stavbarstva in določila o urejanju notranje strukture naselij, ki se nanašajo na usmeritve glede vrste zazidave, minimalnih gostot zazidanosti, opremljenosti s služnostnimi dejavnostmi, namembnostjo površin (s poudarkom na mešani rabi) ter dostopnostjo do javnih funkcij in ostalih infrastrukturnih omrežij... Izhodišča za urejanje naselij so še trajnostni razvoj, varčno razpolaganje z naravnimi viri ter vzpostavljanje polifunkcionalnega in urejenega bivalnega okolja. Zato si na področju poselitve postavljamo še naslednje cilje (*Ravbar in sod., 2001*):

- omejevanje razpršene gradnje in doseganje višjih gostot zazidanosti,
- prenavo starega gradbenega fonda,

- izgradnjo in sanacijo komunalnega omrežja,
- zagotavljanje minimalnega bivalnega standarda,
- aktivno stavbno, zemljiško in davčno politiko,
- celovito prostorsko in urbanistično urejanje naselij.

Razvojne potrebe naselij je potrebno zadovoljevati v prvi vrsti z zapolnjevanjem prostih površin znotraj pozidanega območja, z zgoščevanjem zazidanosti ter prenovo in prestrukturiranjem degradiranih območij, območij s starim gradbenim fondom in območij z neprimerno kvaliteto bivalnega okolja. Širjenje naselij naj upošteva naravne pogoje, topografski položaj naselij, varovane vedute in silhete historičnih jeder, ustroj naselja ter racionalnost infrastrukturnih omrežij in priključkov. Nove površine naj bodo v enem ali več delih, ki omogočajo primerno gostoto zazidanosti ter priključitev na infrastrukturno omrežje. Omejiti je potrebno razpršeno gradnjo in sprejeti ukrepe in merila, ki bodo takšno obliko gradnje nadomestili z organizirano stanovanjsko gradnjo, prenovo objektov, gradnjo na podlagi izvedbenih dokumentov, gradnjo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, gradnjo na podlagi celovite prostorske in urbanistične obdelave naselja (ne le posameznega objekta). Stanovanjska gradnja izven ureditvenih območij naselij ni mogoča. Izboljšati je potrebno kvaliteto bivalnega okolja ter v vseh delih naselij zagotoviti primerno dostopnost do centralnih funkcij, ekološko neoporečno okolje, infrastrukturno opremljenost ter primerno stopnjo urejenosti. Varovati in ohranjati je potrebno stavbno dediščino ter kvalitetne urbane ambiente (*Ravbar in sod., 2001*).

Urbanizacijo na podeželju moramo usmerjati. Za možne lokacije nove (neavtohtone, nekmečke) naselitve moramo izbirati tiste vasi, ki imajo prostorsko – lokacijske pogoje in možnosti, da se razvijejo v lokalne oskrbne centre z osnovno urbano opremo. Take so prometno centralno ležeče, večje vasi, z razpoložljivim zemljiščem za gradnjo (raven, osončen, manj rodoviten svet s primerno nosilnostjo). Urbanizacija podeželja ter kam jo usmerjati, je danes velik izziv za stroko. Medtem ko se odročna, težko dostopna hribovita agrarna območja s slabšimi možnostmi pridelave še praznijo, pa se poseljenost podeželja v dolinah in nižinah, zlasti pa v urbanih regijah, povečuje (*Pogačnik, 1999*).

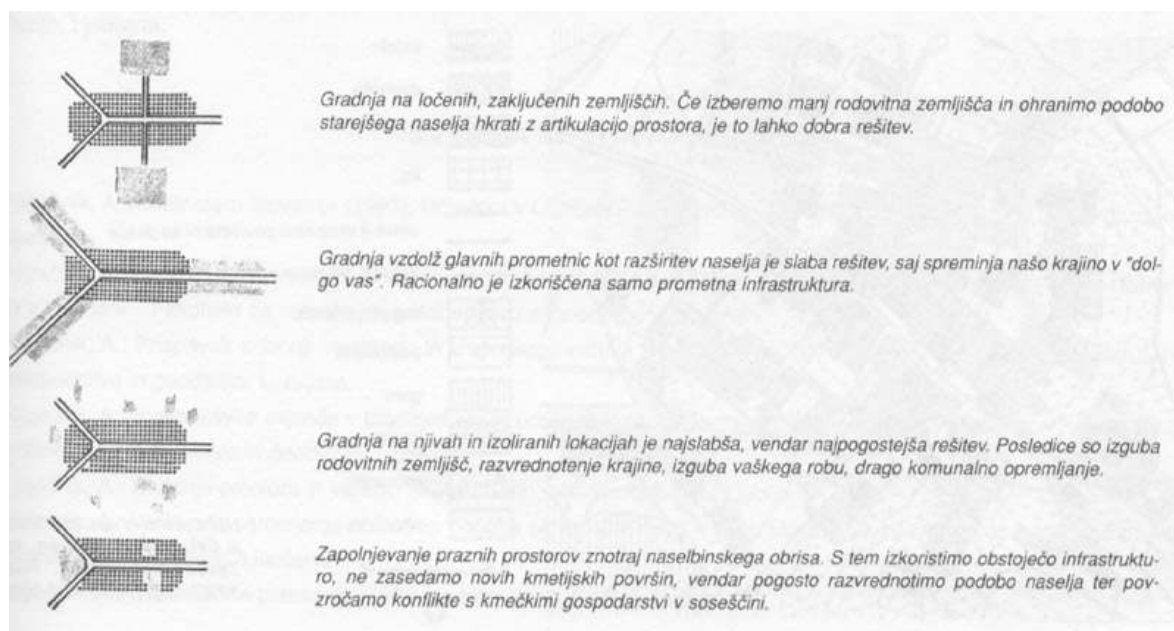
Prostorsko zasnovo naselja določa princip diferenciranosti prostora po pomenu. Vitalna točka naselja je središče naselja. Je predvsem osrednji prostor naselja, kjer so združeni moč, pomen in značaj, dejavnosti, ki obvladujejo in uravnavajo življenje skupnosti (Drozg, 1995). Središče naselja ni samo določen prostor oziroma trg, določen predel naselja, ampak predvsem stavbe, v katerih so dejavnosti, pomembne za funkcioniranje naselja. Te stavbe so večje, mogočnejše, z več stavbnega okrasja, kar vse daje središču še določen vizualni pomen. Središče naselja je tako središče pomenskosti – socialne, duhovne, gospodarske in ne nazadnje tudi morfološke. Je jedro, na katerega se navezuje prometna mreža, razmestitev dejavnosti, širjenje naselja (Zucker v Drozg, 1995).

Načeli, po katerih naj se razvijajo naselja (Pogačnik, 2002):

- *načelo ustvarjanja kompaktnih aglomeracij kratkih razdalj*, tj. s smotrnimi zgostitvami, zaokrožitvami in preno. Nova stavbna zemljišča se načeloma določajo, če so izčrpane možnosti zgoščanja in prenove, in sicer kot razširitve obstoječih naselij in ne na novih, izoliranih lokacijah. Nova stavbna zemljišča se določajo zlasti na degradiranih zemljiščih, slabših kmetijskih in gozdnih zemljiščih, na območjih zaraščanja (z gozdom), v območjih disperzne urbanizacije, kjer nista prizadeti naselbinska in krajinska podoba, kjer so ugodne možnosti komunalnega opremljanja ter druge razmere za kakovostno bivanje, delo in druge funkcije naselja. Nova območja za urbani razvoj zunaj obstoječih naselij na izoliranih lokacijah naj bi bila izjemoma možna za prometnologistične, proizvodne, nakupovalne, turistične, prostočasne, obrambne in druge funkcije, in sicer ob prometnih vozliščih, zlasti priključkih na avtoceste, ob železniških postajah, lukah in letališčih, ob mejnih prehodih, na razvojno strateško pomembnih legah med večjimi mesti ali na drugih lokacijah, kjer uravnovešajo vpliv večjih mest v drugi državi,
- *načelo polifunkcionalnosti*, tj. z raznovrstnostjo funkcij, z razvojem raznih dejavnosti, kar se kaže tudi z različnostjo rabe in uravnovešeno namembnostjo rabe tal. Izjemoma so lahko izrazito turistično, zdraviliška, industrijska, agrarna in druga funkcijsko specifična naselja.

Moderna prometna in telekomunikacijska omrežja so omogočila različne oblike poselitve v agrarni krajini, tako v pogledih oblike, velikosti, opremljenosti kot tudi arhitektonskih značilnosti. Velikost naselja ni več bistvenega pomena. Opažamo difuzijo, dekoncentracijo, fraktalnost, linearne pasove urbanizacije kot oblike prostorske razmestitve poselitve (Pogačnik, 1999).

Mikrolokacijsko je nova gradnja na vasi lahko usmerjena na sledeče možne načine (po Sedlarju) (Pogačnik, 1999):



Slika 1: Načini mikrolokacijske usmerjenosti gradnje na vasi (Pogačnik, 1999).

Pri večjih, okoljsko problematičnih posegih v podeželski prostor zahtevamo **presojo vplivov na okolje** (agromelioracije, komasacije, plantažni nasadi, živinorejske farme, agroživilska industrija, večje hidrotehnične ureditve, posek obsežnejših gozdov, žičnice, smučišča, igrišča za golf, itn.) (Pogačnik, 1999).

#### 2.4.1 Prenova in razvoj vasi

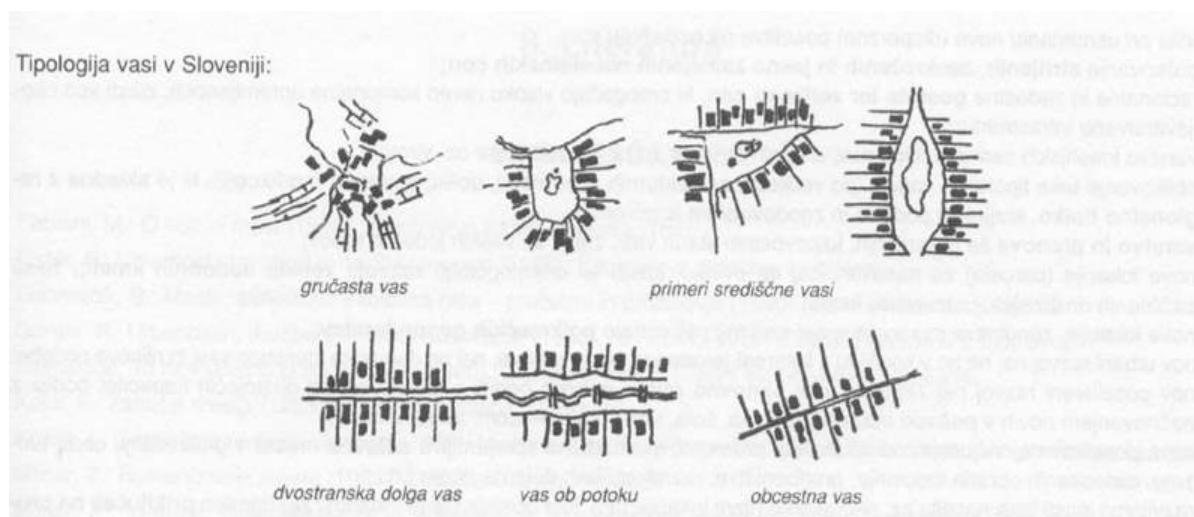
Mnogo stoletij je kmetovo delo oblikovalo krajino in s tem veliko pestrost za posamezne regije tipičnih podob vasi in krajin. Danes pa sta vas in krajina ogroženi zaradi hitrih strukturnih sprememb v kmetijstvu. Posledice teh strukturnih sprememb segajo daleč preko področja agrarne strukture in vplivajo na vso pestrost življenja na deželi. Treba je spoznati posledice tega razvoja za ves podeželski prostor, razviti predstave o ciljih prihodnjega razvoja in predložiti koncepte za njihovo uresničitev. Prenova vasi obsega sanacijo in razvoj podeželskih naselij, njen namen pa je izboljšati življenjske razmere ljudi različnih poklicev in starosti, ki tam živijo (*Prosen, 1993*). Ob tem je treba gledati na podeželski prostor predvsem kot nasprotni pol gosto poseljenega prostora. Širjenje mestnih naselij, ki ga je opaziti v mnogih deželah, je treba preprečiti s pomočjo zavestne politike, ki vodi h krepitvi podeželskih območij. Istočasno pa lahko vasi s svojo socialno in kulturno močjo delujejo tudi v korist mestnega prebivalstva (*Wirth, 1994*).

Suburbanizacija v Sloveniji temelji na prostorski preobrazbi predmestij / periferije, na naselbinski mreži in spremembah v sistemu vrednot med mestom in podeželjem. Značilna je širitev v zaledje in prepletanje z ruralnim prostorom. Prometna sredstva in dobre povezave so dokončno vplivale na disperzijo prebivalstva v plasteh okrog mest, ki bi jo lahko poimenovali tudi kot "pokrajino razpršene poselitve" (*Gabrijelčič, Fikfak, 2002*).

Vpliv procesa deagrarnizacije in urbanizacije se tako v tujini kot na Slovenskem odraža v številnih nasprotjih v razvoju podeželja, ki so nastala tudi zaradi preveč enostranskega razvoja kmetijstva, ki je s svojevrstnim načinom pridelave močno poseglo v tradicionalno strukturo vasi.

Podeželski prostor doživlja spremembe kot posledico urbanizacije, ki prinaša v agrarno pokrajino merila in vrednote, ki so nastale v drugačnem okolju. Podeželje ni več eksistenčno odvisno od kmetijske dejavnosti, to pa posredno vpliva na fizični izgled naselij (grajena struktura, prometna ureditev) in funkcijo naselij. Spremembe v

agrarni krajini naselij so vsebinske, strukturne in fiziognomske. Naselja dobivajo nove funkcije, ki se kažejo v spremenjeni morfologiji naselja (Drozg, 1995). Zato je nujno začeti prenavljati in urejati vasi celostno, in ne zgolj po posameznih sektorjih.



Slika 2: Slika tipologije vasi v Sloveniji (Pogačnik, 1999).

V nekaterih državah so dovolj zgodaj uvrstili v urejanje kmetijskih zemljišč z agrarnimi operacijami tudi ureditev in sanacijo vaških naselij (Prosen, 1993). Predvsem zaradi negativnih posledic, ki nastajajo z razvojem podeželja je danes aktualen pojem trajnostni razvoj.

Z izrazom trajnostni skušamo opredeliti etično načelo, da moramo z našim odnosom in močjo znanja, tehnike in oblasti tako ravnati (upravljati, gospodariti) z naravo, da bodo mogli v njej enako dobro in varno za nami živeti naslednji rodovi. Zato je treba trajno ohraniti osnove življenja; izkoriščanje naravnih virov in vrednot mora biti vzdržno, razumno in uravnoteženo, torej načrtno in usklajeno. Zato ni dovolj reči, da gre za trajnostni razvoj, temveč za **sonaravni trajnostni razvoj**, čimbolj prilagojen obnovljivim naravnim virom in uravnotežen v naravi (Lah, 2001).

Cilji prenove in razvoja vasi, ki jih na ta način dosežemo služijo izboljšanju posameznih življenjskih in gospodarskih razmer, zajemajo pa (Prosen, 1993):

- bivanje,
- kmetijstvo,
- obrt,
- promet,
- infrastrukturo,
- podobo naselja in krajine ter zelenje,
- prosti čas in razvedrilo.

#### 2.4.2 Ekološki vidik prenove in razvoja vasi

Ekologija v splošnem je "veda, ki se ukvarja z ekonomijo narave. Preučuje odnose živali do **živega** in **neživega** sveta, vključno s prijateljskimi in sovražnimi odnosi s tistimi živalmi in rastlinami s katerimi prihajajo v **neposredni** in **posredni** stik. V besedi ekologija je zajeto preučevanje vseh tistih kompleksnih odnosov, ki po Darwinu predstavljajo pogoje za preživetje (Haeckel, 1866)".

Ekologija v enem od svojih besednih pomenov označuje nov svetovni nazor, to je nov način razmišljanja. Nekateri govorijo o ekološki revoluciji. Nedvomno je, da stopamo v ekološko bolj zavedno stoletje (Mihalič, 1995).

Vas je v primerjavi z urbanimi naselji neprimerno bolj povezana z naravnimi elementi kulturne krajine kot so žive meje, brežine, loke s potoki, itn. Podeželsko naselje torej neposredno umeščamo v naravno okolje, predvsem z ustrezno zasaditvijo vaškega roba (Prosen, 1993). Naselje ne sme pogrešati zelenja. Zelenice, vrtovi, parki, nasadi dajejo naselju naravno obliko, približajo ga naravnosti (Češarek, 1988). Ravno s takimi ukrepi se naselje kot umetna tvorba približa naravnim oblikam, ravno to pa poskušamo doseči pri prenovi in urejanju podeželja. Zelenje v vasi zapolnjuje proste površine v naselju in je nekako protiutež intenzivni rabi. Značilnost starih krajev je vse polno naravnih elementov in sicer: drevje, grmovje, travniki, vodni tokovi, itd.



(Prosen, 1988). Dejstvo je, da dobiva danes razvoj podeželja in razvoj kmetijstva pomembno ekološko funkcijo, ki (Grabski-Kieron v Prosen, 2003) se kaže v negi kulturne krajine, v varovanju posameznih kulturnih znamenitosti, integralnem varstvu narave, zagotavljanju ekološkega prihodka, podpori regionalnim proizvodom itn. Poudarek pri urejanju podeželja je torej na ureditvi in sanaciji okolja, kar skušamo doseči preko konkretnih ekoloških ukrepov kot so ekološka pridelava hrane, nove zasaditve, ozelenitve, ustvarjanje biotopov, gradnja zelenih rekreacijskih površin, prenova in sanacija podeželskih naselij itn. z velikim poudarkom na pomenu čistega okolja v podeželskem prostoru kot osnovi za razvoj nekaterih dopolnilnih dejavnosti (Prosen, 1991).

Ekološko – načrtovalski koncepti v preteklosti niso namenili dovolj pozornosti ekološkim in krajinskim posebnostim vasi in podobi krajine, katerim sledijo današnje zahteve pri prenovi in urejanju vasi, pri čemer je potrebno poskrbeti za varstvo narave in okolja in uresničiti druge ekološke ukrepe.

## **2 UKREPI IN INŠTRUMENTI ZA UREJANJE IN RAZVOJ NASELIJ**

### **2.1 Ukrepi na slovenskem podeželju**

V našem ruralnem okolju so nakopičeni številni problemi, ki se najočitneje kažejo v stihijski, okolju neprilagojeni gradnji. Vendar pa je takšna prostorska situacija v veliki meri posledica toge prostorske in spomeniško varstvene politike, ki noče priznati legitimnosti sodobnim prostorskim potrebam in vzpodbudam. Agrarni sistem, ki je general tradicionalne vzorce rabe prostora, je že davno razpadel. Vitalni elementi, ki se vrivajo v podeželsko strukturo, so v strokovnih krogih vedno znova ocenjeni kot negativen pojav. Pa vendar so postali ti novi elementi pogosto že prevladujoči motiv in so v resnici vzpostavili nov, lasten sistem rabe prostora. Tega dejstva preprosto ni mogoče zanikati, kot tudi ne dejstva, da ni mogoča ocena novega stanja le s pomočjo tradicionalnega vrednostnega aparata. V teh strukturah je mogoče razbrati

tudi pozitivne razvojne usmeritve ter jih postopoma izoblikovati v kvalitetne povezave s prisotno prostorsko identiteto. **Preplet ruralne in urbane kulture v agrarnem prostoru bo omogočilo večjo ekonomsko stabilnost podeželja in bogatejše kulturno okolje.** Pri oblikovanju novih elementov bo naslanjanje na tradicionalne vzorce le pogojno uspešno oziroma bo uspešno predvsem tam, kjer se bodo zaradi izjemnih kvalitete naravne in naselbinske dediščine zavestno odločili za poostrene pogoje varstva drugje. Usmerjamo se v razvoj novih oblik, ki sicer upoštevajo temeljne značilnosti lokacije, kot so: relief, klima, vegetacija, naravna prehodnost ozemlja, hidravlične značilnosti, stabilnost ekološkega sistema, ter iščemo odgovore na vprašanja sodobne vsebine in organizacije v prostoru, sodobne tehnologije gradnje, materiale, kompleksnejše oblike bivalne kulture in podobno. Novi poselitveni vzorci morajo preseči današnjo stihijsko rast naselij in jo nadomestiti s smotrnim strukturiranjem zazidave v nova poselitvena jedra oziroma drugačne prostorske sestavine bodisi v okviru tradicionalnih naselij bodisi kot povsem nove poselitvene strukture (*Gabrijelčič, Fikfak, 2002*).

Za urejanja prostora (tako urbanega kot tudi podeželskega prostora) je treba oblikovati učinkovit, medsektorsko in na vseh ravneh povezan sistem ukrepov, ki bodo zagotavljali izvajanje sprejete politike urejanja prostora. Vzpostaviti je potrebno dosleden pravni red, ki bo temeljil na sodobnih in usklajenih zakonih in podzakonskih aktih na vseh drugih področjih, ki vplivajo na urejanje prostora. Pri urejanju prostora je treba zagotoviti prednostno upoštevanje javnega interesa (*MOPE – UPP, 2001*):

- uvesti je treba regionalno raven upravljanja kot nujen pogoj za uspešno obvladovanje procesov v prostoru,
- utrditi je treba strokovne in upravne službe ter jasno opredeliti odgovornosti in naloge posameznih ravni upravljanja (država - regije - občine). Pri tem se morajo izraziti tudi smotrna povezanost strateške ravni planiranja prostorskega razvoja s pripravljanim ter izvajanjem lokacijskih odločitev, s tem da je temeljna odgovornost za urejanje prostora na regionalni in lokalni ravni,
- zagotoviti je treba skladno delovanje različnih sektorjev državne uprave, ki vplivajo na urejanje prostora,

- zagotoviti je treba pregledno in stalno usklajevanje nasprotujočih si interesov v prostoru.

Našteti ukrepi predstavljajo skupino sistemskih ukrepov, ki vplivajo na področje upravljanja s prostorom in sistem prostorskega planiranja nasploh, torej vplivajo tako na urbana območja kot tudi na ruralna. Naslednji ukrepi pa imajo neposreden vpliv na celovit razvoj podeželja in so naslednji (*Juvančič, 2003*):

- izboljševanje proizvodne sposobnosti zemljišč,
- zemljiški ukrepi,
- trženje kvalitetnih kmetijskih proizvodov,
- obnova vasi, zaščita in ohranjanje podeželskega izročila,
- upravljanje z vodnimi viri,
- razvoj in izboljševanje infrastrukture, povezane z razvojem kmetijstva,
- zaščita okolja v povezavi z okoljem, gozdarstvom in ohranjanjem kulturne krajine,
- obnova proizvodnih potencialov, prizadetih zaradi naravnih nesreč,
- diverzifikacija kmetijskih in z njim povezanih dejavnosti za zagotovitev dopolnilnih virov zaslužka.

Da bi dosegli samostojen razvoj podeželja kot prostora za življenje, izvajanje gospodarskih in rekreacijskih dejavnosti ter kot fizičnega prostora, se poleg upoštevanja ustreznih načel za trajnostni prostorski razvoj (evropske celine) predlagajo naslednji ukrepi (*CEMAT, 2000*):

- krepitev prostorsko urejevalne politike, usmerjene v ohranjanje ravnotežja ob različnih dogajanjih in razvoju, ki učinkuje na podeželska območja (diverzifikacija možnosti za zaposlovanje, spremembe v kmetijski proizvodnji, pogozdovanje, turizem, varstvo narave),
- varstvo, ohranjanje in izboljševanje endogenih virov v podeželskih območjih z namenom, da bi diverzificirali ekonomsko podlago in mobilizirali lokalno prebivalstvo ter tiste, ki se ukvarjajo z gospodarstvom,
- spodbujanje malih in srednje velikih mest kakor tudi velikih vasi, da bi služile kot ponudnik storitev za svoje kmetijsko zaledje ter kot primeren prostor za ustanavljanje malih in srednje velikih podjetij,

- izboljševanje dostopnosti kmetijskih območij, zlasti malih in srednje velikih mest ter velikih vasi,
- izboljševanje življenjskih pogojev za prebivalce kmetijskih območij in povečevanje privlačnosti teh območij za vse skupine prebivalstva, kot na primer za mladino in upokojujence. Za to pa je potrebna aktivna vloga poljedelskih in gozdarskih podjetij, varstvo, ohranjanje in nadaljnji razvoj naravne in kulturne dediščine, odpravljanje škode, narejene na okolju, in vzpostavljanje primerne infrastrukture ter novih storitvenih dejavnosti, še zlasti na področju turizma,
- izboljšanje oskrbe in trženja visoko kakovostnih regionalnih kmetijskih, gozdarskih in obrtniških izdelkov s podeželja,
- spodbujanje kmetov in gozdarjev, da prilagodijo svoje postopke pri namenski rabi prostora lokalnim razmeram in pomagajo ohranjati in ponovno vzpostavljati biološko raznolikost, mogoče je plačevanje nadomestil na območjih, kjer se potrebe kmetijstva in gozdarstva razlikujejo od potreb, ki se nanašajo na varstvo narave in ohranjanje krajine,
- spodbujanje ustvarjanja delovnih mest, ki zahtevajo visoke kvalifikacije, kot del procesa diverzifikacije gospodarstva, še zlasti pri razvijanju možnosti za zaposlitev izven kmetijstva s pomočjo novih informacijskih in komunikacijskih tehnologij.

Skladno s skupno prostorsko razvojno politiko Evropske unije je treba zagotavljati skladen razvoj podeželja ter primarnih dejavnosti, kmetijstva, gozdarstva in gospodarjenja z vodami. Podeželje postaja zaradi kakovostnih krajinskih in bivalnih značilnosti vse zanimivejše območje stalnega ali občasnega bivanja in dela, zato je treba razvoj na teh območjih usmerjati tako, da se ohranja krajinska in naselbinska dediščina, ter zagotavljati usklajevanje med primarnimi in drugimi rabami prostora. Posebno pozornost je treba nameniti tudi degradiranim krajinam, ki ponekod nastajajo kot posledica različnih intenzivnih rab prostora. Razvojni programi za demografsko ogrožena območja morajo temeljiti na lokalnih značilnostih in primerjalnih prednostih (*MOPE – UPP, 2001*).

## 2.2 Prostorska zakonodaja in urejanje podeželja

Kje in kako se bo gradilo je najprej urejal neformalni nadzor, ki je potekal brez pisanih zapovedi in prepovedi. Šele kasneje se je pojavilo pisano pravo: statuti mest, državni zakoni in drugi predpisi, pravno obvezni načrti. Mehanizmi neformalnega nadzora so bili predvsem navade, običaji, tradicija, simboli in lokalna skupnost. V povojnem obdobju (II. Svetovna vojna) postane neformalna gradnja tako imenovana črna gradnja, ki ima negativen prizvok ne samo nelegalne, ampak tudi nekvalitetne gradnje (*Gabrijelčič, Fikfak, 2002*). Današnja navidezno "kaotična" podoba poselitve v slovenskem primestnem in podeželskem prostoru je deloma odraz političnih, socialnih in ekonomskih razmer in sprememb v preteklosti.

Če so bili v preteklosti posegi v naravo opravljeni s čutom, mora danes ta čut nadomestiti predvsem znanje in ekološka etika (*Glikson v Prosen, 2003*) ter kvalitetna normativna ureditev (*Prosen, 2003*).

Krovno zakonodajo s področja urejanja prostora in naselij tvorita Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, uradni list RS, št.110/02) ter Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, uradni list RS, št.102/04).

Trenutno veljavna zakonodaja (ZUreP-1) upošteva ustavno ureditev, tujo prakso, predvsem pa uveljavlja ukrepe za realizacijo načrtovanih prostorskih posegov, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema (*Prosen, 2003*).

## 2.2.1 Ureditev prostorske zakonodaje v Sloveniji in delitev pristojnosti na področju urejanja prostora

### Državna raven:

Država na področju urejanja prostora pripravlja zakone, politike in druge akte, ki jih sprejemata Državni zbor oziroma Vlada RS. Z njimi opredeljuje sistem prostorskega planiranja ter določa strateške cilje in usmeritve prostorskega razvoja. Poleg zakonov in strateških dokumentov na področju prostorskega razvoja ima država tudi pristojnosti za izvajanje ukrepov glede posegov v prostor in graditve objektov, ki so državnega pomena. Z zakoni in drugimi strateškimi dokumenti država določa okvirje za prostorsko planiranje na regionalni in lokalni ravni. V njeni pristojnosti je izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na nižji ravni. V primeru, da lokalne skupnosti ne izvajajo svojih nalog na področju urejanja prostora, ima država v posebnih primerih pravico nadomestnega ukrepanja. V državni pristojnosti je tudi (MOPE – UP, 2004):

- vodenje in izvajanje zemljiške politike,
- vodenje zbirk prostorskih podatkov,
- razvijanje in spodbujanje strokovnega dela na področju prostorskega planiranja,
- sodelovanje pri zadevah urejanja prostora na mednarodni ravni.

### Regionalna raven:

Slovenija še nima formalno vzpostavljene administrativne regionalne ravni. Edini inštrument prostorskega planiranja na regionalni ravni je Regionalna zasnova prostorskega razvoja, ki jo po principu partnerstva skupaj pripravljajo država in občine.

### Občine – lokalne skupnosti:

Lokalne skupnosti imajo izvirno pravico urejanja prostora na svojem območju, razen za posege v prostor, ki so v neposredni pristojnosti države. Delovanje na področju urejanja prostora in prostorskega načrtovanja mora lokalna skupnost izvajati v skladu s sprejetimi zakoni, standardi in merili. Njihova poglavitna naloga v zvezi z urejanjem prostora je skrb za racionalno, mešano in trajnostno usmerjeno rabo prostora ter

varčno rabo zemljišč v skladu z načeli kvalitetnega bivanja, dela, rekreacije in zdravega okolja. V postopku odločanja skrbijo za neposredno sodelovanje vseh prizadetih in zainteresiranih akterjev. Skrbijo tudi za identiteto skupnosti z upoštevanjem in varovanjem naravnih in grajenih značilnosti.

## 2.2.2 Osnovne značilnosti zakonodaje in prostorskih aktov

Vsebinska izhodišča za pripravo novih sistemskih rešitev na področju urejanja prostora sta podala dva dokumenta, ki ju je Vlada RS sprejela decembra 2001. To sta **Politika urejanja prostora R\_Slovenije** ter **Ocena stanja v prostoru R\_Slovenije**. Politika urejanja prostora R\_Slovenije je dokument, s katerim Slovenija zagotavlja trajnosten prostorski razvoj, opredeljuje temeljna načela in cilje urejanja prostora z namenom ustvarjanja kakovostnega bivalnega in delovnega okolja ter usklajevanja prostorskega razvoja z širšim evropskim prostorom. V dokumentu so podane tudi usmeritve za doseganje zastavljenih ciljev. Ocena stanja v prostoru R\_Slovenije pa je dokument, ki vsebuje opis in oceno značilnosti slovenskega prostora ter dejavnikov, ki vplivajo na razvoj sistema prostorskega planiranja. Nov **Zakon o urejanju prostora** določa vrste, vsebine in hierarhijo dokumentov ter način njihove priprave. Določa tudi instrumente za operativno načrtovanje posegov v prostor. Določa dve vrsti prostorskih aktov: državne in občinske. Tako državni kot občinski prostorski akti se delijo na tiste ki opredeljujejo prostorske usmeritve ter tiste, ki so podlaga za podrobnejše načrtovanje ali dovoljevanje posegov v prostor. Dopolnjuje ga prav tako prenovljeni **Zakon o graditvi objektov**, ki sedaj na sodobnejši in uporabnikom prijaznejši način določa načine in postopke za pridobivanje dovoljenj za gradnjo in urejanje prostora. Poleg državne in lokalne ravni Zakon o urejanju prostora uvaja tudi možnost planiranja na regionalni ravni. Zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov, ter določa tudi pogoje za opravljanje

dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

Cilji zakona so v skladu z zagotavljanjem trajnostnega prostorskega razvoja zlasti (*MOPE – UP, 2004*):

- razmejiti pristojnosti za urejanje prostora med državo in lokalnimi skupnostmi, skupaj z uveljavitvijo regionalne ravni načrtovanja,
- omogočiti večjo participacijo javnosti pri urejanju prostora ter transparentnost postopkov priprave in sprejemanja prostorskih aktov,
- zagotoviti večjo fleksibilnost pri določanju vsebine prostorskih aktov ter načrtovanju posegov v prostor,
- upoštevati nov status zasebne lastnine pri prostorskem načrtovanju ter uveljavljanje zasebne iniciative pri operativnem urejanju prostora,
- zmanjšati tveganja pri pripravi investicijske namere,
- zagotoviti dostopnost in preglednost prostorskih aktov ter režimov urejanja prostora za posamezno zemljišče,
- regulirati strokovne dejavnosti prostorskega načrtovanja.

### 2.2.3 Državne usmeritve prostorskega razvoja in urejanja prostora

#### Državno planiranje:

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije** je temeljni dokument usmerjanja razvoja v prostoru, ki vsebuje (*ZUreP-1, 2003*):

- izhodišča in cilje prostorskega razvoja,
- zasnovo prostorskega razvoja Slovenije s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja,
- razvoj prostorskih sistemov: poselitve, infrastrukture in krajine, z usmeritvami za prostorski razvoj na regionalni in lokalni ravni,
- ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja Slovenije.



V povezavi z evropskimi usmeritvami za zagotavljanje trajnostnega razvoja določa zasnovo prostorskega razvoja in strateške usmeritve za vzdržen prostorski razvoj dejavnosti v prostoru na državni in podrobnejši ravni ter izhodišča za koordinacijo razvojnih politik in varstvenih zahtev v prostoru.

**Prostorski red Slovenije** določa pravila (prostorska pravila) za urejanje prostora z namenom, da se z njihovo uporabo zagotovi podlaga za enoten način urbanističnega in krajinskega načrtovanja v zvezi z umeščanjem dejavnosti in prostorskih ureditev v prostor ter v zvezi z arhitekturnim in krajinskim projektiranjem glede na značilnosti posameznih območij države. Prostorska pravila, predstavljajo obvezno vsebino, ki jo je potrebno upoštevati pri izdelavi podrobnejših prostorskih aktov, predvsem pa pri odločitvah o širitvah in prenovah poselitvenih območij, o graditvi zunaj poselitvenih območij ter o drugih posegih v prostor, kjer je potrebno uveljaviti javno korist. Prostorski red določa v prostorskih pravilih tudi merila in pogoje za načrtovanje in graditev objektov v prostorskih ureditvah državnega pomena, kadar za prostorske ureditve državnega pomena ne bo izdelan državni lokacijski načrt ali pa bo ta že izveden in bo prenehal veljati. Prostorski red skupaj s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije določa izhodišča za urejanje prostora in izdelavo drugih prostorskih aktov na državni, regionalni in lokalni ravni.

**Državni lokacijski načrt** je izvedbeni dokument za realizacijo posegov v prostor.

**Poročilo o stanju v prostoru**, je poročilo o doseganju ciljev prostorskega razvoja ter pripomoček za spremljanje izvajanja usmeritev urejanja prostora.

#### Regionalno planiranje:

**Regionalna zasnova** prostorskega razvoja je uvedena z namenom usmerjanja posegov v prostor državnega in regionalnega pomena v skupnem dogovoru med državo in občinami. Območje urejanja ni vnaprej določeno, temveč se ravna po naravi tematike in interesu države in občin. Regionalna zasnova prostorskega razvoja določa rabo prostora, usmeritve za razmestitev dejavnosti ter izhodišča za posege v prostor, ki se načrtujejo z državnim lokacijskim načrtom. Ko je regionalna

zasnova prostorskega razvoja sprejeta, obvezuje tako državo kot občine: država mora državne lokacijske načrte izdelati v skladu s sprejeto regionalno zasnovo, občine pa morajo pri načrtovanju svojega prostora prav tako upoštevati regionalno zasnovo kot izhodišče prostorskega razvoja. Če je Regionalna zasnova prostorskega razvoja pripravljena dovolj podrobno, lahko nadomesti strategije prostorskega razvoja vseh občin, ki so sodelovale pri njeni pripravi.

### Občinsko planiranje:

**Strategija prostorskega razvoja občine** ima na ravni in v obsegu območja občine podobno vlogo kot Strategija prostorskega razvoja Slovenije. S tem prostorskim aktom občina določa dolgoročne cilje prostorskega razvoja svojega območja, predvsem pa usmeritve za trajnostni prostorski razvoj ter usmeritve za razmeščanje dejavnosti v prostoru, razvoj poselitve, infrastrukture in krajine. Strategija prostorskega razvoja občine določa (MOPE – UP, 2004):

- izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine,
- prioritete in usmeritve za doseganje ciljev prostorskega razvoja,
- zasnovo poselitve, rabo urbanih površin, prenovo obstoječih naselij ter sanacijo degradiranih urbanih območij,
- zasnovo prometne, energetske, komunalne in druge infrastrukture,
- zasnovo krajine s prikazom kmetijskih in gozdnih površin, vodnogospodarskih sistemov, območij rudnin, naravnih in kulturnih vrednot ter naravnih in ogroženih območij,
- razvoj in urejanje naselij z urbanističnimi zasnovami ter urejanje krajinskih območij s krajinskimi zasnovami,
- ukrepe za izvajanje.

Sestavna dela Strategije prostorskega razvoja občine sta **Urbanistična zasnova** in **Krajinska zasnova**, vendar ni nujno, da sta njihova priprava in sprejem sočasna. Urbanistična zasnova je podrobnejši prostorski akt občine, s katerim se določi in prikaže razvoj naselja, členitev naselja na posamezne funkcionalne enote ter območja prenove in širitve naselja. Urbanistična zasnova predstavlja temeljno podlago za določanje posameznih pravnih režimov in morebitnih omejitev za razvoj

naselja. Krajinska zasnova je podrobnejši prostorski akt občine za načrtovanje krajinskih območij. Njena prvenstvena vloga je določiti namensko rabo površin ter zasnovo razporeditve dejavnosti v obravnavanem območju. Izdeluje se za območja velikih krajinskih kvalitet ter za območja, ki so predvidena za zavarovanje.

**Prostorski red občine** je temeljni izvedbeni prostorski akt občine, saj določa območja namenske rabe prostora občine tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in jih prikazati v zemljiškem katastru. Poleg tega določa tudi (*MOPE – UP, 2004*):

- merila in pogoje za urejanje prostora, predvsem možnost prepletanja dejavnosti glede na namensko rabo prostora, za predvideno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, za določanje gradbenih parcel, za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za določitev območij komunalnega opremljanja zemljišč s splošnimi standardi njihovega opremljanja,
- členitev območja občine na prostorske in funkcionalne enote, za katere bodo izdelani prostorski akti in merila in pogoje za varovanje prostora,
- ukrepe za izvajanje.

Prostorski red občine lahko določi za posamezno ureditveno območje tudi podrobnejša merila in pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, če na tem območju niso ti pogoji podrobneje opredeljeni z lokacijskim načrtom. V primeru določitve meril in pogojev za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, je potrebno določiti regulacijske elemente za umestitev posega v prostor, lahko pa tudi gabarite objektov, merila za njihovo oblikovanje, funkcionalno in tehnično zasnovo objektov z ureditvijo njihove okolice ter ureditev komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja. Na območjih, kjer so posegi v prostor že izvedeni in je bila njihova podlaga občinski lokacijski načrt, je potrebno sprejeti dopolnitve k prostorskemu redu občine.

**Občinski lokacijski načrt** je izvedbeni prostorski akt občine, s katerim se podrobneje načrtujejo posamezna območja urejanja prostora. Z občinskim

lokacijskim načrtom se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja glede namena, lege, funkcije, velikost in oblikovanja objektov. Z Občinskim lokacijskim načrtom se predhodno preverijo tudi pglavitni vplivi izvedbe predvidenih posegov v prostor ter rešijo temeljni konflikti v prostori. Zato je pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene objekte na območju občinskega lokacijskega načrta praviloma hitra. Občinski lokacijski načrti se pripravljajo predvsem za načrtovanje (*MOPE – UP, 2004*):

- infrastrukturnih omrežij in za zagotavljanje delovanja lokalnih gospodarskih javnih služb,
- območij, kjer se izvajajo z Zakonom o urejanju prostora predvideni prostorski ukrepi (npr. razlastitev ali omejitev lastninske pravice, komasacija, prenove...),
- območij, kjer je predvidena sanacija in prenova ter širitev naselij v skladu z urbanistično ali krajinsko zasnovo.

**Občinsko poročilo o stanju v prostoru** se vsebinsko navezuje na državno poročilo o stanju v prostora. Občina mora pripraviti poročilo o stanju v prostoru vsake štiri leta. Na podlagi pripravljenega Poročila o stanju v prostoru občina pripravi predloge za njen nadaljnji prostorski razvoj in po potrebi tudi predloge za spremembo Strategije prostorskega razvoja Občine.

Če hočemo načrtno urejati naselje, še zdaleč ni dovolj samo ustrezna plansko-urbanistična zakonodaja, ki bo zahtevala ustrezne strokovne podlage in urbanistične rešitve, treba je oblikovati ukrepe, ki bodo omogočili izvajanje sprejetih načrtov. Gre za ukrepe predvsem na področju davčne, zemljiške, stanovanjske politike, na področju inšpekcijskih služb, itd. (*Požeš, 2002*).

V sistemu prostorskega planiranja oziroma natančneje planiranja in urejanja podeželskega prostora, ima veliko vlogo predvsem ZUreP-1, ki z nekaterimi sistemskimi ukrepi oziroma načrtovalskimi inštrumenti pomembno vpliva na možnosti razvoja podeželja in izvajanja posameznih ukrepov. Velja izpostaviti naslednje:

- začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora,
- zakonita predkupna pravica občine,

- razlastitev in omejitve lastninske pravice,
- komasacija,
- ukrepi pri prenovi.

*Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora;* sprejme jih vlada z uredbo ali občinski svet z odlokom in sicer takrat, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo sicer prostorska ureditev močno otežena oziroma, da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov (*ZUreP-1, 2001*).

*Zakonita predkupna pravica občine;* občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni s tem zakonom določeno drugače. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi (*ZUreP-1, 2001*).

*Razlastitev in omejitve lastninske pravice;* Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za dosego istega namena (*ZUreP-1, 2001*).

*Komasacija;* Komasacija se uvede z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve. Komasacija se uvede na podlagi sprejetega programa priprave lokacijskega načrta in kadar le - to predlagajo lastniki zemljišč na območju lokacijskega načrta (v nadaljnjem besedilu: komasacijsko območje), ki imajo

v lasti najmanj 67% površine zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Vsa zemljišča na območju predvidenega lokacijskega načrta se vključijo v komasacijski sklad. Komasačijo uvede za urejanje prostora pristojni občinski upravni organ (v nadaljnjem besedilu: občinski upravni organ) s sklepom. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Udeleženci v komasacijskem postopku so lastniki zemljišč in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastniki. Komasačijskega postopka se imajo pravico udeleževati tudi imetniki drugih stvarnih pravic na zemljiščih in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot imetniki stvarnih pravic. Komasačijski postopek vodi strokovna komisija, ki jo imenuje občinski upravni organ. Komisijo sestavljajo najmanj trije člani, strokovnjaki s pravnega, urbanističnega in geodetskega področja. Udeleženci komasačijskega postopka izmed sebe izvolijo komasačijski odbor, ki zastopa njihove interese, pripravlja predloge in sodeluje pri pripravi predloga elaboratov v komasačijskem postopku. Na pobudo strokovne komisije pripravi geodetsko podjetje v sodelovanju z izdelovalcem lokacijskega načrta in komasačijskim odborom predlog elaborata nove razdelitve zemljišč. Predlog elaborata nove razdelitve zemljišč pristojni občinski upravni organ javno razgrne in obravnava v okviru javne razgrnitve predloga lokacijskega načrta za obravnavano območje. Na podlagi pripomb, danih med javno razgrnitvijo, pripravi geodetsko podjetje, v sodelovanju z občinskim upravnim organom in s komasačijskim odborom, elaborat nove razdelitve zemljišč. Vsi lastniki parcel na določenem območju znotraj območja poselitve lahko sklenejo pogodbo o komasačiji. Pogodba o komasačiji mora vsebovati načrt novih parcel. Za izvedbo pogodbene komasačije morajo lastniki pridobiti komasačijsko dovoljenje, o katerem odloča občinski upravni organ. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Komasačijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi (*ZUreP-1, 2001*).

*Ukrepi pri prenovi;* Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z lokacijskim načrtom, izdelanim za to območje. Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo. Če se

prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina v času trajanja prenove začasno omeji pravico uporabe nepremičnine. S pogodbo med lastnikom in občino se določi odškodnina lastniku zaradi motenja uporabe nepremičnine, lahko pa tudi višino in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovo njegove nepremičnine. V primeru, da je lastniku nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti izpad dohodka, ki nastane z omejitvijo pravice uporabe, kakor tudi njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče, če nepremičnino koristi za bivanje in je z začasno omejitvijo pravice uporabe nepremičnine onemogočeno bivanje v taki nepremičnini. Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

Z naštetimi strukturo prostorskih aktov je na voljo dovolj obsežen inštrumentarij (predvsem načrtovalski inštrumenti) za pokrivanje potreb urejanja prostora tako na državni ravni kot na ravni lokalne samouprave. Podrobnejši oziroma širši pregled ukrepov zemljiške politike je predstavljen v naslednjem poglavju o zemljiški politiki.

### **2.3 Zemljiška politika**

Zemljiška politika je v središču gospodarskega in socialnega življenja ter okoljskih vprašanj v vseh državah. Delitev pravic lastnine med ljudi ima velik vpliv tako na enakost kot tudi na produktivnost. Nepravična razdelitev zemlje, težave z lastništvom zemlje in slabo upravljanje zemlje lahko pripeljejo do krivic in konfliktov. Spremembe zakonodaje, delitev pravic lastnine in upravne strukture imajo po vsej verjetnosti dolgoročne posledice, pozitivne ali negativne, za politični, gospodarski in socialni razvoj ter okoljsko ravnanje (*Smernice EU za podporo postopkov oblikovanja zemljiške politike in reform v državah v razvoju*).

### 2.3.1 Opredelitev pojma zemljiška politika

Zemljiška politika je program aktivnosti in ukrepov s katerimi nameravamo doseči eksplicitno zastavljene cilje. Zemljiška politika vpliva na delovanje trga zemljišč in nepremičnin tako v pozitivnem kot tudi v negativnem smislu. Aktivna zemljiška politika je politika držav, ko javni sektor predvidoma odkupi vsa zemljišča, ki so predvidena za razvoj naselij in opremljena zemljišča ponudi preko trga razvijalcem ali odda v zakup drugim uporabnikom. S tem javni sektor močno vpliva na razvoj naselij in pobere prirastek vrednosti, ki nastane pri spremembi kmetijskega zemljišča v opremljeno stavbno zemljišče (*Dekleva, 2002*).

Zemljiška politika je urejanje razmer na področju upravljanja zemljišč in gospodarjenja z njimi in odločanje o potrebnih ukrepih. Odraža vrednostni sistem družbe na področjih lastništva in gospodarjenja z zemljišči in splošnih razvojnih teženj družbe. Kaže stopnjo oziroma razmerje med tržnim in planskim dojetanjem urejanja prostora, ki ga določa družbenopolitični sistem. Določa tudi instrumente za njeno izvajanje, tako za potrebe izvajanja politike urejanja prostora kot pravila za delovanje subjektov na trgu zemljišč. Odvisna je od politike urejanja prostora, okoljske, socialne, demografske in gospodarske politike ter dovoljene decentralizacije oziroma stopnje poseganja države in lokalne skupnosti na področje prostorskega razvoja, nepremičninskega trga in od potrebe po varovanju in uveljavljanju javnega interesa (*Režek, 2002*).

Zemljiška politika je intervencija države bodisi na področje izvajanja prostorske politike (kot je to urbanistično ali regionalno načrtovanje) bodisi na področje urejanja razmer na zemljiškem trgu. Cilji zemljiške politike v obeh primerih obstajajo; v prvem imajo močan javni značaj, v drugem pa je ta šibkejši in je močnejši značaj zasebnega sektorja. Obe skrajnosti lahko označimo kot aktivno zemljiško politiko in pasivno zemljiško politiko. Razlika med obema je v tem, kakšno vlogo zavzema javni sektor. Za aktivno zemljiško politiko je značilno, da je javni sektor (država in lokalne skupnosti) pomemben oziroma najmočnejši lastnik zemljišč. Prvi korak aktivne zemljiške politike je zato pridobivanje zemljišč od zasebnega sektorja in prevzemanje



vodilne vloge pri izvajanju prostorskih načrtov in razvojnih procesov urbanizacije. V drugem primeru pa gre za pasivno zemljiško politiko. V tem primeru zasebna lastnina zemljišč prevladuje nad javno (*Virtanen v Režek, 2003*).

Zemljiška politika, ne glede na njeno definicijo, je prav tako pomembna za okoljsko trajnost, saj lahko spodbuja trajnostno uporabo zemlje in okoljsko upravljanje. Zemljiška politika prispeva k povečanju ekoloških storitev, ki jih zagotavlja zemlja: zadrževanje vode, ublažitev onesnaževanja, zaščita zemlje in obale temeljijo na trajnostni uporabi naravnih virov. Zemljiška politika sodeluje pri preprečevanju poslabšanja okolja. Jasne in zaščitene pravice, učinkovita pravila o dostopu in določanju uporabe zemlje, vodni in drugi naravni viri so pomembna sredstva za zagotavljanje dolgoročnega upravljanja zemlje in virov.

V tem poglavju bo poudarek predvsem na **aktivni zemljiški politiki**, torej obravnavali bomo vlogo javnega sektorja (po Virtanen-u) pri urejanju področja zemljiške politike. Javni sektor zastopata država in lokalne skupnosti, ki ustrezno glede na svoje potrebe oblikujejo lastno zemljiško politiko.

»Z aktivno zemljiško politiko občina pridobiva zemljišča in druge nepremičnine, na njih uveljavlja predkupno pravico, vodi prenovu ter uveljavlja in izvaja druge ukrepe iz svoje pristojnosti v **javno korist**« (*ZUreP-1*), medtem ko država z aktivno zemljiško politiko (*ZUreP-1*):

- s finančnimi in drugimi ukrepi podpira občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora ter pri ustvarjanju in izboljšanju pogojev za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami in njihovo racionalno rabo,
- zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga,
- za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami,
- upravlja finančna sredstva, pridobljena z gospodarjenjem z nepremičninami.

### 2.3.2 Cilji zemljiške politike

Določanje ciljev zemljiške politike ni enkratno dejanje in je odvisno od konkretne situacije, ocene stanja in projekcije. Pri določanju ciljev gre tudi za proces, ki se izvaja postopoma, po korakih, zato se cilji tekom tega procesa lahko občasno spreminjajo. Posledično se v teh primerih tudi ukrepi in instrumenti za doseganje teh ciljev nadomestijo z novimi. Določitev ciljev tudi ni vedno zaželeno s strani upravnih subjektov, saj so ti cilji potem zavezujoči. Obstajata dva pristopa k oblikovanju ciljev zemljiške politike (*Virtanen v Režek, 2003*). Pri prvem pristopu sistematično določimo ali vsaj identificiramo vse možne cilje. Iz tako nastalega seznama izberemo tiste cilje, za katere se zdi, da so primerni za urejanje konkretnih razmer in stanj. Pri drugem pristopu pa najprej identificiramo konkretne probleme, ki smo jih zaznali na področju urejanja prostora in zemljišč, in na tej osnovi določimo cilje in ukrepe s katerimi bomo te probleme odpravili (*Režek, 2003*).

V nadaljevanju so kot primer navedeni cilji zemljiške politike (*Virtanen v Režek, 2003*):

#### **Cilj najvišjega nivoja je lahko:**

*C0 Zmanjšati vse probleme, ki se nanašajo na zemljišča v smislu urbanega razvoja.*

#### **Cilji naslednje ravni je lahko:**

*C1 Prispevati k procesu prostorskega načrtovanja in omogočiti izvedbo planov.*

Ta cilj in cilji naslednjih ravni, ki izhajajo iz njega, so usmerjeni k doseganju neke v naprej določene, načrtovane rabe zemljišč. Izhajajo iz predpostavke, da do neke zelene strukture rabe zemljišč ne bo prišlo, v kolikor ne bomo vplivali na proces urbanizacije. Zemljiška politika se v tem primeru lahko smatra bodisi kot pomoč pri oblikovanju prostorskih planov ali / in pri omogočanju njihovega izvajanja.

*C2 Vplivati na cene zemljišč in dobiček povezan s prometom z zemljišči.*

Cilji druge skupine so precej bolj politično obarvani kot cilji povezani z načrtovalskim procesom. To so cilji, ki imajo gospodarski in davčni značaj. Cilj iz te skupine je lahko, da družba zajame 10, 30 ali 50 odstotkov kapitalskega dobička pri prometu z

zemljišči in podobno. Vsaka družba in politika posebej se mora sama odločiti, kakšni kapitalski dobički so zanjo sprejemljivi in kakšni ne. Podobno velja tudi za cene zemljišč.

### *C3 Prispevati k socialni, družbeni pravičnosti pri urbanem razvoju.*

Cilje tretje skupine je najtežje identificirati; zavisijo od vrednostnega sistema družbe. Pri njih gre za razporejanje in razporeditev bogastva (zemljišč, nepremičnin). Pri tem je možno z instrumenti in ukrepi vplivati bodisi na proces razporejanja ali pa na njegov rezultat (alokacija, distribucija). Tudi tu gre za politično opredelitev in odločitve.

Dekleva (2002) opredeljuje cilje zemljiške politike na naslednji način:

- podpiranje uresničevanja strateških in izvedbenih aktov urejanja prostora in preko tega zagotavljati pogoje za uresničevanje ciljev gospodarskega in socialnega razvoja,
- vplivati na cene zemljišč in na »pravično« delitev prirastka vrednosti zemljišča med lastniki zemljišč in javnim sektorjem,
- zagotavljati enakopravnost lastnikov in dostop do zemljišč tudi dohodkovno šibkejšim skupinam.

### 2.3.3 Inštrumenti zemljiške politike

Po določitvi oziroma definiranju ciljev zemljiške politike, je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja:

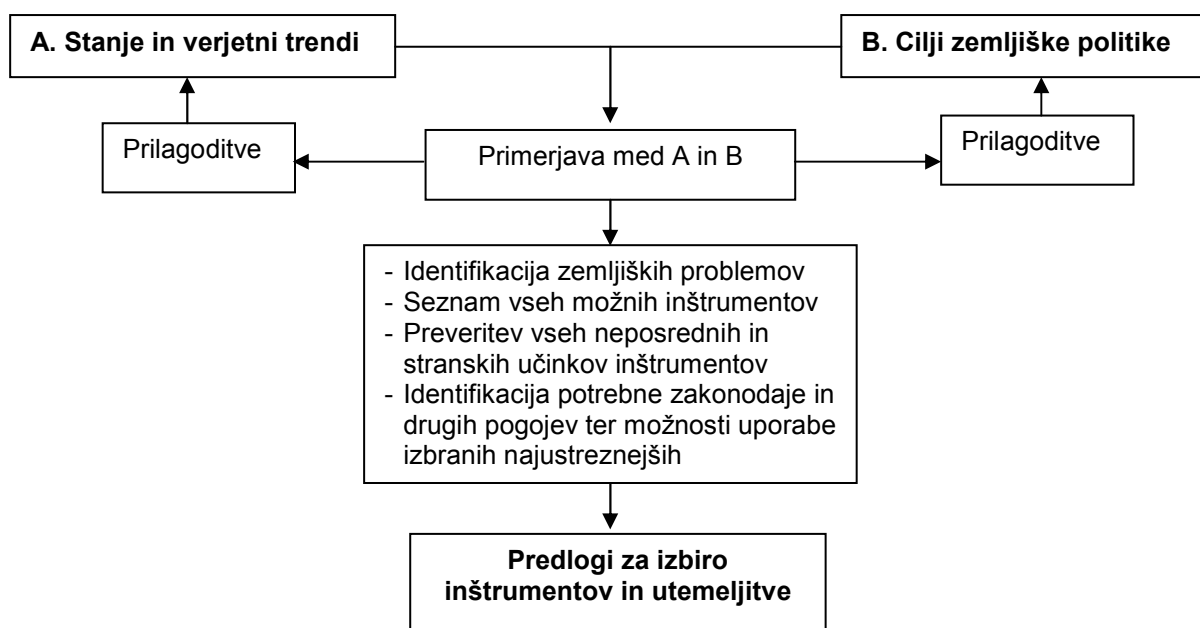
- s katerimi inštrumenti bomo dosegli posamezne cilje,
- ali lahko določene cilje dosežemo z različnimi inštrumenti zemljiške politike oziroma na več načinov.

**Inštrumenti zemljiške politike so** (povzeto po IFHP - International Federation for Housing and Planning):

- načrtovalski (planski) inštrumenti,
- tržni inštrumenti,
- finančno razvojni inštrumenti,
- davčni inštrumenti,
- drugi pravni inštrumenti,
- podporni inštrumenti.

Znotraj teh razredov inštrumentov zemljiške politike je razvrščenih skupno 66 inštrumentov. Sistem inštrumentov je odprtega tipa in ga je možno kakorkoli dopolnjevati.

Seveda pa vsi inštrumenti zemljiške politike niso enako učinkoviti. Primernost in možnost njihove uporabe ter njihova učinkovitost se bistveno razlikujejo glede na družbeni, pravni in socialni sistem, v katerem jih nameravamo uporabiti. Zato je treba za vsak inštrument zemljiške politike vsakokrat posebej preveriti, ali bomo z njim res dosegli cilje, ali bo res imel želeni učinek in kakšni bodo stranski učinki njegove uporabe ali uvedbe. Shematičen postopek določanja primernih inštrumentov zemljiške politike je prikazan v shemi 3 (*Virtanen v Režek, 2003*):



Shema 3: Postopek določanja primernih inštrumentov zemljiške politike.

### Pregled inštrumentov zemljiške politike:

#### A. Načrtovalski inštrumenti

1. Strateško načrtovanje (usmerjanje bodočega razvoja na določenem območju = strateški plan)
2. Načrtovanje namenske rabe tal (usmerjanje prostorskega razvoja)
3. Javno planiranje (državni organi imajo monopol ali odločilno vlogo pri planiranju)
4. Funkcionalna zemljiška politika (usmerjanje finančnih ukrepov in njihovih učinkov - cene, profiti)
5. Prepovedi ali omejitve (za usmerjanje razvoja in investicij)

#### B. Tržni inštrumenti

6. Pridobivanje zemljišč na prostem trgu (za uresničevanje prostorskih planov)
7. Menjava zemljišč (javni sektor - zasebnik; obvezna ali prostovoljna)
8. Prodaja zemljišč (javni sektor prodaja zemljišča na trgu - vpliv na cene)
9. Residualni pristop pri prodaji zemljišč
10. Uporaba zasebnih, polzasebnih, javnih razvojnih podjetij (delegiranje dela razvojnim podjetjem)
11. Javno-zasebno partnerstvo (skupno, partnersko delo med javnim in zasebnim sektorjem)
12. Razvojni dogovor (med zasebnim in javnim sektorjem pri implementaciji posega v prostor)
13. Trženje razvitih zemljišč (za poslovne, stanovanjske lokacije)
14. Razvoj izdelkov za trg zemljišč (poslovni prostori, stanovanja, trgovski centri)

15. Opremljanje zemljišč za graditev (oskrba ali opremljanje zemljišč npr. s komunalno infrastrukturo)

### **C. Finančno razvojni inštrumenti**

16. Uravnoveženje stroškov/koristi (prevedba prostorskega - izvedbenega načrta v poslovno/finančne kategorije)
17. Študija upravičenosti (izračun finančnih tveganj pred začetkom izvedbe plana)
18. Nadzor nad stroški/koristmi izvedbe (nadzor nad stanjem in trendi ob izvajanju izvajanja plana)
19. Tvegani kapital (ustvarjanje in razpolaganje z zalogo kapitala za primer izgub)
20. Porazdeljavanje finančnih virov (med različnimi rabami zemljišč za gradnjo infrastrukture, ...)
21. Upravljanje s proračunom projekta (ne vsebuje kategorije tveganja)
22. Podpore in posojila lokalnim oblastem s strani države (za pridobivanje, opremljanje zemljišč)
23. Posebni pogoji za posojila za nakup zemljišč (če je cena previsoka se posojila ne podeljujejo)
24. Pogoji pri cenah zemljišč za pridobitev stanovanjskih posojil
25. Kompenzacije z državnimi obveznicami (npr. pri plačilu ob ekspropriacijah)

### **D. Davčni inštrumenti**

26. Davek na posest nepremičnin
27. Davek na posest zemljišč
28. Davek na povečanje vrednosti zemljišča (nominalna ali tržna rast vrednosti)
29. Davek na dohodek od zemljišča
30. Davek na prodajo zemljišča
31. Davek na zazidljivost zemljišča
32. Davek na neizkoriščena zemljišča
33. Oprostitev davka pri prodaji javnemu sektorju
34. Dajatve/davki pri upravnih postopkih povezanih s prometom z zemljišči
35. Dajatve pri postopkih odobritve posega v prostor
36. Dajatve pri infrastrukturnem opremljanju zemljišč

### **E. Drugi pravni inštrumenti**

37. Podržavljenje urbanih zemljišč (nacionalizacija s strani države)
38. Razlastitev (municipalizacija) urbanih zemljišč (razlastitev s strani mesta/lokalne skupnosti)
39. Prevzem ulic in drugih javnih površin brez nadomestila
40. Zajem neupravičenega povečanja vrednosti ob razlastitvi
41. Omejitev pravice za nakup ali lastništvo zemljišč
42. Predpisovanje cen zemljišč
43. Omejevanje ali odvzem pravice graditve
44. Razlastitev
45. Predkupna pravica

46. Obvezna zlozba zemljišč (komasacija)
47. Prekinitev dolgoročnih najemnih pogodb za zemljišča (s strani javnega sektorja kot najemodajalca)
48. Obvezna graditev (ali prodaja/najem na neizkoriščenih zemljiščih)
49. Zaščita območij naravne in zgodovinske dediščine
50. Posebna zakonska ureditev za posebna območja urbanizacije (posebne razvojne cone)
51. Zemljiške banke (zagotavljanje ustreznih zemljišč v posebnih območjih)
52. Zložba zemljišč
53. Najem zemljišč

## **F. Podporni inštrumenti**

54. Organiziranost urejanja zemljiške politike
55. Usposobljeno osebje za urbano zemljiško politiko
56. Vodenje in upravljanje razvojnih procesov
57. Ukrepi pri delitvi zemljišč za potrebe izvedbe planov (tehnična delitev)
58. Zagotavljanje informacij o zemljiščih in transakcijah z zemljišči
59. Ustrezno ocenjevanje vrednosti zemljišč
60. Začasno upravljanje z zemljišči in stavbami (v času od pridobitve do izvedbe plana)
61. Upravljanje z dolgoročnimi najemnimi pogodbami
62. Programi zemljiške politike za organe oblasti (omogočanje, da ustrezen organ lahko izvede svoje načrte)
63. Informiranje o ciljih in inštrumentih zemljiške politike
64. Raziskovalno delo na področju zemljiške politike
65. Organiziranost civilne pobude pri reševanju stanovanjskih vprašanj

Področje zemljiške politike se je dolga leta zanemarjalo. Posledica tega je, da je današnja preobrazba našega prostora stihijska. Prostorsko načrtovanje je bilo zapisano na papirju, v praksi pa se je pojavljala razpršena gradnja, ki v smislu prostorskega načrtovanja in infrastrukturnega opremljanja zemljišč do ustreznega nivoja povzroča dodatne finančne in druge obremenitve. Omenjeno področje mora v prihodnosti vsekakor zavzeti vidnejšo vlogo pri snovanju prostorske zakonodaje (strateški in izvedbeni akti) in preseči zgolj deklarativno raven pomembnosti področja. Dobro urejeno področje upravljanja in gospodarjenja z zemljišči, tudi preko

inštrumentov zemljiške politike, je namreč eden bistvenih pogojev za uspešen gospodarski, socialni in družbeni razvoj.

V nadaljevanju naloge (v aplikativnem delu) so uporabljeni nekateri predstavljeni načrtovalski inštrumenti zemljiške politike. Teoretična podlaga nam bom torej služila kot osnova pri izvajanju ocene stanja prostora in predvsem pri izdelavi predloga ukrepov in razvoja podeželskega naselja.



### III RAZVOJ IN UREDITEV NASELJA GRAJENA

#### 4 PREDSTAVITEV NASELJA V ŠIRŠEM IN OŽJEM PROSTORU

- Lega naselja na zemljevidu: **F/31**
- Pokrajina: **Slovenske gorice**
- Občina: **Ptuj**
- Spodnja nadmorska višina: **255**
- Srednja nadmorska višina: **265**
- Zgornja nadmorska višina: **310**

Grajena leži v zaledju Ptuja, ki v zadnjem obdobju izkazuje stanovitno upadanje števila prebivalcev, zato je dinamičen demografski razvoj preusmerjen na njegovo obrobje, kar se med drugim kaže v močnem morfološkem preoblikovanju podeželskih naselij, predvsem pa v preobrazbi njihove socialne in gospodarske zgradbe. Nekoč tradicionalna agrarna naselja na območju Grajene<sup>2</sup> so izpostavljena raznolikim vplivom mesta, kar povzroča obsežne, pogosto tudi negativne spremembe v zunanjem videzu naselij in v njihovi funkcijski zgradbi (*Korošec v Grajena 800 let, 2004*). Med njih sodi tudi naselje Grajena, ki je eno od najbolj izpostavljenih naselij v smislu števila priseljencev in stopnje privlačnosti v zadnjih letih, desetletjih. Na podeželje se zaradi nižjih cen nepremičnin in manjših stroškov investicij vse pogosteje selijo tudi obrtne in druge proizvodne dejavnosti, kar vnaša v podeželski prostor nove razvojne probleme in možnosti.

Značilnosti, ki zaznamujejo naselje Grajena in druga bližnja naselja na območju primestne četrti Grajena (*Korošec v Grajena 800 let, 2004*):

- Močan pritisk na poselitev, rast prebivalcev in širitev poselitvenega območja,
- Spreminjanje socialne in ekonomske sestave prebivalcev (povečanje deleža nekmečkih gospodinjstev na podeželju),

---

<sup>2</sup> Primestna četrt Grajena.

- Nenačrtna in nepovezana rast naselij (prepletanje različnih funkcij v naseljih),
- Nepopolna infrastruktura, ki ne sledi demografskemu in prostorskemu razvoju naselij,
- Ugodni pogoji za kmetijstvo, ki je obremenjeno z nekaterimi strukturnimi problemi (zemljiška in posestna razdrobljenost, nizka stopnja tržne pridelave, nepovezanost pridelovalcev),
- Popolna oskrbna in funkcijska povezanost naselij z mestom,
- Ekološki problemi (gostota poselitev, odplake, divja odlagališča).

#### **4.1 Demografski razvoj in gospodarska slika**

Ko govorimo o razvoju oziroma spreminjanju podeželskih naselij, se najpogosteje soočimo z demografsko problematiko, saj se soodvisno s spreminjanjem demografskih razmer spreminjajo gospodarska, funkcijska in morfološka zgradba naselij. Ljudje in naselja so neločljivo povezani, zato lahko trdimo, da so prebivalci najpomembnejši dejavnik spreminjanja naselij in celotnega podeželja. Podeželska naselja, ki ležijo v bližini večjih centralnih krajev ali zaposlitvenih središč in so z njimi tudi dobro prometno povezana, imajo razmeroma ugoden demografski razvoj. Ugodna prometna lega je v obdobju povojne intenzivne industrializacije omogočila dnevno migracijo delovne sile v zaposlitvena območja (Ptuj, Maribor), zato se tudi ni močneje uveljavila deagrarizacija. Takšne razmere so omogočile, da se je v obmestnih naseljih izoblikovala pretežno mešana socialna zgradba. Prebivalci so pretežno zaposleni v sekundarnih in terciarnih dejavnostih, medtem ko je kmetijstvo postalo le oblika dodatne dejavnosti, ki delno izboljšuje materialni položaj podeželskih prebivalcev. Danes se učinki suburbanizacije ne kažejo le v močnem priseljevanju iz mesta in iz okoliških naselij, temveč tudi s spreminjanjem dejavnostne sestave podeželskega prebivalstva in v morfoloških spremembah naselij, ki postajajo vedno bolj podobna urbanim zgradbam (*Korošec v Grajena 800 let, 2004*).

Demografski razvoj Grajene je po letu 1961 doživel velik razmah, število prebivalcev se je namreč podvojilo. Povprečno razvito obmestno centralno naselje z osnovnimi oskrbnimi in storitvenimi funkcijami, z urbano poselitveno zgradbo in z dokaj idiličnim naravnim okoljem je pritegnilo prebivalce 5 km oddaljenega Ptuja in okoliških naselij. Med letom 1998 in 2000 je Grajena beležila negativno selitveno rast prebivalcev, saj za bivanje mestnega prebivalstva postajajo najbolj privlačna naselja z razpršeno poselitveno strukturo, kot pa gosto strnjena naselja.

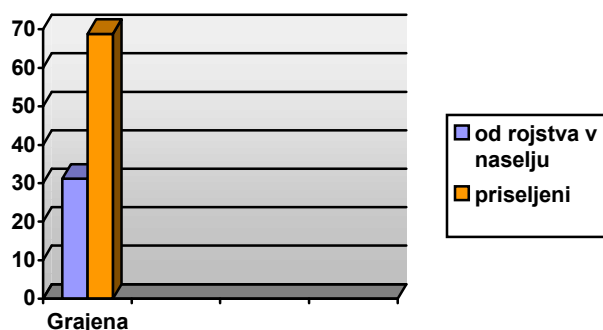
Najnovejši podatki kažejo na spreminjanje selitvenih gibanj v obravnavanem naselju med leti 1961 in 2002:

*Preglednica 1: Demografski razvoj med leti 1961-2002.*

Leto	1961	1991	2002	Obdobje	1961/1991	1991/2002
število preb.	159	310	324	Indeks prirastka	1,95	1,05

Indeks povprečne letne rasti prebivalcev Grajene je med leti 1931 in 1991 znašal 0,52, medtem ko je med leti 1931 in 1991 le – ta znašal 2,25. Delež otrok mlajših od 14 let je znašal 24,5 odstotkov, medtem ko je bil delež aktivnega prebivalstva 44,6 odstotkov. Delež zaposlenih prebivalcev v primarnem sektorju je znašal 17,6 odstotkov, delež zaposlenih prebivalcev v sekundarnem sektorju 38,2 odstotkov, delež zaposlenih prebivalcev v terciarnem sektorju 22,9 odstotkov in delež zaposlenih prebivalcev v kvartarnem sektorju 21,4 odstotka. Delež dnevniških migracij zaposlenih prebivalcev na delovna mesta izven naselja Grajena je znašal 77,1 odstotka (*Krajevni leksikon Slovenije, 1995*).

O intenzivnosti selitvenih gibanj govori podatek, da odstotek priseljenega prebivalstva znaša 68,8 %, med katerimi prevladujejo prebivalci iz ptujske občine. Iz podatkov zadnjih štirideset let lahko razberemo močan porast prebivalcev v naselju Grajena ter ga v nekoliko manjšem razmahu lahko pričakujemo tudi v prihodnje, kljub občasnemu negativnemu naravnemu prirastu v zadnjih letih.



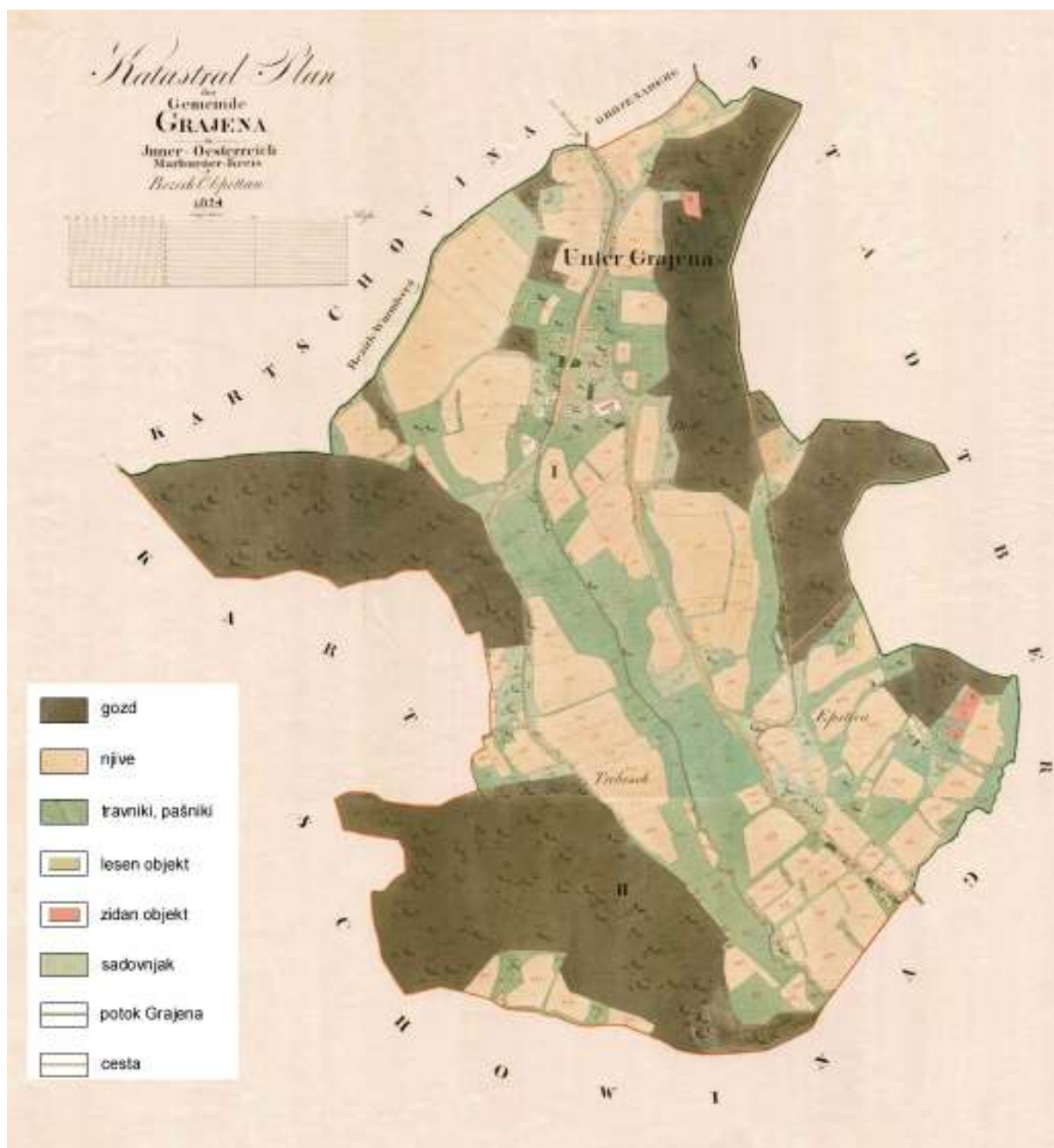
Grafikon 1: Razmerje med »domačimi« in priseljenimi prebivalci v letu 2002 (Korošec v Grajena 800 let, 2004).

## 4.2 Zgodovina in razvoj naselja

V vurblerškem svetu se je pojavljal človek od mlajše kamene dobe naprej. Obstajajo številne neolitske najdbe o tem. Med drugim tudi iz Grajene, kar seveda pričča o tem, kako starega izvora je Grajena (Lorenčič v Grajena 800 let, 2004). Ime Grajena se v virih prvič pojavi okrog leta 1200, vendar je mišljen potok Grajena in ne še naselje (Lorenčič v Grajena 800 let, 2004). Okrog leta 1204 je pesnik Wolfram von Eschenbach v svojem delu Parzival omenil Grajeno. Misli na potok Grajena. Ime Grajena se pojavi v delu, kjer menih Trevrizent pripoveduje Parzivalu: "Ko sem pred Rogatec iskal pustolovov, so prišli redki slovenski možje, da bi se v boju zoperstavili. Iz Celja sem prijezdil pred Rogatec. Tu sem se tri ponedeljke veliko bojeval. Ko sem mislil, da sem se tu dovolj boril, sem nato jako hitro jezdil v daljni Hajdin, ki se je po tvojem starem očetu imenoval Gandin. Tu je bil Ither spoznan. Dotično mesto leži tam, kjer se GRAJENA zliva v zlatonosno vodo Dravo. Tu je bil Ither obdarovan. Našel je tu tvojo teto, ki je bila gospodarica ondotne dežele. Gandin iz Anjou jo je postavil tu za gospodarico in zvala se je Lammire. Ta dežela se imenuje Štajersko." Vse te osebe, ki so v tem delu omenjene, so z zgodovinskega stališča brez pomena in neznane. Bolj pomembno je to, da je pesnik Wolfram vpletel v svoj epos nekoliko imen slovenskih krajev. Vas Hajdin na ruševinah rimskega Poetovio je zamenjal s Ptujem, kajti pri tem mestu se Grajena izliva v Dravo (Lorenčič v Grajena 800 let, 2004). Okrog leta 1300 je tekla zanimiva povezava Salzburg – Ptuj – Podsreda. Gospodje iz Podsrede so imeli namreč fevde od Salzburga v ptujskem okraju. In v povezavi s tem je

ohranjena prodajna listina z dne 6. 12. 1320 (v prepisu je vpisana v kodeks 1157 Deželnega arhiva v Gradcu). V tej listini je seznam v fevd danih dohodkov, ki jih je gospod Friderik, nadškof salzburški, leta Gospodovega 1320 kupil od gospodov iz Podsrede. In v tej listini se omenja tudi Grajena. Tu že kot kraj, kjer so nekateri gospodje imeli svoje fevde. Leta 1496 je Friderik Štutenberg dal popisati gospoščino, ki jo je vodil po bratovi smrti (Janez Štutenberg) v urbarju. In v tem urbarju sta prvič kot vurberški podložni naselji omenjeni tudi obe Grajeni: Zgornja in Spodnja Grajena. V urbarju je omenjeno 10 podložnih družin v Spodnji Grajeni, medtem ko je bilo število podložnih družin v Zgornji Grajeni po kasnejših podatkih prav tako 10. V 16. stoletju je naraščalo tudi število podeželskih obrtnikov. Zaradi trgovanja so bile pomembne tudi prometne povezave. V viru, ki je izšel 1918. leta, je zapisano, da je na Grajeni bilo na prelomu iz 19. v 20. stoletje 28 hiš in 130 prebivalcev: 58 moških in 72 žensk. Vseh 130 prebivalcev so bili katoliki in vsi so govorili slovenski jezik (*Lorenčič v Grajena 800 let, 2004*).

Spodnja slika prikazuje franciscejski kataster z legendo za območje Grajene, ki je bil izveden leta 1824. Iz spodnjega načrta je razvidno, da je naselje štelo do dvajset objektov (pbl. deset kmečkih gospodarstev), od tega je bil eden zidan iz opeke, ostali so bili leseni. Večina objektov je razmeščenih ob komunikaciji. Raba zemljišč je bila pretežno kmetijska, največ je njiv in travnikov, veliko pa je bilo tudi gozda.



Slika 3: Franciscejski kataster za območje Grajene iz leta 1824.

Krajevni leksikoni opisujejo Grajeno kot raztreseno naselje po gričevnatem svetu, deloma ob banovski cesti Ptuj – Vurberk in potoku Grajeni. Večidel ilovnata zemlja s srednjo rodovitnostjo. Kmetijstvo in živinoreja s prodajo mleka, kokoši in jajc v Ptuj. Precej sadja mešanih vrst. Lepi smrekovi in hrastovi gozdovi (*Krajevni leksikon Dravske Banovine, 1937*).

Razloženo naselje po vzpetinah Slovenskih goric, ob potoku Grajeni in kraj ceste Ptuj – Vurberk. Obsega Zgornjo Grajeno in Spodnjo Grajeno, ki ju omenja že urbar gosposčine Vurberk iz leta 1496. Njive se nahajajo deloma v dolini, pretežno pa na vznožju gričev z ilovnato peščeno prstjo. Ukvarjali so se s poljedelstvom (pridelava koruze, krompirja, detelje), govedorejo, prodajo mleka, kokoši in jajc na Ptuju. Pridelovali so mešano sadje, nekaj vina. V okolici najdemo hrastove, smrekove in kostanjeve gozdove, mnogo gob, jagod, zajce, fazane, srnjad. Naselje razpolaga s trgovino, gostilno, združenim in prosvetnim dom, gasilskim domom z orodiščem in sejno sobo. Nekaj je še velikih, večinoma nadstropnih lesenih in zazidanih hiš, ki jih domačini imenujejo štoki. Agilno prosvetno društvo z dramsko skupino in moškim pevskim zborom. Šola od 1947, ko so zgradili šolsko poslopje. Vodnjaki s stalno vodo. Po južnem robu doline je potekal ob levem bregu Drave od Grajene proti Ptuju zidan kanal rimskega vodovoda za del Poetovia, ki so ga 1949/50 deloma preiskali. Po grajenski dolini je vodila rimska cesta proti Flavii Salvi. Najdba rimskega zlatnika. (*Krajevni leksikon Slovenije, 1980*).

Prebivalstvo v naselju Grajena v letih od 1869 – 1971:

*Preglednica 2: Prebivalstvo v naselju v letih od 1869 – 1971 (Krajevni leksikon Slovenije, 1980)*

Leto	1869	1880	1890	1900	1910	1931	1948	1953	1961	1971
Število	155	154	166	146	130	136	134	125	159	190

GRAJENA, v Grajeni (265m), grajenski, Grajenci (310 prebivalcev). Razloženo naselje v jugovzhodnem delu Slovenskih goric leži večinoma v dolini ob istoimenskem potoku, ob cesti Ptuj – Vumpah in na bližnjih pobočjih, severozahodno od Ptuja. Sestavljata ga zaselka Zgornja Grajena na severozahodu in Spodnja Grajena na jugovzhodu. V kraju je veliko novih hiš nekmečkega prebivalstva, zaposlenega po večini na bližnjem Ptuju. V dolini in na pobočjih prevladujejo njive in

travnikih, na osojah pa gozdovi. Po dolini Grajene je vodila rimska cesta iz Poetovia proti Flavii Solvi (današnji Lipnici v Avstriji) (*Krajevni leksikon Slovenije, 1995*).

Prebivalstvo v naselju Grajena v letih od 1869 – 1991:

*Preglednica 3: Prebivalstvo v naselju v letih od 1869 – 1991 (Krajevni leksikon Slovenije, 1995)*

<b>Leto</b>	1869	1900	1931	1961	1971	1981	1991
<b>Število</b>	155	146	136	159	190	258	310



## 5 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

Naselje je bilo obravnavano na dva načina: prvi je tako imenovan delo »v kabinetu«, kjer gre za izdelavo kart in proučevanje obstoječega gradiva in literature, drugi način pa je delo »na terenu«. Namen terenskega dela je predvsem pridobivanje informacij o morfologiji naselja, vizualni podobi naselja, prometni ureditve naselja, umeščenosti objektov, funkcionalnosti objektov, starosti objektov, odkrivanju posebnosti naselja, izdelavi ankete med prebivalci, itd.

Slednja je bila izdelana z namenom pridobivanja podatkov o številčnosti gospodinjstev, o statusu članov v gospodinjstvu, o velikosti in funkciji zemljišč v posesti posameznih gospodinjstev, o načrtovanih potrebah po novih zazidljivih zemljiščih, o stvareh in storitvah, ki jih v naselju pogrešajo ter stvareh, ki jih v naselju motijo oziroma želijo, da bi bile drugače urejene.

Vzorec anketnega lista:

1.) Koliko članov šteje vaše gospodinjstvo? \_\_\_\_\_

2.) Status članov (zaposlen, nezaposlen, šoloobvezen otrok, dijak, študent, upokojenec, drugo)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Drugo: \_\_\_\_\_

3.) Koliko zemlje obdeluje oziroma ima v posesti vaše gospodinjstvo (stavbno, kmetijsko, gozd)?

\_\_\_\_\_

4.) Ali se vaše gospodinjstvo (oziroma kdo od članov gospodinjstva) ukvarja izključno s kmetijsko dejavnostjo?

---

5.) Ali načrtujete v prihodnosti (pbl. 10 let) gradnjo kakršnegakoli objekta oziroma imate kakšne druge "potrebe" po prostoru?

---

6.) Katere storitve oziroma dejavnosti pogrešate v naselju Grajena in okolici?

---

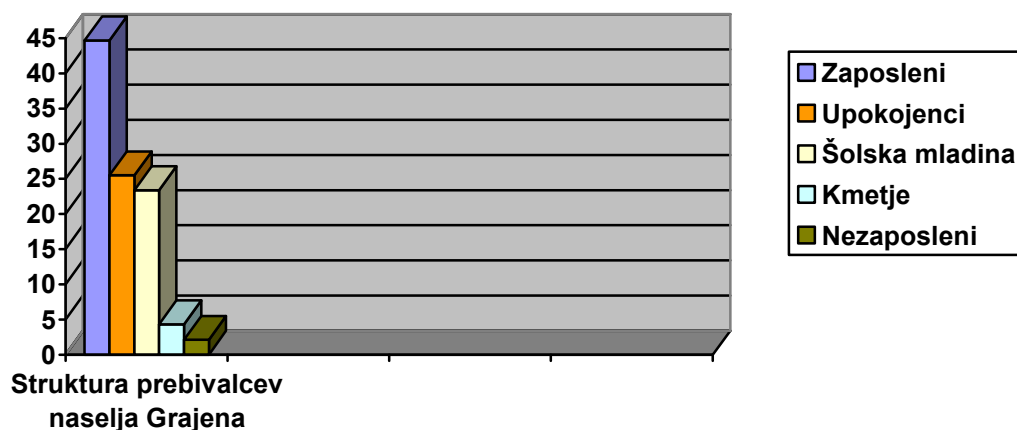
7.) Kaj vas najbolj moti in kaj najbolj pogrešate v naselju Grajena in njegovi okolici?

---

---

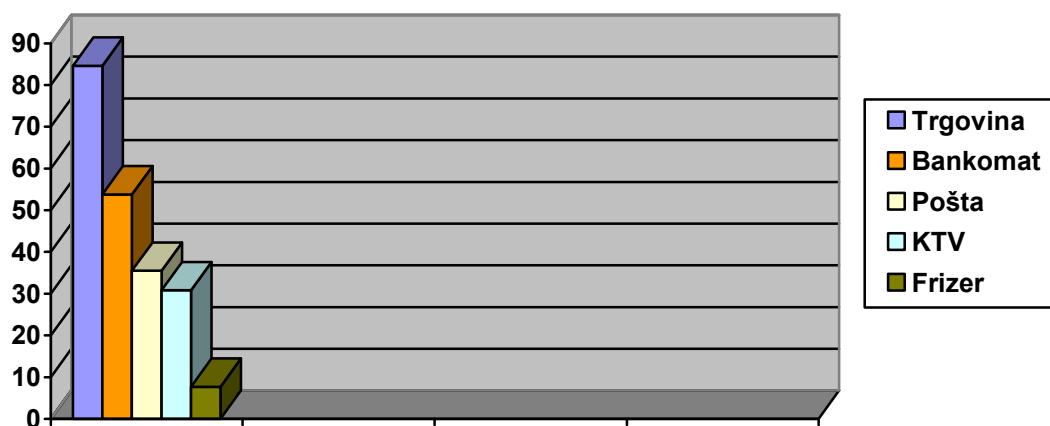
»Participacija javnosti je temeljni pogoj za družbeno sprejemljivost posegov v prostor in s tem za uresničljivost načrtov, za uspeh urbanističnih realizacij, disciplino in spoštovanje pravnih norm v prostoru ter tudi za humani urbanizem nasploh (Pogačnik, 1999).«

Analiza ankete na vzorcu 26 gospodinjstev je pokazala, da v naselju živi približno 53,8 odstotka gospodinjstev s štirimi ali več člani, pri čemer je povprečno število članov na gospodinjstvo 3,62. 44,7 odstotka prebivalcev je zaposlenih, 25,5 odstotka je upokoјencev, 23,4 odstotka prebivalcev se izobražuje (šoloobvezni otroci, dijaki in študentje), 4,3 odstotka je kmetovalcev in 2,1 odstotka je nezaposlenih.



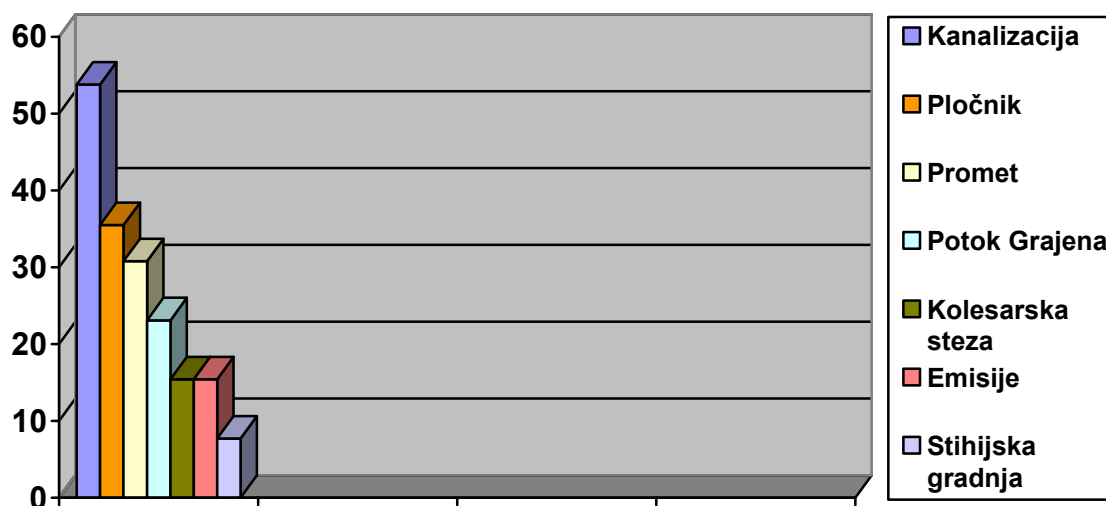
Grafikon 2: Razmerja med statusi prebivalcev naselja Grajena (iz rezultatov ankete).

Samo dva od vprašanih anketirancev načrtujeta v prihodnjih desetih letih širitev gradbenega območja oziroma izkazujeta potrebo po novih stavbnih zemljiščih v sklopu obstoječih objektov za potrebe dograditve gospodarskih objektov oziroma širitve dejavnosti. 38,5 odstotka anketiranih ima v posesti gozdne ali kmetijske površine, pri čemer je povprečna velikost gozdnih površin na ta gospodinjstva 216a ter povprečna velikost kmetijskih površin 386a. Povprečna velikost stavbnih zemljišč med vsemi gospodinjstvi je 15,6a. Pri vprašanju kaj najbolj pogrešajo v naselju jih je 84,6 odstotka odgovorilo trgovina (trgovina z osnovnimi življenjskimi potrebščinami, ki je v naselju trenutno ni), 53,8 odstotka bankomat, 35,5 odstotka pošta, 30,8 odstotka kabelska televizija in 7,7 odstotka frizerski salon.



Grafikon 3: Razmerja odgovorov anketirancev o stvareh, ki jih najbolj pogrešajo (iz rezultatov ankete).

Med stvarmi, ki jih najbolj motijo v naselju je dobila največ glasov neurejena kanalizacija 53,8 odstotka, 35,5 odstotka pločnik, ki ni izveden vzdolž celotnega naselja, kaj šele do Ptuja, 30,8 odstotka slabo urejen promet (prehitra vožnja dnevnih migrantov skozi naselje), 23,1 odstotka potok Grajena, v katerega se zliva kanalizacija in druge odplake in odpadki, po 15,4 odstotka sta dobila manjkajoča kolesarska steza do Ptuja in različne emisije (kurjenje plastike, hrup delovnih strojev,...) in nenazadnje 7,7 odstotka neurejena in neustrezna tipologija in orientacija hiš, ki je najbrž rezultat neaktivnosti pristojnih urejevalcev prostora in (ne)izvajanje prostorske zakonodaje oziroma prisotnosti stihije pri gradnji objektov.



Grafikon 4: Razmerja odgovorov anketirancev o stvareh, ki jih najbolj motijo (iz rezultatov ankete).

Pereč problem, ki se pojavlja v podeželskem prostoru je gradnja enodružinskih hiš po tipskih načrtih, Ljudje so na tak način hitreje in ceneje prišli do strehe nad glavo, kar je s socialnega vidika za družbo sicer pozitivno, nihče, niti stroka pa očitno ni uvidela kakšne posledice bo to imelo za kulturo in identiteto naroda. Z uporabo skoraj vedno istih tipskih načrtov pri enodružinski gradnji je marsikje v Sloveniji kulturna krajina že dodobra načeta. Za nadaljnjo uporabo tipskih načrtov se bo moral bistveno spremeniti pristop pri njihovi izdelavi. Izdelani morajo biti za manjša območja z enakimi potezami v tipologiji krajine in s tem tudi gradnje. Pri razmišljanju o tipskih objektih na podeželju moramo upoštevati, da se je način življenja v zadnjih desetletjih

močno spremenil. Na eni strani gre za kmetije, ki jih je vedno manj, na drugi strani pa za nekmečko prebivalstvo, ki ga je vedno več, kar zahteva specifičen pristop pri reševanju vprašanja urejanja poselitve na podeželju. Kmet namreč ne more živeti v meščanski, zanj popolnoma nefunkcionalni hiši in obratno. Načrtovanje bo moralo ubrati dve poti in poiskati dva tipa objektov, ki morata biti v sožitju, saj fizično zasedata isti podeželski prostor.

Kot nasprotje tipskih objektov je potrebno omeniti še izjemno arhitekturo. Stroka mora v tem vidiku razmišljati naprej, izjemna arhitektura je namreč eden tistih elementov, ki že na zunaj kažejo gospodarski in kulturni napredek naroda.

Rezultat terenskega dela so poleg ankete tudi analitične karte, ki so nastale po izvedbi prostorskih analiz, s katerimi je bilo ugotovljeno stanje naselja v današnjem času: od njegove lege, morfološke strukture, zunanje ureditve in obsega, tipologije in ohranjenosti stavbnega fonda. Analitične karte nam služijo predvsem za ponazoritev in predstavitev omenjenih elementov naselja ter za lažje načrtovanje novih posegov in ureditev kot trajen medij, ki nam je vedno na voljo. Za izdelavo analitičnih kart smo uporabili dva primarna kartografska vira, in sicer:

- Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj in
- Digitalni ortofoto načrt (DOF).

Velja omeniti, da se datuma nastanka obeh podlag nekoliko razhajata, zato so možna tudi manjša odstopanja med dejanskim stanjem in prikazom na analitičnih kartah.

Izdelanih je bilo osem analitičnih kart, katerim sta dodana še izsek območja naselja Grajena iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj in SWOT analiza.

## 5.1 Morfološka analiza

Prvotno se je poselitev razvijala v dolini potoka Grajena. Sestavljena je bila iz posameznih kmetij, ki so že nakazovala težnjo po širitvi naselja vzdolž komunikacij (glej franciscejski kataster). V kasnejšem času se je nadaljevala pretežno gručasta poselitvena struktura – gručasta vas<sup>3</sup> se prilagaja terenskim oblikam, zato (vsaj na videz) v smislu prostorske razmestitve parcel ne zasledimo reda ali koncepta. Predstavlja jo morfološka enota B – širitev naselja. Morfološka enota B bolj ali manj sledi konceptu širitve vasi ali naselja v prečni smeri z zgostitvijo obstoječih poselitvenih površin ter na ta način ustvarja novo urbano koncentracijo z novim prostorskim jedrom. Območje B se razprostira od glavne komunikacije, kjer se je območje zgoščevalo, pa vse do vrha hriba, na katerem se zaključijo z nekaj hišami ob robu s kmetijskimi površinami, ki delujejo dokaj homogeno in predstavljajo najlepše urejeno urbano enoto v naselju. Jedro naselja predstavlja morfološka enota A<sub>1</sub>, ki jo sestavljajo javni objekti, ki oblikujejo središče naselja (krajevni urad – sedež Primestne četrti Grajena, Osnovna šola Grajena,...). Središče naselja ima v morfologiji poseben pomen. V njem naj bi bili združeni značaj naselja, njegov družbeni in gospodarski pomen. Vsako naselje ima svoje središče, kjer potekajo dejavnosti, pomembne za celotno naselje (Drozg, 2002). Vzdolž glavne komunikacije se nahaja struktura starejših hiš (morfološka enota C), ki smiselno zaključuje vstop in izstop iz naselja.

Pretežen del poselitve danes predstavlja morfološka struktura D<sub>2</sub>, ki je sestavljena iz dveh delov, in sicer: del objektov, ki potekajo ob cestni komunikaciji Ptuj – Maribor in del objektov, ki potekajo ob vodni komunikaciji – potoku Grajena. Tukaj gre za mešano strukturo objektov po oblikovalskih in funkcijskih kriterijih. Morfološko območje D<sub>2</sub> je namreč splet individualne zazidave, kmetijskih gospodarstev, obrtne dejavnosti, itd.

---

<sup>3</sup> Melik je slovenske vasi razdelil glede na razporeditev domov v gručaste, dolge, obcestne, središčne in krožne vasi (Durjava, 1986).



*Slika 4: Del morfološke enote B – poselitev na hribu.*



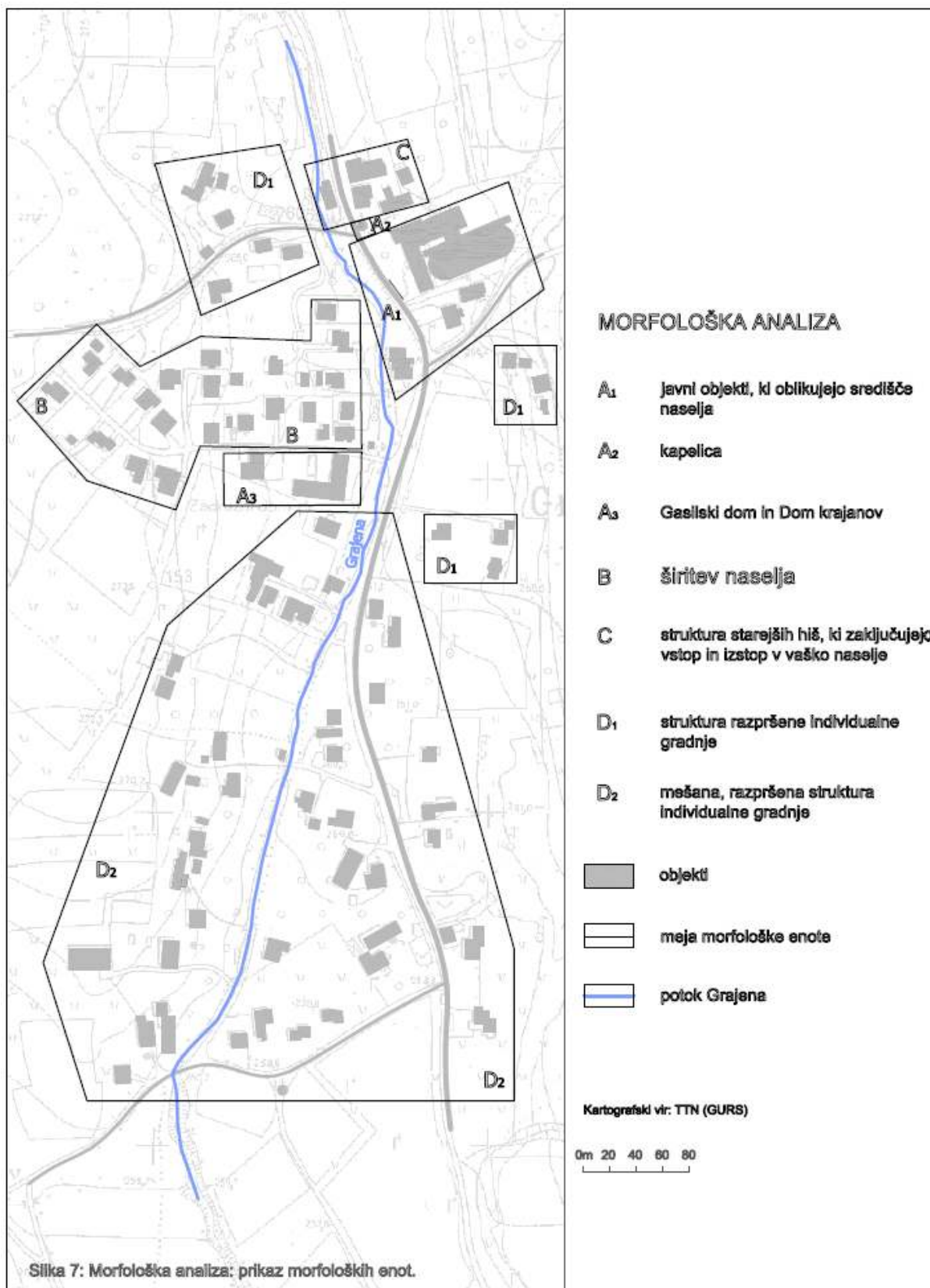


*Slika 5: Del morfološke enote B – poselitev na hribu.*



*Slika 6: Prikaz morfološke enote A<sub>1</sub> in dela morfološke enote B iz zraka (Grajena 800 let, 2004).*



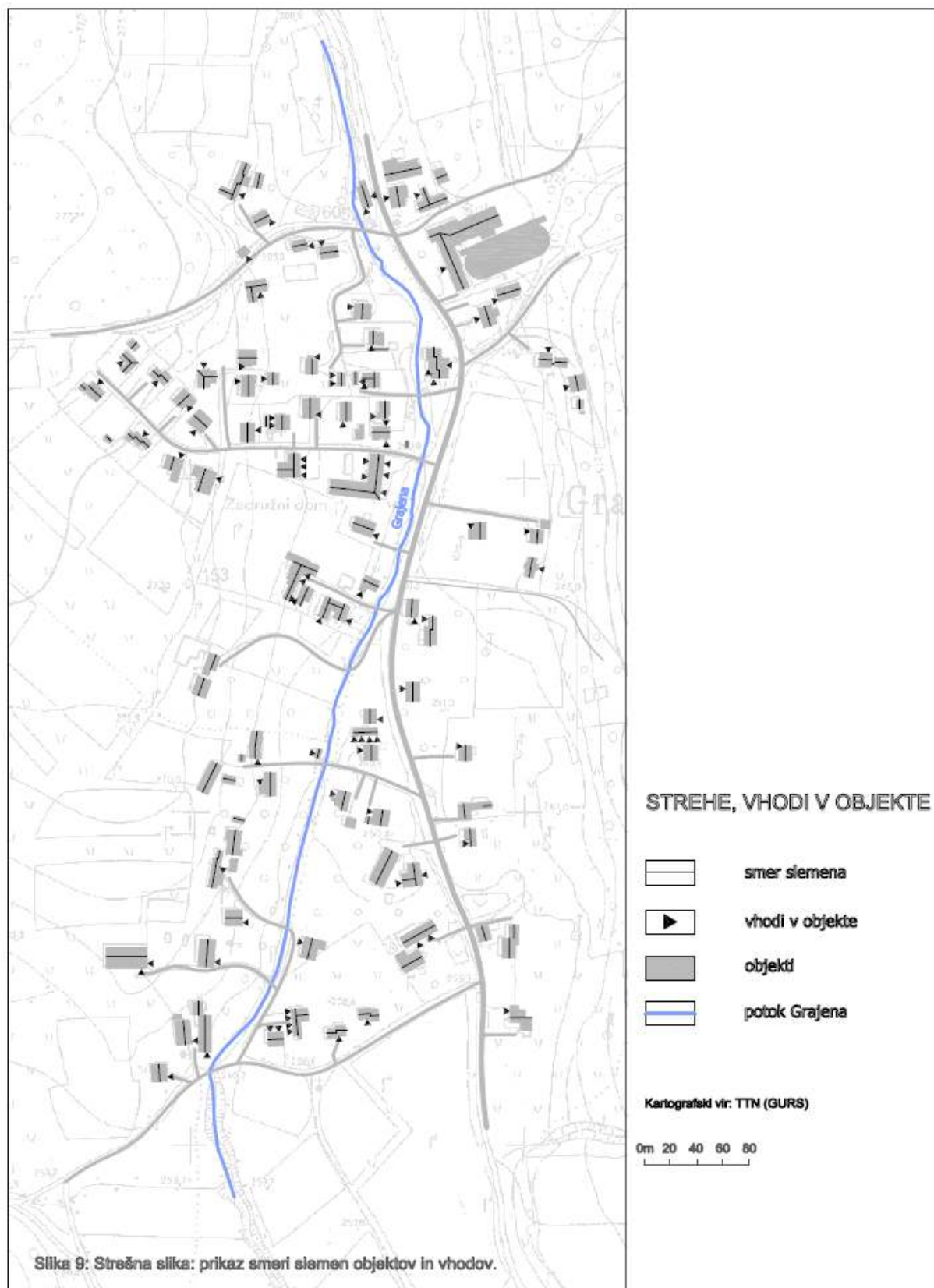


## 5.2 Strešna slika

Karta strešne slike nam prikazuje potek smeri slemen in vhode v objekte. Od tod gre razbrati, da so starejši objekti usmerjeni z vzdolžno stranico vzporedno z glavno komunikacijo, ta vzorec pa se je razširil tudi na večino novejših objektov, zgrajenih v bližini glavne komunikacije. Tudi glavna fasada je bila nekoč praviloma obrnjena na cestno stran. Lep primer tega je najstarejša hiša na severnem vходу v naselje Hiša – Grajenščak 1 (glej sliko 8). V notranjosti naselja se ta vzorec izgubi oziroma postane neprepoznaven. Razmerja stavbnih gabaritov in mas so porušena. Hiše so danes mnogokrat kvadratne oblike, tako da iz same tlorisne strukture ne moremo več zaznati osi slemena in glavne fasadne stranice. Kritina na strehah objektov je tudi zelo pomemben element pri oblikovanju podobe naselja. V primeru Grajene nastopajo različne izvedbe strešne kritine, največ pa je opečnih zidakov.

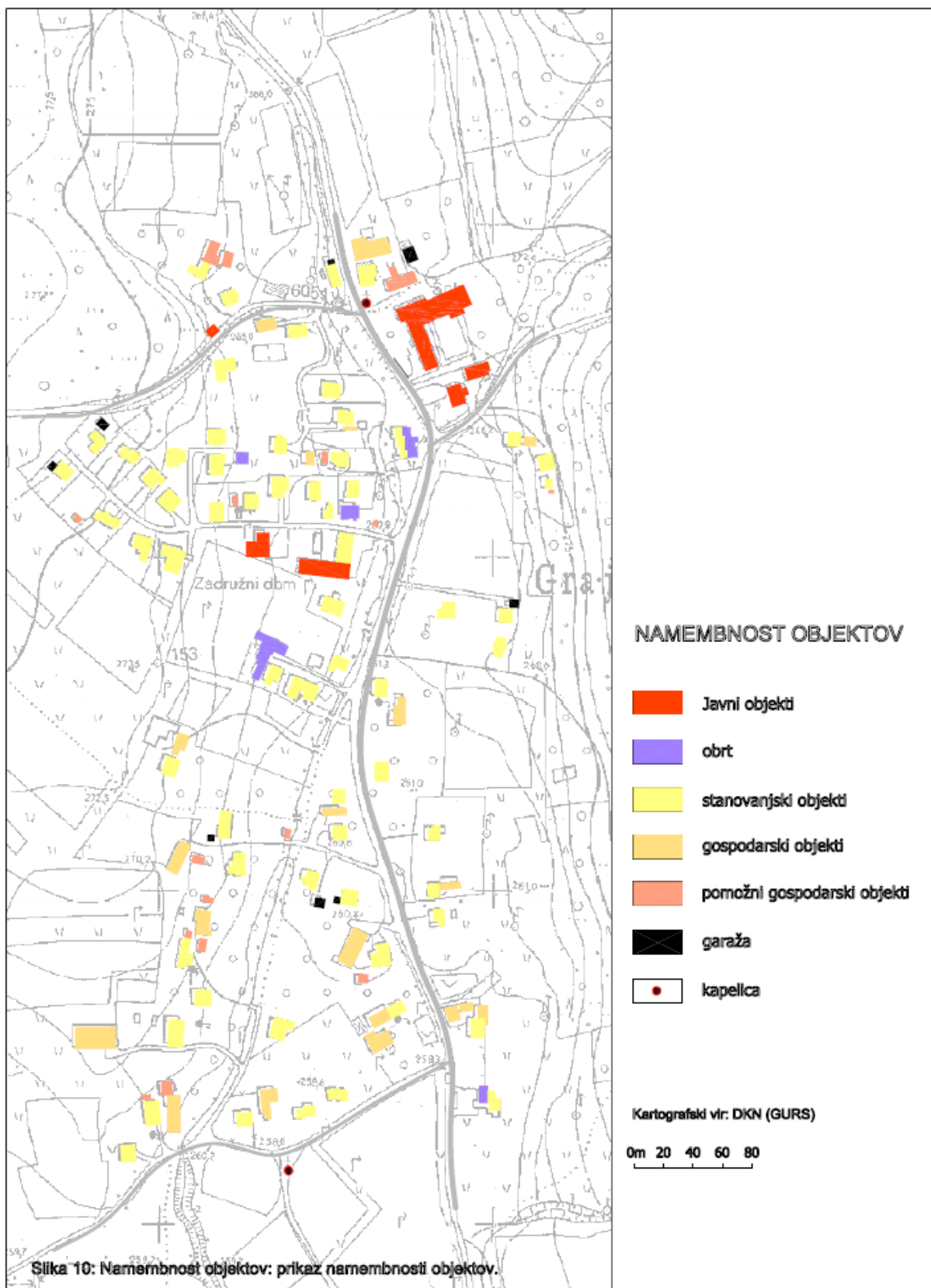


Slika 8: Hiša Grajenščak 1.



### **5.3 Namembnost objektov**

Iz karte namembnosti objektov lahko razberemo v kakšne namene so izkoriščeni objekti in kakšna je njihova funkcija. Iz opravljene analize lahko torej razberemo, da se je nekoč kmečka podeželska vas spremenila pretežno v vaško naselje, kjer prevladuje nekmečko prebivalstvo in s tem temu ustrezen način življenja. Največ je torej stanovanjskih objektov, sledijo jim gospodarska poslopja s pomožnimi objekti (večinoma na kmečkih gospodarstvih) ter javni objekti in objekti namenjeni obrtni dejavnosti (razmerje med javnimi in zasebnimi objekti je približno 1:14). V naselju so sicer zastopane vse glavne funkcije po namembnosti objektov, vendar pa je stopnja razvitosti javnih funkcij precej nizka (danes v naselju npr. ni trgovine z osnovnimi življenjskimi potrebščinami, tudi obrt in storitvene dejavnosti so relativno slabo zastopane, itd.), kar gre deloma prisoditi bližini mesta Ptuj, kamor se večina prebivalcev brez večjih težav odpravi po pomembnejših opravkih. Vsekakor lahko v prihodnosti pričakujemo umestitev nekaterih novih centralnih dejavnosti v naselje, s čimer lahko Grajena ostane ruralno naselje, vendar z vsemi prednostmi življenja urbanih središč.

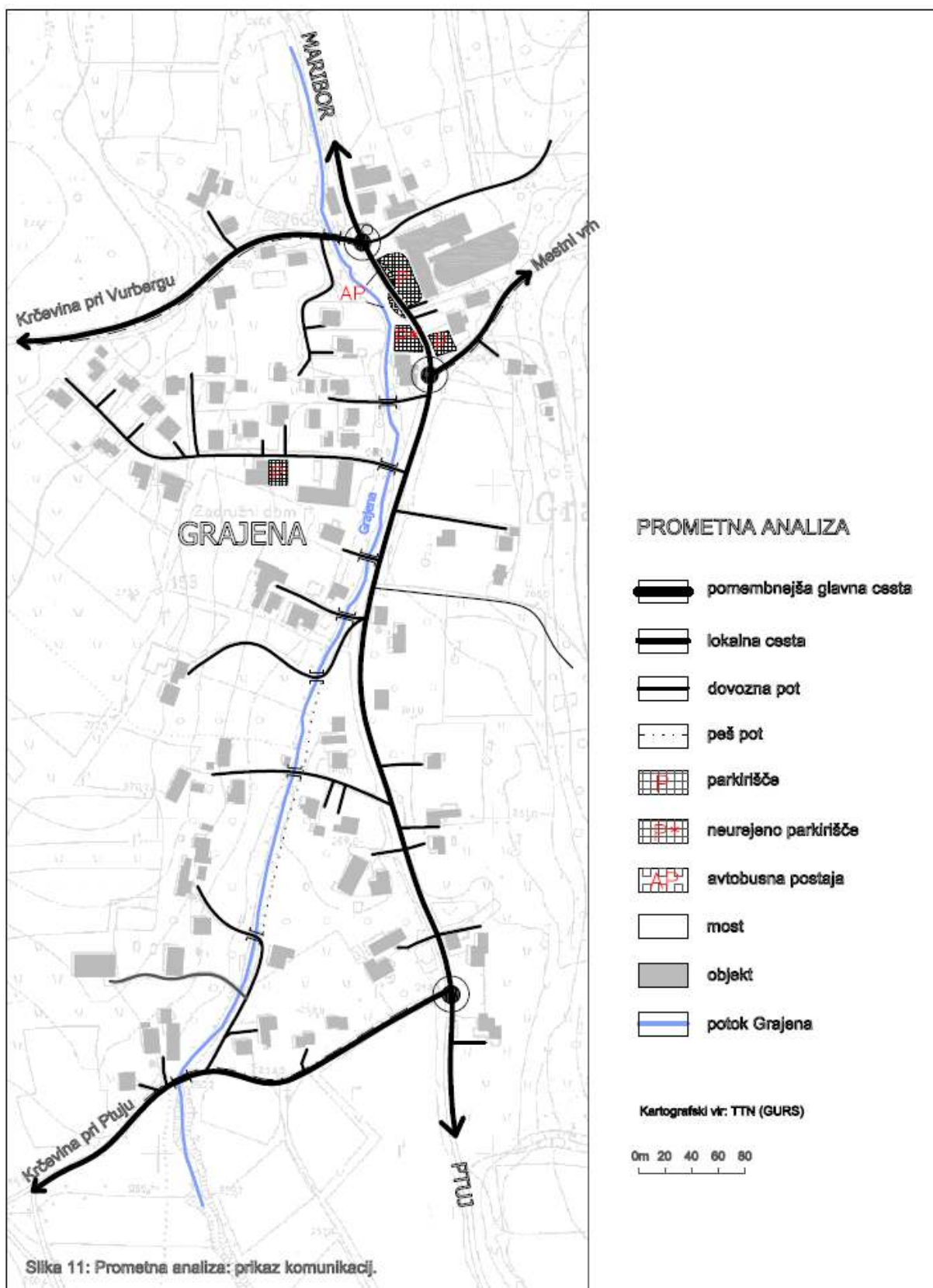


## 5.4 Komunikacije

Glavna cestna povezava vodi neposredno skozi središče naselja. Že od nekdaj ima ta cesta velik pomen, saj povezuje dve regionalni središči, in sicer Ptuj in Maribor preko Vurberka. V preteklosti je imela vlogo glavne oskrbovalne in trgovske poti med Ptujem in Mariborom. Danes je sicer le – ta velik del razbremenjena zaradi novejšje povezave med Ptujem in Mariborom, vendar pa ostaja še precej obremenjena zaradi velikega števila dnevnih migracij prebivalcev iz drugih krajev. Večjih funkcionalnih težav s prometom v naselju nimajo, prebivalcem naselja (predvsem tistim, ki živijo v bližini ceste) pa vseeno predstavljajo veliko težavo dnevni migranti, ki pogosto z neprilagojeno hitrostjo ogrožajo varnost domačinov in povzročajo prevelik hrup. Omenjene težave so večje in bolj pereče ob dejstvu, da v naselju niso primerno urejene površine za pešce in kolesarje (pločnik se razprostira le čez del naselja, urejenih površin za kolesarje pa sploh ni). Urejenih parkirnih površin je v naselju malo, čeprav zaenkrat mogoče ni izkazana večja potreba po novih površinah, bodo pa te aktualne z umestitvijo novih dejavnosti v prihodnje.

Poleg glavne ceste naselje tvori še množica lokalnih cest, kolovozov in tudi peš pot.







*Slika 12: Prikaz avtobusnih postajališč in parkirnega prostora pred šolo.*



## 5.5 Starost, ohranjenost in etažnost objektov

V naselju Grajena prevladuje stavbni fond zgrajen med sedemdesetim in devetdesetim letom prejšnjega stoletja. To so torej tisti objekti naselja, ki so nastali ob povečanem priseljevanju prebivalcev v podeželski prostor (učinek procesa suburbanizacije). Nato si po številu sledijo objekti, zgrajeni med leti 1950 in 1970 ter novogradnje po devetdesetem letu, ki jih je relativno dosti, kar kaže na povečano aktualnost naselja za bivanje tudi v zadnjem desetletju. Objektov zgrajenih pred prvo in do konca druge svetovne vojne je ostalo le še peščica.

Glede ohranjenosti stavbnega fonda lahko rečemo, da je pretežno dobro ohranjen, saj več kot petdeset odstotkov objektov po oceni spada med najboljše ohranjene in dobro ohranjene objekte, medtem ko je kot ruševina klasificiran en sam objekt, približno deset odstotkov objektov pa je ocenjeno kot slabo ohranjen objekt. Stanje ohranjenosti stavbnega fonda v naselju je pričakovano, saj kot smo ugotovili naselje v večini tvorijo novejši objekti, med starejšimi objekti v naselju pa so nekateri vzorno urejeni (med njimi tudi najstarejša hiša v naselju, ki se nahaja na severnem vstopu v naselje *Slika 8: Hiša – Grajenščak 1*).

V naselju najdemo po etažnosti pestro mešanico objektov, največ pa je objektov, ki jih sestavlja pritličje in mansarda (P+M), oziroma klet, pritličje in mansarda (K+P+M). Ohlapna regulativa oziroma (ne)izvajanje le – te se torej odraža tudi v poglavju etažnosti objektov, ki je omogočila to pestro mešanico objektov po etažnosti.



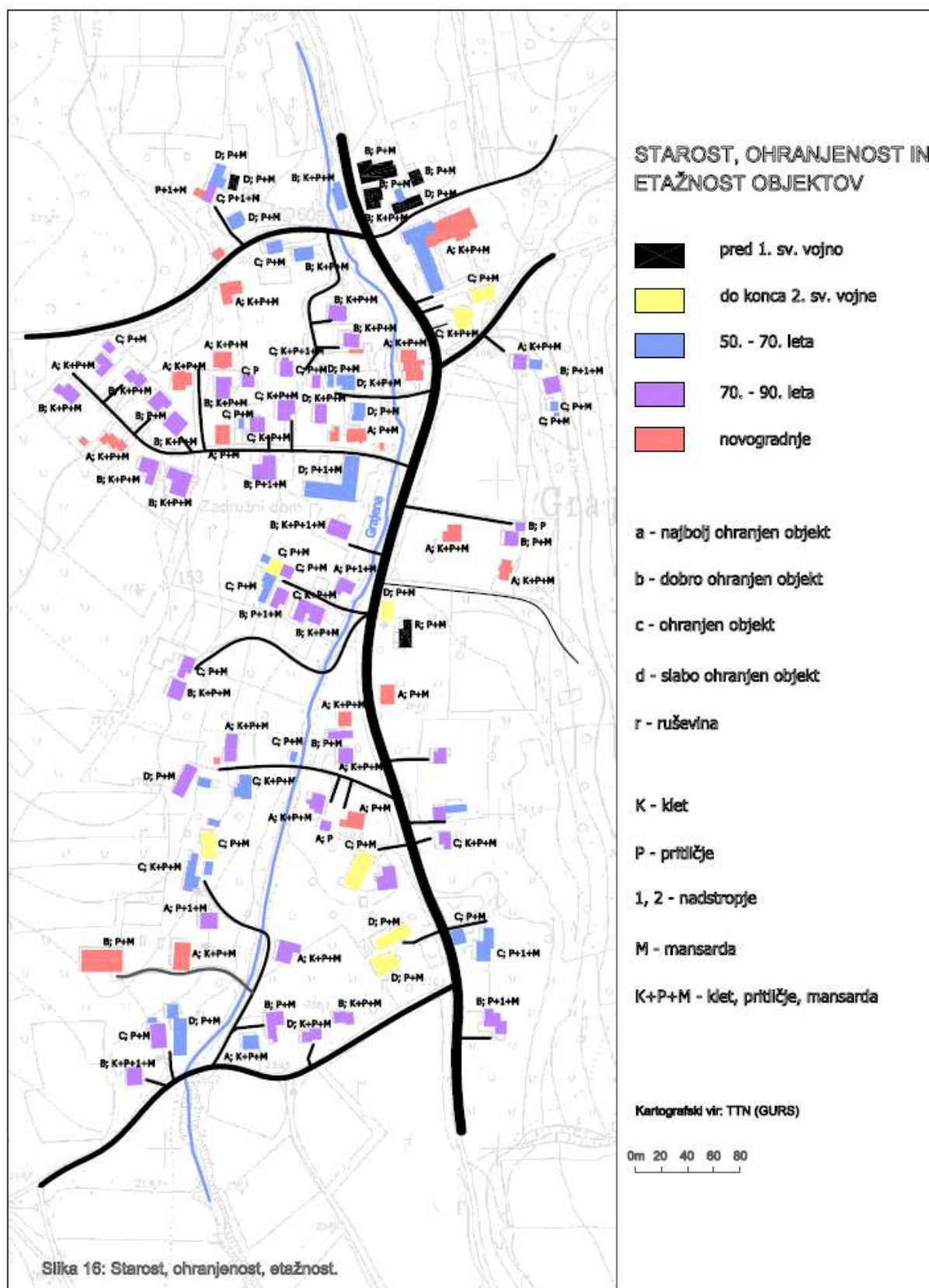
*Slika 13: Primer slabo ohranjenega objekta.*



*Slika 14: Primer slabo ohranjenega objekta.*

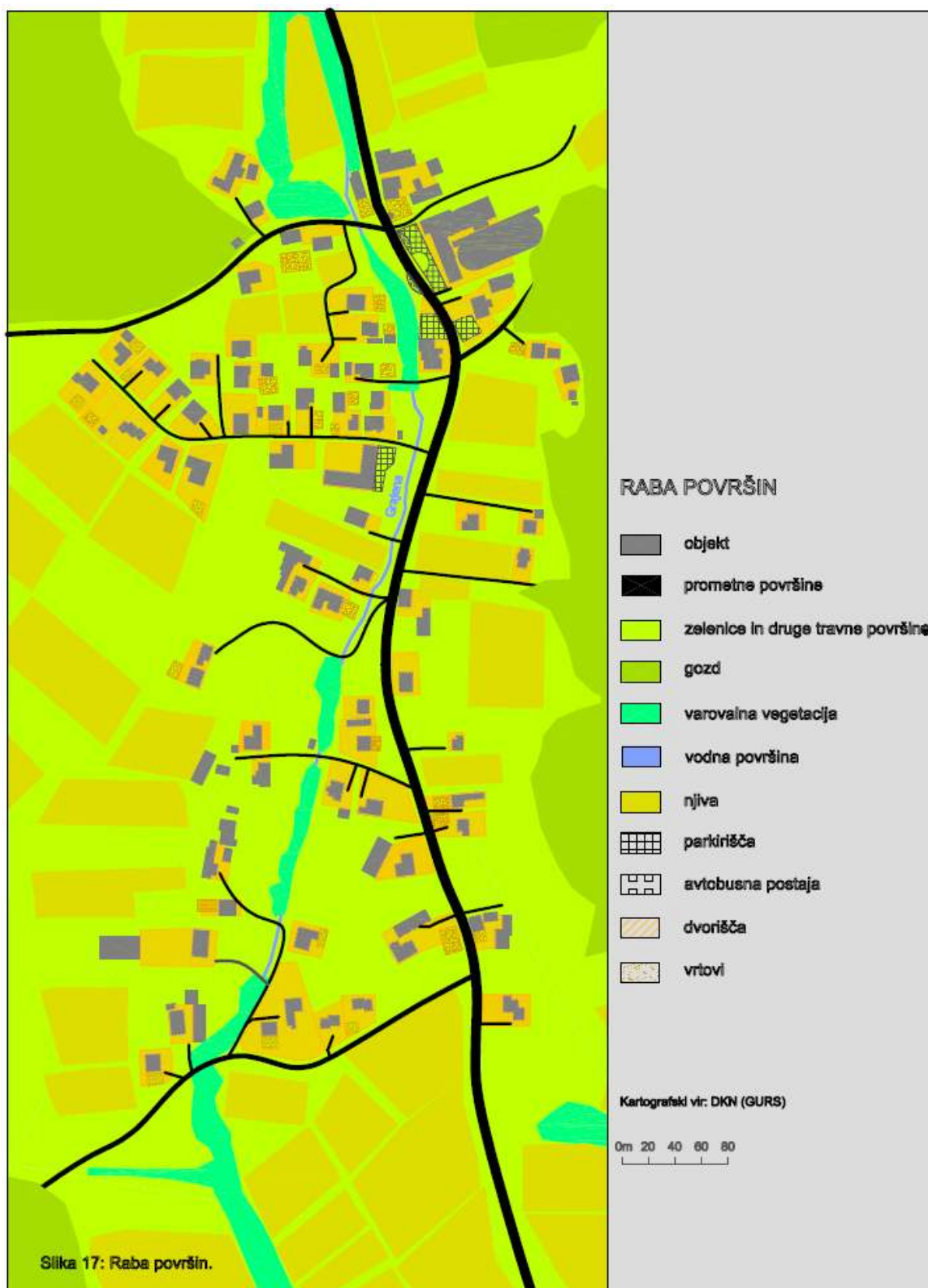


*Slika 15: Primer dobro ohranjenega objekta v naselju.*



## **5.6 Raba površin**

Naselje Grajena se kot suburbana enota pretežno nahaja v območju stavbnih zemljišč. V okolici naselja prevladujejo kmetijske površine, ki se do določene mere še vedno ekstenzivno izrabljajo in gozdovi, ki zaokrožujejo naselje na robovih in imajo tudi pomembno ekološko in varovalno funkcijo za naselje (razbremenilne površine, zaščita pred vetrom, itd.). Vodnih površin je v naselju malo, le – te zastopa potok Grajena, ki se vije skozi celotno naselje. Na severni polovici naselja teče vzdolž komunikacije, na južni pa se struga odcepi in krene svojo pot.





## 5.7 Vizualna analiza

Vizualna analiza vrednoti kvalitetne elemente v prostoru. Te kvalitetne elemente je potrebno ohranjati oziroma jih ustrezno vrednotiti in poudarjati.

V naselju se vrednoti odprte javne in poljavne prostore, kvalitetne objekte, poglede in preboje skozi naselje, promenadne sprehajalne poti, pozitivne in negativne dominante, razgledne točke, kvalitetna odprta območja, robove, zasaditve, vozlišča, kjer se koncentrirajo javne funkcije in dejavnosti, itd.

V naselju Grajena se pojavljajo naslednji kvalitetni elementi:

- Kvalitetni objekti,
- Pomembna vozlišča,
- Pomembne in manj pomembne pozitivne dominante,
- Pogledi,
- Kapelica in ostali pomembnejši objekti, ki vplivajo na oblikovanje kvalitetnih mikroambientov,
- Drevored,
- Kvalitetni odprti prostori,
- Panoramski pogled, itd.

Središče naselja z osnovno šolo, zadrugo in krajevnim uradom je najpomembnejše vozlišče naselja, saj predstavlja koncentracijo družbeno – socialno pomembnih dejavnosti v naselju. Med objekti je dovolj prostora za sekvenčne poglede na okoliške hribe, ki opazovalcu odkrivajo posamezne kmetije in naravne danosti okolja.



*Slika 18: Pogled usmerjen iz gledišča med šolo in krajevnim uradom.*

Na severnem vstopu v naselje na desni strani ceste je zasajen drevored, ki mimoidočega popelje v naselje, kjer se najprej sreča z "živim spomenikom" nekdanje podeželske arhitekture (Hiša – Grajenščak 1, zgrajena približno pred 200 leti), ki je danes edini dobro ohranjen primerek.



*Slika 19: Hiša – Grajenščak 1.*

Eno pomembnejših odprtih območij v naselju predstavlja pas ob strugi potoka Grajena. Ob ustrezni sanaciji potoka, za kar bodo potrebni še spremljevalni ukrepi kot so ustrezna kanalizacija, itd., lahko ta pas vključimo v območje kvalitetnih odprtih površin v naselju, ki so predvidena za sprehode in rekreacijo nasploh.



*Slika 20: Obrežje potoka Grajena.*



*Slika 21: Obrežje potoka Grajena.*

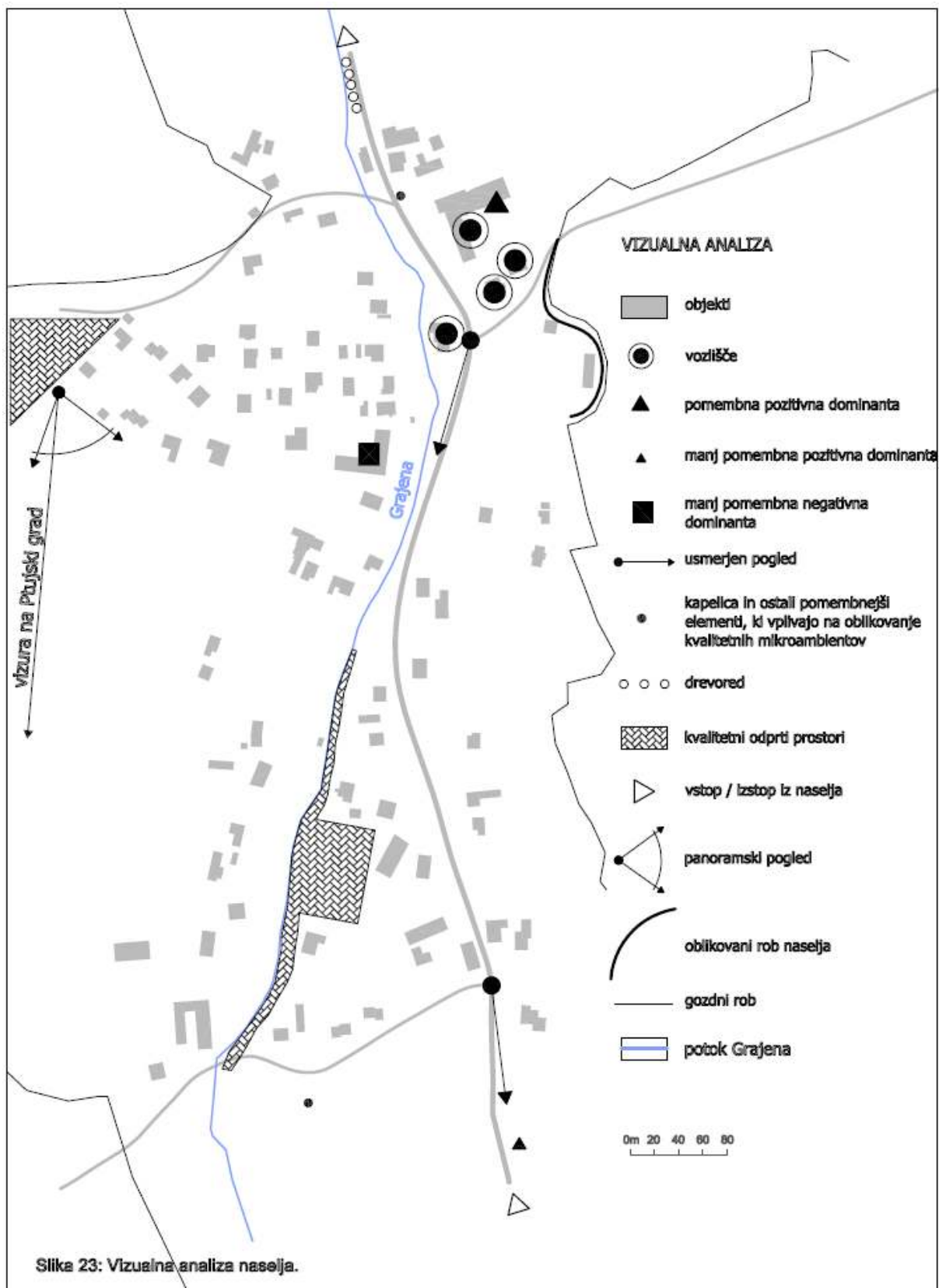
V naselju je še sicer nekaj kvalitetnih odprtih prostorov, ki deloma delujejo tudi kot razbremenilne površine in ohranjajo v naselju prvine podeželja (med ali zraven posameznih zgoščenih poselitvenih gmot).

Med najbolj zanimive elemente naselja, ki vplivajo na oblikovanje kvalitetnih mikroambientov spada majhna kapelica na južnem robu naselja, ki se dejansko nahaja posredi kmetijskih površin. Gre za osameli objekt, ki prostor zapolnjuje z močjo prisotnosti.



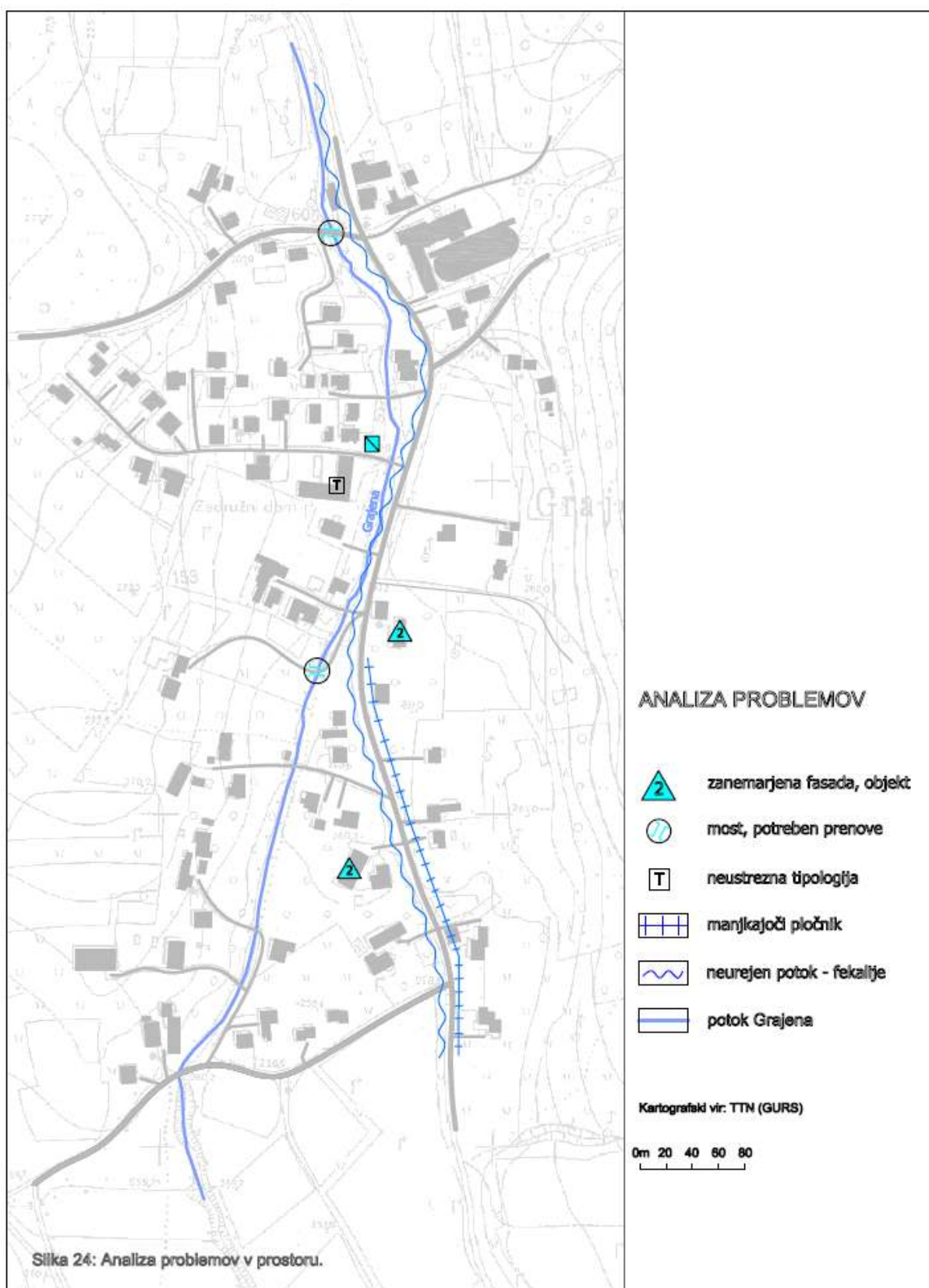


*Slika 22: Kapelica na jugu naselja.*



## **5.8 Analiza problemov v prostoru**

V naselju se pojavljajo tudi določeni problemi, smislu stavbnega fonda (neustrezno vzdrževanje, neustrezna tipologija), slabe urejenosti komunalne infrastrukture (neurejenost kanalizacije), prometne ureditve (manjkajoči pločnik in površine za kolesarje, objekti, ki so del cestnega omrežja - mostovi), itd. Negativni elementi so trenutno prisotni v obvladljivem številu. Ob ustreznem razvoju naselja, ob aktiviranju tako zasebnega kot javnega sektorja, lahko v doglednem času zmanjšamo negativne vplive teh elementov na minimum.



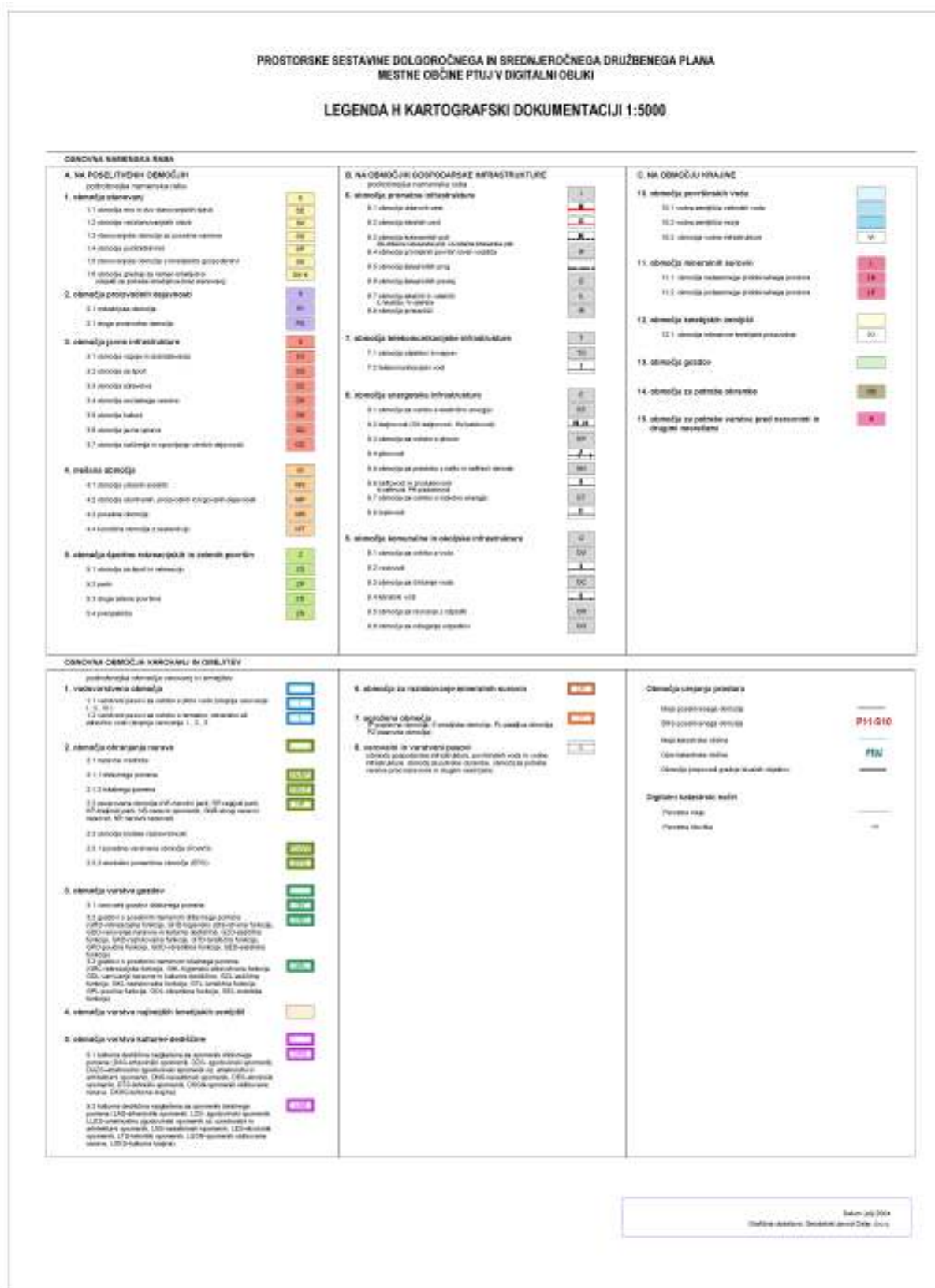
## 5.9 Družbeni plan Mestne občine Ptuj

Družbeni plan predstavlja uradni mehanizem, ki usmerja poselitveno politiko v prostoru. S tem vpliva tudi na njegovo oblikovanje. Premalo pretehtan dokument zato lahko povzroči veliko škode. Tudi znotraj ureditvenega območja naselja morajo biti podani kriteriji, ki omogočajo pravilno presojo posameznih lokacij za novogradnje (*Prosen in sod., 1993*).

Iz izseka Prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj je razvidno, da se na območju naselja Grajena poleg poselitvenega območja, gozda, kmetijskih in vodnih površin, nahaja tudi:

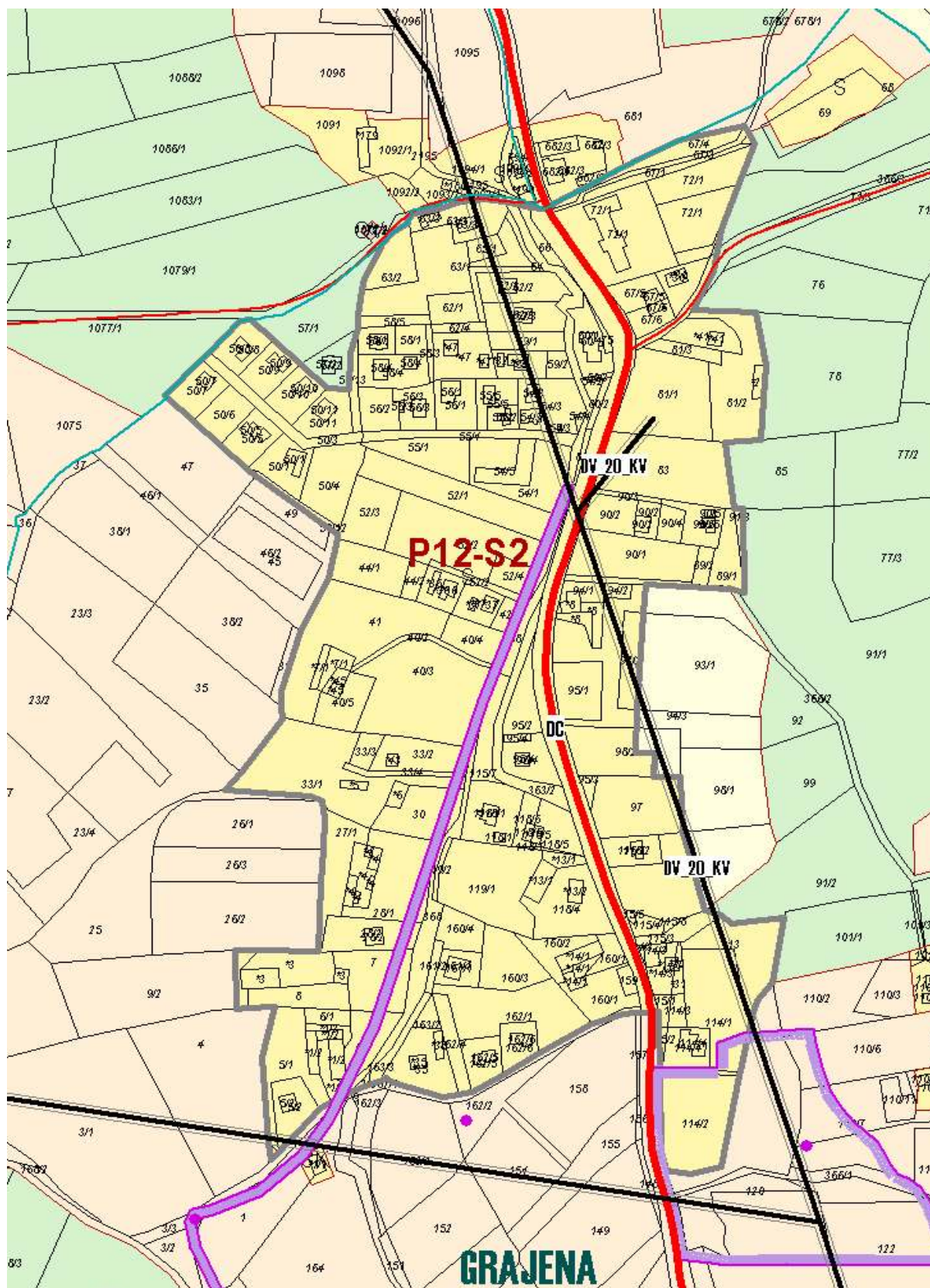
- Območje varstva kulturne dediščine:
  - rimski vodovod Grajena – Ptuj, katerega trasa teče ob sedanjem potoku Grajena,
  - nekateri posamezni spomeniki oziroma manjša zavarovana območja.
- območje energetske infrastrukture - daljnovod nizke napetosti (20kV) ter
- tehnični objekt za oskrbo z vodo – vodno prečrpališče.

Iz grafičnega dela družbenega plana lahko določimo tudi **faktor zazidanosti (FZ)** zemljišč, ki predstavlja razmerje med pozidano površino in površino gradbene parcele oziroma je razmerje med površino vertikalne projekcije stavbe in gradbene parcele (*Zakon o prostorskem načrtovanju - osnutek*). Faktor zazidanosti smo primerjali med celotno (plansko) površino poselitvenega območja naselja Grajena in dejansko (zazidano) površino znotraj istega območja. Rezultat primerjave je količnik 0,11, ki nam podaja gostoto pozidanosti ter nam lahko služi kot smernica pri dimenzioniranju bodoče gostote poselitve. Poleg tega smo izračunali tudi razmerje med že pozidanimi in še prostimi gradbenimi parcelami, ki znaša pbl. 35% proti 65% v prid nezazidanih gradbenih parcel.



Slika 25: Legenda družbenega plana Mestne občine Ptuj.





Slika 26: Izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj.

## 5.10 SWOT analiza

SWOT analiza ali analiza Prednosti, Slabosti, Nevarnosti in Priložnosti je analiza, s katero preverimo dobre, slabe in potencialne dejavnike pri snovanju prostorskih ureditev oziroma uvajanju sprememb na različnih področjih nasploh. V tem primeru analiziramo prednosti in slabosti, ki smo jih evidentirali ali kako drugače zaznali pri izdelavi analiz obstoječega stanja. Te ugotovitve bodo upoštewane pri izdelavi predloga ureditve naselja.

Preglednica 4: rezultati SWOT analize.

Prednosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"><li>- na voljo veliko stavbnih zemljišč</li><li>- prijetno okolje</li><li>- bližina dveh večjih mest (Ptuj in Maribor) glede oskrbe servisnih in storitvenih dejavnosti in možnostjo zaposlitve</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nezadostna prometna infrastruktura (pločnik, kolesarske steze)</li><li>- fekalne vode na odprtem vplivajo na zdravje in počutje prebivalcev, obiskovalcev in živalski svet</li><li>- nevarna vožnja pretežno dnevnih migrantov skozi naselje</li></ul>
Slabosti	Priložnosti
<ul style="list-style-type: none"><li>- nizka raven oskrbnih in družbeno - socialnih funkcij, dejavnosti...</li><li>- neizrabljene naravne danosti (pas ob potoku, okoliš, itd.)</li><li>- neugodne prometne povezave do bližnjih večjih krajev (nujen lasten prevoz)</li><li>- majhne možnosti zaposlitve in ustvarjanja novih delovnih mest v naselju</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- obnovljena osnovna šola</li><li>- ustvarjanje novih, celostno zasnovanih mini poselitvenih območij</li><li>- zadovoljiva infrastrukturna in komunalna opremljenost</li><li>- sonaraven razvoj</li><li>- dobro delovanje ljubiteljskih organizacij</li><li>- ohranitev in izboljšava zelenega sistema naselja</li><li>- "izgradnja" rekreacijskih površin</li></ul>



## **6 PREDLOG UREDITVE NASELJA**

V predlogu ureditve naselja predstavljamo osnutek ureditve naselja (zasnova grajene strukture in centralne dejavnosti), zasnovo prometne ureditve in druge infrastrukturne ureditve, zasnovo javnih površin in zelenega sistema naselja ter prikaz predlaganih rešitev. Predstavljeni predlogi predstavljajo zgolj smernice za izvajanje ukrepov. Za izvedbo dejanskih ukrepov v prostoru, je potrebno izvesti podrobnejše analize in študije.

### **6.1 Osnutek ureditve naselja**

#### **6.1.1 Zasnova grajene strukture**

Naselje Grajena se razvija v naselje z vse bolj izrazitimi urbanimi elementi. V prihodnosti lahko pričakujemo poživitev nepremičninskega trgovanja predvsem na račun zakonodaje, ki uvaja obdavčenje nepozidanih stavbnih zemljišč, s tem pa tudi na porast prebivalcev na račun priselitev. Z ustrezno zemljiško politiko se lahko v tem primeru ustvarja ugodno ozračje za zadovoljitev želja in potreb novih priseljencev v naselju, obstoječim pa se z razvojem na vseh področjih izboljšuje standard življenja v naselju. Površin namenjenih za gradnjo je v naselju več kot dovolj (približno šestdeset odstotkov predvidenih površin za gradnjo po družbenem planu je danes v tem smislu nezadostno izkoriščenih), da lahko razmišljamo o povečanju stavnega fonda, čeprav ne bi bilo smotno pozidati prav vsakega razpoložljivega kosa zemlje, ampak je potrebno razmišljati o kvaliteti življenja, kar bi lahko dosegli z optimalno strnjeno pozidavo (določimo npr. največji dovoljeni faktor zazidanosti) in prostimi površinami med poselitvijo (možen je npr. model "elitnih" gradbenih parcel – nadstandardna površina in urejenost, kar bi naselju v nekaterih pogledih dodalo vrednost). Poskušamo torej ohraniti prvine življenja na podeželju in prebivalcem nuditi ustrezen kakovostni nivo.

V osnutku ureditve naselja smo opredelili meje poselitvenega območja ter opredelili podrobnejšo namensko rabo na območju obdelave. Območje središča naselja (območje A v grafičnem prikazu zasnove rabe prostora - slika 27) smo proti jugu nekoliko razširili predvsem zaradi trenutno slabega stanja z oskrbnimi in storitvenimi funkcijami v naselju in predvidenega povečanja teh funkcij v prihodnosti (skladno z standardom življenja v naselju in povečanjem stavbnega fonda na račun priseljencev). V območje razširitve centralnih dejavnosti predlagamo premestitev gasilskega doma, saj to omogoča bistveno izboljšanje opravljanja funkcije gasilcev kar se tiče lokacijskih in infrastrukturnih pogojev. Dom krajanov, v arhitektonski obliki, kakršni je sedaj, smo predvideli za rušitev, na njegovem mestu pa naj se zgradi nova, arhitektonsko skladnejša zgradba sorodnega pomena in funkcije.

Poleg razširitve območja centralnih dejavnosti smo predvideli še dva večja posega v strukturo naselja, in sicer:

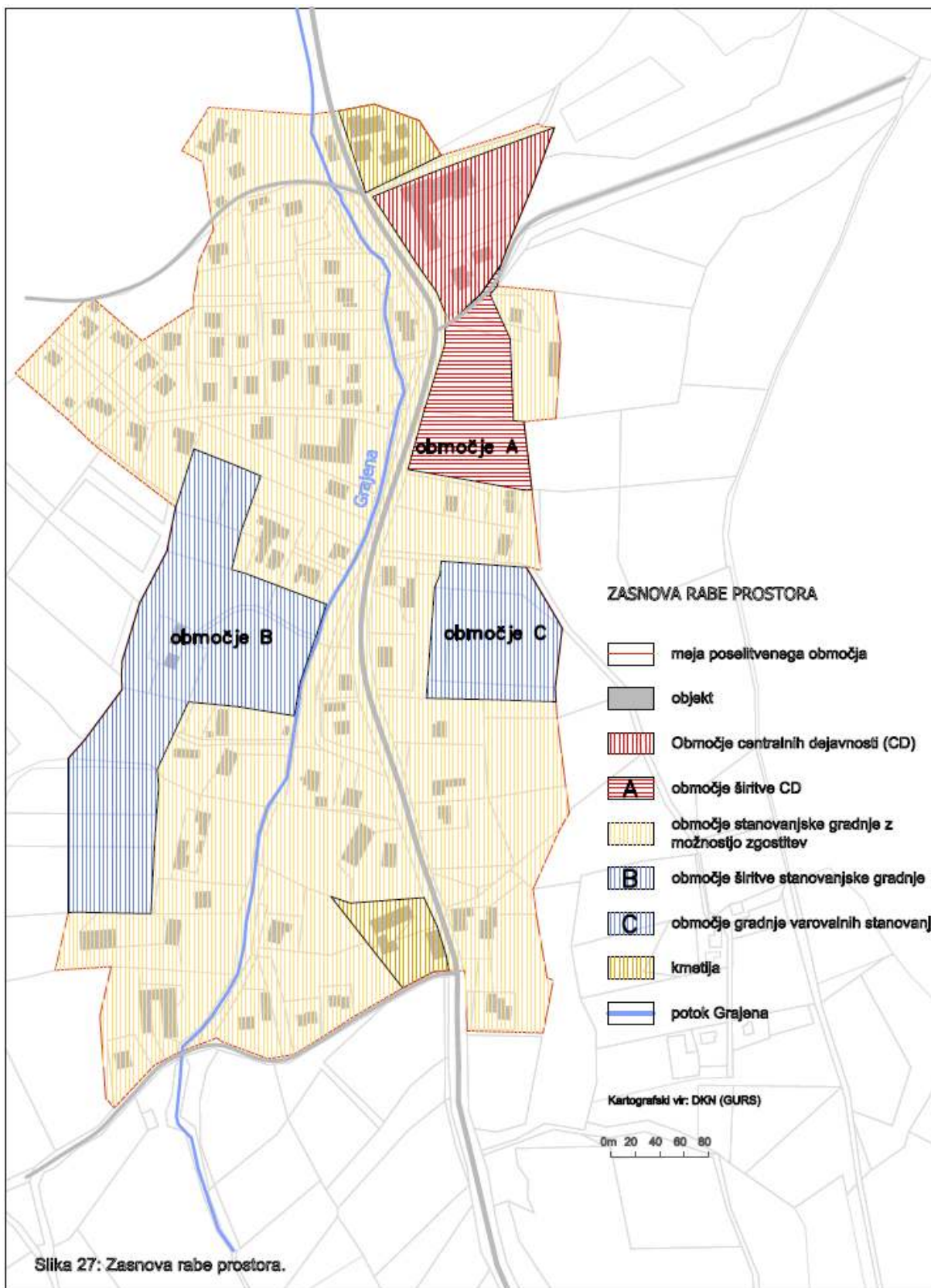
- območje zgostitve poselitvenega območja za namene individualne gradnje (območje B v grafičnem prikazu zasnove rabe prostora - slika 27),
- območje zgostitve poselitvenega območja za namene ureditve varovalnih stanovanj za starejše (območje C v grafičnem prikazu zasnove rabe prostora - slika 27).

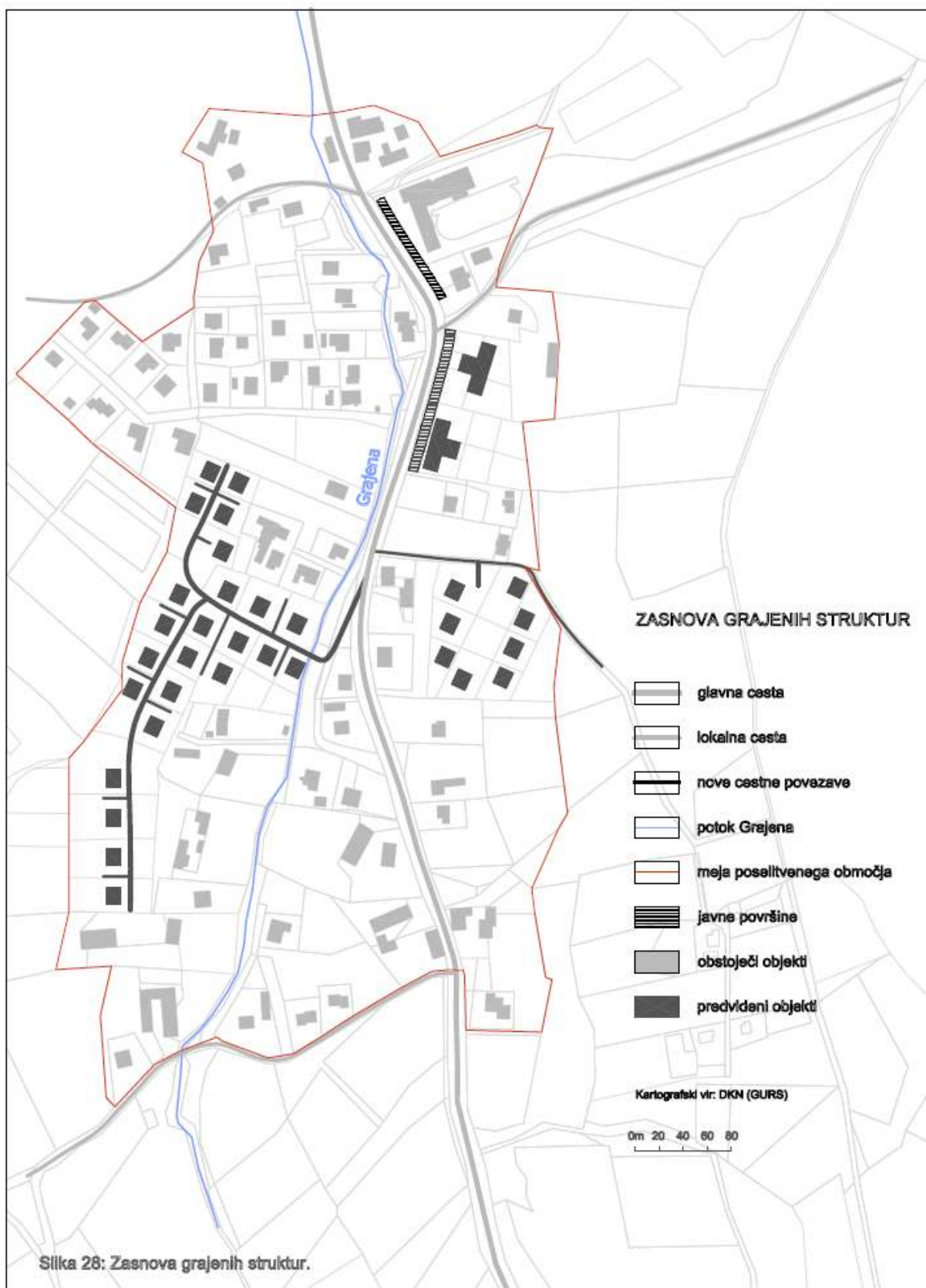
Območje B predstavlja ureditveno območje individualne gradnje za katerega je predvidena ureditev z občinskim lokacijskim načrtom. Koncept ureditve območja sloni na ustvarjanju višje kvalitete življenja kar se tiče lokacijskih in bivalnih pogojev (umestitev, velikost in ureditev parcel, dostop, itd.). Območje je postavljeno ob zahodni rob poselitvenega območja naselja, znotraj naselja pa potekajo navezave (poti) na zeleni sistem naselja s peš potmi.

Območje C predstavlja ureditveno območje, ki se ureja za namene varovalnih stanovanj za starejše. Območje je postavljeno ob gozdni rob na vzhodnem robu poselitvenega območja naselja in je prav tako navezano na zeleni sistem in sistem peš poti, ki potekajo skozi naselje.

Za območja strnjene pozidave, ki delujejo kot zaokrožene celote nismo predvideli novih posegov v poselitveno strukturo. Prav tako smo nekatera območja znotraj naselja in ob desnem robu naselja predvideli za območja rekreacije in športne aktivnosti. To so predvsem deli naselja, po kateri teče trasa omenjene pešpoti okrog naselja, primerna pa so tudi za izvajanje drugih "vzdržnih" oblik rekreacije (kolesarstvo, jahanje konjev, itd.). Na nekaterih delih poselitvenega območja je možna zgostitev z individualnimi stanovanjskimi objekti.

Med posameznimi deli naselja namenjenimi za gradnjo so proste površine, ki skrbijo za podobo naselja (ne želimo namreč ustvariti nerazpoznavne in nepretrgane celote, ampak prostorsko diferencirane "karakterne" enote) in so del zelenega sistema naselja.





Za ustrezno implementacijo predvidenih rešitev ali za realizacijo morebitnih drugih investicij na obravnavanem območju je potrebno izdelati strategijo razvoja oziroma se je naloge potrebno lotiti sistematično. Aktualna zakonodaja sicer predvideva ukrepe, ki omogočajo realizacijo predvidenih prostorskih rešitev, vendar pa je v tem smislu postopek ponavadi dolgotrajen. Potencialni zasebni investitorji večkrat sprejemajo hitre odločitve (hitre v smislu izvajanja akcij ali ukrepov prostorske zakonodaje) oziroma potrebujejo za svoje poslovne priložnosti, kar se posredno prenese tudi na priložnosti lokalne skupnosti in države, hiter odzivni čas od poslovne ideje, do njene realizacije (kar se tiče prostorskih zmogljivosti, lokacijskih in drugih dejavnikov). Za takšne priložnosti je obstoječa prostorska zakonodaja ponavadi preveč toga. Sam postopek pridobivanja ustreznih informacij in dovoljenj je birokratsko zahteven (kar pomeni tudi časovno in finančno obremenitev) zato se marsikatera poslovna priložnost izvede na drugačen način, ali drugje. Tudi sistem urejanja prostora na lokalni ravni (namenska raba prostora) je velikokrat neuskkljen z dejanskimi potrebami na trgu, kar povzroča dodatne preglavice vstopu novega kapitala na določeno območje. Za odpravljanje omenjenih togosti bi bilo v prvi meri potrebno izvesti prilagoditve prostorske zakonodaje, ki bi sistem odprle v smislu odzivnosti na različne vzpodbude iz trga. Zelo pomembno je vprašanje lastniške strukture kadar gre za območje načrtovane prostorske ureditve na katerem je v večini zasebno lastništvo. Če je v teh primerih zainteresirani investitor občina (ali neka oblika javno – zasebnega partnerstva) je potrebno najprej pridobiti lastninsko pravico na zemljiščih na območju načrtovane prostorske ureditve. Reševanje tega problema je pogosto težavno in dolgotrajno, zato je potrebno zagotoviti in uporabiti tudi ustrezne instrumente zemljiške politike in se poslužiti nekaterih ukrepov, ki so predvideni v prostorski zakonodaji. Ti ukrepi so predvsem predkupna pravica občine, razlastitev ali omejitev lastninske pravice, urbana komasacija kot možnost pridobivanja zemljišč na določenem območju, itd. Predvsem so pa pomembni načrtovalski instrumenti, ki imajo dolgoročen vpliv in posledice na prostorski razvoj določenega območja kot so strateško planiranje (usmerjanje bodočega razvoja na določenem območju), načrtovanje namenske rabe tal (usmerjanje prostorskega razvoja), itd. Le ustrezen sistem prostorskega načrtovanja (v zakonodajnem smislu) lahko ob sodelovanju na nivoju države, lokalnih skupnosti, gospodarstva in drugih sektorjev privede do

smotrnejše izrabe prostora, ustreznega prostorskega razvoja mest, naselij, itd. in boljših socialno - ekonomskih in družbenih učinkov na lokalnem in državnem nivoju.

### 6.1.2 Centralne dejavnosti

Centralne dejavnosti (družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti oziroma terciarni in kvartarni sektor) so locirane zlasti v središčih mest in drugih urbanih naselij. Opremljenost centra je odvisna od velikosti oziroma stopnje centralnosti kraja (*Pogačnik, 1999*).

Iz preteklih trendov v rasti števila prebivalcev in razpoložljivosti nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju lahko predvidimo nadaljnjo širitev naselja, s tem pa je potrebno razmišljati tudi o umestitvi novih centralnih dejavnosti v naselje. Grajena leži relativno blizu mesta Ptuj, v katerem prebivalci naselja poskrbijo za večino bolj ali manj pomembnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja. Zato ne gre razmišljati v smeri, kako v naselje umestiti čim pestrejšo ponudbo teh dejavnosti, ampak je potrebno razmišljati o umestitvi najnujnejših trenutno manjkajočih dejavnosti kot so (po anketi izvedeni med prebivalci naselja):

- Pošta,
- Banka ali bankomat,
- Trgovina z najnujnejšo živilsko oskrbo,
- Frizerski salon.

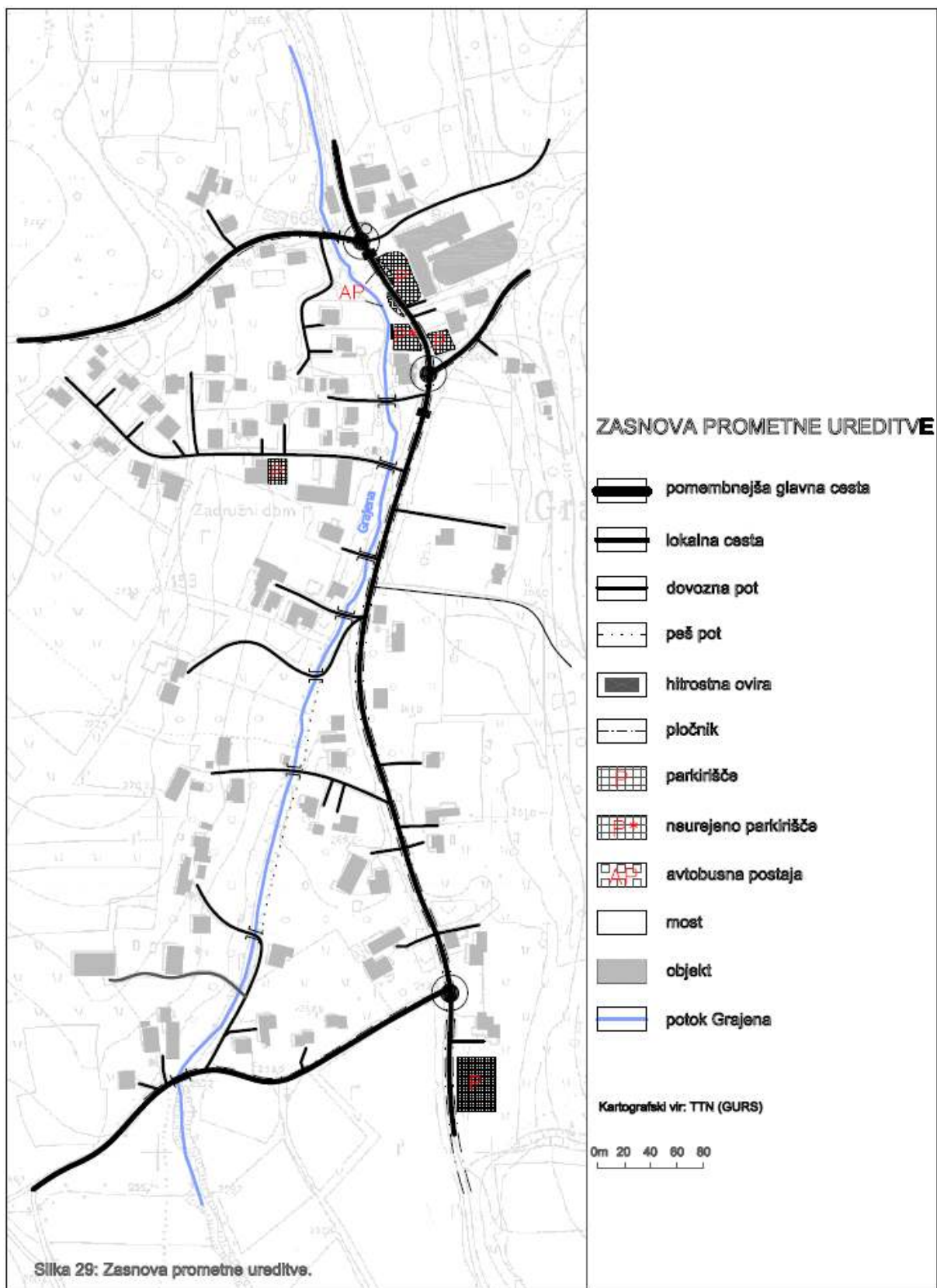
## 6.2 Zasnova prometne ureditve

Skozi Grajeno poteka pomembna povezava proti Mariboru. Zaradi tega je naselje močno obremenjeno zaradi dnevnih migrantov, ki prehajajo skozi naselje. Ne ravno optimalne razmere (potek trase skozi središče naselja, nepreglednost trase v središču naselja, neurejenost površin za pešce in kolesarje, itd.) predstavljajo povečano tveganje vseh udeležencev v prometu. Iz tega razloga je koncept prometne ureditve usmerjen k minimizaciji nevarnostnih dejavnikov.

Zaradi splošno ustrezne in zadostne prometne infrastrukture nismo predvideli popolnoma novih prometnih površin, podajamo pa naslednje predloge k osnutku prometne ureditve:

- Obstoječa državna cesta, ki poteka skozi naselje se opremi z ustreznimi površinami za pešce in kolesarje v celotni dolžini naselja. V prihodnosti naj se predvsem kolesarska steza izvede do mesta Ptuj (za kar obstajajo tudi želje in potrebe lokalnega prebivalstva).
- V bližini središča naselja (osnovna šola, krajevni urad, itd.) se iz obeh strani postavijo hitrostne ovire. Hitrostne ovire omejujejo in obvladujejo vožnjo v najbolj frekventnem delu naselja, ki je tudi najbolj nepregleden in ranljiv (nevarnost zaradi osnovnošolskih otrok).
- V prihodnje lahko pričakujemo povečanje potreb po parkiriščih v naselju, zato smo predvideli manjše parkirišče v središču naselja, poleg bara Winston (na levi strani iz smeri Ptuja), ki zadovoljuje potrebe po parkirnih mestih v upravnem središču naselja ter večje parkirišče na južnem vstopu v naselje na desni strani, ki služi hkrati kot izhodiščna točka za pohodnike ali kolesarje, ki se podajo po predvideni pešpoti okoli naselja, ali za druge potrebe. Na obeh parkirnih točkah sta predvideni informacijski tabli (kljub temu, da naselje ni množično obiskano kot turistična točka, ampak gre za splošno urejenost in dober vtis predvsem za domačine), ki obiskovalca seznanita z informacijami o kraju in grafično ponazarjata naselje in označujeta peš pot. Ob cestiščih in pešpoti je predvidena ureditev javne razsvetljave, namestitvev klopi in košev za odpadke, itd.
- Tudi ob cesti proti Krčevini pri Vurbergu (severna cesta - zahod), proti Krčevini pri Ptuj (južna cesta) in Mestnemu vrhu (severna cesta - vzhod) se izvede pločnik na eni strani ob vozišču. Na ta način se del severne - zahod in južne ceste vključujeta v traso predvidene pešpoti in jo s tem na izpostavljenih delih naredita bolj varno.





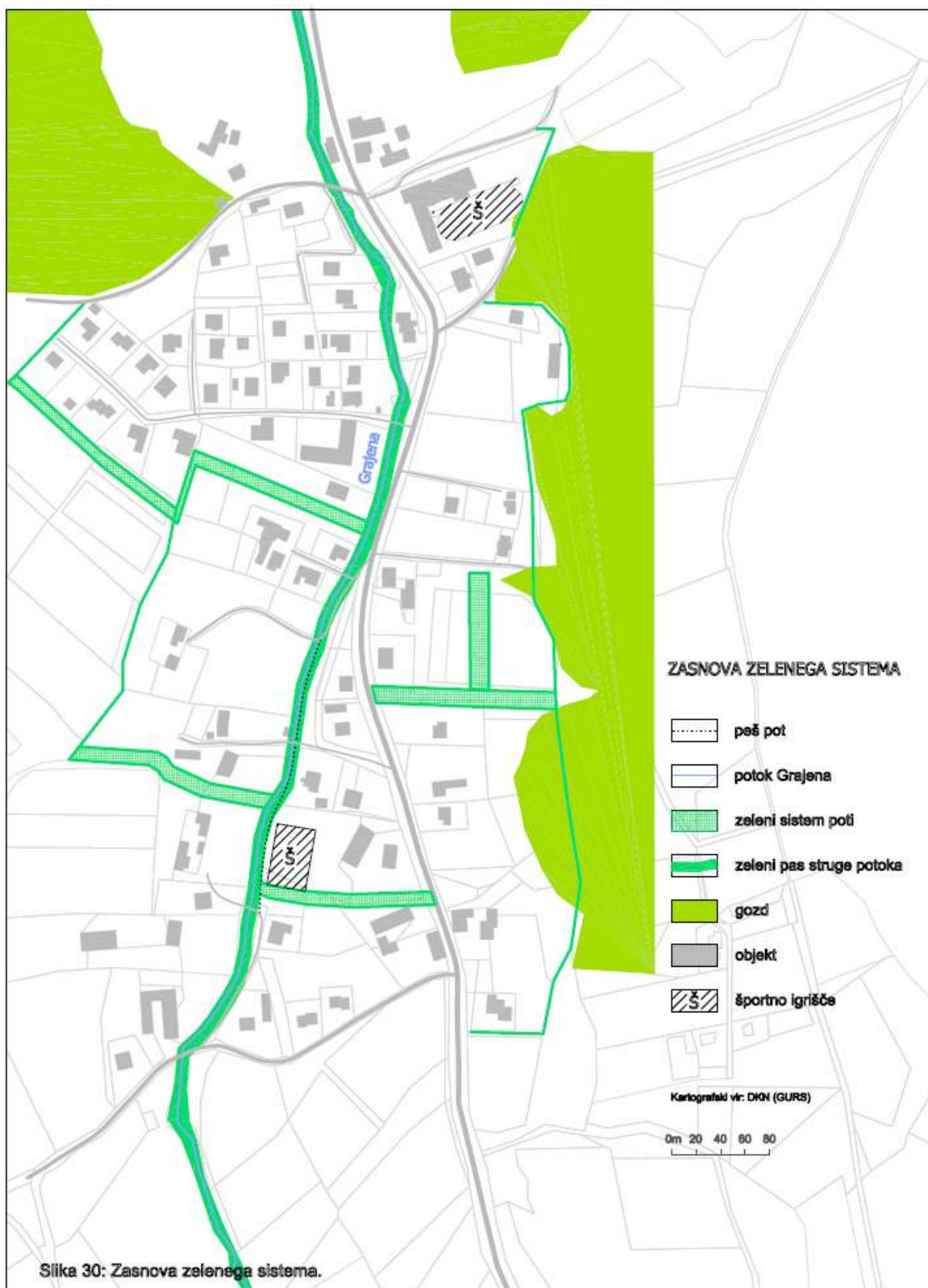
### 6.2.1 Druga infrastrukturna ureditev

Ena najnujnejših stvari, kateri je potrebno prioriteto posvetiti vsa razpoložljiva sredstva je ureditev fekalne in meteorne kanalizacije. Neurejenost predvsem fekalne kanalizacije je pereč problem, ki se "rešuje" že vrsto let, večjega napredka pa trenutno še ni zaznati. Z ureditvijo fekalne kanalizacije bo naselje postalo prebivalcem bolj prijazno in bolj zdravo okolje, saj se hkrati v znatni meri izboljša tudi biološko in vizualno stanje potoka.

Omrežje energetske infrastrukture in telekomunikacij je že precej staro in ne izpolnjuje zahtev sodobnega človeka. Komunikacijske vode je potrebno obnoviti in posodobiti (uvesti možnost kabelske televizije, hitrega internetnega omrežja – ADSL in VDSL). Nadzemne vode je potrebno premestiti pod zemljo.

### 6.3 Zasnova javnih površin in zelenega sistema v naselju

Grajena kot podeželsko naselje je sicer obdano z relativno veliko zelenih površin (posamezne zasaditve in gozd v okolici). Vendar pa z intenzivnejšo poselitvijo znotraj naselja nekaj teh površin izgubimo. Na posameznih delih naselja (predvsem na zahodnem robu poselitve) predlagamo zasaditev z srednje visokim in nizkim rastjem, ki ima funkcijo razbremenilne cone med kmetijskimi in stanovanjskimi površinami, na posameznih delih ustvarja prijetnejše okolje na trasi pešpoti, ima rastlinsko – ekološki pomen in je pomemben življenjski prostor. Na sploh je potrebno varovati zeleni sistem naselja in ga po potrebi na novo ustvarjati.



## **6.4 Prikaz predlaganih ureditev**

Predlagane rešitve v predlogu ureditve naselja predvidevajo izboljšanje bivalnih pogojev prebivalcev naselja in zadovoljevanje potreb nekoliko hitrejšega razvoja. Glede na predviden prostor za pozidavo so zamišljene različne stanovanjske enote, ki služijo različnim ciljnim skupinam, saj predvidevamo, da bodo nepremičnine v prihodnosti privlačne za bolj in manj zahtevne kupce. Prvi pogoj, da bo naselje lahko uveljavljalo svoj prostorski potencial je ureditev komunalne, energetske in prometne infrastrukture. S tem imamo v prvi vrsti v mislih ureditev kanalizacije, prestavitve daljnovodov v zemljo, ureditev ustreznih telekomunikacijskih storitev, izgradnja pločnika, itd. Za sam razvoj kraja so pomembne tudi centralne dejavnosti, nekatere osnovne in najbolj pomembne so že bile omenjene. To so trgovina z osnovnimi življenjskimi potrebščinami, pošta, banka ali bankomat, nekatere druge servisne in storitvene dejavnosti.

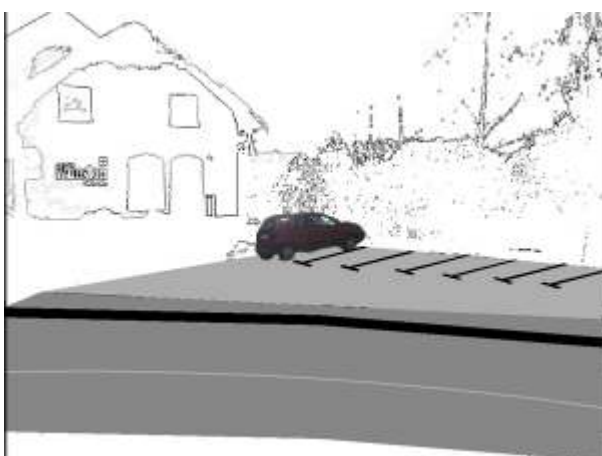
Predlagan ureditveni predlog ne želi biti dokončen, pač pa želi vzpodbuditi prebivalce, javni in zasebni sektor, da začne razmišljati o uporabi in potencialih prostora v prihodnosti. Za takšne potrebe je potrebno izdelati podrobnejše izvedbene načrte, ki bodo imeli težo dokumenta.



*Slika 31: Ureditev parkirišča; Na lokaciji v središču naselja poleg Bara Winston je na voljo prostor za ureditev nekaj parkiriščnih mest predvsem za potrebe strank z opravljanjem v osnovni šoli ali krajevnem uradu.*



*Slika 32: Ureditev parkirišča; STANJE 2005*



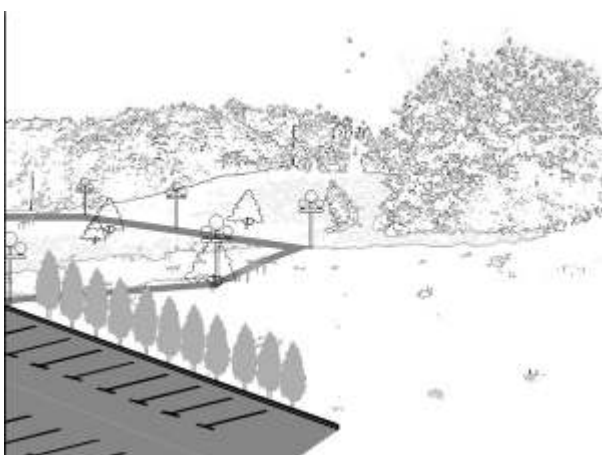
*Slika 33: Ureditev parkirišča; PREDLOG 2005*



*Slika 34: Ureditev peš poti; Ureditev parkirišča in dela pešpoti, postavitve košev za odpadke, razsvetljave, klopi. Predlog predvideva primerno zasaditev ob pešpoti.*



*Slika 35: Ureditev peš poti; STANJE 2005*



*Slika 36: Ureditev peš poti; PREDLOG 2005*

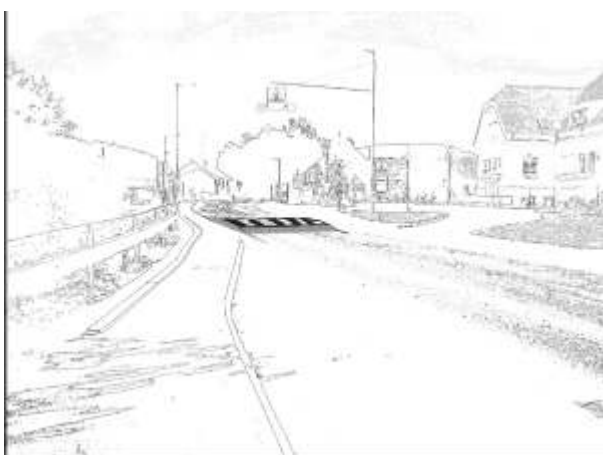




*Slika 37: Ureditev hitrostnih ovir; V središču naselja pri osnovni šoli in krajevnem uradu predlagam ureditev prometnih »ovir«, ki bodo v tem delu upočasnile promet. S tem bo neposredna okolica šole postala prometno bolj varna.*



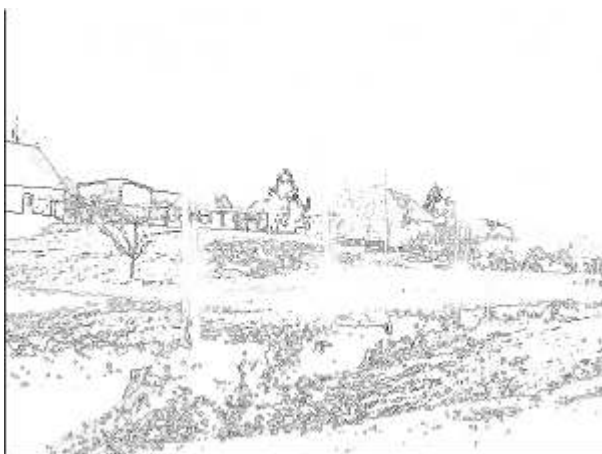
*Slika 38: Ureditev hitrostnih ovir; STANJE 2005*



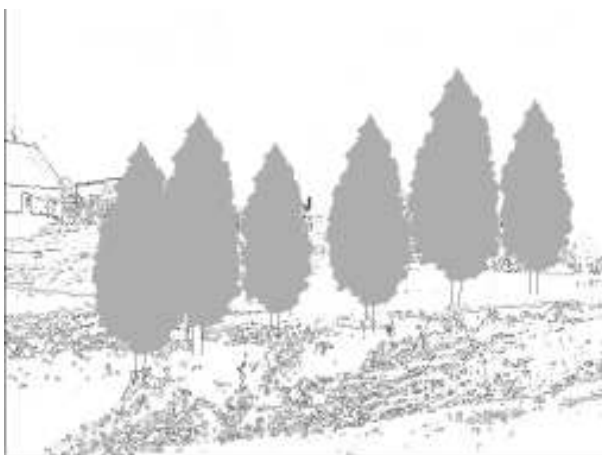
*Slika 39: Ureditev hitrostnih ovir; PREDLOG 2005*



*Slika 40: Ureditev brežin potoka; Strugo potoka Grajena na primeren način ozelenimo. S tem naredimo vizualno »bariero« med naseljem in ožjim pasom struge potoka, ki je del zelenega sistema naselja.*



*Slika 41: Ureditev brežin potoka; STANJE 2005*



*Slika 42: Ureditev brežin potoka; PREDLOG 2005*





*Slika 43: Ureditev pločnika; Ureditev pločnika in kolesarske steze ob glavni cesti skozi naselje.*



*Slika 44: Ureditev pločnika; STANJE 2005*

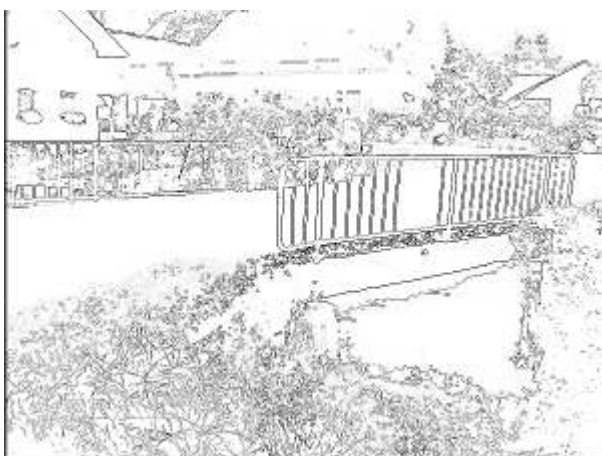


*Slika 45: Ureditev pločnika; PREDLOG 2005*

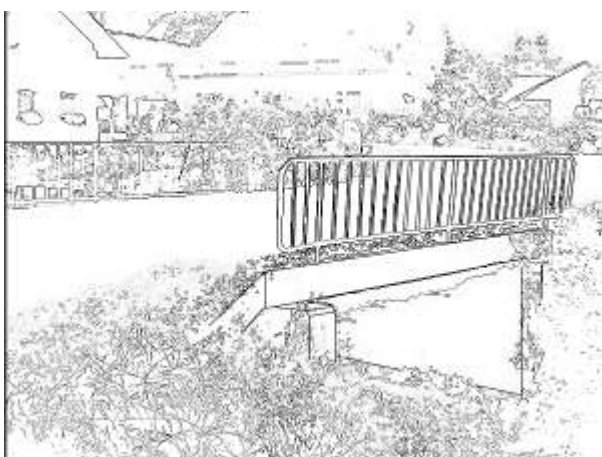


*Slika 46: Ureditev mostu; Ureditev številnih mostov v naselju v slogu obstoječih mostov:*

- Ureditev ograj,
- Ureditev okolice,
- Obnova nosilne konstrukcije.



*Slika 47: Ureditev mostu; STANJE 2005*



*Slika 48: Ureditev mostu; PREDLOG 2005*

## IV ZAKLJUČEK

Podeželski prostor se spreminja iz tipičnega bivalnega in življenjskega prostora kmečkega prebivalstva, ki s svojo dejavnostjo in načinom življenja ustvarja pestro in raznoliko kulturno krajino, v prostor, ki je za bivanje vedno bolj privlačen za nekmečko prebivalstvo. Takšne demografske trende pravzaprav ugotavljajo v vseh razvitih deželah in deželah v razvoju. Podeželski prostor ni več drugorazreden bivalni in ustvarjalni prostor, celo več, podeželski prostor v mnogih elementih prekaša urbane zasnove človeške združbe.

Evropske smernice za razvoj podeželja spodbujajo diverzifikacijo gospodarskih dejavnosti na podeželju, predvsem razvoj trajnostnega in visoko kakovostnega turizma. Nove dejavnosti v podeželskem prostoru pozitivno vplivajo na demografske razmere, ker se spreminjajo pogoji življenja v tem prostoru: poveča se spekter zaposlitvenih možnosti za lokalno prebivalstvo (večja zaposljivost kadrov z visoko izobrazbeno strukturo), aktivno se varuje naravno in kulturno dediščino, izboljša se trženje visoko kakovostnih lokalnih kmetijskih, gozdarskih in obrtniških izdelkov.

Podeželje torej postaja vrednota z raznolikimi potenciali, ki vse bolj privablja različne interese v podeželski prostor. Iz tega sledijo tudi nekatere nevarnosti, oziroma velja biti previden pri načrtovanju razvoja novih dejavnosti v prostoru. Zasnova in princip uvajanja novih dejavnosti morata slediti konceptu trajnostnega razvoja, ki z aktivno zemljiško politiko uresničuje vizijo posameznega območja za boljšo prihodnost.

Da bi zagotovili prostorski razvoj naselja z izvedbo predstavljenih ali drugih predlogov ureditve je potrebno najprej zagotoviti enega ali več investorjev. Potencialne investitorje se lahko privablja z različnimi davčnimi in drugimi vzpodbudami lokalne skupnosti za pritegnitev zasebnega kapitala. Po eni strani so to na primer lahko ustrezno definirana zasnova rabe prostora, ustrezna infrastrukturna opremljenost zemljišč, itd., ali po drugi strani olajšave pri izgradnji infrastrukture,... V primeru, ko je izkazan popolni ali delni javni interes za določeno investicijo, lahko vlogo investitorja

ali soinvestitorja prevzame lokalna skupnost sama, ali v povezavi z zasebnim investitorjem (javno – zasebno partnerstvo). V vsakem primeru je najprej potrebno urediti lastniško vprašanje posameznih parcel na območju ureditve. Stanje glede tega vprašanja danes ni najboljše, saj veliko večino parcel na obravnavanem območju posedujejo zasebniki, postopki pridobivanja oziroma odkupa parcel pa so včasih zelo dolgotrajni in težavni. Lokalna skupnost lahko v teh primerih z inštrumentom zakonite predkupne pravice občine, ki jo uveljavlja na celotnem poselitvenem območju in območjih obstoječih in predvidenih infrastrukturnih objektov in omrežij, do določene mere zagotavlja pridobivanje zemljišč za namene prostorskih ureditev. Dodaten inštrument, ki, v kombinaciji z zakonito predkupno pravico občine, zagotavlja učinkovitejše pridobivanje zemljišč v občinsko posest je obdavčenje nepozidanih stavbnih zemljišč, ki predvideva obdavčenje vseh nepozidanih stavbnih zemljišč v zasebni lasti in tako omogoča aktivnejše delovanje nepremičninskega trga in hitrejšo realizacijo načrtovanih ureditev. Pri izgradnji infrastrukturnih objektov in omrežij v javno korist se lahko uporabi tudi inštrument razlastitve in omejitve lastninske pravice, vendar samo v primerih in na način, kot to predvideva zakon. Najboljši način za izvedbo posegov prostor je aktivno sodelovanje s prebivalci naselja in okolice. Pomembno je, da prebivalci čutijo osebno vpletenost in da imajo možnost soodločanja v nekaterih fazah izvedbe prostorskih ureditev v neposredni okolici. Razvoj prostora mora konec koncev biti načrtovan tudi tako, da v določenih pogledih omogoči boljše življenjske pogoje tudi lokalnemu prebivalstvu. Seveda pa je v sodelovanju z lokalnim prebivalstvom možno tudi pridobivanje zemljišč na območju ureditev na način običajnega (brez posebnih ukrepov) kupoprodajnega razmerja med zasebniki in lokalno skupnostjo in s tem učinkovitejše izvajanje prostorski ureditev.

V nalogi smo podali predlog ureditve naselja Grajena, ki je danes relativno slabo izkoriščeno v smislu naravnih in poselitvenih potencialov, ob tem pa tudi nima izoblikovane lastne identitete. Za naselje ne moremo trditi, da je tipično podeželsko naselje, saj je zgodovinsko primarna agrarna funkcija že dolgo pomaknjena na rob (v naselju ni več čistih kmetij), prav tako pa zaradi posameznih kmečkih gospodarstev tudi ni čisto spalno naselje, vendar pa ta funkcija prevladuje. Zaradi tega je predlog ureditve naselja usmerjen k oblikovanju (suburbanega) naselja z osnovnimi urbanimi

elementi in hkrati ohranitvi kvalitet podeželskega prostora (poudarja se torej funkcijo spalnega naselja). V nalogi smo skozi zadane teoretične cilje proučevali podeželski prostor in jih v predlogu ureditve aplicirali na izbran primer. Prav tako smo dosledno upoštevali zastavljene praktične cilje, saj smo izdelali predloge za sistematičen prostorski razvoj naselja v smislu zasnove grajene strukture, predvideli ohranjanje in izboljšanje naravnih kvalitet naselja, predvideli razvoj novih storitvenih in servisnih dejavnosti ter predlagali ureditev perečega vprašanja glede infrastrukturne opremljenosti naselja. Z ustreznimi aktivnostmi zemljiške politike (v prvi vrsti je potrebno dobiti čim bolj optimalen odgovor na vprašanje posestne strukture oziroma pridobivanja zemljišč, ki so v zasebni lasti in na katerih so predvidene površine za gradnjo) in ponovnim vlaganjem v infrastrukturno opremljenost naselja lahko Grajena postane dobro razvit in kvaliteten primestni center. Ima namreč naravne potenciale, ki ob ustrezni manipulaciji pomenijo dodano vrednost naselja.

V nalogi je predstavljen idejni načrt ureditve naselja v smislu izboljšanja življenjskih pogojev in izrabe poselitvenih potencialov naselja. Za načrtovanje podrobnejših ureditev in sprememb naselja pa je potrebno izdelati detajlnejše študije in preučiti vse možne vplive, ki so povezani s prostorom in vplivajo ali so rezultat prostorskega, socialnega in družbenega planiranja. Na potezi so torej v prvi vrsti ustrezni mehanizmi zemljiške politike, ustrezno planiranje na občinski ravni in javni ali zasebni interes za pripravo programov podrobnejših posegov. Prostor izkazuje veliko potencialov za njegovo urejanje in možnost za reševanje mnogih tegob, ki jih izkazuje urbano okolje (stanovanjsko vprašanje, nadomestna lokacija določenih dejavnosti, itd.). Ostajajo le vprašanja, ali smo pripravljeni te potenciale kar najbolje izkoristiti in prispevati k razvoju podeželja? Ali ni mogoče že prišel čas za aktivnejšo vlogo podeželja v družbi?...

## VIRI IN LITERATURA

CEMAT (2000, Hanover): *Vodilna načela za trajnostni prostorski razvoj evropske celine*. Publikacija. Ministrstvo za okolje in prostor, Urad Republike Slovenije za prostorsko planiranje, november: 28 str.

Češarek, R. (1988): *Urejanje vaškega naselja s pomočjo komasacije*. Diplomaska naloga. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo.

Dekleva, J. 2002. *Država, državljani, stanovanja: poslovanje z nepremičninami*, Zbornik referatov Portorož 14. in 15. november 2002, Ljubljana, GZS.

Drozg, V. (1995): *Morfologija vaških naselij v Sloveniji (Morphology of Rural Settlements in Slovenia)*. Ljubljana: Inštitut za geografijo.

Drozg, V. (2002): *Poselitvena območja in diferencirana merila za urejanje naselij*. Oblike prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij: [publikacija Mednarodnega posveta Oblike prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij]. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.

Gabrijelčič, P., Fikfak, A. (2002): *Rurizem in ruralna arhitektura*. Univerzitetni učbenik. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.

Haeckel, E. H. (Ekologija, 1866) (oktober, 2005).

<http://kt.ijs.si/markodebeljak/Ekologija/1%20ekologija%20uvod.pdf>

Korošec, V. (2004): *Grajena - 800 let*. Zbornik. Primestna četrt Grajena.

Kovačič, M. (1992): *Značilnosti podeželja v Sloveniji*. Zbornik, zvezek 1. Ljubljana: Družba za razvoj podeželja d. o. o.

Krajevni leksikon Dravske Banovine, 1937. Državna založba Slovenije.

Krajevni leksikon Slovenije, 1980. Državna založba Slovenije.

Krajevni leksikon Slovenije, 1995. Državna založba Slovenije.

Lah, A. (2001): *Pomen etike v turizmu in varstvu okolja*. Turizem in okolje: Slovenija – turistična dežela: turizem kot del gospodarstva in značilnost družbenega standarda, varovanje naravne in kulturne dediščine, urejanje okolja in turističnih krajev, etika odnosov in kakovost, novo razvojno obdobje. Ljubljana: Svet za varstvo okolja Republike Slovenije, Zbirka Urejeno in sonaravno; št. 6, str. 15-20.

Lorenčič, A. (2004): *Grajena - 800 let*. Zbornik. Primestna četrt Grajena.

Mihalič, T. (1995): *Ekonomija okolja v turizmu*. Ljubljana: Maksime Ekonomske fakultete.

Ministrstvo za okolje, prostor in energijo – Urad za prostorsko planiranje (MOPE - UPP) (2001): *Politika urejanja prostora Republike Slovenije*. Ljubljana: MOPE – UPP.

Munih, J. (2004): *Prenova in razvoj naselja Most na Soči za potrebe turizma*. Diplomski naloga. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

OECD: Partnership for Rural Development, Paris, OECD 1990.

Požeš, M. (2002): *Značilnost in posledice uveljavljenega načrtovanja razvoja primestnih in vaških naselij (Mestna občina Koper)*. Oblike prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij: [publikacija Mednarodnega posveta Oblike

prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij]. Ljubljana: univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.

Pogačnik, A. (1999): *Urbanistično planiranje*. Univerzitetni učbenik. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Pogačnik, A. (2002): *Urejanje prostora in varstvo okolja*. Učbenik. Mladinska knjiga, Ljubljana, 1992.

Prosen, A. (1988): *Metode planiranja odprtega prostora – informacijski sistem za potrebe urejanja vasi (1. faza)*. Letno poročilo. Ljubljana: Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTOZD Gradbeništvo in geodezija, katedra za prostorsko planiranje.

Prosen, A. (1991): *Planiranje podeželskega prostora*. Prihodnost slovenskega podeželja: prostor, prebivalci, gospodarske dejavnosti. Novo mesto: Tiskarna Novo mesto, Dolenjska založba, str. 47-61.

Prosen, A. (1993): *Sonaravno urejanje podeželskega prostora*. Ljubljana: Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo.

Prosen, A. in sod. (1993): *Izdelava planov celostnega razvoja naselij v demografsko ogroženih območjih*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Občina Ptuj.

Prosen, A. (2003): *Urejanje podeželskega prostora – naloga integralnega ali sektorskega načrtovanja?* Urbani izziv, 16 (1), str. 32-40.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (feb, 2006).

[http://www.gov.si/upr/dokumenti\\_prs.php](http://www.gov.si/upr/dokumenti_prs.php)



Prostorsko ureditveni pogoji za območje Občine Ptuj izven mesta Ptuj (1992 + popravki).

Ravbar, M. in sod. (2001): *Poselitev in prostorski razvoj Slovenije*. Inštitut za geografijo. Ljubljana, 2001.

Režek, J. (2002): *Zemljiška politika kot manjkajoči del prostorske politike države*. Geodetski vestnik 46 / 2002 - 3: 260-267.

Režek, J. (2003): *Geodezija in zemljiška politika - Analiza, cilji in instrumenti zemljiške politike po IHFP*. Geodetski vestnik 47 / 2003 - 3: 272-283.

*SEC, 2004 - Smernice EU za podporo postopkov oblikovanja zemljiške politike in reform v državah v razvoju [SEC(2004) 1289]* (dec, 2005).

<http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52004DC0686:SL:HTML>

MOPE – UP (2004): *Sistem prostorskega načrtovanja Slovenija*. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo - Urad za prostor. Ljubljana, 2003.

[http://www.sigov.si/mop/podrocja/cema\\_kompendij.pdf](http://www.sigov.si/mop/podrocja/cema_kompendij.pdf)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) (feb, 2006).

[http://www.pososki-rc.si/sites/www/files/SPRS\\_260104\\_celota.pdf](http://www.pososki-rc.si/sites/www/files/SPRS_260104_celota.pdf)

Virtanen P., Verlaet J. (1999): *Urban Land Policy-Goals and Instruments*, International Federation for Housing and Planning.

Vrišer, I. (1978): *Regionalno planiranje*. Ljubljana, Mladinska knjiga.

Urad vlade za informiranje, Kmetijstvo in regionalni razvoj (oktober, 2005).

<http://europe.eu.int/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/05/766&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=en>

Wirth, G. (1994): *Bavarski program za razvoj vasi*. Zbornik, zvezek 2. Ljubljana: Družba za razvoj podeželja d. o. o.

Zakon o prostorskem načrtovanju (osnutek) (20. 2. 2006).

[http://www.sigov.si/cgibin/wpl/mop/zakonodaja/zakoni/prostor/prostorsko\\_nacrtovanje.pdf](http://www.sigov.si/cgibin/wpl/mop/zakonodaja/zakoni/prostor/prostorsko_nacrtovanje.pdf)

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) (2002).

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>