

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*



Visokošolski program Geodezija,
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

Klavdija Pečnik

Prostorski razvoj vinogradniških območij v Mestni občini Novo mesto

Diplomska naloga št.: 266

Mentor:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 18. 6. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Klavdija Pečnik, izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom
»PROSTORSKI RAZVOJ VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ V MESTNI OBČINI NOVO
MESTO«

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Novo mesto, 24. 05. 2008

IZJAVA O PREGLEDU NALOGE

Nalogo so si ogledali:

ZAHVALA

Lepo je ob sebi imeti toliko ljudi, ki so pripravljeni pomagati, ko jih potrebuješ. Posebna zahvala gre možu, mami in mojima sončkoma, z njihovo pomočjo mi je končno uspelo.

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici, viš. pred. dr. Almi Zavodnik Lamovšek, prijateljem in sodelavcem, ki so mi z majhnimi uslugami naredili veliko veselje.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 634.8:711.3/.4(043.2)
Author: Klavdija Pečnik
Supervisor: Sen. Lect. Dr. Alma Zavodnik Lamovšek
Title: Spatial Development of Vineyard Areas in the Town Municipality of Novo mesto
Notes: 102 pgs., 2 tables, 36 pics.
Key words: vineyard areas, agricultural buildings – vineyard cottages, Town Municipality of Novo mesto (TMNM), dispersed construction

Abstract:

This thesis discusses the issues surrounding spatial development of vineyard areas in the Town Municipality of Novo mesto. The Lower Carniola vineyard areas belongs to the Posavje vineyard region and together with the White Carniola vineyard area fundamentally differ from the areas within the seaside region of Primorska and the Drava vineyard areas. Fragmented land allotments of vineyards with dispersed building construction are an indigenous settling pattern within the vineyard areas of Lower and White Carniola. The practical part of this thesis analyzes the state of spatiality of four vineyard areas in the municipality, which are: Trska gora, Ljuben, Kavce, and Pod Kremenjak. The results show that many of the building objects, which were once used as agricultural buildings (i.e. vineyard cottages), have transformed into holiday homes and even into residential building units, which have become over-dimensionalized for vineyard areas. Unfortunately, we categorize these four areas as degraded, namely because nowadays, they are viewed as uncontrolled changes of the cultural regions. In the current spatial acts of the Municipality, vineyard areas are categorized as agricultural land. Consequently, most of these building units were built on agricultural land, which is not in accordance with the laws and regulations. The topic of this thesis was chosen at a time when the Municipality's spatial plan and the question of solving and managing vineyard areas of Lower Carniola are very timely and current. The goal of this thesis is to offer guidance in the continual management of vineyard areas with a special emphasis on protecting the spatial identity and safeguarding typical cultural regions.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 634.8:711.3/4(043.2)
- Avtor:** Klavdija Pečnik
- Mentor:** viš. pred. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
- Naslov:** Prostorski razvoj vinogradniških območij v Mestni občini
Novo mesto
- Obseg in oprema:** 102 str., 2 pregl., 36 sl.
- Ključne besede:** vinogradniško območje, gospodarski objekt – zidanica,
Mestna občina Novo mesto (MONM), razpršena gradnja

Izvleček:

V diplomski nalogi je obravnavana problematika prostorskega razvoja vinogradniških območij v Mestni občini Novo mesto. Dolenjski vinorodni okoliš spada v Posavski vinorodni rajon in se skupaj z belokranjskim vinorodnim okolišem bistveno razlikuje od okolišev znotraj Primorskega in Podravskega vinorodnega rajona. Razdrobljena parcelacija vinogradov, z razpršeno gradnjo je avtohton vzorec poselitve vinogradniških območij Dolenjske in Bele krajine. Praktični del naloge analizira stanje prostora štirih vinogradniških območij v občini: Trška gora, Ljuben, Kavce in Pod Kremenjakom. Na podlagi analiz je ugotovljeno, da se je veliko objektov iz nekoč gospodarskih objektov – zidanic spremenilo v počitniške in celo v stanovanjske objekte, kateri so za vinogradniška območja predimenzionirani. Žal lahko tako vsa štiri obravnavana območja opredelimo kot degradirana, saj z današnjim videzom kažejo na nekontrolirano spreminjanje kulturne krajine. V dosedanjih planskih aktih občine so vinogradniška območja opredeljena kot kmetijska zemljišča, kar pomeni, da je večina teh objektov zgrajena na kmetijskih zemljiščih, kar je v neskladju z zakonodajo. Tema naloge je izbrana v času, ko je v pripravi je Občinski prostorski načrt in je vprašanje reševanja urejanja vinogradniških območij dolenjskih občin zelo aktualno. Cilj diplomske naloge je torej podati usmeritve nadaljnjega urejanja vinogradniških območij s posebnim poudarkom varovanja identitete prostora in ohranjanju tipične kulturne krajine.

KAZALO

1	UVOD.....	1
2	PROSTORSKA ZAKONODAJA	5
2.1	Zakon o prostorskem načrtovanju.....	5
2.2	Podzakonski akti, ki jih uveljavlja ZPNačrt.....	8
2.2.1	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave	8
2.2.2	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij	9
2.2.3	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.....	12
2.3	Veljavni prostorski akti	13
2.3.1	Strategija prostorskega razvoja Slovenije	13
2.3.2	Prostorski red Slovenije	17
2.3.3	Veljavni prostorski akti občine	20
3	PROSTORSKI RAZVOJ VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ.....	27
3.1	Slovenski vinorodni rajoni in okraji	31
3.2	Urejanje vinorodnih območij v Mestni občini Novo mesto.....	35
3.2.1	Opis prostorskega razvoja v Mestni občini Novo mesto	38
3.3	Struktura kmetijskih zemljišč v MONM s poudarkom na vinogradništvo	47
3.4	Analiza stanja prostora štirih vinogradniških območij v Mestni občini Novo mesto	48
3.4.1	Trška gora	50
3.4.2	Ljuben	59
3.4.3	Kavce.....	67
3.4.4	Pod Kremenjakom	75
3.5	Zaključki in ugotovitve stanja prostora obravnavanih vinograd. območij	83

3.5.1	Trška gora	83
3.5.2	Ljuben	84
3.5.3	Kavce	84
3.5.4	Pod Kremenjakom.....	84
3.5.5	Problematika spreminjanja zidanic v stanovanjske hiše	85
3.5.6	Vzroki spreminjanja zidanic v stanovanjske hiše	86
4	USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ	89
4.1	Splošni pogoji urejanja vinogradniških območij kot posebnih območij poselitve – usmeritve nadaljnjega urejanja.....	91
4.2	Splošni pogoji urejanja območij razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje – usmeritve nadaljnjega urejanja	93
5	ZAKLJUČEK.....	95
	VIRI.....	97

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Površine zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev v MONM.....	47
Preglednica 2: Velikostna struktura vinogradov po razredih in številu vinogradnikov.....	48

KAZALO SLIK

Slika 1: Prostorski akti po ZPNačrt.....	7
Slika 2: Slovenski interesi v mednarodnem povezovanju.....	15
Slika 3: Zasnova poselitve.....	16
Slika 4: Vinorodne dežele v Sloveniji.....	28
Slika 5: Pedosekvenca tal na laporjih in peščenjakih v vzhodnem delu Slovenije.....	29
Slika 6: Pedosekvenca tal flišu v vzhodnem delu Slovenije.....	29
Slika 7: Skica rabe tal glede na relief.....	30
Slika 8: Koprski vinorodni okoliš.....	31
Slika 9: Koprski vinorodni okoliš.....	31
Slika 10: Belokranjski vinorodni okoliš.....	31
Slika 11: Dolenjski vinorodni okoliš.....	32
Slika 12: Dolenjski vinorodni okoliš.....	32
Slika 13: Mariborski vinorodni okoliš.....	32
Slika 14: Ljutomersko-ormoški vinorodni okoliš.....	33
Slika 15: Ljutomersko-ormoški vinorodni okoliš.....	33
Slika 16: Tipologija poselitve – Koprski vinorodni okoliš.....	34
Slika 17: Tipologija poselitve – Dolenjski vinorodni okoliš.....	34
Slika 18: Tipologija poselitve – Ljutomersko – ormoške gorice.....	35
Slika 19: Vinogradniška območja v MONM.....	36
Slika 20: Obcestna pozidava.....	37
Slika 21: Razpršena gradnja.....	37
Slika 22: Položaj MONM v Sloveniji.....	38
Slika 23: Zasnova poselitve (RZPR JV Slovenije).....	39
Slika 24: Gospodarstvo v MONM.....	41
Slika 25: Karta reliefa – DMR5.....	45
Slika 26: Prikaz obravnavanih vinogradniških območij na karti MONM	49
Slika 27: Pogled na Trško goro s Sevnega.....	50
Slika 28: Stanovanjski objekti na Trški gori.....	51
Slika 29: Pogled na Ljuben s ceste Novo mesto-Uršna sela.....	59

Slika 30: Pogled na Ljuben s severovzhoda, s ceste Gabrje-Hrušica.....	60
Slika 31: Pogled na Kavce, s ceste Gabrje-Hrušica.....	67
Slika 32: Predimenzioniranost objektov.....	68
Slika 33: Pogled na vinogradniško območje Pod Kremenjakom.....	75
Slika 34: Pomožni objekt – ČG.....	76
Slika 35: Nadstrešek – ČG.....	76
Slika 36: Urejanje vinogradniških območij skladno s pravilnikom o pripravi OPN.....	89

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

MONM	Mestna občina Novo mesto
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
Ur. l. RS, št. _/_	Uradni list Republike Slovenije z zaporedno številko in letnico izida
DSPN	Državni strateški prostorski načrt
DPN	Državni prostorski načrt
OPN	Občinski prostorski načrt
OSPN	Občinski strateški prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
RPN	Regionalni prostorski načrt
SPRS	Strategija prostorskega razvoja Slovenije
PRS	Prostorski red Slovenije
GE	gradbena enota
RZPR	Regionalna zasnova prostorskega razvoja
DKN	digitalni katastrski načrt
DOF	digitalni orto foto
TTN	temeljni topografski načrt
EUP	enota urejanja prostora

1 UVOD

Človek ima moč in možnost, da s prostorom ravna pravilno ali nepravilno in si ga preoblikuje zase. Vendar pri tem večkrat pozabi, da je prostor naravna dobrina, ki ima omejitve izkoriščanja in dolgoročno ne prenese improvizacij. Odgovornost do prostora mora biti primarna in neodvisna od človekovih interesov, zato prostor zahteva premišljeno in odgovorno ravnanje. Tako je potrebno pri planiranju elemente v prostoru (sociološke, zgodovinske, geografske, biološke, okoljske, gospodarske, ekonomske, politične...), znati določiti prioritete ter ravnati po načelih trajnostnega razvoja.

Na prostor je potrebno gledati kot na razvojni potencial, zato je potrebno želje in potrebe uporabnikov medsebojno usklajevati, ob tem pa omogočiti njihove razvojne težnje. Največji konflikt v prostoru predstavlja prav neskladje med razvojem in varovanjem. Ta konflikt je še posebej izrazit na podeželju, kjer sta v večji meri še ohranjena naravna in kulturna dediščina, hkrati pa je to prostor, kamor se poselitev vse bolj širi. In ker podeželje predstavlja večji del Slovenskega prostora, in s tem krajinsko identiteto, se je prav temu prostoru potrebno še posebej posvetiti.

Če želimo ohraniti in omogočiti vzdržen, gospodarsko, družbeno ter okoljsko skladen prostorski razvoj, mora vizija planiranja prostora temeljiti na celovitosti prostorskega planiranja. Nikakor pa ne smemo dopustiti, da planiranje in s tem razvoj prostora ostaneta ali postaneta kratkoročna stihija, saj s tem ne bomo naredili ničesar dobrega zase, še manj pa za naslednje generacije.

Namen diplomske naloge je proučitev vinogradniških območij znotraj Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju MONM). Urejanje vinogradniških območij je problematika s katero se srečujejo Dolenjske in Belokranjske občine.

Dolenjski vinorodni okoliš, ki spada pod Posavski vinorodni rajon, se od ostalih dveh vinorodnih pokrajin (primorska in podravska) bistveno razlikuje po velikem številu zidanic

po slikovitih gričih, ki dajejo prostoru posebno prepoznavnost in identiteto. Na dolenskem so vinogradniške gorice s svojo izpostavljeno lego značilen krajinski vzorec.

V preteklosti je bila zidanica lesena ali zidana stavba postavljena na rob vinograda (Klemenc in sod., 2007). Poleg kleti je bil gospodarski del, namenjen shranjevanju orodja. Bivalni del v zidanici je bil namenjen za občasno prenočevanje v času intenzivnih del v vinogradu. Zidanice so izvorno gospodarski objekti v vinogradu, ki je praviloma dislociran od sedeža kmetije. Osnovna funkcija je bila shramba za vino in orodje. Vina vinogradniki niso imeli doma, temveč so ga hodili iskat v zidanico po potrebi. Zidanice so bile tudi prostor za družabna srečanja znancev in prijateljev. Zidanice so bile tradicionalna značilnost kraja, pomemben element kulturne krajine in tudi način življenja.

S pojavom 'vikendaštva' pa sta namen in vloga zidanic dobila povsem nove razsežnosti. Na območju Dolenjske, Posavja in Bele krajine so vinogradniška območja posejana z zidanicami vsaj treh osnovnih tipov in sicer glede na projektno zasnovo in gospodarski namen (Klemenc in sod., 2007):

- Majhni, starejši objekti značilne arhitekture, grajeni v kombinaciji kamna in lesa, izključno gospodarskega pomena, brez kvalitetnih bivalnih prostorov.
- Velike, sodobne zidanice vinogradnikov s profesionalno usmerjenostjo v pridelavo kvalitetnih in vrhunskih vin, s kvalitetnimi bivalnimi prostori, degustacijskimi prostori in polnilnicami vina;
- Zidanice kot počitniške hiše, manjših oz. ljubiteljskih vinogradnikov s kvalitetno opremljenimi bivalnimi prostori.

Problematika dolenskih vinogradniških območij, ki so gosto posejana z obstoječimi zidanicami, ki se vse pogosteje spreminjajo v počitniške in stanovanjske objekte, je torej da je večina teh objektov zgrajenih na kmetijskih zemljiščih.

Struktura naloge je zasnovana s teoretičnim in praktičnim delom in sicer z naslednjimi tematskimi sklopi:

- Veljavna prostorska zakonodaja

- Prostorski razvoj vinogradniških območij
 - Predstavitev vinogradništva v Sloveniji
 - Predstavitev Mestne občine Novo mesto
 - Predstavitev vinogradništva v MONM
 - Analize stanja prostora štirih vinogradniških območij v MONM
- Zaključki in ugotovitve stanja prostora obravnavanih vinogradniških območij in
- Usmeritve za nadaljnje urejanje vinogradniških območij.

V teoretičnem delu je najprej predstavljena veljavna prostorska zakonodaja na ravni države in občine. Predstavljen je Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07), in pravilniki izdani na njegovi osnovi. V nalogo so povzete določbe posameznega akta, ki se nanašajo na temo diplomske naloge. Prav tako sta predstavljena trenutno veljavna temeljna državna akta Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS, Ur. l. RS, št. 76/04) in Prostorski red Slovenije (v nadaljevanju PRS, Ur. l. RS, št. 122/04) v povezavi z urejanjem krajine na podeželju. Na ravni občine sta predstavljena trenutno veljavna prostorska akta in sicer prostorske sestavine planskih aktov in prostorsko ureditveni pogoji. V nalogo so povzeta določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (v nadaljevanju PUP, Ur. l. RS, št. 72/06), ki se nanašajo na urejanje vinogradniških območij znotraj MONM.

V nadaljevanju je predstavljeno vinogradništvo v Sloveniji, naše najbolj znane vinogradniške regije, značilnosti posamezne regije (značilnosti krajine, rabe tal, poselitve...).

Pri splošni predstavitvi MONM in predstavitvi vinogradništva v MONM so nam bili v pomoč sprejeti občinski akti Strategija razvoja MONM za obdobje 2003 do 2007 in Strategija razvoja kmetijstva in razvoja podeželja v MONM za obdobje 2003 do 2007, pridobljeni na spletni strani MONM.

V praktičnem delu naloge so na osnovi pridobljenih podatkov in terenskih ogledov narejene analize stanja štirih vinogradniških območij MONM: Trška gora, Ljuben, Kavce in Pod Kremenjakom. Poleg opisnega dela posameznega območja so narejene tudi grafične priloge analiz stanja prostora posameznega območja, vključno s povzetkom analiz, oz. predlogom usmeritev za nadaljnje urejanje. V povzetku analiz, je podrobneje predstavljeno stanje posameznega območja in splošna problematika oziroma vzroki spreminjanja zidanic v stanovanjske objekte znotraj vinogradniških območij.

Cilj diplomske naloge je bila proučitev vinogradniških območij znotraj MONM. Pri usmerjanju prostorskega razvoja se najpogosteje oziroma najbolj upravičeno opiramo na zgodovinske vire o videzu in delovanju prostora, saj imajo pretekle rabe že izoblikovano svojo simbolno vrednost, katere uničenje lahko pomeni močno prostorsko degradacijo. Žal nekatera vinogradniška območja že lahko opredelimo kot degradirana, saj z današnjim videzom že kažejo na nekontrolirano spreminjanje kulturne krajine, ki je kot taka obstajala že pred stoletji. Prav zato je na problematiko urejanja vinogradniških območij potrebno posebej opozoriti. Pri nadaljnjem urejanju vinogradniških območij je potrebno podati usmeritve v smislu ohranjanja kakovostne krajine in prostorskih razmerij z ohranjanjem kmetijske rabe tal, vključno z ohranjanjem tradicionalne strukture vinogradniških območij kot posebne oblike poselitve, z preprečevanjem oziroma omejevanjem nadaljnje razpršene gradnje.

2 PROSTORSKA ZAKONODAJA

2.1 Zakon o prostorskem načrtovanju

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07), kot temeljni zakonski akt s področja urejanja prostora in je nadomestil do tedaj veljavni Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZureP-1, Ur. l. RS, št. 110/02, 08/03, 58/03).

Zakon ureja

- Prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino, medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.
- Opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.
- S tem zakonom se v pravni red RS prenašajo zahteve Direktive Evropskega parlamenta in Sveta o presoji vplivov na okolje, ki se nanašajo na obveznost zagotavljanja kakovosti okoljskih poročil.

Cilji prostorskega načrtovanja

- Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:
 - trajnostni razvoj v prostoru, činkovita in gospodarna raba zemljišč,
 - kakovostne bivalne razmere,
 - prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
 - prenavo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
 - ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,

- sanacijo degradiranega prostora,
 - varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
 - celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
 - zagotavljanje zdravja prebivalstva,
 - funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom,
 - obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

Temeljna načela ZPNačrt-a

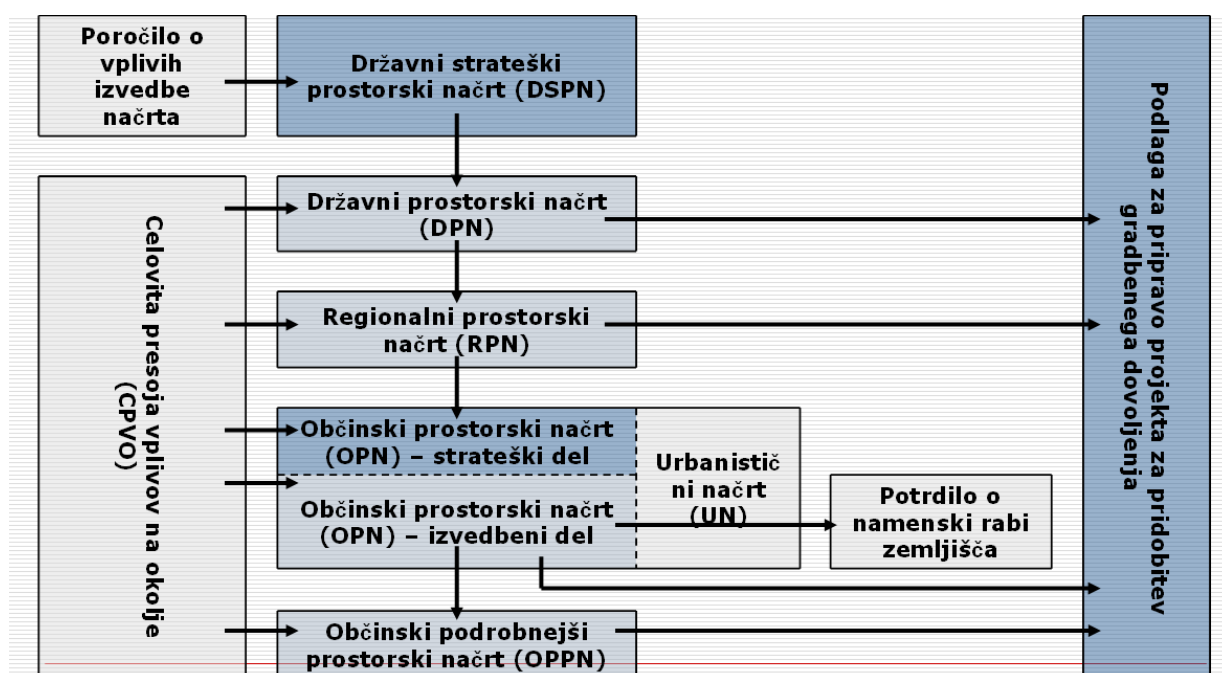
- Načelo trajnostnega prostorskega razvoja
Urejanje prostora je v pristojnosti države in lokalnih skupnosti – občin, ki morajo s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.
- Načelo javnosti
- Načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij
Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.
Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja.
Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen.
Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.
- Načelo prevlade javnega interesa
- Načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora

Prostorsko načrtovanje mora upoštevati vrednote in prepoznavnost obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti.

- Načelo vključevanja varstva kulturne dediščine
- Načelo strokovnosti

Prostorski akti

ZPNačrt določa prostorske akte na državni in občinski ravni (slika 1). Na državni ravni določa državni strateški prostorski načrt (DSPN) in državni prostorski načrt (DPN).



Slika 1: Prostorski akti po ZPNačrt (Zavodnik Lamovšek, 2008):

Na občinski ravni določa en sam obvezen prostorski akt – občinski prostorski načrt (OPN), ki se bo pripravljala in sprejemal kot enovit dokument, ki celovito obravnava prostorsko problematiko občine in je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt ter podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zakon pa daje občini tudi možnost, da strateški del prostorskega načrta sprejme kot samostojen strateški akt – občinski strateški

prostorski načrt (OSPN), v kolikor se občini to zdi potrebno. Za posamezne prostorske ureditve pa občina lahko pripravi tudi občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki pa ni obvezen prostorski akt.

Na medobčinski ravni določa regionalni prostorski načrt (RPN).

Do uveljavitve DSPN ostane v veljavi Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Ur. l. RS, št. 76/04) in Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04).

Do uveljavitve OPN ostanejo v veljavi vsi prostorski akti, ki jih je občina sprejela po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo ZureP-1 in jim je ta veljavnost podaljšal. Prostorske sestavine planskih aktov občine in prostorski ureditveni pogoji (PUP) bodo prenehali veljati z uveljavitvijo OPN.

2.2 Podzakonski akti, ki jih uveljavlja ZPNačrt

2.2.1 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave, (Ur. l. RS, št. 99/07), ki je bil sprejet na podlagi ZPNačrt-a, določa vsebino, obliko in način priprave državnih prostorskih načrtov ter način priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave.

Z državnim prostorskim načrtom se določijo usmeritve

- v zvezi s prostorskimi ureditvami državnega pomena,
- vrste možnih prostorskih ureditev državnega pomena,
- pogoji in merila za njihovo izvedbo.

Državni prostorski načrt vsebuje

- prikaz in opis območja državnega prostorskega načrta,
- prikaz in opis umestitve načrtovane prostorske ureditve v prostor s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

2.2.2 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, (v nadaljevanju Pravilnik o pripravi OPN, Ur. l. RS, št. 99/07), ki je bil sprejet na podlagi ZPNačrt-a, določa podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave OPN ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij.

OPN vsebuje *strateški in izvedbeni del*.

Za območja mest ali naselij, za katere se izdela urbanistični načrt, se vsebina določi na podlagi urbanističnega načrta.

V strateškem delu OPN se za celotno območje občine določijo:

- izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine,
- zasnova prostorskega razvoja občine,
- zasnova gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena,
- okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana,
- okvirna območja razpršene poselitve,
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo,
- usmeritve za razvoj v krajini,
- usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč,

- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Konceptualni del urbanističnega načrta je podlaga za strateški del OPN, ki se nanaša na razvoj naselij, za katera se izdelava urbanistični načrt.

V izvedbenem delu OPN se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določijo:

- območja namenske rabe prostora,
- prostorski izvedbeni pogoji,
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Izvedbeni del OPN je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

V strateškem delu OPN se določijo okvirna območja:

- naselij,
- naselij, ki vključujejo tudi območja razpršene gradnje,
- novih naselij razpršene gradnje,
- posebna območja razpršene gradnje.

Okvirna *območja razpršene poselitve se določijo na podlagi meril* prepoznavnosti prostora:

- poselitve nizke gostote kot avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini,
- pojava samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967,
- demografske ogroženosti.

Na teh območjih je načrtovanje novih posegov v prostor možno le skladno z usmeritvami iz državnega strateškega prostorskega načrta.

Usmeritve za razvoj poselitve se določijo predvsem glede:

- razvoja naselij,
- razvoja dejavnosti po naseljih,

- sanacije in prenove razpršene gradnje na območjih,
- ohranjanja poselitve na območjih, določenih na podlagi prejšnjega člena,
- urbanističnega oblikovanja naselij.

Pogoji za določitev območij sanacije razpršene gradnje

Območje sanacije razpršene gradnje se določi, kadar se s sanacijo zagotovi:

- racionalnejšo izrabo prostora (npr. s povečanjem gostote pozidave, izrabo prostih površin),
- prenovo stavbnega fonda,
- zadostne javne površine,
- zadostno opremljenost in izrabo javne gospodarske infrastrukture,
- zmanjšanje vizualne degradacije z oblikovno sanacijo,
- zmanjšanje negativnih vplivov na kulturno dediščino in na naravne vrednote,
- varstvo vodnih virov.

Območja sanacije razpršene gradnje so:

- območje razpršene gradnje, ki se vključi v naselje,
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje,
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje.

Območja sanacije razpršene gradnje se v izvedbenem delu OPN opredelijo kot stavbna zemljišča.

Območje sanacije razpršene gradnje, ki se vključi v naselje, se določi kadar obstaja:

- funkcionalna in oblikovna povezanost z obstoječim naseljem,
- možnost zagotovitve dostopa do obstoječe družbene infrastrukture naselja,
- možnost priključitve na infrastrukturno omrežje naselja (predvsem priključitev na prometno omrežje in javni potniški promet, kanalizacijsko in vodovodno omrežje naselja ter elektro omrežje).

Območje sanacije razpršene gradnje, se opredeli kot novo naselje, kadar obstoječe razpršene gradnje ni mogoče vključiti v obstoječe naselje, vendar jo je možno zaradi zaključenosti tega območja oblikovati v novo naselje in kadar obstaja možnost zagotovitve dostopa do obstoječe družbene infrastrukture z javnim potniškim prometom.

Območje sanacije razpršene gradnje, se opredeli kot posebno zaključeno območje poselitve, kadar gre za:

- območja s kmetijskimi objekti, ki se jim spreminja namembnost in se pretežno uporabljajo za bivanje,
- obstoječo razpršeno gradnjo, ki predstavlja poseben vzorec poselitve na gričevnatih območjih (npr. vinogradniška območja) in je vezana na kmetijsko pridelavo.

Ostala območja razpršene gradnje se lahko oblikovno in komunalno sanira. Pogoji sanacije se določijo s prostorskimi izvedbenimi pogoji skladno z usmeritvami iz državnega strateškega prostorskega načrta.

Za območja razpršene gradnje se izdelava OPPN, na teh območjih je načrtovanje novih posegov v prostor možno le skladno z usmeritvami iz državnega strateškega prostorskega načrta.

2.2.3 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, (Ur. l. RS, št. 99/07), ki je bil sprejet na podlagi ZPNačrt-a, določa podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave OPPN.

OPPN se izdelava za prostorske ureditve na območjih:

- sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega

naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,

- celovite oziroma delne prenove naselja,
- razvoja naselja kot širitev na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije,
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

OPPN za zgoraj navedena območja ni treba izdelati, če so v OPN prostorski izvedbeni pogoji določeni z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa ta pravilnik. V tem primeru morajo biti rešitve prikazane na geodetskem načrtu.

OPPN se izdelata za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v OPN.

2.3 Veljavni prostorski akti

2.3.1 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS ,Ur. l. RS, št. 76/04), ki je bila sprejeta na osnovi ZUreP-1, v skladu z 92. členom ZPNačrt-a velja do uveljavitve Državnega strateškega prostorskega načrta. Predstavlja temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru in podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države, postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru ter določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo.

SPRS je temeljni strateški prostorski akt in celovit prostorski dokument, ki temelji na konceptu vzdržnega prostorskega razvoja. Podaja splošna izhodišča in značilnosti slovenskega prostora, na osnovi katerih so določeni cilji prostorskega razvoja Slovenije.

Cilji prostorskega razvoja Slovenije:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij,
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru,
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi,
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij,
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi,
- preudarna raba naravnih virov,
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami,
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti,
- ohranjanje narave,
- varstvo okolja.

Zasnova prostorskega razvoja države je opredeljena s prioritetami:

- enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor,
- policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj,
- vitalna in urejena mesta,
- usklajen razvoj širših mestnih območij,
- povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture,
- vitalnost in privlačnost podeželja,
- krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine,
- prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi.

Prioritete, ki se nanašajo na poselitev

- Enakovredna vključenost RS v evropski prostor
Slovenija del velikih evropskih regij prevzema aktivno vlogo in mora izkoristiti svoj položaj (slika 2). S sosednjimi državami se spodbuja oblikovanje čezmejnih regij zlasti na hribovitih, težje dostopnih območjih s številnimi problemi gospodarskega in

demografskega nazadovanja. V tem povezovanju mora biti Slovenija enakovreden partner, zato se krepi obmejna urbana naselja in s tem povečuje vpliv slovenskih obmejnih regij.



Slika 2: Slovenski interesi v mednarodnem povezovanju, (SPRS, 2004)

- Policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj

Za skladen prostorski razvoj policentričnega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega in regionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omrežje drugih središč (pomembnih lokalnih središč in lokalnih središč).

Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja (slika 3), ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja.



Slika3: Zasnova poselitve, (SPRS, 2004)

- Vitalna in urejena mesta ter usklajen razvoj širših mestnih območij
Zaradi racionalizacije prometnih tokov, smotrnega razmeščanja delovnih mest, stanovanj, storitvenih in proizvodnih dejavnosti na širšem mestnem območju, ki obsega območja več lokalnih skupnosti, se prostorske potrebe razvoja mest in drugih naselij načrtuje in ureja na osnovi medobčinskega sodelovanja.
- Vitalnost in privlačnost podeželja
Spodbuja se razvoj gospodarskih dejavnosti, ki v povezavi s kmetijstvom in gozdarstvom omogočajo ohranjanje poseljenosti in vitalnosti podeželja ter s tem prispevajo k visoki kvaliteti, prepoznavnosti in doživljajski privlačnosti naravne in kulturne krajine. V urbanih naseljih na podeželju se spodbuja razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne delovne migracije.

Glede razvoja poselitve so podane usmeritve:

- razvoja mest in drugih naselij (prednostna je prenova, ohranjanje oblikovne prepoznavnosti v naseljih, kjer se razvija turizem, območja počitniških hiš strnjeno, usklajeno),
- racionalne rabe zemljišč in objektov v naseljih,
- komunalnega opremljanja zemljišč,
- arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij.

Glede razvoja poselitve podaja usmeritve za razvoj mest in drugih naselij, racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, komunalno opremljanje zemljišč ter arhitekturno prepoznavnost mest in drugih naselij:

- Opredeljena so merila in kazalci, na podlagi katerih se za potrebe načrtovanja poselitve naselja razvršča v posamezne tipe. Na podlagi meril in kazalcev se naselja razvršča v velika, srednja in mala mesta, v druga urbana in podeželska naselja, vasi in zaselke.
- Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Bistven poudarek je na prenovi obstoječih naselij (notranji razvoj naselij).
- Glede gradnje zunaj poselitvenih območij SPRS določa, naj se z njo ustvarja prepoznaven red v prostoru in racionalna organizacija dejavnosti.
- Podane so še usmeritve za razvoj poselitve v podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih, turističnih naselij in območjih počitniških hiš ipd.

2.3.2 Prostorski red Slovenije

Prostorski red Slovenije (v nadaljevanju PRS, Ur. l. RS, št. 122/04), je strateški prostorski akt države, ki določa pravila za urejanje prostora. Pravila se uporabljajo za prostorsko načrtovanje poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine, za določanje namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora in lokacijskih pogojev, za pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev ter za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Prostorski red navaja tri vrste pravil:

- splošna pravila prostorskega načrtovanja,
- pravila za načrtovanje prostorskih sistemov,
- pravila za načrtovanje in graditev objektov.

Med prvimi so tudi pravila za pripravo in upoštevanje strokovnih podlag. Vse strokovne podlage morajo biti pripravljene tako, da omogočajo usklajevanje razvojnih interesov z varstvenimi zahtevami ter zagotavljajo transparentne in ponovljive strokovne rešitve.

Strokovne rešitve se pripravijo na podlagi presoje, s katero se ugotavlja ustreznost prostora, ki je neposredno povezana z razvojem določene dejavnosti ali načrtovanjem prostorske ureditve in je rezultat privlačnosti in ranljivosti prostora.

K pravilom za načrtovanje prostorskih sistemov sodijo tudi pravila za načrtovanje poselitve, načrtovanje poselitvenih območij in načrtovanje območij namenske rabe v sistemu poselitve.

Sicer pa je potrebno vse prostorske sisteme (poselitev, gospodarsko infrastrukturo in krajino) načrtovati medsebojno usklajeno, tako da se sistem poselitve združuje v policentrično omrežje mest in drugih naselij z zagotavljanjem usklajenega razvoja komplementarnih dejavnosti, učinkovite povezanosti in oskrbe s sistemom gospodarske infrastrukture ter kakovostnega razmerja do sistema krajine.

Poselitev je treba načrtovati tako, da je/so:

- zagotovljena kakovostna prostorska struktura,
- zagotovljena varčna in učinkovita raba prostora,
- zagotovljena učinkovita in enakovredna dostopnost,
- zagotovljeni pogoji za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo,
- zagotovljena konkurenčnost naselij v širšem prostoru,
- zmanjšana ogroženost naselij zaradi naravnih in drugih nesreč,
- zagotovljeno ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot,

- zagotovljeno ohranjanje kulturne dediščine,
- zagotovljena smotrna raba energije.

Pri načrtovanju poselitvenih območij (to so območja, ki obsegajo eno ali več funkcionalnih enot oziroma eno ali več območij osnovne namenske rabe prostora v naselju) so podana pravila za določanje teh območij, za načrtovanje poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij ter podeželskih naselij in vasi, glede notranjega razvoja poselitvenih območij ter glede njihove širitve.

Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotoviti:

- upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;
- vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;
- varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;
- sožitje med urbani in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;
- možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;
- prenovo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;
- izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;
- vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.

V naseljih, kjer ni predvidena prostorska širitev, se dopuščajo:

- gradnja objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij, nadomestne gradnje ali širjenje kmečkih gospodarstev;
- vzdrževanje in posodabljanje komunalne opreme;
- dopolnjevanje družbene in gospodarske infrastrukture glede na število prebivalcev in velikost naselja oziroma glede na ustrezen minimalni standard.

Na koncu poglavja o pravilih za načrtovanje poselitve so podana še pravila za načrtovanje območij namenske rabe v sistemu poselitve, ki obsega območja stanovanj, območja proizvodnih dejavnosti, mešana območja, posebna območja, območja družbene infrastrukture ter območja zelenih površin.

2.3.3 Veljavni prostorski akti občine

Mestna občina Novo mesto je na osnovi ZureP-1 začela pripravljati Strategijo prostorskega razvoja Mestne občine Novo mesto in Prostorski red Mestne občine Novo mesto. Sprejet je bil program priprave (SPRO MONM-1, Ur. l. RS, št. 11/05 in PR MONM-1, Ur. l. RS, št. 76/06). Postopek priprave sprejema SPRO in PRO ob uveljavitvi ZPNačrt še ni bil javno razgrnjen, zato se bo postopek priprave nadaljeval skladno z določbami novega zakona in sicer: priprava SPRO kot OSPN ali OPN, priprava PRO kot OPN.

Do uveljavitve OPN ostanejo Veljavni prostorski akti Mestne občine Novo mesto:

- Prostorske sestavine planskih aktov
- Prostorsko ureditveni pogoji:

Glede na vsebino diplomske naloge je v nadaljevanju povzeta vsebina odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (v nadaljevanju PUP, Ur. l. RS, št. 72/06), ki se nanaša na vinogradniška območja in gradnjo gospodarskih objektov – zidanic znotraj vinogradniškega prostora.

Vinogradniška gradbena enota je sklop kmetijskih površin in morebitnih stavbnih zemljišč v skupnem lastništvu z zasajenim vinogradom in/ali sadovnjakom v območju, ki je v grafičnem delu PUP opredeljeno kot vinogradniško območje.

Vinogradniško območje je posebna avtohtona oblika kmetijske rabe in poselitve, kjer je po PUP dovoljena gradnja gospodarskih objektov – zidanic, drugih objektov na gradbenih parcelah in vseh vrst objektov in naprav komunalne infrastrukture po splošnih določilih PUP.

Investitor mora za gradnjo zidanice izkazati minimalne zasajene površine z vinsko trto in/ali sadnim drevjem, in sicer:

- a) na območju najboljših kmetijskih zemljišč:
 - 20 arov za vinograd z žlahtno vinsko trto ali
 - 50 arov za intenzivni ali travniški sadovnjak;
- b) na območju drugih kmetijskih zemljišč:
 - 10 arov za vinograd z žlahtno vinsko trto ali
 - 50 arov za intenzivni ali travniški sadovnjak

Za opredelitev posamezne gradbene enote (v nadaljevanju GE) se lahko štejejo le površine, ki so v enem obdelovalnem kosu.

V vinogradniških območjih je mogoče z novo parcelacijo deliti večje parcele, na katerih stojijo zidanice, v manjše le pod pogojem, da nova parcela, na kateri stoji zidanica, ni manjša od 20 arov na najboljših kmetijskih zemljiščih in 10 arov na drugih kmetijskih zemljiščih. Izjema je lahko le opredelitev javnih površin in stavbišč. Parcelacija mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru.

Vpis nove parcele brez dostopa do javne poti ni dovoljena.

Na vinogradniških GE so dovoljene gradnje nadomestnih zidanic, rekonstrukcije in razširitve obstoječe zidanice v skladu s PUP tudi na zemljiščih, ki ne izkazujejo zgoraj

navedenih minimalnih zasajenih površin z vinsko trto in/ali sadnim drevjem.

Lokacija zidanice na GE, organizacija prostora

Na vinogradniški GE, ki je v prostorskih planih opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč, je mogoče graditi (ali spremeniti) stavbo tipa zidanica v skladu z merili:

- Zidanico je mogoče graditi le v območju javne dostopne poti – v gradbeni liniji zidanice na sosednji GE oziroma z največjim odmikom osnovnega volumna zidanice od osi javne poti do 10 m. Minimalen odmik kapi zidanice od sosednje parcele je lahko 1,5 m; v primeru soglasja mejaša je odmik lahko tudi manjši.
- Zagotovljeno mora imeti vsaj eno parkirno mesto.
- Odprti useki in nasipi ne smejo biti višji od 3 m, novi in povečani oporni zidovi pa so lahko obdelani le kot škarpe iz lokalnega apnenca s poglobljenimi fugami z dovoljenimi kombinacijami z betonom, opeko in lesom, visoke do 2,5 m, pri čemer se lahko oporni zidovi na kmetijskih površinah na osnovi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) izvajajo le na osnovi gradbenega dovoljenja.

Urbanistično stavbarsko oblikovanje

Zidanica je gospodarski objekt za pridelavo in shranjevanje vina in na osnovi grozdja izdelanih produktov ter drugih kmetijskih pridelkov, predvsem sadja. V zidanici se shranjuje tudi kmetijsko orodje in mehanizacijo ter zagotavlja sodobne delovne pogoje za vinogradništvo, ki vključujejo organizacijo prostorov za umik pred neugodnimi vremenskimi pogoji ter za higieno in počitek. Sodobna zidanica se po potrebi investitorja priključi na vse vrste energetskih, komunalnih in telekomunikacijskih objektov in naprav.

Nad kletno etažo zidanice je dovoljeno urediti prostore za občasno bivanje z za ta namen potrebnimi prostori. V zidanici kot gospodarskem objektu z možnostjo ureditve prostorov za občasno bivanje ni dovoljeno uveljavljati stalnega bivanja.

Zidanica se oblikuje po naslednjih načelih oziroma določilih:

- V tlorisu je dimenzij od 3,5 m x 5,0 m do 6,0 m x 8,0 m (zunanje dimenzije podstrešnega dela stavbe).

- Z vertikalnim gabaritom klet in podstrešje, z največjo višino kolenčnega zidu podstrešja 1,2 m (izjemoma je lahko v strmih in izpostavljenih legah kolenčni zid visok tudi največ 2,4 m).
- S streho tipa klasična streha – simetrična dvokapnica naklona 35 do 45 stopinj; praviloma vendar neobvezno naj bo orientirana pravokotno na potek plastnic; na strehi zidanic so dovoljene frčade na 20% horizontalne projekcije strehe; frčade v obliki trapeza niso dovoljene.
- V kletnem, v večjem delu obvezno zidanem delu zidanice se opredeli prostore za predelavo grozdja, vinska klet in shramba sadja ter ostali prostori, kot so: shramba orodja, mehanizacije in bio-kemijskih sredstev, enološki laboratorij in degustacijski prostor, sanitarije in podobno; del kletne etaže in celotni podstrešni del zidanice je lahko v celoti lesen.
- Fasada naj bo načeloma horizontalno členjena na kletni in podstrešni del, lahko posebej tudi strešni venec. V strmih in izpostavljenih legah je horizontalna členitev obvezna (gankom ali balkonom) na najbolj izpostavljeni fasadi. Fasada podstrešnega dela in predvsem zatrepa naj bo lesena. Kletni del naj ima grobi omet ali obrizg v pastelnih barvah zemlje ali avtohtonega apnenca. Balkoni so na čelni fasadi dovoljeni do globine 1,5 m le preko celotne širine zidanice in/ali na vzdolžni najmanj 50% dolžine zidanice. Polnila varovalnih ograj balkonov in gankov in opornih zidov so lahko le lesene, v naravni teksturi lesa. Varovalne ograje nad opornimi zidovi so lahko izdelane tudi v obliki plotov ali brajd.
- Izključno kletni del zidanice je lahko v primeru večjih izkazanih obdelovalnih površin večji.
- Zidanica ima lahko razširitve:
 - Odprti pomožni volumni (maksimalna površina 24 m²) in so namenjeni umiku pred neugodnimi vremenskimi vplivi, opravljanju pomožnih kletarskih del in prostočasnih dejavnosti, vezanih na občasno bivanje v zidanici.
 - Zaprta pomožni volumen (na obdelovalnih površinah nad 20 arov vinograda) mora biti vsaj z dveh strani delno ali v celoti vkopan v zemljo. Na vidnih fasadah naj bo po teksturi oblikovan kot glavni objekt ali brunarica, njegova streha pa je lahko ravna streha ali pokrita z zemljo ali v obliki podaljška k osnovni strešni ploskvi po

celotni dolžini objekta v istem naklonu. V strmih in izpostavljenih legah (naklon terena nad 30 stopinj) dodatni volumni, ki posegajo do $\frac{1}{4}$ dolžine proti najbolj izpostavljeni fasadi, niso dovoljeni. V slednjem primeru je lahko sleme (lahko asimetrične) strehe orientirano tudi pravokotno na sleme osnovnega objekta pod pogojem, da je sleme dodatnega volumna vsaj 1 m pod nivojem slemena osnovnega objekta.

Vinotoč

Na vinogradniških GE je mogoče organizirati tudi dodatno kmetijsko-turistično ponudbo vinotoč, ob izpolnjevanju pogojev:

- da se dejavnost opravlja v skladu z 72. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih, ki se nanašajo na poslovne prostore, opremo in naprave ter o pogojih glede minimalnih storitev v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah (Ur. l. RS, št.23/96);
- da ima stavba opredeljeno stavbno zemljišče, če se ne gradi po merilih oblikovanja zidanic po tem odloku;
- je nosilec lastnik najmanj 20 arov vinograda na lokaciji vinotoča, zasajenega z žlahtno vinsko trto ali proporcionalnih površin sadovnjaka;
- da predelava grozdja predstavlja osnovno ali dopolnilno dejavnost nosilca/investitorja;
- da se lokacija nahaja na območju vinsko-turistične ceste ali v ugodni oddaljenosti od kategorizirane občinske ceste;
- stavbe se oblikuje le v skladu z merili oblikovanja zidanice, če nimajo opredeljenega stavbnega zemljišča, na stavbnem zemljišču pa le v skladu z merili oblikovanja zidanic ali hiše na podeželju.

Legalizacije obstoječih zidanic

Obstoječe zidanice, ki so bile zgrajene pred veljavnostjo odloka vsaj do medetažne konstrukcije nad kletjo in presegajo horizontalne in vertikalne gabarite, določene v tem odloku, se lahko legalizirajo, če je s sanacijskimi ukrepi zagotovljena integracija stavbe v dani kulturno krajinski in stavbarski kontekst. Pri tem naj višina stavbe od stropa kleti do kapi glavne strehe ne presega višine 3,0 m. Projektna dokumentacija mora vključevati

posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami – tako iz meril prostorskega konteksta kot avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsega vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitev v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami 39. člena odloka, ki določa pogoje za gradnjo objektov in naprav na vinogradniških območjih. Najmanjša površina vinograda ali sadovnjaka je praviloma 6 arov.

3 PROSTORSKI RAZVOJ VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ

Slovenija je raznolika dežela, s številnimi naravnimi prehodi, stiki in kontrasti. Raznolikost je posledica stikanja različnih klimatskih in geomorfoloških značilnosti alpskega, mediteranskega in panonskega sveta ter različnih kulturnih vplivov v preteklosti (Prunk in sod., 1994).

Značilnosti poselitvenega vzorca v Sloveniji so velika razpršenost in majhnost naselij v razmerju do števila prebivalcev oz. na površino države. Le 90 % naselij ima več kot 500 prebivalcev in le sedem mest več kot 20.000 prebivalcev (Perko in sod., 2001). Zgoščena poselitev je značilna v dolinskih in ravninskih delih, v hribovitejših delih so naselja manjša, razpršena in navezana na zaledje, kar se odraža v izjemni arhitekturni identiteti in kulturni dediščini, ki je prisotna v številnih naseljih. Podeželje pokriva tri četrt Slovenije. (Perko in sod., 2001).

V Sloveniji prepoznamo krajine alpske regije, predalpske regije, subpanonske regije, primorske regije in regijo kraških krajin notranje Slovenije. Krajinska območja oblikujejo dejavniki: klimatske značilnosti, geološke značilnosti in relief.

Krajino delimo na (Gabrijelčič, 1985):

- naravna krajina (nezaznavna človekova navzočnost in neprizadet biotop)
- kulturna krajina (zaznavna človekova navzočnost, vpliv in preoblikovanje okolja)

Meje krajine so določene z mejo pedosekvence. Prehodi iz ene pedosekvence na drugo so v naravnem prostoru običajno vidne, težje oz. nemogoče pa jih je razpoznati v urbanih območjih. Pedosekvenca je združba ali več združb tal, ki se pojavlja na isti ali podobni matični osnovi (Stritar, 2001).

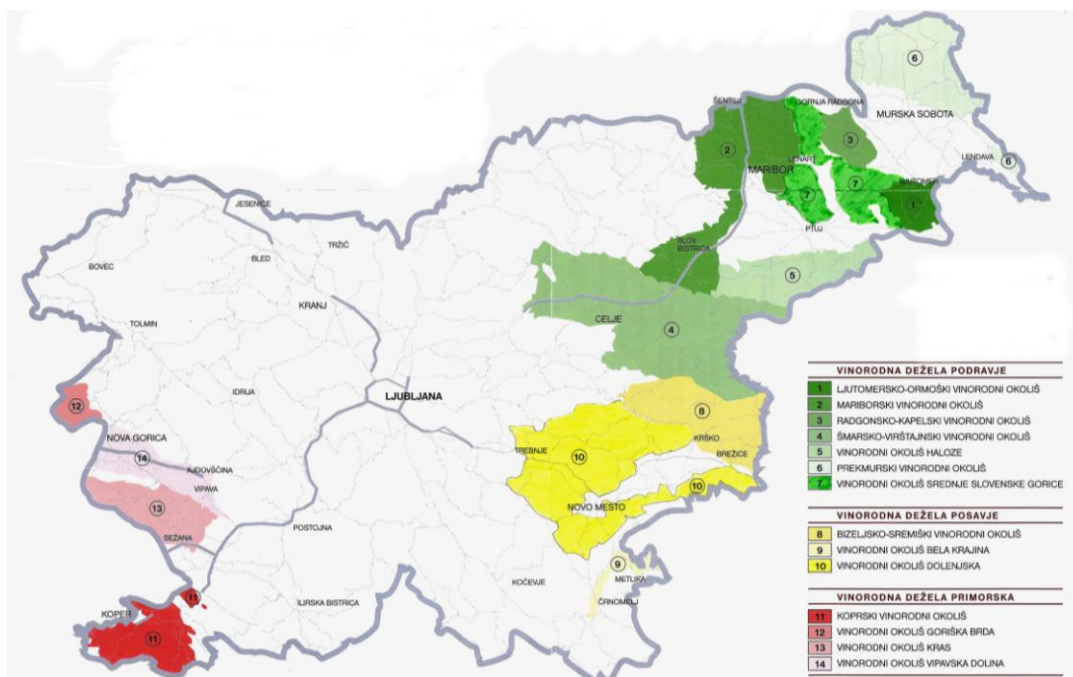
Naše najbolj znane sadjarske in vinogradniške regije, ki so na zunaj prepoznavne po vinogradih in sadovnjakih so na območjih mehkih karbonatnih kamenin. Vrste mehkih

karbonatnih kamenin v Sloveniji so na laporjih in peščenjakih v vzhodni Sloveniji in na flišu v zahodni Sloveniji.

Zaradi izredne raznolikosti pokrajine na stičišču Sredozemlja, srednjeevropskega gorskega sveta in Panonske nižine so z vinogradi izkoriščene pestrost klime in tal, kar z več kot dvatisoč letno tradicijo gojenja vinske trte daje slovenskim vinom pečat kakovosti (Kuljaj, 2003).

Vinogradništvo v naših krajih so zasnovali že Kelti, Rimljani pa so ga razširili in izboljšali. Že srednjeveški zapisi govore o vinogradih in slovesu vin. Slovensko vinogradništvo pa je doživljalo vzpone in padce, razmere so bile malemu slovenskemu vinogradniku dostikrat nenaklonjene, toda obstaja ljubezen slovenskega človeka do vinskih gor in dobrega vina, čemur se gre zahvaliti, da imamo danes še cca 19.500 ha vinogradov (Rajher, 1990).

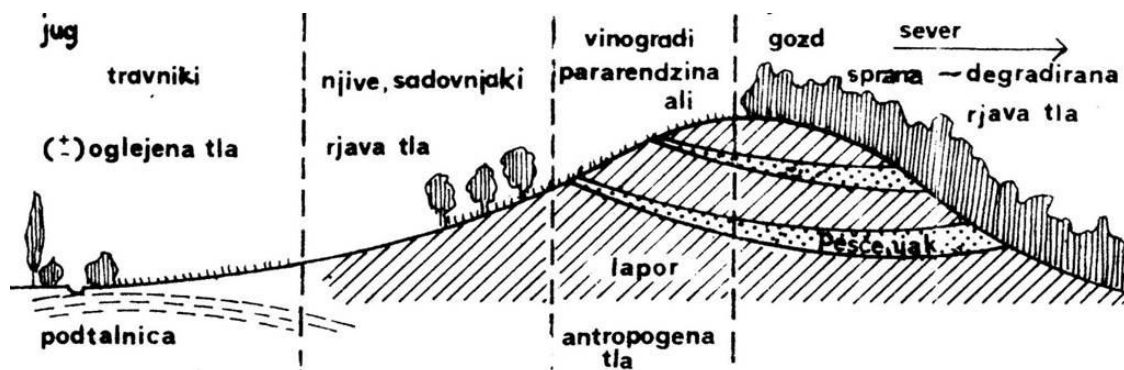
Na temelju ekoloških dejavnikov ugodnih za rast in razvoj vinske trte je bila izvedena rajonizacija in opredelitev slovenskih vinorodnih območij (slika 4), ki so razdeljeni na tri rajone: Primorski, Posavski in Podravski. Vinorodni rajoni pa so razdeljeni v vinorodne okoliše ter vinorodne kraje in lege s svojimi posebnimi značilnostmi (Rajher, 1990).



Slika 4: Vinorodne dežele v Sloveniji (MKGP ,2001)

Vrste mehkih karbonatnih kamnin v Sloveniji

- Vzhodna Slovenija: peščenjak in lapor



Slika 5: Pedosekvenca tal na laporjih in peščenjakih v vzhodnem delu Slovenije, (Stritar, 1990)

- Zahodna Slovenija: fliš



Slika 6: Pedosekvenca tal na flišu v zahodnem delu Slovenije, (Stritar, 1990)

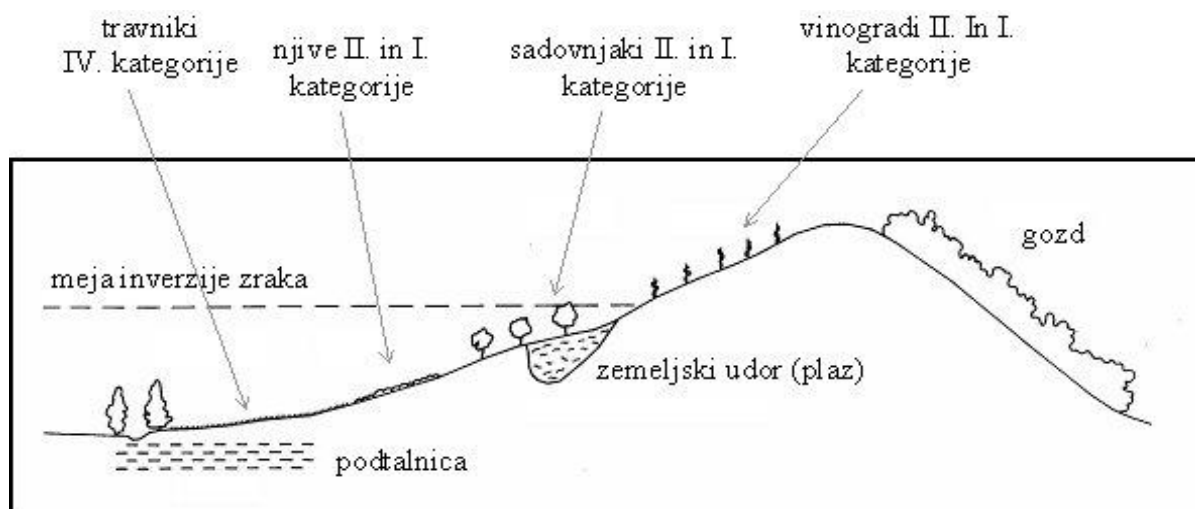
Značilnosti krajine na mehkih karbonatnih kamninah v Sloveniji

- prevladujejo v vzhodni Sloveniji in na Primorskem, kjer najdemo sadjarske in vinogradniške rajone,
- gričevnat in hribovit svet (slika 5),
- majhna gostota poselitve (disperzni zaselki),
- II. naravno območje,

- kljub gričevnatemu reliefu velik delež kmetijskih površin,
- ugodna mikroklima na južnih legah, primerna cirkulacija zraka,
- udori in zemeljski plazovi,
- v dolinah razvita hidrografska mreža,
- vododržne kamnine,
- slaba do srednja nosilnost tal,
- visok nivo podtalnice,
- lepe vedute, možnosti za rekreacijo (kmečki turizem),
- potencialna območja termalnih in mineralnih voda (slatin) v vzhodni Sloveniji.

Raba tal glede na relief:

- mokri travniki (v dolinah),
- njive na iztekih pobočij ,
- sadovnjaki (na prehodnih pobočjih), nad njimi vinogradi (slika 7),
- gozd (na severnih legah).



Slika 7: Skica rabe tal glede na relief, (Stritar, 1990)

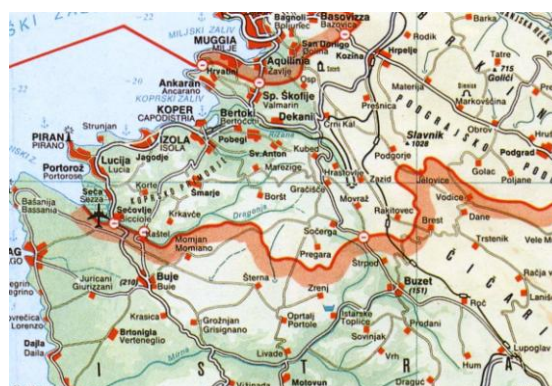
3.1 Slovenski vinorodni rajoni in okraji

PRIMORSKI VINORODNI RAJON:

- Briški vinorodni okoliš
- Vipavski vinorodni okoliš
- Kraški vinorodni okoliš
- Koprski vinorodni okoliš (slika 8, 9)



Slika 8: Koprski vinorodni okoliš,
(Kuljaj, 2003)

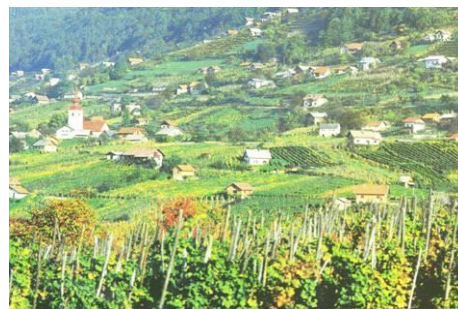


Slika 9: Koprski vinorodni okoliš,
(Prunk, 1994)

Primorski vinorodni rajon leži na jugozahodnem delu Slovenije, kjer meji na Italijo. Na koprskem pa razgiban svet vinorodnih gričev seže vse do obal Jadranskega morja. Tu je v štirih vinorodnih okoliših skoraj tretjina slovenskih vinogradov, v katerih je pridelano več kot dve petini slovenskih vin.

POSAVSKI VINORODNI RAJON:

- Šmarsko-virštanjski vinorodni okoliš
- Bizeljsko-sremiški vinorodni okoliš
- Dolenjski vinorodni okoliš (slika 11, 12)
- Belokranjski vinorodni okoliš (slika 10)



Slika 10: Belokranjski vinorodni
okoliš, (Kuljaj, 2003)



Slika 11: Dolenjski vinorodni okoliš,
(Kuljaj, 2003)



Slika 12: Dolenjski vinorodni okoliš,
(Prunk, 1994)

Vinorodno pokrajino predalpskega pogorja ob Savi hladijo in vlažijo vetrovi iz Alp, ki se tod mešajo z zračnimi tokovi iz jugovzhoda. Na levem bregu Save leži Bizeljsko-stremiški vinorodni okoliš, Šmarsko-virštanjski okoliš sega od Bizeljskega proti Kozjanskemu in tvori povezavo s podravskega rajonom. Dolenjski vinogradniki so ponosni na svoj cviček, ki vzpodbuja veselje ob domačih dobrotah, med prijatelji, v vinskih gorinah po slikovitih gričih.

PODRAVSKI VINORODNI RAJON

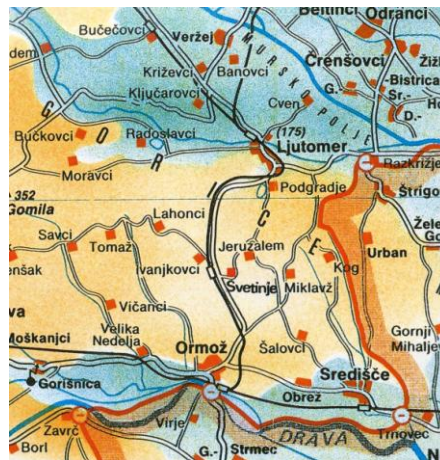
- Mariborski vinorodni okoliš (slika 13)
- Radgonsko-kapelske gorice
- Ljutomersko-ormoške gorice (slika 14, 15)
- Haloze z obrobni pogorjem
- Srednje Slovenske gorice
- Prekmurske gorice



Slika 13: Mariborski vinorodni okoliš,
(Prunk, 2003)



Slika 14: Ljutomersko-ormoški
vinorodni okoliš, (Kuljaj, 2003)



Slika 15: Ljutomersko-ormoški
vinorodni okoliš, (Kuljaj, 2003)

Podravski vinorodni rajon je največji slovenski rajon, po pridelku pa se uvršča na drugo mesto, za primorskim rajonom. Obsega severovzhodni del Slovenije, od vinogradov na obronkih Pohorja in Kozjaka preko Slovenskih goric in Haloz do Prekmurskih goric pri Lendavi in na Goričkem.

Značilnosti vinorodnih pokrajin glede na tipologijo poselitve

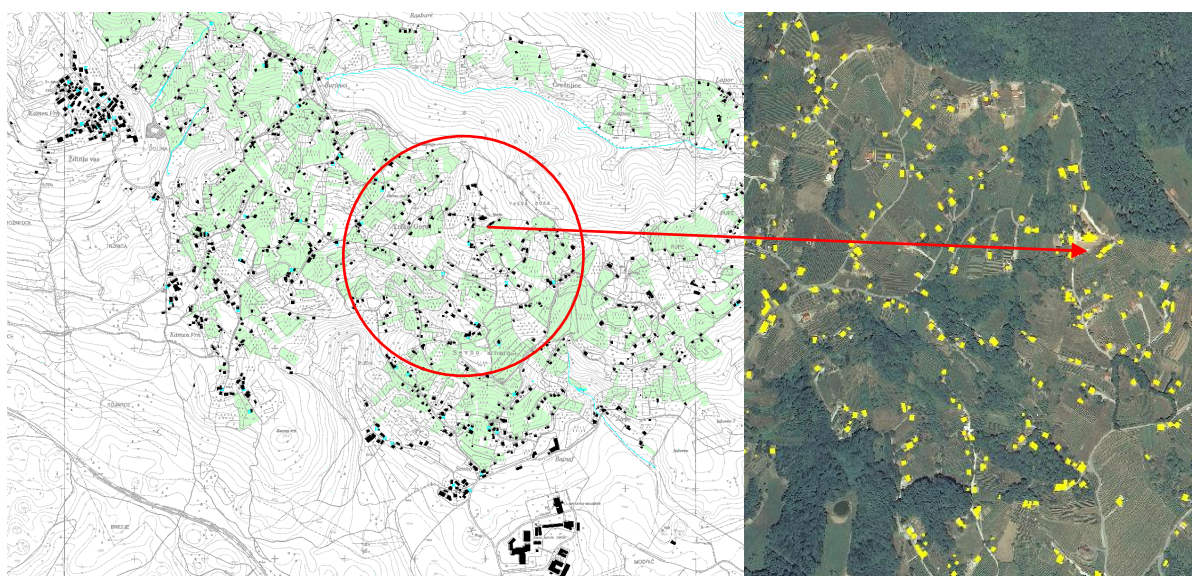
- zaradi reliefa in plazovitosti terena strnjena poselitve ni možna,
- prevladuje razpršena naselitev in individualna bivališča,
- primeren prostor za oddih in rekreacijo – pojav turističnih kmetij in počitniških hišic.

Tipičnost istrske krajine je v naseljih na vrhu vzpetine (slika 16), kjer strnjena gruča hiš deluje kot obzidan kompleks, ki ga poudarja cerkveni zvonik (Prunk in sod., 1994). Hiše so pravokotne oblike, zidane s kamna, pretežno eno ali dvoetažne, strehe dvokapne, krite s korci ali skrilji. Posebnost primorskih naselij so dvorišča zaprtega tipa, kjer so poleg stanovanjskih objektov nanizani gospodarski objekti z vinsko kletjo. Tako na primorskem ne najdemo zidanic ali kleti med vinogradi, vino obdelujejo in hranijo v svojih vinskih kleteh, v sklopu kmečkega dvorišča.



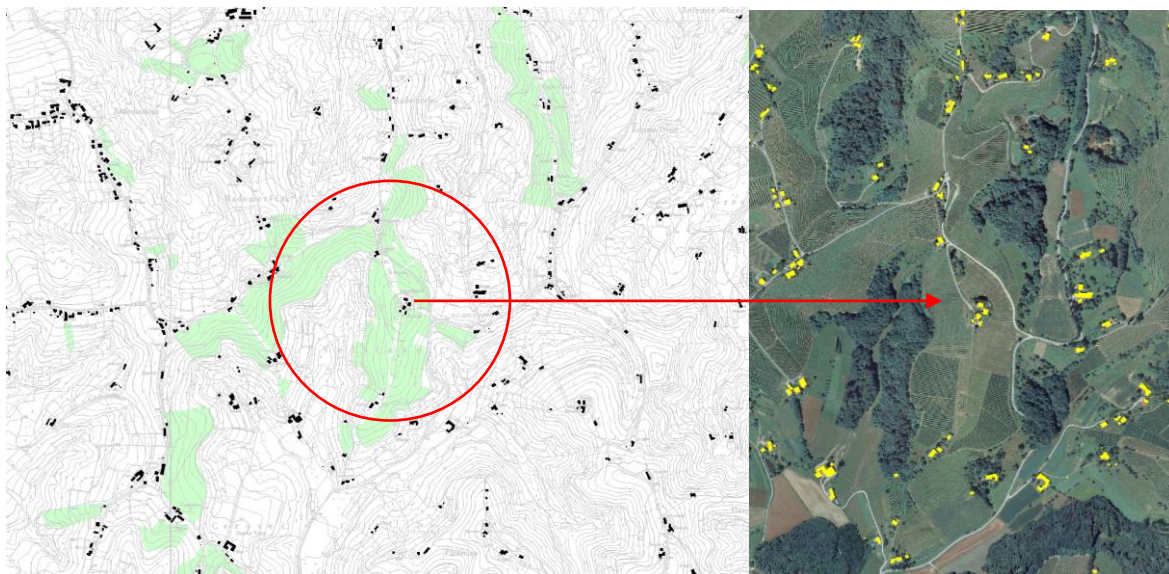
Slika 16: Tipologija poselitve – koprski vinorodni okoliš

Značilnost dolenskega in belokranjskega vinorodnega okoliša je razdrobljena parcelacija vinogradov, z razpršeno poselitvijo gospodarskih objektov – zidanic (slika 17), saj ima praviloma vsak vinograd tudi zidanico. Na Dolenjskem so vinogradniške gorice s svojo izpostavljeno lego, s hrami in zidanicami značilen krajinski vzorec (več v nadaljevanju naloge).



Slika 17: Tipologija poselitve – dolenski vinorodni okoliš

Značilnost Ljutomersko – ormoških goric grebenska razloženost naselij. Viničarije, klučaje ali kleti so nanizane v razloženih naseljih z obeh strani grebenskih cest, na vrhu vinogradov (Prunk in sod., 1994). Tlorisno so postavljeni vzporedno z grebenom in cesto, ker bi pravokotno postavljene stavbe preveč izstopale iz strmih pobočij (slika 18).



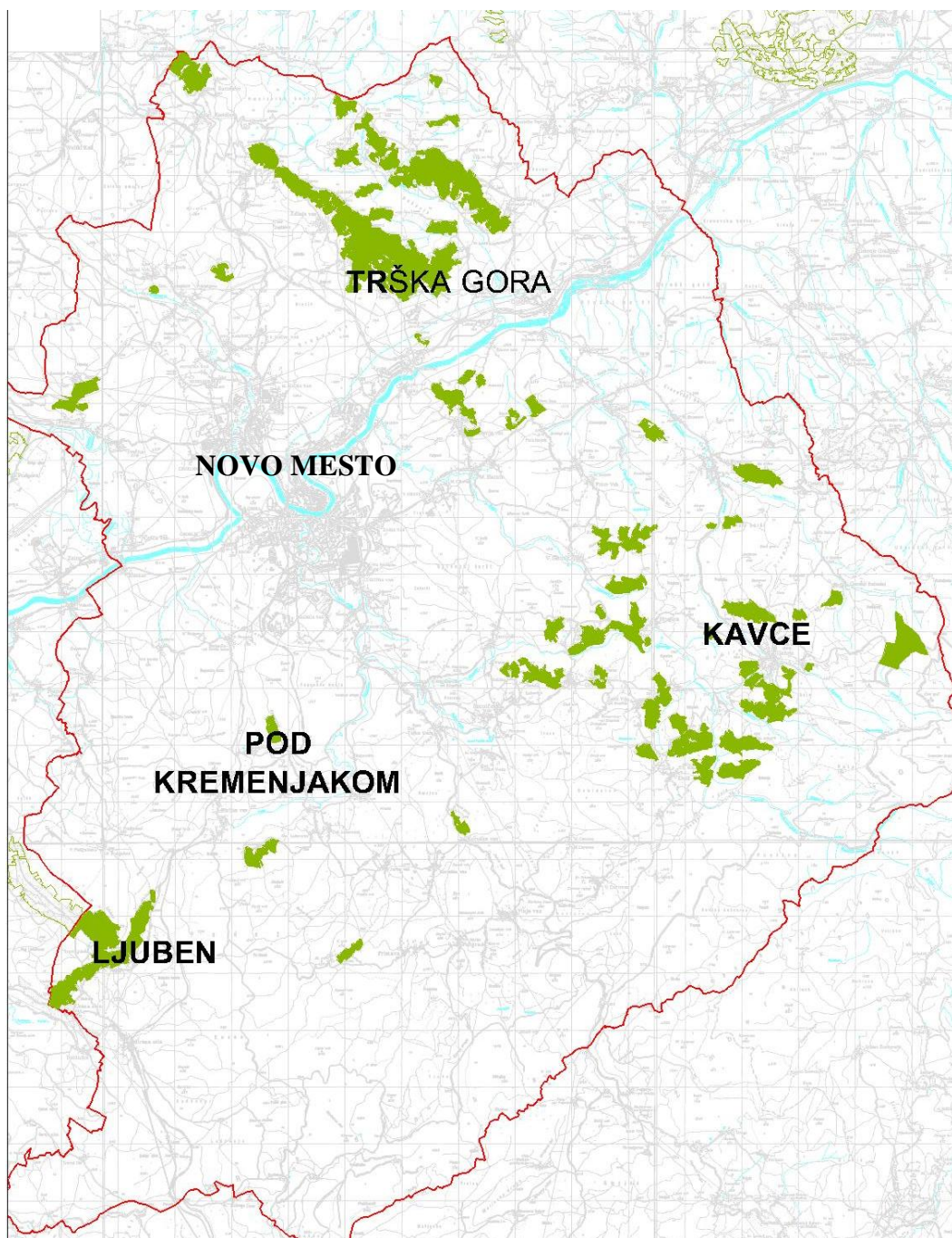
Slika 18: Tipologija poselitve – Ljutomersko – ormoške gorice

3.2 Urejanje vinorodnih območij v Mestni občini Novo mesto

Območje MONM spada v Dolenjski vinorodni okoliš, ki se ne pokriva z geografsko opredelitvijo Dolenjska, je manjši in obsega le tista območja, kjer so dani pogoji za uspevanje vinske trte. Dolenjsko gričevje predstavljajo manjši griči, z bolj ali manj strmimi pobočji do nadmorske višine 400 m, katere med seboj ločujejo manjše in večje doline, po katerih se vijejo reke in potoki, ki zagotavljajo ustrezno mikroklimo (Prunk in sod., 1994).

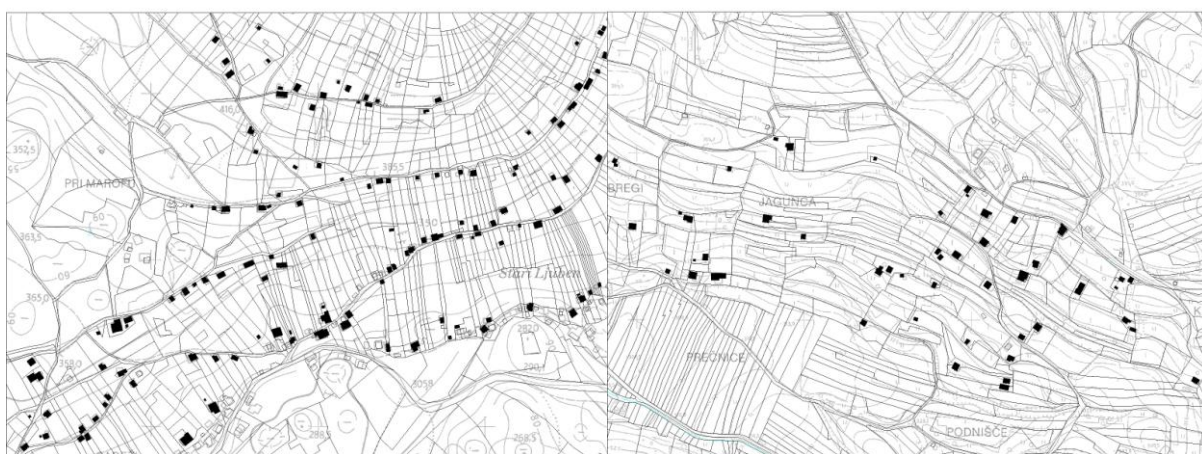
Okoliš se je tako razširil po porečju reke Krke in Mirne. Krška kotlina s sevniškim podaljškom in šentjernejskim poljem je prelomno območje dveh klim – subpanonske, ki prodira po reki Savi navzgor in se zaključuje na pobočjih gričevja krške kotline, prodira po dolini Krke in Mirne in njenih pritokih, kjer se v srednjih in zgornjih delih vodotokov meša

z alpsko klimo, na obrobjih okoliša v severnem in zahodnem delu. Na celotnem vinorodnem območju so vinogradi dvignjeni nad ravninskimi predeli porečij, večina na primernih vinogradniških legah, kjer so odmaknjeni nevarnostim pozebe in megle, ter izkoriščajo pobočja, ki za drugo kmetijsko obdelavo niso primerna (slika 19) in tako rekoč preprečujejo zaraščanje gozda (Prunk in sod., 1994).



Slika 19: Vinogradniška območja v MONM

Zaradi razgibanosti in naklonov terena so dolenski vinogradi v smeri strmine, ponekod, na položnejših legah so vinogradi tudi v drugih smereh, toda vedno tako, da so vrste čimbolj obrnjene proti jugu, da je osvetlitev čimbolj izkoriščena. Tako lahko govorimo o vzorcu vinogradov z različnimi pojavnimi oblikami: na razgibanem reliefu so vinogradi na prisojnih pobočjih, s slemensko pozidavo zidanic (slika 20); ob vznožju večjih z gozdom poraščenih vzpetin, kjer se zidanice pojavljajo ob vzdolžnih komunikacijah in širša območja večjih gričev z razpršeno pozidavo (slika 21).



Slika 20: Obcestna pozidava (Ljubeno)

Slika 21: Razpršena gradnja (Kavce)

Naseljevanje v vinorodnih območjih se je začelo že konec 15. stoletja (Kuljaj, 2003). Ob vinogradih na gori so začeli graditi po slemenih grebenov, manj ob vznožju vinogradov (lokacijo so določale kolovozne poti), lesene koče, ki so se na Dolenjskem imenovali hrami. Uporabljali so jih za shranjevanje orodja in ob večjih delih, še zlasti ob trgatvi. Predelani hrami so pozneje postali stalna bivališča kmetov oz. obdelovalcev vinogradov. Po letu 1825 so hrame začele izpodrivati zidanice. Zidanica je bila v bistvu zidan hram, ki je bila zidana že v dveh etažah (klet in nadkletni – stanovanjski del). Takšna zidanica je lastnikom služila kot začasno bivališče. Torej so se že takrat pojavili zametki vikendaštva na Dolenjskih vinorodnih območjih (Kuljaj, 2003).

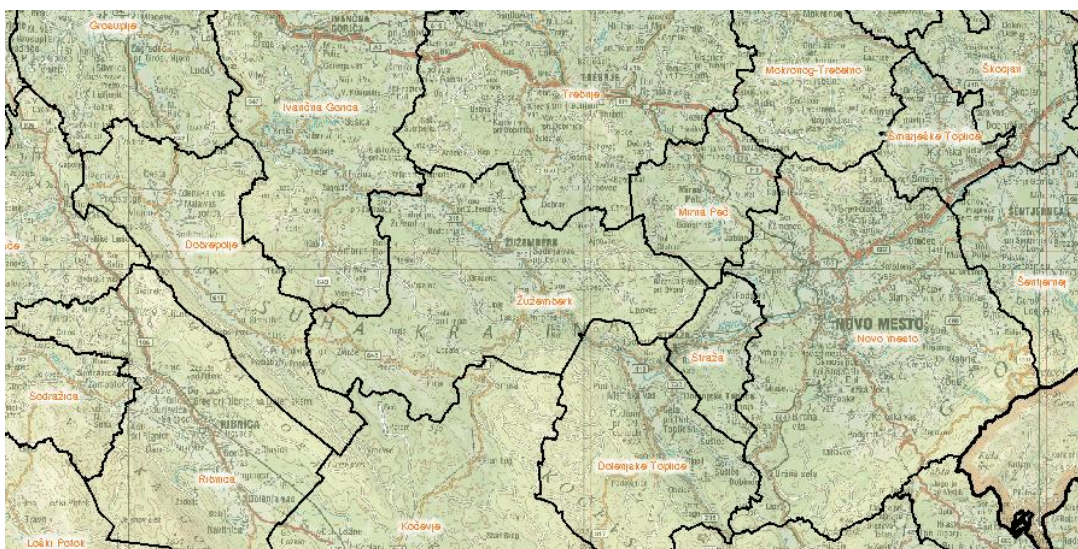
Konec petdesetih in začetek šestdesetih let prejšnjega stoletja pa so vinorodna območja začela dobivati današnjo podobo. Tedaj se je začela doba masovne graditve počitniških hiš in vikendov. Med letom 1955 in 1967 je v počitniške in rekreativne namene začelo služiti

220 zidanic (Jerič, 1967), ki pa so poleg možnosti počitnikovanja ohranile tudi osnovno funkcijo shranjevanja vina in orodja. Nadaljnja novogradnja vikend objektov se je nadaljevala do mere, ki je bistveno spremenila tradicionalno podobo vinogradniške krajine (Kuljaj, 2003).

3.2.1 Opis prostorskega razvoja v Mestni občini Novo mesto

Mestna občina Novo mesto (MONM) je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji. Prestolnica Dolenjske in regijsko središče je Novo mesto, kot osrednje gospodarsko, upravno, kulturno, versko, izobraževalno in športno središče Dolenjske in vodilno mesto v jugovzhodnem delu Slovenije.

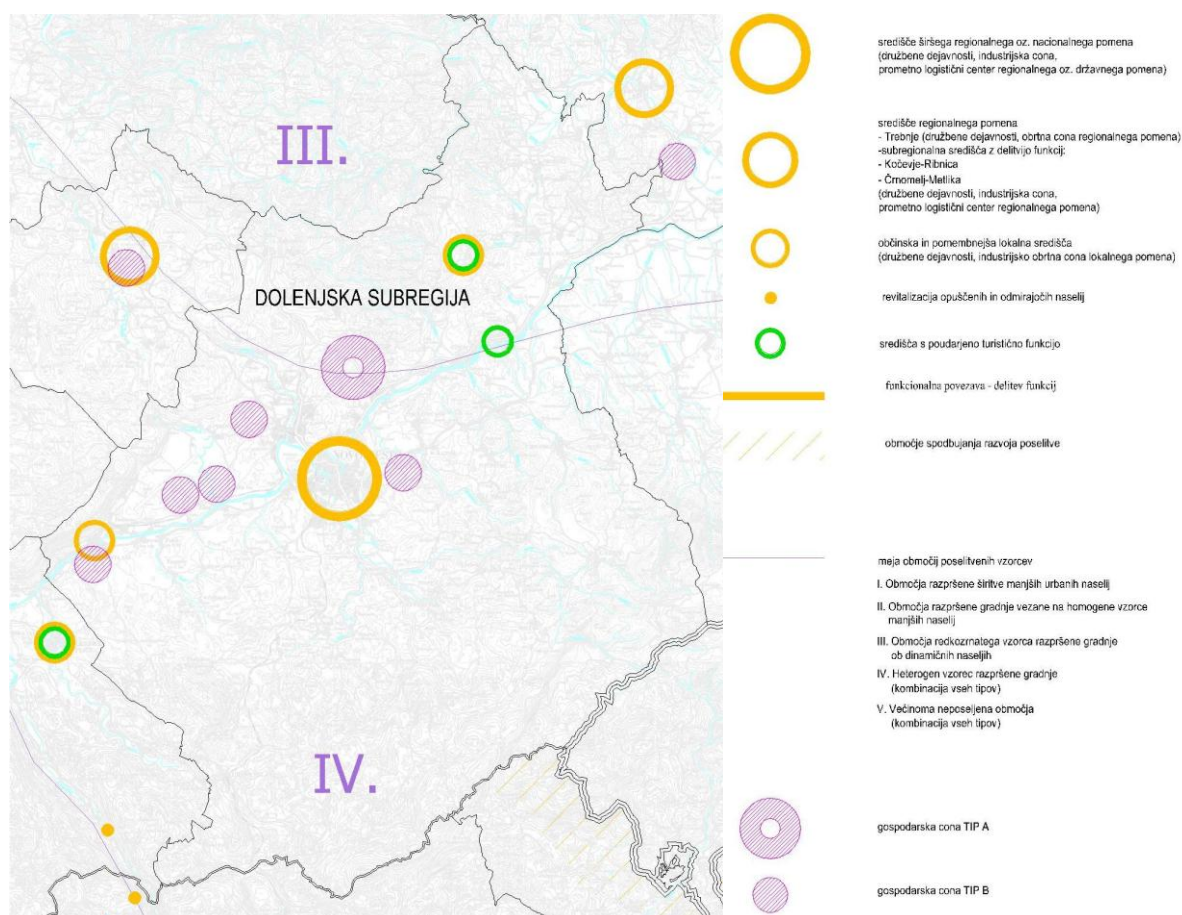
MONM leži na jugovzhodnem delu Slovenije. Od nekdanje največje občine sta se leta 1995 odcepili občini Škocjan in Šentjernej, leta 1999 so se odcepile občine Mirna Peč, Dolenjske Toplice in Žužemberk, v letu 2006 pa še občini Straža in Šmarješke Toplice. Tako MONM meji na severu na občino Mokronog-Trebelno, na vzhodu na občini Šmarješke Toplice in Šentjernej, na jugu na občini Semič, Metlika in na Republiko Hrvaško, na zahodu pa na občine Dolenjske Toplice, Straža in Mirno Peč (slika 22).



Slika 22: Položaj MONM v Sloveniji (Vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja> (08.05.2008))

Sedež MONM je mesto Novo mesto, ki leži na obeh bregovih reke Krke v zahodnem delu Krške kotline. Kotlino obdajajo z južne strani Gorjanci, na severu Trška gora, na zahodu Ljubenski hrib, proti vzhodu se nižji razgiban svet spušča proti Krškemu polju.

Naselja večinoma enakomerno razporejena po celotnem območju. Zasnova naselij je pogojena z agrarno reprodukcijo. Prevladujejo naselja gručastega tipa, nekatera prehajajo v tip razloženega naselja, na vinorodnih pobočjih in ožjih dolinah so obcestna naselja, pojavlja se tudi razpršena gradnja (Sever in sod., 1995).



Slika 23: Zasnova poselitve (RZPR JV Slovenije, 2003)

Za regijo je značilna razpršena pozidava po gričih, redka mreža močnih centrov, posamezne lokalne dominante in arhitekturna tipika - osredneslovenska hiša (združuje skromne in

nekoliko bogatejše stavbe v enoten niz), ki skupaj s trškimi in mestnimi stavbami tvori enotno identiteto (slika 23).

Značilni položaji naselja (Fister in sod., 1993):

- Naselje na ravnini; naselja so gručasto razpostavljena, deloma nepravilna, obcestna, dominante ločene ali na robu naselja.
- Naselja v rahlem pobočju; značilna razpršena poselitev goric, domačije razporejene vzdolž komunikacij, iz centralne gruče je poselitev nepravilno razraščena okrog dominante.

Dolenjska regija sodi v identiteto slabo ohranjene in razpoznavne krajinske enote, zato je potrebno posvetiti posebno pozornost ohranjanju le teh in poskusiti razviti nove, ki bi morale vrniti vrednost razmerij med grajenim in naravnim okoljem (Fister in sod., 1993).

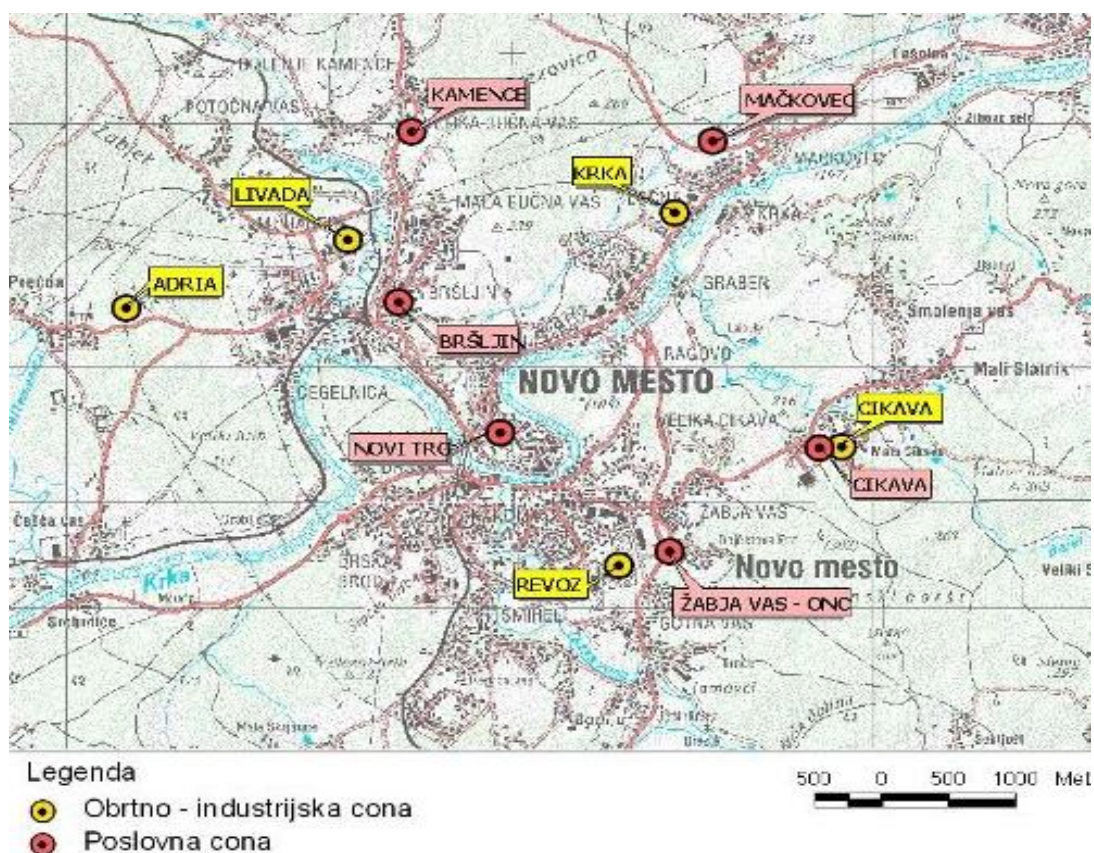
Gospodarski razvoj MONM

Novo mesto je osrednje razvojno območje občine. Obstoječ veljavni prostorski dokument je urbanistična zasnova Novega mesta, ki je bila zasnovana v 80-tih letih, popravljena v 90-tih in končno sprejeta leta 2000 ter usklajena in veljavna v letu 2002. Zaradi dolgotrajnega postopka sprejemanja je njen obseg danes že presežen. Zadnje desetletje razvoja mesta, občine in regije je prineslo vrsto novih potreb in razvojnih namer (slika 24). Hiter gospodarski razvoj in prestrukturiranje podjetij nakazuje nove prostorske zahteve (Strategija razvoja MONM, 2003).

Če omenimo le nekaj vodilnih gospodarskih panog:

- Tovarna zdravil Krka (prenova objektov, zamenjava tehnologije, urejanje notranjih površin kompleksa ...);
- Revoz d.d. (racionalnejša izraba notranjih površin);
- Adria Mobil d.o.o. (v letu 2006 preseljena na novo lokacijo v Češčo vas);
- novi proizvodni programi kovinsko predelovalne industrije povezani s podjetji Revoz, Adria, TPV (zahtevajo večje nove površine za umestitev njihovih proizvodenj);

- lesna industrija doživlja gospodarski preporod z uveljavljanjem novih ali prenovljenih proizvodnih programov in je v občini med najbolj propulzivnimi gospodarskimi panogami;
- skozi investicijsko aktivnost v zasebnem in javnem sektorju se je razvilo tudi nekaj uspešnih gradbenih podjetij (nimajo ustrezno urejenih prostorskih možnosti za razvoj (skladiščenje, proizvodnja gradbenih materialov, priprava gradbenih elementov itd.);
- vrsta manjših podjetij v sektorju drobnega gospodarstva že kaže hitrejšo rast ter s tem tudi nove prostorske potrebe;
- hitro raste tudi terciarni sektor (storitve, trgovina, finančni sektor), ki se umešča predvsem na lokacije v ali v sami bližini mestnega središča;
- novi trendi v turizmu kažejo na dobre, a ne še povsem izkoriščene, možnosti na že uveljavljenih turističnih točk, kot tudi na podeželju in v samem Novem mestu.



Slika 24: Gospodarstvo v MONM

([http://www.novomesto.si/si/gospodarstvo/obmocja/\(25.05.2007\)](http://www.novomesto.si/si/gospodarstvo/obmocja/(25.05.2007))))

Poselitev

Na področju poselitve se prednostno kažejo potrebe po zagotavljanju novih površin na področju gospodarstva, pred stanovanjsko gradnjo. Zaznan je velik gospodarski razvoj, v zadnjem desetletju pa je zaznana stagnacija ali celo nazadovanje naravne rasti prebivalstva, umirjen pa je tudi migracijski priliv. Prisoten je trend selitve iz Novega mesta na njegovo obrobje in na podeželje (Strategija razvoja MONM, 2003).

Zatečeno stanje na področju urejanja prostora kaže na razkorak med načeli stroke ter zakonodajo in uveljavljeno prakso, saj so prisotne zahteve po razpršeni gradnji, želje za posege na območja najboljših kmetijskih zemljišč in vrsta nelegalnih gradenj v preteklem obdobju.

Ohranitev poseljenosti podeželskega prostora v MONM ne bi smel biti problem, saj neposredna bližina velikega urbanega središča nudi razmeroma ugodne možnosti zaposlovanja v nekmetijskih dejavnostih, dobra raven razvitosti prometne infrastrukture pa omogoča relativno hitro dostopnost. Vendar v odmaknjenih naseljih vseeno prihaja do demografskega praznjenja zaradi izseljevanja in odmiranja starejših generacij, ki prevladujejo. Temu procesu je običajno najprej izpostavljena ravno kmečka populacija. Zato je potrebno tudi v teh naseljih zagotoviti take življenjske razmere, da bodo zanimive tudi za mlade. Pomembna sestavina takih razmer so med drugim zadostne možnosti za pridobivanje dohodka, tako dopolnilnega za kmetije kot tudi dohodka iz nekmetijskih dejavnosti za nekmečki del podeželske populacije. Za ohranitev poseljenosti takih predelov je bistvenega pomena, da poleg kmetov zadržimo tudi nekmečki del populacije, saj sicer premočno osiromašenje socialne sredine povzroči, da se mlada kmečka populacija odloči za izselitev.

Ohranitev kmetijske pridelave pa je predpogoj za ohranitev poseljenosti. Če kmet ne more obdelovati zemlje oziroma izgubi motivacijo za to, izgine temeljni motiv za njegovo bivanje v ruralnem prostoru. Pri tem gre za to, da se ohranijo v proizvodni funkciji in kondiciji vsa zemljišča, ki jih je mogoče s sodobnimi tehnikami proizvodno koristiti.

Posebne vrste prostorskega problema predstavljajo vinogradniška območja, posejanega z zidanicami, s prostori za oddih, ki preraščajo v mešana stanovanjsko – počitniška območja,

kjer omembe vrednega vinogradništva ali sadjarstva skorajda ni več. Posledice takega stanja pa so zahteve po komunalnem opremljanju vinogradniških območij in območij razpršene gradnje, ki pa so daleč od načel racionalne rabe prostora ter ekonomsko opravičljivih vlaganj.

Takšno stanje je posledica pomanjkanja urejenih stavbnih zemljišč za organizirano stanovanjsko gradnjo, predvsem individualnih stanovanj, predvsem v Novem mestu.

Podeželje in kmetijstvo

Slovensko kmetijstvo ob sprejemanju Skupne kmetijske politike Evropske Unije (SKP EU, 2003)

doživlja intenzivne strukturne spremembe. Posledica tega je večanje posestev in intenzifikacija maloštevilnih kmetij na eni strani ter opuščanje kmetovanja, kar ima za posledico zaraščanje in socialne stiske kmetov, na drugi strani. Zaradi sistemskih vzrokov, predvsem posestne strukture, je na območju Mestne občine Novo mesto izredno malo kmetij (10-15 %), ki bodo ob vstopu v Evropsko unijo (EU) konkurenčne kmetijstvu v EU na način konvencionalnega kmetovanja (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

Kmetijstvo na podeželju danes ni ne edina, pogosto pa tudi ne več prevladujoča dejavnost. Interesi različnih uporabnikov po prostoru, ki ga zaseda kmetijstvo, so veliki. Neupoštevanje posebnosti kmetijstva in narave kmetijske pridelave v procesih prostorskega načrtovanja kmetijam povzroča predvsem naslednje težave: zmanjševanje obsega pridelovalnih zemljišč najboljše kakovosti, prostorsko utesnjevanje kmetij v naseljih ter ovirane prometne povezave med kmetijami in njihovi pridelovalnimi površinami. Številne kmetije so zaradi teh vzrokov kljub razvojnim ambicijam omejevale ali ovirane pri nadaljnjem razvoju. Kot posledice se v podeželskih naseljih pojavljajo socialne napetosti, izginja agrarna identiteta podeželskih naselij ter krajine, med mladimi pa je vse manj interesa za kmetovanje.

Generalna ugotovitev, ki izhaja iz Strategije razvoja kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti v MO novo mesto (2004), ki jo je izdelal Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto je, da se bo kmetijstvo v občini v prihodnosti razvijalo v dveh smereh:

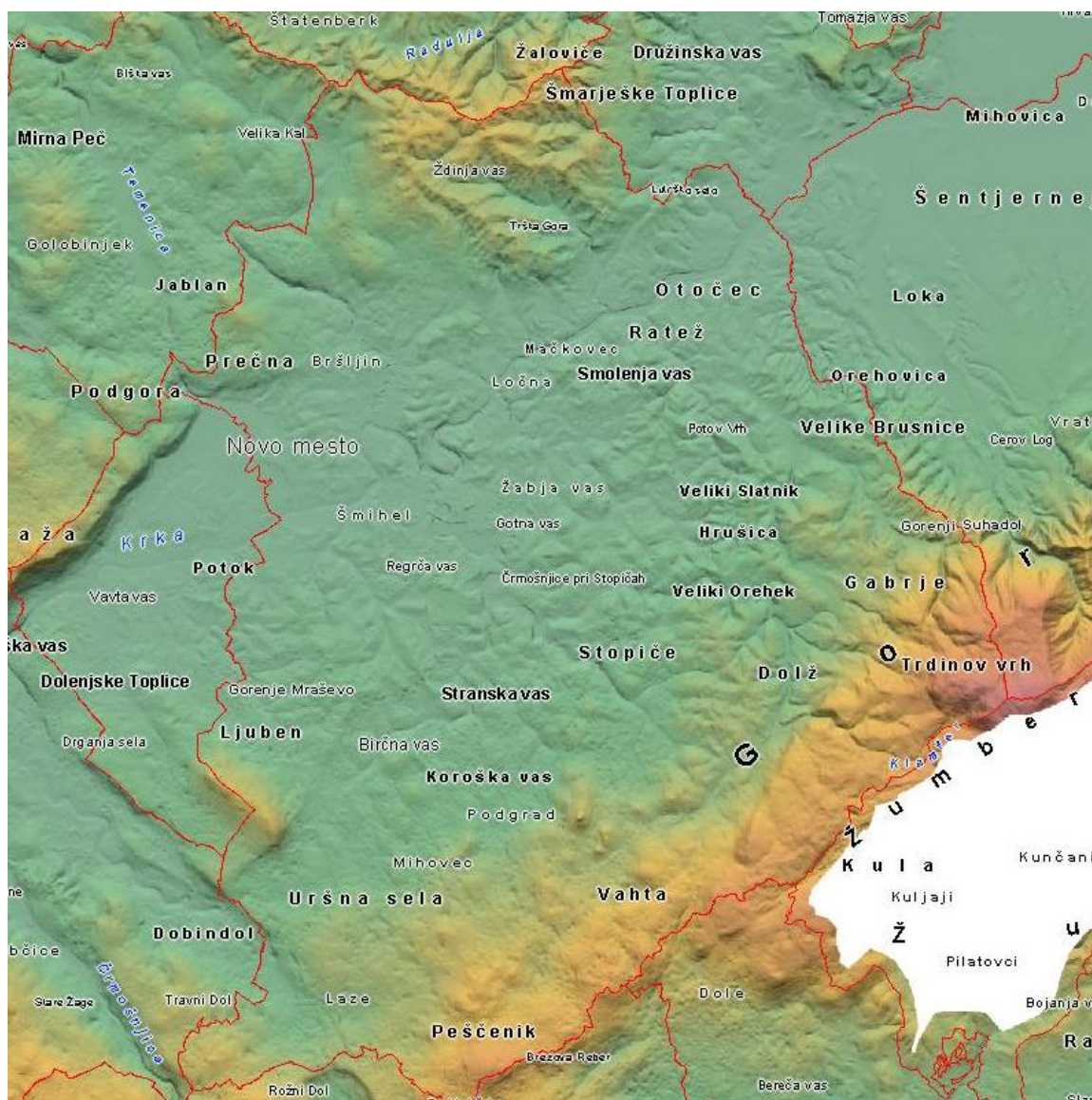
- na kmetijah, kjer bo moč doseči polno zaposlitev vsaj za eno osebo, bo prišlo do intenziviranja kmetijske pridelave ali uvajanja dopolnilnih in dodatnih dejavnosti,
- kmetovanje v smeri ohranjanja obstoječega stanja z namenom ohranjanja tradicionalnega izgleda kulturne krajine.

Kmetijstvo v MONM ni nezanemarljiva gospodarska dejavnost in mu je potrebno posvečati posebno razvojno pozornost. Kmetijstvo skupaj z gozdarstvom pokriva večji del prostora občine, pomembno sooblikuje krajinsko podobo mestnega zaledja in omogoča zaposlitev velikemu delu prebivalstva v podeželskem predelu občine. Kmetijstvo v MO Novo mesto naj v čim večji meri prispeva k oblikovanju in vzdrževanju kakovostne kulturne krajine in k ohranitvi poseljenosti tudi v najbolj odmaknjenih predelih občine, da ostane celoten prostor gospodarsko aktiven in bo lahko služil pokrivanju gospodarskih, kulturnih in rekreativnih potreb prebivalstva MO Novo mesto.

Relief

Območje MONM je raznoliko, vzrok so reliefne in pedološke značilnosti tal. Razdelimo ga na več manjših območij (slika 25), in sicer:

- **Dolenjsko gričevje**, se razteza od Karteljevega preko Trške gore in naprej proti Šmarjeti. Območje je poraslo s slabim gozdom in zastopano z različnimi kmetijskimi kulturami, prisojne lege so v večini izkoriščene kot vinogradi.
- **Območje ob reki Krki**, se razteza od Straže ob reki Krki do Družinske vasi in Dolenjega Kronovega. Kmetijsko je najbolj razviti del z rodovitnimi, deloma tudi poplavnimi površinami.
- **Podgorjanski del**, je reliefno zelo razgibano območje, pretežno poraščeno z gozdovi in košenicami, delno z njivskimi površinami in vinogradi slabše kakovosti. Tu je prisotno največ zaraščanja kmetijskih površin.



Slika 25: Karta reliefa – DMR5 (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>)

Matična podlaga in tla

Matično podlago tal na območju novomeške občine predstavljajo rjava pokarbonatna tla, nastala na apnencu in dolomitu, različnih globin (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004). Plitva tla na zgornjem in osrednjem delu so zaradi številnih skalnih osamelcev, izpranosti na nagnjenih terenih in izpostavljenosti suši, manj primerna za kmetijsko uporabo (pašniki, košenice). Globoka tla ob vznožju hribov, na ravnini in na dnu vrtač so rodovitnejša in bolj primerna za kmetijsko pridelavo.

V nižinskem delu občine je največ naplavin. Tu se pojavljajo obrečna tla na aluvialnih naplavinah, mestoma s sedimenti peska in proda (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004). Na dovolj globokih naplavinah s strukturno zemljo so najprimernejša podlaga za intenzivno poljedelstvo. Kot omejitveni dejavnik za rabo tal se na hidromorfni tleh pojavlja vlažnost tal.

Prehod med ravninskim in gričevnatim oz. hribovitim svetom tvorijo terase, ki so značilne za celotno Dolenjsko (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004). Značilnosti za tla na terasah so pretežno ilovnata tekstura, so težja za obdelavo in zmerno rodovitna, na posameznih predelih precej plitva z izrazito površinsko skalovitostjo, zato manj primerna za obdelavo.

Najrodovitnejša tla na območju občine so evtrična rjava tla, ki se razprostirajo na glinah in ilovicah nekarbonatnega značaja, na levem in desnem bregu Krke, v straški kotlini od Zaloga do Češče vasi in Prečne (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

Na območjih s prekomerno vlago v tleh (ob reki Krki, potokih Temenici in Radulji ter drugih manjših potokih) najdemo združbo oglejenih in psevdoglejenih tal na ilovicah in glinah nekarbonatnega značaja. Zaradi prevelike talne vlage in pogostih poplav je tu kmetijska raba tal otežena. Psevdoglejenih tla v večjem obsegu najdemo na območju Opekarne Zaloga (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

Gričevnatem svet, ki ga sestavljajo apnenci, dolomiti in laporji se mestoma razprostirajo rendzine (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004). To so plitva tla, ki imajo v sebi precej kamenja in slabo zadržujejo vodo, zato je na njih rastlinstvo pogosto izpostavljeno suši. Taka tla so tla manj primerna za njive, v večini se koristijo za košnjo, pašo, ponekod za ekstenzivno sadjarstvo, večina teh tal pa je zaraščena z gozdovi.

Podnebje

Na območju MONM prevladuje zmerno kontinentalno podnebje s toplimi poletji in mrzlimi zimami. Letna količina padavin znaša 1100 mm. Količina padavin narašča od februarja do julija oziroma avgusta, nato zopet pada do meseca novembra. Srednja letna temperatura

zraka znaša 9,4 0C (povprečna maksimalna temperatura 14,8 0C), povprečna minimalna temperatura 4,7 0C) (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

3.3 Struktura kmetijskih zemljišč v MONM s poudarkom na vinogradništvu

Skupna površina Mestne občine je 29.848 ha. Podatki se nanašajo na Popis kmetijskih gospodarstev leta 2000, ko sta k MONM pripadali še občina Straža in občina Šmarješke Toplice (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

Skupna površina zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev MONM znaša 14.705 ha, od tega je 7.486 ha (50,9%) kmetijskih zemljišč. Na osnovi popisa kmetijskih gospodarstev leta 2000 je v MONM 1.860 kmečkih gospodarstev, ki skupno obdelujejo 7.486 ha kmetijskih zemljišč. Posamezno kmečko gospodarstvo v povprečju obdeluje 4,0 ha kmetijskih zemljišč. V državah članicah EU kmečka gospodarstva obdelujejo v povprečju 18,0 ha kmetijskih zemljišč (Eurostat, 2000).

Preglednica št. 1: Površine zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev v MONM in površina kmetijskih zemljišč po kulturah (v ha):

¹ Vsa zemljišča v uporabi	gozd	² Kmet. zemljišča	Delež kmet. zemljišč (%)	Njive in vrtovi	Travniki in pašniki	sadovnjaki	vinogradi	ostalo	neobdelano
14.705	6.337	7.486	50,9	2.682	4.290	166 ekst. 24 int.	323	273	609

Vir: Statistični urad RS, Popis kmetijskih gospodarstev, 2000 in register prostorskih enot RS, GURS

1 To so kmetijska in nekmetijska zemljišča, ki jih ima kmetijsko gospodarstvo v uporabi

2 Kmetijska zemljišča v uporabi (kmetijska gospodarstva jih uporabljajo za kmetijsko pridelavo) razdelimo na: njive in vrtove, sadovnjake, vinograde ter travnike in pašnike.

Na osnovi statističnega popisa kmetijskih gospodarstev iz leta 2000 se na območju MONM z vinogradništvom ukvarja 1.634 kmetij, ki obdelujejo skupaj 322,8 ha vinogradov. Ti podatki bistveno odstopajo od podatkov Registra pridelovalcev grozdja in vina (Upravna enota Novo mesto), kjer je vpisanih 2.364 vinogradnikov s skupno površino 445,4 ha vinogradov. Po oceni Kmetijsko svetovalne službe na območju MONM okoli 800 ha vinogradov (Strategija Razvoja kmetijstva ... MONM, 2004).

Preglednica št. 2: Velikostna struktura vinogradov po razredih in št. vinogradnikov (v ha):

	Velikostna struktura vinogradov po razredih						SKUPAJ
	Do 0,1 ha	0,1-0,3 ha	0,3-0,5 ha	0,5-1,0 ha	1,0-2,0 ha	nad 2,0 ha	
Skupna površina v ha (%)	76,4 (17,1%)	169,9 (38,1%)	54,4 (12,2%)	48,9 (10,9%)	14,4 (3,2%)	32,9 (7,4%)	322,8
Število vinogradnikov	1.083	1.041	146	73	12	9	1.634

Vir: Statistični urad RS, Popis kmetijskih gospodarstev, 2000

3.4 Analiza stanja prostora štirih vinogradniških območij v Mestni občini Novo mesto

V nadaljevanju je narejena analiza obstoječega stanja prostora za štiri vinogradniška območja MONM, na osnovi katerih bomo skušali podati nekaj ugotovitev ter usmeritev za nadaljnje urejanje vinogradniškega prostora na Dolenjskem oziroma v MONM. Na osnovi pridobljenih podatkov (kartografske podloge, strokovne podlage za OPN, Acer d.o.o., Novo mesto, ...) in terenskih ogledov je narejen prikaz stanja prostora. Grafične priloge so vpete za tekstualnim delom posameznega območja.



Slika 26: Prikaz obravnavanih vinogradniških območij na karti MONM

Analize stanja prostora za posamezno vinogradniško območje (3.4.1 – 3.4.4) so prikazane z naslednjimi grafičnimi prilogami:

- A: Izsek iz kartografskega dela veljavnega plana
Pregledna situacija (DOF5, kataster stavb)
- B: Analiza spreminjanja parcelne strukture, franciscejski kataster (1825)
Analiza spreminjanja parcelne strukture, (DKN, 2007)
- C: Analiza spreminjanja parcelne strukture, (RKG-GERK)
Objekti s hišno številko (EHIŠ)
- D: Morfologija terena (DMR5)
Morfologija pozidave (TTN5, kataster stavb)
- E: Lega objektov glede na teren (TTN5, SP za OPN)
Dejanska raba objektov (TTN5, SP za OPN)
- F: Vizualna analiza, Problemi / kvalitete (DOF5, SP za OPN)
Povzetek analiz / usmeritve

3.4.1 Trška gora

Lega in pomen za okoliški prostor: Trška gora je vinogradniška gorica, ki se dviguje nad levim bregom reke Krke, cca tri kilometre severovzhodno od Novega mesta, ter blizu turistično – rekreativnega območja Otočec. Pobočje se dviga tik nad novo avtocesto, kar pomeni močno vizualno izpostavljenost (slika 27).

Za njo je značilno razgibano površje z nizkimi, vendar strmimi griči, z vinogradi na prisojnih legah in gozdovi na severnih legah.

Trška gora je za Novomeščane tradicionalni izletniški kraj in ima zato, pa tudi zaradi izrazite vidne izpostavljenosti posebno mesto v mentalni sliki prostora. Poleg pridelovalne funkcije kaže vlogo turistično-rekreacijske destinacije, ter s cerkvijo (romarska cerkev Marijinega rojstva, 1620) na vrhu hkrati kot pohodniški in romarski kraj (Krajevni leksikon Slovenije, 1995).



Slika 27: Pogled na Trško goro s Sevnega

Nadmorska višina: vinogradi se pojavljajo na prisojnih legah pobočja, na nadmorski višini od 250 do 450 m.

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno vzdolžne, širših (pravokotnejših) oblik. Zato se je v zadnjem času pojavilo tudi terasiranje, ki zamenjuje tradicionalno obliko sajenja trt po padnicah. Zaradi razgibanosti pobočij so parcele usmerjene v različne smeri. Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da so vinogradniške površine na Trški gori od sredine 18. stoletja do danes ostale v skoraj enakem obsegu, območje je bilo že v začetku 19. stoletja precej pozidano, skozi čas se je vzorec razpršene gradnje ohranil in seveda zgostil.

Poselitev območja: čeprav je razpršena poselitev nekoč kazala predvsem vinogradniški značaj je danes opaziti mnogo večji pomen drugih rab. Mnogo objektov se je iz nekoč gospodarskih (zidanic in hramov) spremenilo v počitniške in celo stanovanjske objekte (slika 28). Pozidava je na mnogih delih že skoraj strnjena, objekti pa so za vinogradniško območje predimenzionirani.



Slika 28: Stanovanjski objekti
na Trški gori

Raba tal: na severnem delu in na nekaterih manjših delih Trško goro porašča gozd, sicer pa je poleg vinogradov in poseljenih območij nekaj malega travnikov. Trška gora je edina od obravnavanih območij, ki kaže nekaj turističnega značaja (cerkev, gostinski objekti, vinotoči).

Najbližja naselja: naselje Trška gora meji na vasi Sevno, Črešnjice, Ždinjo vas in Golušnik. V teh vaseh prevladuje stanovanjska raba in imajo precej manjši del vinogradov.

Komunalna ureditev območja: Objekti so priključeni na nizkonapetostno elektro omrežje in na delih območja na javni vodovod. Kjer priključitev na vodovod ni možna, imajo objekti izvedene kapnice. Kanalizacije ni, odpadne vode so speljane v greznice. Dostopne ceste asfaltirane, vendar preozke (širine cca 2,0m), z zelo velikimi nakloni.

Območja varovanj in omejitev: Trška gora se nahaja v zavarovanem območju kulturne krajine Trška gora (Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto, Ur. l. RS, št. 38/1992). Zavod za spomeniško varstvo Slovenije, območna enota Novo mesto je ob vrednotenju Trške gore leta 2000 ugotovil, da je razvrednotena do takšne mere, da je ni več smiselno ohranjati in

varovati kot značilno vinogradniško kulturno krajino, temveč le posamezne stavbe na njej (Varstvo kulturne dediščine, SP... plana..., 2000).

Pomembnejše točke in druge posebnosti: najpomembnejša točka in hkrati močna prostorska dominantna za širši prostor je romarska cerkev Marijinega rojstva na vrhu, sicer pa se med vinogradi nahaja tudi nekaj objektov kulturne dediščine (npr. partizanska bolnišnica) in gostinski objekti (vinotoči, gostilna-zidanica, ...).

Po drugi svetovni vojni začela spreminjati socialna podoba lastnikov na Trški gori, zaradi procesa spreminjanja družbeno-ekonomskih in političnih razmer (Anžič, 1980). Mnogi nekmečki lastniki so bili razlašeni, njihovi vinogradi pa nacionalizirani ter dani v upravljanje Kmetijski zadrugi Krka (KZ Krka). Zaradi velikih stroškov obnove in pomanjkanje delovne sile (iskala delo v takrat razvijajoči se industriji v Novem mestu), se je sredi šestdesetih let prejšnjega stoletja KZ Krka odločila za razparceliranje in razprodajo vinogradov, kar je bil povod za razvoj vikendaštva na Trški gori.

3.4.2 Ljuben

Lega in pomen za okoliški prostor: Na pobočju osamelca Ljuben se razprostirata dva vinogradniška območja: Novi Ljuben, na JZ pobočju in Stari Ljuben na JV pobočju. Stari Ljuben spada k naselju Uršna sela (podrobno obdelan v analizi stanja prostora), medtem ko Novi Ljuben leži ob Drganjih selih in gravitira k Dolenjskim Toplicam.

Celoten vinogradniški prostor leži na JZ delu MONM (od Novega mesta oddaljeno cca 10 km), na meji z občino Dolenjske Toplice. Na vznožju območje prehaja v ravninski prostor, tako da sta pobočji precej vidno izpostavljeni (slika 29).



Slika 29: Pogled na Ljuben s ceste
Novo mesto – Uršna sela

Podrobneje je v nalogi obdelano vinogradniško območje Starega Ljubna, ki se širi v dolgem obcestnem pasu vzhodno od naselja Uršna sela.

Južno pobočje se dviguje iznad spodnje ravni, ki je omejena s cesto Uršna sela - Novo mesto (Krajevni leksikon Slovenije, 1995).

Nadmorska višina: vinogradi se pojavljajo južnem pobočju, na nadmorski višini od 250 do 400 m.

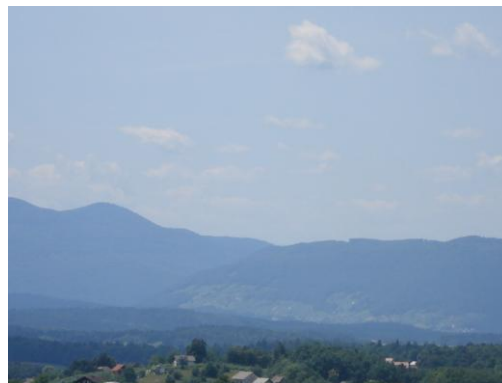
Parcelna struktura: parcelna struktura vinogradov Starega Ljubna je zelo drobno členjena, parcele so ozke, trakaste, padajoče po pobočju, medtem ko so parcele gozda in drugih kmetijskih rab (travniki, njive) tudi drugih oblik. Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da ima vinogradništvo tu že dolgo tradicijo, čeprav se je poselitev močno zgostila šele po letu 1825.

Poselitev območja: obravnavano območje je tipična Dolenjska vinska gorica, ki na južnem, jugovzhodnem in jugozahodnem pobočju Ljubna sklaplja niz vinogradov z dvema izrazito

linijskima nizoma zidanic. Prvi je vrezan v hribino kot srednji prstan gorice, drugi pa je lociran v cca. 30 m višinski razliki bolj severno in v posameznih segmentih že meji na gozdno območje. Omenjena obroča s potjo vežeta grajeno tkivo zidanic, ki se v minimalnem odmiku vklaplajo na njo s spodnje in zgornje strani. Na delu novega Ljubna je zaznati precej bolj razpršeno pozidavo.

Raba tal: izrazito vinogradniška raba, z zelo malo gozdnih zaplat in travnikov. Ob robu vinogradniškega prostora pa le ta prehaja v močno razdrobljen oziroma členjen gozdni rob.

Najbližja naselja: najbližje vznožja vinogradniškega prostora ležita naselji Uršna sela in Drganja sela. Na jugozahodu vinogradniško območje gravitira k naseljem občine Dolenjske Toplice (Dobindol, Sušice, Dolenjske Toplice). Vzpetina Ljubna je s svojim severnim gozdnatim pobočjem vidna daleč naokoli (slika 30).



Slika 30: Pogled na Ljubna s severovzhoda, s ceste Gabrje - Hrušica

Komunalna ureditev območja: Objekti so priključeni na nizkonapetostno elektro omrežje. Za oskrbo z vodo imajo objekti izvedene kapnice. Posamezni objekti so priključeni tudi na TK omrežje. Kanalizacije ni, odpadne vode so speljane v greznice. Dostopne ceste asfaltirane, vendar preozke (širine cca 2,0 m), z zelo velikimi nakloni.

Območja varovanj in omejitev: vinogradniško območje Ljubna se ne nahaja znotraj območja varovanj in omejitev.

Pomembnejše točke in druge posebnosti: na stiku Novega in Starega Ljubna stoji cerkev, ki pa skrita v gozdu ne predstavlja močnejše prostorske dominante. Celotno območje vinogradov je obdano z gozdom, tako proti vrhu Ljubna, kot proti krajem v nižini, tako da daje vtis celote, neodvisne od stanovanjskih naselij.

3.4.3 Kavce

Lega in pomen za okoliški prostor: vinogradniška gorica Kavce je razložena zahodno od naselja Gabrje (od Novega mesta oddaljeno cca 10 km), ki je največje in središčno naselje Podgorja. Podgorje je pokrajina pod Gorjanci, ki z dokaj visokimi vrhovi in razvodnimi slemeni zapirajo novomeško pokrajino na vzhodu in jugu. Vrhovi in slemena so poraščeni z gozdom in se strmo spuščajo, nato pa preidejo v bolj položno gričevje z nadmorskimi višinami med 250 in 400 m. Na teh območjih se zazna vinogradništvo (slika 31), ki zavzema cca 4% površine, največ v vzhodnem delu Podgorja, kjer pa je ugodnih leg razmeroma malo.



Slika 31: Pogled na Kavce s ceste
Gabrje - Hrušica

Gabrje je izhodišče za pohode na Gospodično (828 m.n.v.), Miklavž (964 m.n.v.) in Trdinov vrh (1178 m.n.v.). S planinskega doma na gospodični se ponuja prekrasen pogled na Novomeško pokrajino (Krajevni leksikon Slovenije, 1995).

Nadmorska višina: vinogradi se pojavljajo na južnem pobočju, na nadmorski višini od 300 do 400 m.

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno prečne na pobočje, širših (pravokotnejših) oblik. Zaradi razgibanosti pobočij so parcele usmerjene v različne smeri. Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da se vinogradniške površine znotraj območja od sredine 18. stoletja do danes povečujejo, zgostil se je tudi vzorec razpršene gradnje.

Poselitev območja: Enako kot za Trško goro velja, da se je veliko objektov iz nekoč gospodarskih (zidanic in hramov) spremenilo v počitniške in celo stanovanjske objekte. Še vedno je območje zelo razpršene gradnje, vendar so objekti za vinogradniško območje predimenzionirani. Obstoječi objekti so kljub predimenzioniranosti in funkciji stanovanjske stavbe legalizirani kot gospodarski objekti - zidanice (slika 32).

Raba tal: na severnem delu se na Gorjancih pojavlja mešani gozd, sicer pa so poleg vinogradov na Kavcah pretežno travniki.



Najbližja naselja: JZ od vinogradniškega prostora Kavce leži naselje Gabrje, vzhodno se vzpenjajo Gorjanci.

Slika 32: Predimenzioniranost objektov

Komunalna ureditev območja: objekti so priključeni na nizkonapetostno elektro omrežje. Za oskrbo z vodo imajo izvedene kapnice. Kanalizacije ni, odpadne vode so speljane v greznice. Dostopne ceste so asfaltirane, širine cca 2,5 m, speljane po plastnicah, tako da vzdolžni nagib ne presega 10 %.

Območja varovanj in omejitev: vinogradniško območje Kavce se ne nahaja znotraj varovanj in omejitev.

Pomembnejše točke in druge posebnosti: Znotraj vinogradniškega območja Kavce ni prostorske dominante. Kavce so izrazit primer razpršene gradnje in le redki objekti so še tradicionalno vinogradniški. Pojavljajo se predimenzionirani objekti, pri katerih je komaj še opazna vinogradniška raba, saj jih večina prevzema funkcijo stanovanjskih hiš.

Vinske gorice Kavce so dodobra oživele v drugi svetovni vojni, kjer so zidanice in hrami služile kot zasilna zatočišča prebivalcem požganih in bombardiranih podgorskih vasi, Brusnice in Gabrje.

3.4.4 Pod Kremenjakom

Lega in pomen za okoliški prostor: vinogradniško območje Pod Kremenjakom se nahaja znotraj naselja Stranska vas, ki je razloženo naselje z gručastim jedrom ob železniški progi Črnomelj – Novo mesto (od Novega mesta oddaljeno cca 5 km). Pod Kremenjakom domačini poimenujejo kar Ruprčvrh, po bližnjem zaselku Ruperčvrh, ki leži jugozahodno od vinogradniškega območja. Na Ruperčvrhu so še vidne razvaline gradu iz 17. stoletja, ki je bil leta 1942 požgan, na nekdanjem grajskem vrtu rasteta dve sekvoji. Severno in severovzhodno od območja se razprostira Poganška hosta (Krajevni leksikon Slovenije, 1995).

Nadmorska višina: vinogradi se pojavljajo na južnem pobočju, na nadmorski višini od 240 do 275 m.

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno vzdolžne na pobočje, širših (pravokotnejših) oblik.

Poselitev območja: Prav vinogradniško območje Pod Kremenjakom je izrazit primer spreminjanja vinogradniškega prostora v funkcijo stanovanjskega naselja (slika 33). Objekti so predimenzionirani, poleg osnovnega objekta se na zemljiščih pojavljajo tudi pomožni objekti (drvarnice, nadstreški za avto, bazeni... slika 34, 35) in kar 48 objektov znotraj območja ima hišno številko in večina teh objektov ima prijavljeno stalno bivanje.

Raba tal: prav gotovo tu lahko govorimo o mešanem stanovanjsko-vinogradniškem območju, ki ga na severu in vzhodu definira gozd. Dejstvo je, da se zaradi prevladujoče stanovanjske funkcije območja pojavlja opuščanje vinogradov.



Slika 33: Pogled na vinogradniško območje Pod Kremenjakom s ceste Ruprčvrh – Stranska vas



Slika 34: Pomožni objekt - ČG



Slika 35: Nadstrešek - ČG

Raba tal: prav gotovo tu lahko govorimo o mešanem stanovanjsko-vinogradniškem območju, ki ga na severu in vzhodu definira gozd. Dejstvo je, da se zaradi prevladujoče stanovanjske funkcije območja pojavlja opuščanje vinogradov.

Najbližja naselja: JZ od vinogradniškega prostora Pod Kremenjakom leži zaselek Ruperčevrh, JV pa naselje Stranska vas.

Komunalna ureditev območja: Komunalna opremljenost vinogradniškega območja Pod Kremenjakom je dobra, saj so objekti poleg priključitve na nizkonapetostno elektro omrežje priključeni tudi na javni vodovod in TK omrežje. Kanalizacije ni, odpadne vode so speljane v greznice. Dostopne ceste so asfaltirane, širine cca 2,5m, speljane po plastnicah, tako da vzdolžni nagib ne presega 10 %.

Območja varovanj in omejitev: vinogradniško območje Pod Kremenjakom se ne nahaja znotraj varovanj in omejitev.

Pomembnejše točke in druge posebnosti: Znotraj vinogradniškega območja Pod Kremenjakom ni prostorske dominante.

3.5 Zaključki in ugotovitve stanja prostora obravnavanih vinogradniških območij

Tekstualni del analiz obstoječega stanja prostora vsebuje podatke, ki dopolnjujejo grafični del analiz (splošne podatke, relief, morfologija poselitve, parcelna struktura, komunalna opremljenost...). V povzetku analiz obstoječega stanja obravnavanih vinogradniških območij je potrebno poudariti, da so vinogradniška območja kmetijska zemljišča, na katerih se pojavlja razpršena gradnja kot avtohton poselitveni vzorec v krajini, z nizko gostoto zidanic, samostojnimi kmetijami in domačijami in vse več objekti za občasno in celo stalno bivanje.

Vinogradniška dejavnost ima v naših krajih že zelo dolgo tradicijo, kar se že od nekdaj odraža v videzu krajine. Žal lahko vsa štiri obravnavana vinogradniška območja opredelimo kot degradirana, saj z današnjim videzom že kažejo na nekontrolirano spreminjanje kulturne krajine. Pereč problem pa je spreminjanje namembnosti gospodarskih objektov – zidanic v bivalne objekte. Naselja z vinogradniškimi območji v zadnjih časih beležijo demografsko rast, kar pa ne pomeni naravnega prirastka, ampak priseljevanje v obstoječi stavbni fond znotraj vinogradniških območij.

3.5.1 Trška gora

Na trški gori je razpršena poselitev nekoč kazala predvsem vinogradniški značaj, danes pa je znotraj območja zaslediti tudi večji pomen drugih rab. Mnogo objektov se je iz nekoč gospodarskih (zidanic in hramov) spremenilo v počitniške in celo stanovanjske objekte. Pozidava je na mnogih delih že skoraj strnjena, objekti pa so za vinogradniško območje predimenzionirani. Prav zaradi zgostitve na določenih predelih in predimenzioniranih objektov je danes Trška gora že v veliki meri degradirana.

Prometna in komunalna opremljenost zemljišč na Trški gori je dokaj ustrezna za potrebe občasnega bivanja. Prav gotovo pa Trški gori spreminja status vinogradniškega območja v

mešano vinogradniško-stanovanjsko območje bližina Novega mesta, ki je oddaljeno vsega 3 km.

3.5.2 Ljuben

Vinogradniško območje Ljubna je tipična Dolenjska vinska gorica, z linijsko pozidavo zidanic ob dostopnih poteh. Zaradi neustrezne prometne in komunalne opremljenosti, strmega terena in oddaljenosti od Novega mesta se na območju Ljubna ohranja namembnost zidanic kot gospodarskih objektov.

3.5.3 Kavce

Znotraj vinogradniškega območja Kavce zasledimo zelo razpršeno gradnjo. Veliko nekoč gospodarskim objektom se spreminja namembnost v počitniške in celo stanovanjske objekte, ki so za vinogradniško območje predimenzionirani.

3.5.4 Pod Kremenjakom

Vinogradniško območje Pod Kremenjakom bistveno odstopa od ostalih treh obravnavanih območij, saj ga lahko opredelimo kot mešano stanovanjsko-vinogradniško območje.

Obstoječe stanje območja kaže, da večina objektov služi za bivanje. Območje je od Novega mesta oddaljeno vsega 5km, ima izvedeno ustrezno prometno in komunalno infrastrukturo.

Glede na velikost območja, ki znaša manj kot 8 ha, lahko rečemo, da gre tu predvsem za ljubiteljsko vinogradništvo, v zadnjem času pa se znotraj območja, zaradi prevladujoče stanovanjske funkcije, že pojavlja opuščanje vinogradov.

Veliko objektov znotraj vinogradniškega območja Pod kremenjakom je predmet postopka obravnave nedovoljenega posega v prostor pristojne urbanistične inšpekcijske službe. Osnovni objekt na zemljišču je možno legalizirati na osnovi 42. člena PUP-a, problem pa ostaja za obstoječe pomožne objekte, katere po veljavnih prostorskih aktih ni možno legalizirati in jih bo potrebno odstraniti, v kolikor bo pri nadaljnjem prostorskem planiranju

obravnavano območje ostalo kmetijsko zemljišče. Na obravnavanem območju je velik interes lastnikov zemljišč, da se območje opredeli kot stavbno območje.

3.5.5 Problematika spreminjanja zidanic v stanovanjske hiše

Zidanice so posebnost predvsem odročnih vinorodnih krajev dolenske in Bele krajine. V svoji zasnovi so gospodarska poslopja, namenjena spravi pridelka, lastnikom pa so omogočale tudi občasno bivanje. V 70. in 80. letih prejšnjega stoletja so jih začeli meščani graditi ali kupovati kot vikende, v zadnjih letih pa se vse več ljudi v zidanice tudi za stalno naseli, tako Dolenjske zidanice vse pogosteje postajajo stanovanjske hiše (Clar, 2006). Vanje se naselijo starejši ljudje, ki so zidanico spremenili v stanovanjsko hišo, v njej pa želijo v naravi in miru uživati svoj pokoj. V zadnjih časih so se jim pridružile tudi mlade družine, ki zaradi vse dražjih stanovanj tako rešujejo svojo prostorsko stisko. Ker pa zidanice v svoji zasnovi niso stanovanjski objekti, investitorji pogosto zgradijo večje objekte, ali pa prostorsko stisko rešujejo z raznimi prizidki, kar pa seveda ni dovoljeno.

Podatka o številu črnih gradenj znotraj obravnavanih območij na pristojni inšpekcijski službi in Upravni enoti Novo mesto ni bilo mogoče pridobiti, iz razloga varovanja osebnih podatkov in, ker evidence ne vodijo po podatkih RPE (po naseljih oziroma katastrskih občinah), ampak le na osnovi lastništva. Po pogovoru z vodjo inšpekcijske službe pa tudi morebitno pridobljen podatek iz njihove evidence obravnavanih črnih gradenj ne bi dal realnega podatka o dejanskem številu objektov, ki so zgrajeni brez gradbenega dovoljenja oz. njihove dimenzije presegajo dovoljene, ker jih je dejansko veliko več, kot jih oni obravnavajo.

Za vinogradniška območja je sicer značilno, da so investitorji (vinogradniki) sami prispevali v komunalno infrastrukturo. Tako so fizično in z lastnimi sredstvi pomagali pri izvedbi cest, prav tako pri izvedbi elektro in vodovodnega omrežja.

S priseljevanjem v vinogradniška območja pa se pojavi tudi problem občine, ki se nanaša na komunalno opremljenost vinogradniških območij, saj so le ta oddaljena od centrov, zato so

tudi komunalno-infrastrukturno dražja. S priseljevanjem v ta območja pa se pojavi tudi odvoz odpadkov, pluzenje cest in prevoz otrok do šole...

3.5.6 Vzroki spreminjanja zidanic v stanovanjske hiše

Socialni razlogi

Socialni razlogi izhajajo iz spremenjenih družbenih razmer po drugi svetovni vojni. Nekateri kmetje so po vojni postali prebivalci mest, ker pa jim je bilo življenje v mest tuje so iskali stik s podeželjem (Štepec Dobernik, Simič, 2004). S tega razloga so množično kupovali vinograde, ki so jih obenem dajali tudi občutek večje gospodarske neodvisnosti in svobode.

Razlog so tudi spremenjene vrednote naše družbe, ki zaradi doseganja statusnih simbolov in družbene veljave silijo ljudi k predimenzioniranju in uporabo vedno novih materialov, oblik in vsebin (Štepec Dobernik, Simič, 2004).

V današnjih časih si marsikdo z izgradnjo ali nakupom bivalnega vikenda (uradno gospodarskega objekta – zidanice) rešuje stanovanjski problem. Po pregledu spletnih strani nepremičninskih agencij ugotovimo, da je cena bivalnega vikenda primerljiva s ceno dvosobnega stanovanja najbližjega kraja. Za primer, na Trški gori, ki je v neposredni bližini Novega mesta, se gibljejo cene za bivalni vikend med 80.000 in 100.000 € (<http://www.nepremicnine-novomesto.si>, 20. 05. 2007).

Politični razlogi

V šestdesetih in sedemdesetih letih 20. stoletja se je družbeni standard ljudi izboljšal, tako da so ljudje vlagali v nepremičnine (Štepec Dobernik, Simič, 2004). Takrat se je pojavila nenadzorovana, po večini nelegalna gradnja vinogradniških gor, katero je zaradi socialnega miru takratna oblast tolerirala.

Neuskklajena zakonodaja

V preteklosti je bila zgrešena prostorska politika, ki je omogočila, da so objekti (tudi na črno zgrajeni) znotraj vinogradniških območij pridobili hišne številke. Predpis, ki je določal oštevilčevanje objektov za stalno ali občasno bivanje izhaja izpred leta 1980 in je bil vzpostavljen za vodenje državne evidence o objektih z možnostjo stalnega ali občasnega bivanja (Zakon o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb, Ur. l. RS, 5/80 in Pravilnik o določanju imen naselij in ulic ter o označevanju naselij, ulic in stavb, Ur. l. RS, 11/80). Ta predpis pa ne bi smel biti osnova za pridobitev stalnega prebivališča oziroma možnosti naseljevanja v teh objektih. Pridobitev hišne številke ne pomeni legalizacijo objekta, prav tako ne pomeni možnosti naselitve v ta objekt.

Prav tako je geodetska zakonodaja v preteklosti prispevala k nastali zmedeni situaciji glede namembnosti objektov znotraj vinogradniških območij, saj je pristojni geodet v postopku vpisa v kataster zajel dejansko stanje namembnosti objekta in če je bil ta namenjen bivanju, je v kataster in posledično v zemljiško knjigo vpisan kot stanovanjska stavba, čeprav gre za objekte zgrajene na kmetijskem zemljišču.

Prostorska politika občine

Urejanje prostora na lokalni ravni je prepuščeno občinam in njihovi politiki. Do sprejetja prostorsko ureditvenih pogojev je za vinogradniška območja veljal zastarel Urbanistični red za Novo mesto (Urbanistični red, Skupščinski Dolenjski list, št. 2/73), z ohlapnimi določili.

Prav zaradi dolgotrajnih postopkov sprejemanja prostorskih aktov težko govorimo o prostorskem načrtovanju, ampak je to v pogledu degradacije vinogradniških območij le reševanje obstoječega stanja prostora. Tudi v sedaj veljavni prostorski zakonodaji MONM se znotraj vinogradniških območij govori o gradnji gospodarskih objektov – zidanic (pogoji za le te so navedeni v poglavju 2.5), saj se vinogardniška območja nahajajo na območjih kmetijske rabe.

Veljavni prostorski akti MONM ne obravnavajo termina počitniška hiša, čeprav so že podatki iz popisa stanovanj iz leta 1981 v takratni občino Novo mesto zabeležili 1343

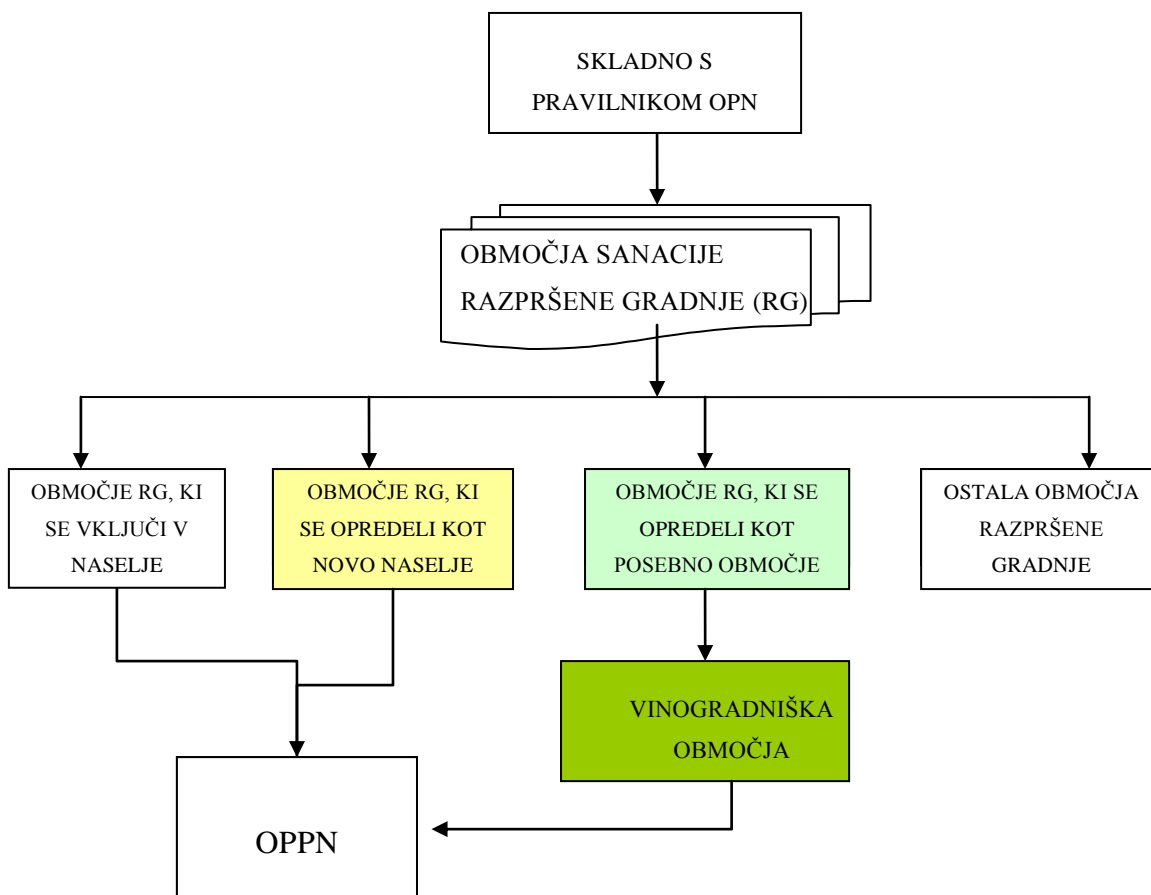
stanovanj za počitek in rekreacijo (Grosar, 1984). Takratni popis je nejasno ločeval med občasno poseljenimi objekti za kmetijska dela in tistimi za počitek in rekreacijo. V terminu objekti za počitek in rekreacijo se skrivajo predimenzionirani gospodarski objekti, ki služijo le lastnikom objektov, nikakor pa ni omenjeni prostor rekreacijsko območje v smislu turistične ponudbe, ki jo poznamo v alpskih in primorskih območjih (Grosar, 1984).

Rešitev zatečenega stanja je občina prvič reševala z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora za območje občine Novo mesto (Ur. l. RS, št. 45/94, 65/97), kjer je bilo s sanacijskimi ukrepi možno legalizirati obstoječe objekte zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka.

Poglavitno spremembo glede možnosti legalizacije zidanic je tudi ukrep občine, ki je v svoje prostorske akte dodala člen možnosti legalizacije objektov, ki presegajo dimenzije definirane za gospodarske objekte – zidanice z minimalnimi omejitvami (glej poglavje 2.3.3) s čimer je omogočila legalizacijo skoraj vsakega objekta. S tem so objekti legalizirani kot gospodarski objekti, čeprav dejansko veliko teh objektov služi v stanovanjske namene.

4 USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ

Na osnovi Pravilnika o pripravi OPN se vinogradniška območja opredeli kot enote urejanja prostora (EUP) in sicer kot območja sanacije razpršene gradnje.



Slika 36: Urejanje vinogradniških območij skladno s pravilnikom o pripravi OPN

Navedeni pravilnik razpršeno gradnjo obravnava le v smislu **sanacije razpršene gradnje** in območja razpršene gradnje (slika 36) deli na:

- območje razpršene gradnje, ki se vključi v naselje,
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje,
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,
- Ostala območja razpršene gradnje.

Območja sanacije razpršene gradnje se v izvedbenem delu OPN **opredelijo kot stavbna zemljišča.**

Vinogradniška območja je v OPN potrebno opredeliti **kot posebno zaključeno območje poselitve**, ker gre za:

- območja s kmetijskimi objekti, ki se jim spreminja namembnost in se pretežno uporabljajo za bivanje,
- obstoječo razpršeno gradnjo, ki predstavlja poseben vzorec poselitve na gričevnatih območjih in je vezana na kmetijsko pridelavo.

Za ta območja pravilnik predpisuje **izdelavo OPPN**.

Skladno z zakonodajo bi torej na osnovi analiz obstoječega stanja prostora obravnavanih štirih vinogradniških območij, podali usmeritve za nadaljnje urejanje:

- Trška gora – usmeritve nadaljnjega urejanja

Območje se ureja kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje. Predvidi se izdelava OPPN.

- Ljuben – usmeritve nadaljnjega urejanja

Območje se ureja kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje. Predvidi se izdelava OPPN.

- Kavce – usmeritve nadaljnjega urejanja

Območje se ureja kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje. Predvidi se izdelava OPPN.

- Pod kremenjakom – usmeritve nadaljnjega urejanja

Območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje. Predvidi se izdelava OPPN .

4.1 Splošni pogoji urejanja vinogradniških območij kot posebnih območij poselitve – usmeritve nadaljnjega urejanja

V ta tip urejanja (na osnovi analiz obstoječega stanja) spadajo vinogradniška območja Trška gora, Ljuben in Kavce.

Usmeritve za nadaljnje urejanje vinogradniških območij, ki jih opredelimo kot posebna območja sanacije razpršene gradnje, so podane v smislu, da ta območja ohranijo funkcijo kmetijskih zemljišč, kjer je primarna funkcija ohranjanje in razvoj vinogradništva in sadjarstva. Glede na problematiko območij, da se v vseh območjih pojavlja mešanje vinogradniške funkcije z stanovanjsko oz. počitniško, pa se ta območja sanira v smislu izboljšanja prometne in komunalne infrastrukture.

Pri nadaljnjem urejanju vinogradniških območij, naj se za izdelavo OPPN predvidijo splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki bi pri določitvi stavbnih zemljišč upoštevali:

- Obstoječim objektom na območjih razpršene gradnje naj se opredeli stavbno zemljišče (z upoštevanjem površine dostopa in manipulacije ob objektu).
- Znotraj EUP naj se glede na obstoječe stanje definira površine podrobnejše namenske rabe, kot površine podeželskega naselja v smislu, da so ta območja namenjena dopolnilnim dejavnostim v kmetijstvu (ohranjanje in razvoj vinogradništva in sadjarstva) in bivanju.
- Poselitev na območjih razpršene gradnje naj se omejuje, dovoljuje se le v primerih, ko gre za zgoščevanje obstoječe razpršene gradnje ob poteh, oziroma znotraj gruč obstoječe pozidave (obstoječa gradbena linija, predvidena regulacijska linija).
- Pogoj za gradnjo objekta – zidanice znotraj vinogradniških območij naj bo še vedno površina obdelanega kmetijskega zemljišča. Površina le tega se lahko poveča glede na sedaj določeno v PUP, s čimer bi se tudi omejila nadaljnja pozidanost. Pri določitvi površine kmetijskega zemljišča naj bo pogoj vinogradniška lega, katero v svojih strokovnih podlagah določi kmetijska stroka (najboljša vinogradniška lega zahteva večjo obdelovalno površino od druge vinogradniške lege).

- Pogoj za možnost zgoščevanja naj bo tudi ustrezna dostopnost in komunalna ureditev, oziroma možnost priključitve na gospodarsko infrastrukturo (neposreden dostop iz javne poti).
- Prepreči se nadaljnja širitev vzorca razpršene gradnje in spreminjanje namembnosti objektov (razen v območjih, ki se plansko opredelijo kot nova naselja).
- Določijo se oblikovni pogoji za objekt zidanica, pri določitvi le teh naj se upošteva obstoječa tipologija objektov gospodarski objekt - zidanica.
- Obstoječi objekti, ki imajo status bivanja ga ohranijo in pravno uredijo (v kolikor objekt služi za namen bivanja, naj se mu omogoči sprememba namembnosti v stanovanjski objekt).
- Za novogradnje naj velja, da se lahko gradijo le objekti tipa zidanica, kjer ni možno prijaviti bivališča.
- V teh območjih naj se tudi določijo pogoji za gradnjo objekta tipa vinotoč, kjer gre za ohranjanje in razvoj turizma v povezavi z vinogradništvom ter gostinska ponudba (prevladuje Trška gora). Pogoji naj vključujejo zadostno površino obdelanega kmetijskega zemljišča, dostopnost in možnost priključitve na komunalno infrastrukturo in ureditve parkirišč in manipulacijskih prostorov za potrebe dejavnosti.
- Parcelacija znotraj vinogradniških območij naj se ne dovoli, razen če gre za opredelitev javnih površin.
- Površine vinogradov naj se ohrani oziroma povečuje, nikakor se ne sme vinogradov odstraniti (posekati), razen ko se jih nadomesti z novim nasadom vinske trte ali sadovnjakom.

4.2 Splošni pogoji urejanja območij razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje – usmeritve nadaljnjega urejanja

V ta tip urejanja (na osnovi analiz obstoječega stanja) spada vinogradniško območje Pod Kremenjakom.

V OPPN se območje Pod Kremenjakom opredeli kot novo naselje.

- Območje naj se ureja kot prekategorizacija obstoječe vinogradniške poselitve s predvideno novo stanovanjsko pozidavo. Oblikovno naj bodo predvideni objekti usklajeni s tradicionalno vinogradniško gradnjo.
- Pri predvideni poselitvi naj se upošteva vzorec linijske pozidave ob poteh, predvidi naj se ustrezen faktor pozidave, ki bi omejil gostoto pozidanosti in ohranil površine vinogradov kot zelene površine. Vinogradi znotraj novega stanovanjskega območja se lahko nadomestijo z drugimi zasaditvami oziroma ureditvami zelenih površin.
- Primerno se izboljša obstoječa prometna ureditev (razširitev dostopnih cest) in komunalna opremljenost zemljišč.

5 ZAKLJUČEK

Razpršena gradnja v Dolenjskih vinogradniških območjih je avtohton vzorec poselitve z dolgoletno tradicijo. Vinogradniška območja je potrebno urejati tako, da se prepreči oziroma omeji nadaljnja pregosta pozidava in s tem razvrednotenje le teh in nadaljnje spreminjanje namembnosti objektov. Vinogradniška območja je potrebno urejati kot območja, ki so pomembna za prepoznavnost prostora.

Za dosego teh ciljev se ne zdi smiselno, da se celotna vinogradniška območja (območja, ki primarno služijo kmetijski funkciji in sekundarno občasnemu bivanju oziroma bivanju, ob pogoju površine obdelanega kmetijskega zemljišča) opredeli kot območja stavbnih zemljišč, kot narekuje 3. odstavek 27. člena pravilnika o pripravi OPN.

Prav tako ni priporočljivo, da lahko poselitveni vzorec razpršene gradnje lahko obravnavamo le kot območja sanacije razpršene gradnje, ampak v smislu ohranjanje razpršene gradnje s poudarkom, da se prepreči nadaljnja pregosta pozidava in razvrednotenje teh območij. Sanirati pa jih je potrebno v smislu izboljšanja komunalne opreme in ureditve dostopnih cest.

Glede na navedeno ocenjujemo, da bi se moralo znotraj EUP vinogradniških območij, določiti dve osnovni namenski rabi in sicer območja stavbnih zemljišč in območja kmetijskih zemljišč. Na osnovi potrebnih strokovnih podlag za posamezno vinogradniško območje bi se definiralo:

- obstoječa stavbna zemljišča (vključno s površinami dostopa in manipulacije ob objektu),
- območja, kjer je možna nadaljnja pozidava (zgostitev ob dostopnih cestah, kot zaokrožitev oziroma dopolnitev obstoječih gruč, skupin objektov), ob pogoju zadostne površine obdelanega kmetijskega zemljišča,
- območja kmetijskih zemljišč (vinogradov, sadovnjakov, ostalih kmetijskih zemljišč, na osnovi podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o dejanski rabi kmetijskih gospodarstev).

Skladno s trenutno veljavno zakonodajo bi torej celotna vinogradniška območja opredelili kot območja stavbnih zemljišč, kar pomeni, da bi se več kot 300 ha kmetijskih zemljišč, znotraj MONM, spremenila namembnost v stavbna zemljišča. Ne vem, če je to sprejemljivo z vidika kmetijstva. Dodaten problem pa se bo pojavil z uveljavitvijo davka na nepremičnine in s tem plačilo za nadomestilo nepozidanega stavbnega zemljišča. Pri vinogradniških območjih gre namreč za zelo nizko stopnjo izkoriščenosti posameznega zemljišča namenjenega gradnji.

V zaključku pa moramo vsekakor podati mnenje, da je za urejanje vinogradniških območij ključnega pomena strategija načrtovanja prostorskega razvoja občine kot celote. Problem vinogradniških območij je predvsem spreminjanje namembnosti zidanic, ki vse pogosteje postajajo stanovanjske hiše. Razlogi za takšno stanje pa so posledica pomanjkanja urejenih stavbnih zemljišč, za organizirano stanovanjsko gradnjo znotraj občine, v preteklih letih.

Občina mora v svojih prostorskih aktih zagotoviti ustrezne prostorske možnosti za razvoj stanovanj, predvsem v Novem mestu in drugih večjih naselij in zagotoviti možnosti za širitev naselij z ustreznim opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo.

Omeniti pa je potrebno tudi vlogo države. V slovenski ustavi je zapisano, naj država ustvarja možnosti, da si bodo državljani lahko pridobili primerno stanovanje (78. člen). Naša stanovanjska politika je šibka, njen vpliv pa zelo majhen. Država bi morala pospeševati neprofitno gradnjo in tako dejavno večati ponudbo ne predragih stanovanj. Poskrbeti bi morala za cenovno dosegljivost stanovanj v razmerju do plač, kupno moč prebivalstva je potrebno izboljšati s posojilnimi pogoji. Potrebno je omejiti zemljiške špekulacije in omogočiti lokalnim skupnostim, da se opremijo z razvojnimi viri in se okrepijo proti špekulativnemu kapitalu (Mandič, 2002).

Tako lahko zaključimo z mislijo, da je povprečna mlada Dolenjska družina zadovoljna že z malim in bo pač zidanico uporabljala za bivanje oz. stanovanjske namene, dokler si ne bo mogla privoščiti najema kredita, s katerim si bo zgradila hišo ali kupila stanovanje.

VIRI

Anžič, I. 1980. Vinogradništvo in vikendarstvo na Trški gori, diplomska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, filozofska fakulteta, oddelek za etnologijo in kulturno antropologijo.

Barbič, A. 1991. Prihodnost Slovenskega podeželja: prostor, prebivalci, gospodarske dejavnosti. Novo mesto, Dolenjska založba: str. 47-61, str. 63-75.

Clar, K. 2006. Vikendi na Dolenjskem. TV oddaja Tednik, 29. 06. 2006.

Gabrijelčič P. 1985. Urejanje in varstvo kulturne krajine. Magistrska naloga. Ljubljana, univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, FAGG, interdisciplinarni podiplomski študij urbanističnega in prostorskega planiranja: str. 20-23, 31-46, 193-200.

Gams, I. 1996. Geografske značilnosti Slovenije. Ljubljana, Mladinska knjiga: str. 12-24, 156.

Gams, I., Savnik R. 1962. Dolenjska zemlja in ljudje. Novo mesto, Dolenjska založba.

Grosar, A. 1984. Počitniška bivališča na Dolenjskem s posebnim ozirom na razvoj v Novomeški pokrajini. V: Plut D. in Ravbar M (ur.). Dolenjska in Bela krajina, prispevki za 13. zborovanje slovenskih geografov v Dolenjskih Toplicah od 12. – 14. oktobra 1984. Ljubljana, Geografsko društvo Slovenije: str. 291-304

Fister, P., ... (et. al.). 1993. Arhitekturne krajine in regije Slovenije, poselitev. Arhitekturna identiteta; 2. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, zavod RS za prostorsko planiranje: str. 144-157.

Klemenc, S. ... (et. al.). 2007. Zidaniški turizem – neizkoriščena dodana vrednost podeželja. Dogovor o skupnem sodelovanju pri vključevanju zidaniškega turizma v razvoj podeželja in celovito turistično ponudbo (13. 06. 2007).

Perko, D. (ur.), Orožen Adamič M. (ur.). 2001. Slovenija – pokrajine in ljudje. Ljubljana, Mladinska knjiga.

Prunk, J. (ur.), ... (et. al.). 1994. Vodnik po Slovenskih vinorodnih okoliših. Ljubljana, Založba Grad (Zbirka bio).

Rajher, Z. 1990. Slovenski vinogradi in vina. Maribor, poslovna skupnost za vinogradništvo in vinarstvo Slovenije.

Kuljaj, I. 2003. Zidanice, vinske kleti in hrami na Slovenskem. Ljubljana, Magnolija.

Sever, B., Ternar J. 1995. Dolenjska in Bela krajina A-Ž, priročnik za popotnika in poslovnega človeka. Murska Sobota, Pomurska založba: str. 88, 185, 193, 299.

Stritar, A. 1990. Krajina, krajinski sistemi; Raba in varstvo tal v Sloveniji. Ljubljana, Partizanska knjiga.

Strokovne podlage za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto (razen KS Dolž in Stopiče ter UZ NM). 2000. Novo mesto, arhiv ZVKDS OE Novo mesto.

Štepec Dobernik, D., Simič, M. 2004. Razvrednotena Trška Gora, Rast 2004, 1: str. 47-52.

Regionalna zasnova prostorskega razvoja jugovzhodne Slovenije - zaključno poročilo 3. faze. 2003. Acer Novo mesto.

Drugi viri:

Jakša, M. 2002. Primerjava podatkov iz zajema rabe kmetijskih zemljišč in registra pridelovalcev grozdja in vina. V: Puconja M. (ur.). Vinogradi in vina za tretje tisočletje, 2. Slovenski vinogradniško-vinarski kongres z mednarodno udeležbo. 2;2002. Otočec, Grafika Soča, Nova Gorica: str. 152-154.

Čuček-Kumelj, M. 1988. Parcelacija in problem razdrobljenosti. V: Urejanje prostora 1 – pregled novejših raziskav. Ljubljana, Urbanistični inštitut RS, Inštitut za geografijo, Katedra za krajinsko arhitekturo biotehniške fakultete, Katedra za prostorsko planiranje FAGG.

Fister, P., ... (et. al.). 1993. Glosar kulturne tipologije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, zavod RS za prostorsko planiranje.

Hladnik, J., Kreitmayer J., Vuga T., Zavodnik Lamovšek A. 2002. Politika urejanja prostora RS. Urad Rs za prostorsko planiranje, MOPE.

Pogačnik ,A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Ljubljana, GZP Mariborski tisk.

Pogačnik, A. 2000. Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana, Študentska založba, Grafika Fric.

Barbič, A., Gabrijelčič, P., Gosar, L., Kovačič, M., Marušič, J. 1995. Celovit razvoj podeželja – raziskave, projekti, razprave, Izhodišča, sestavine in problemi celovitega razvoja podeželja v Sloveniji. Ljubljana, Inštitut za agrarno ekonomiko.

Spletni viri:

Ministrstvo za kulturo, Arhiv Republike Slovenije, karte Franciscejskega katastra,
http://www.arhiv.gov.si/si/uporaba_arhivskega_gradiva_podatkovna_zbirka/ (25.05.2008)

Strategija razvoja MO Novo mesto za obdobje 2003 do 2007. 2003. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava.

<http://www.novomesto.si/si/obcina/katalog/2/e/> (13. 03. 2007)

Strategija Razvoja kmetijstva in razvoja podeželja v Mestni občini Novo mesto za obdobje 2003 do 2007. 2004. Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, Oddelek za kmetijsktvo in turizem Mestne občine Novo mesto.

<http://www.novomesto.si/si/obcina/katalog/2/e/> (13. 03. 2007)

Zavodnik Lamovšek, A. 05 Sistem planiranja.

<ftp://ftp.fgg.uni-lj.si/Sendable/alma/NRP.> (15. 05. 2008)

Statistični popis, 2002. Statistični urad RS, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj.

<http://www.sigov.si/popis> (30. 05. 2007)

OPN za MO Novo mesto, Acer Novo mesto, februar 2008 – dopolnjeni osnutek,

www.novomesto.si/media/objave/priponke/2008/3/0_ODLOK_OPN.pdf

Mandič, S. 2002. Brez predhodnega obdobja,

<http://.mladina.si/tehdnik/200616/članek/pr-stpolitika/> (25.05.2008)

Zakonodaja:

Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt. Ur. l. RS, št. 33/2007: št. odloka 1761.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave. Ur. l. RS, št. 99/07: št. odloka 4913.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. Ur. l. RS, št. 99/07: št. odloka 4914

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ur. l. RS, št. 99/07: št. odloka 4915.

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije – OdSPRS. Ur. l. RS, št. 76/2004: št. odloka 3397.

Uredba o prostorskem redu Slovenije. Ur. l. RS, št. 122/2004: št. odloka 5064.

Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami od leta 1990 do leta 2004 (Skupščinski Dolenjski list št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 15/90, 9/91, 12/91, ter Ur. l. RS, št. 7/92; 17/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 45/90, 50/94, 71/94, 78/94, 23/95, 58/95, 68/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 92/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06).

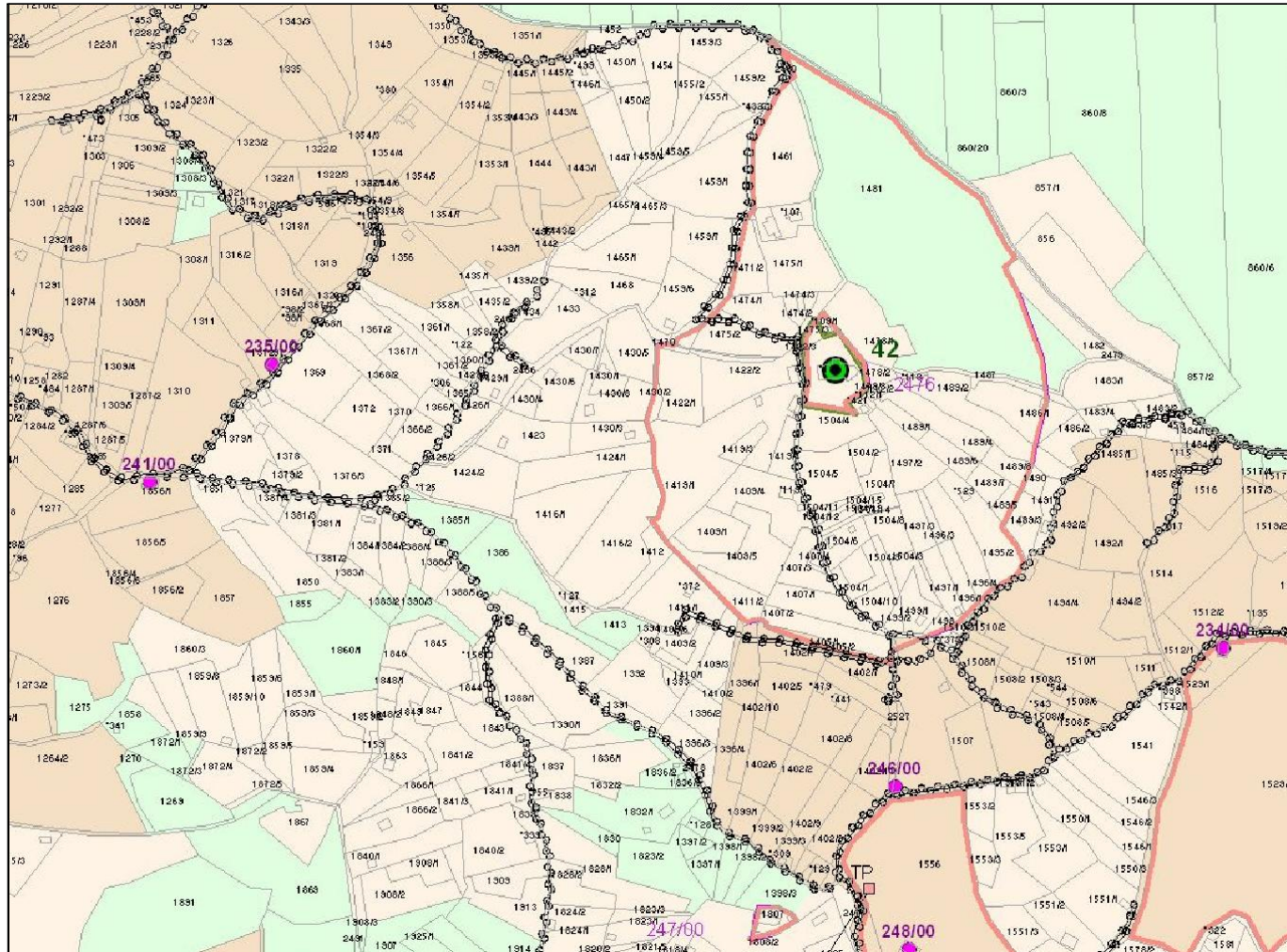
Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo. PUP MONM ZMP-UPB-1, Ur. l. RS, št. 72/06: št. odloka 3119.

Pravilnik o vinu z oznako priznanega tradicionalnega poimenovanja – cviček. Ur. l. RS, št. 3/2000: št. odloka 132.

Zakon o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb (Ur. l. RS, št. 5/80).

Pravilnik o določanju imen naselij in ulic ter o označevanju naselij, ulic in stavb (Ur. l. RS, št. 11/80).

Zakon o kmetijstvu. Ur. l. RS, št. 54/2000: št. odloka 2497.

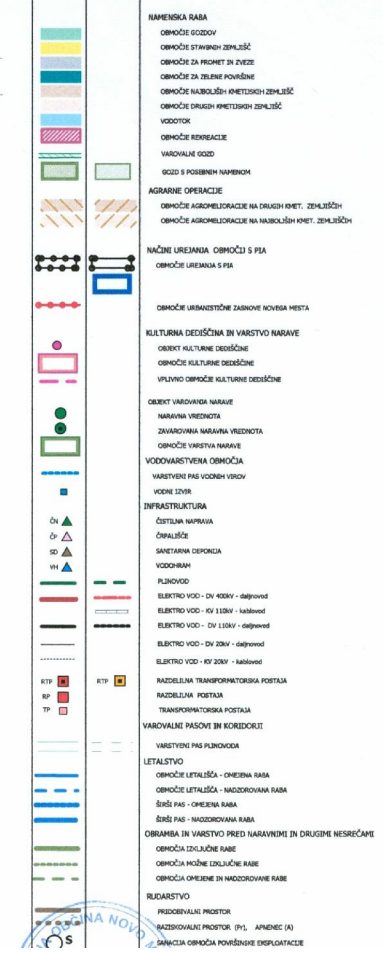


PREDLAGAN POSEG na zem. s parc. št.:

K.O.:

OZNAČEN Z:

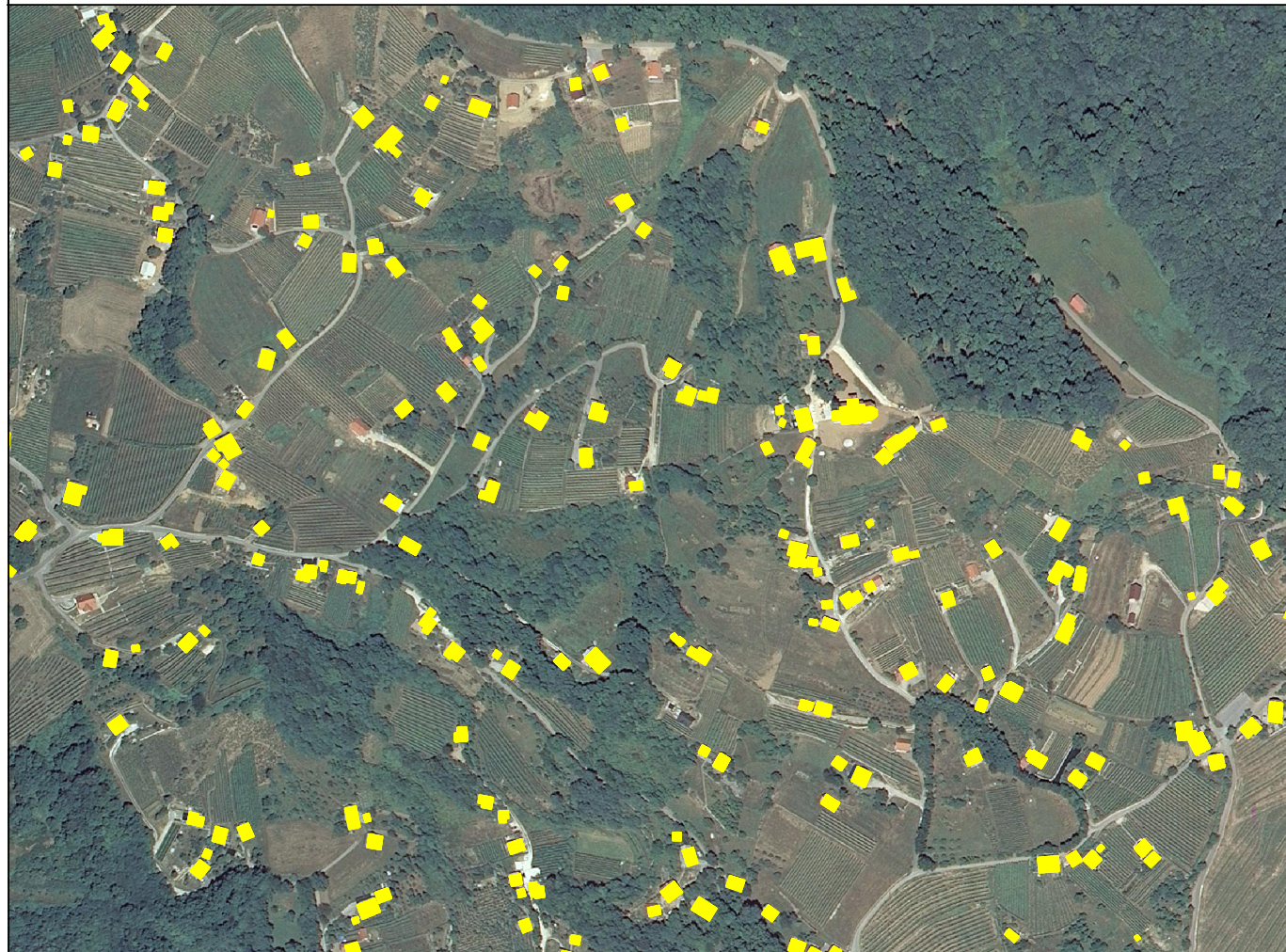
MERILO 1:5000



VIR PODATKOV: VELJAVNI PLAN (MONM, 2007) M 1 : 5000

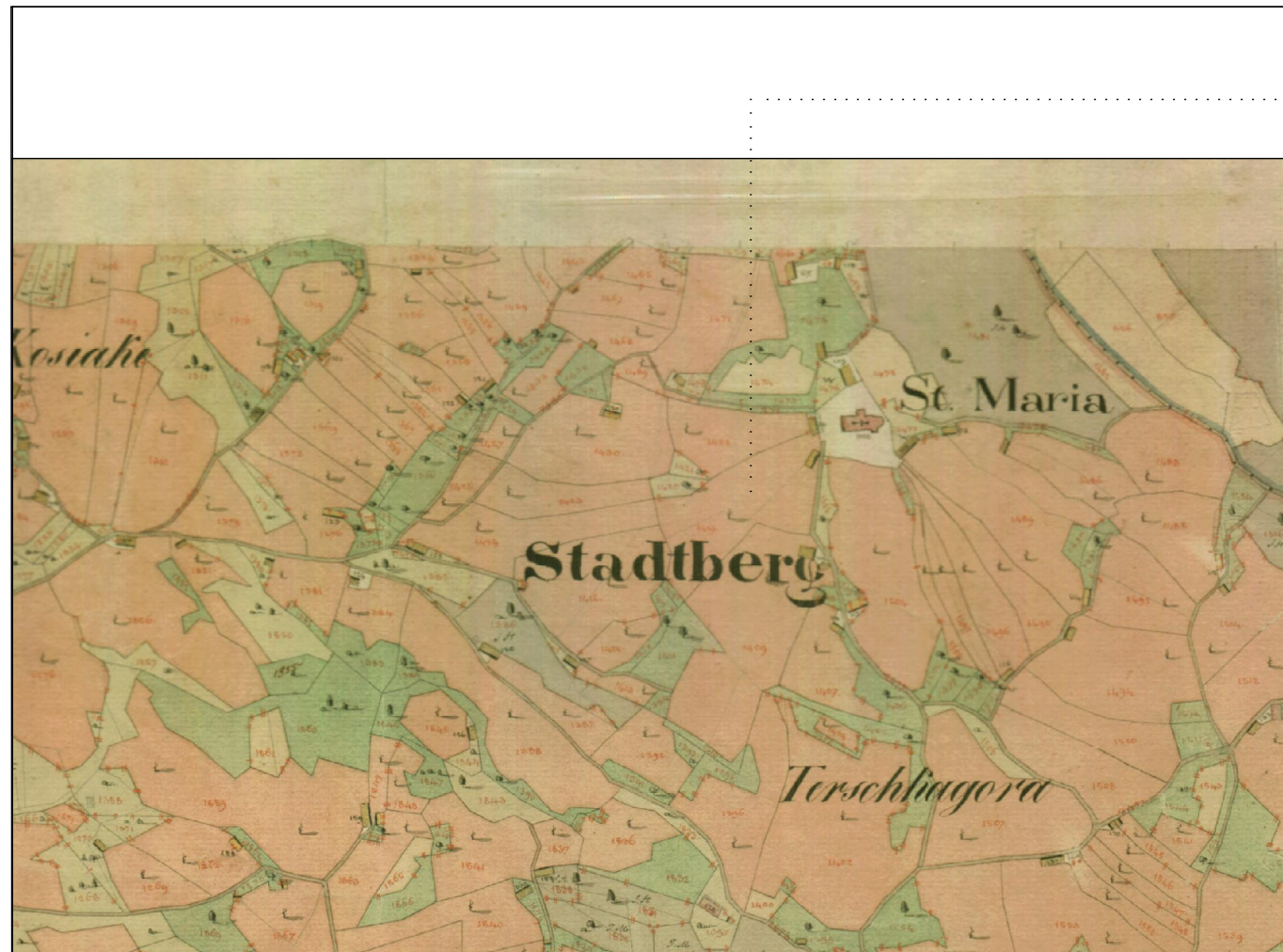
IZSEK IZ
KARTOGRAFSKEGA DELA PLANA

Trška gora



VIR PODATKOV: DOF, KAT. STAVB (GURS, 2007) M 1 : 5000

PREGLEDNA SITUACIJA



OPOMBA:

Legende za franciscejski kataster ni bilo mogoče pridobiti, območje vinogradov je peščene barve, s simbolom trte.

VIR PODATKOV:
ARHIV SLOVENIJE, FRANCISCEJSKI KATASTER (1825),
http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos_isk_kat.htm,
(25.05.2007), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE,
FRANCISCEJSKI KATASTER (1825)**

Trška gora



LEGENDA:

-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI

OPOMBA:

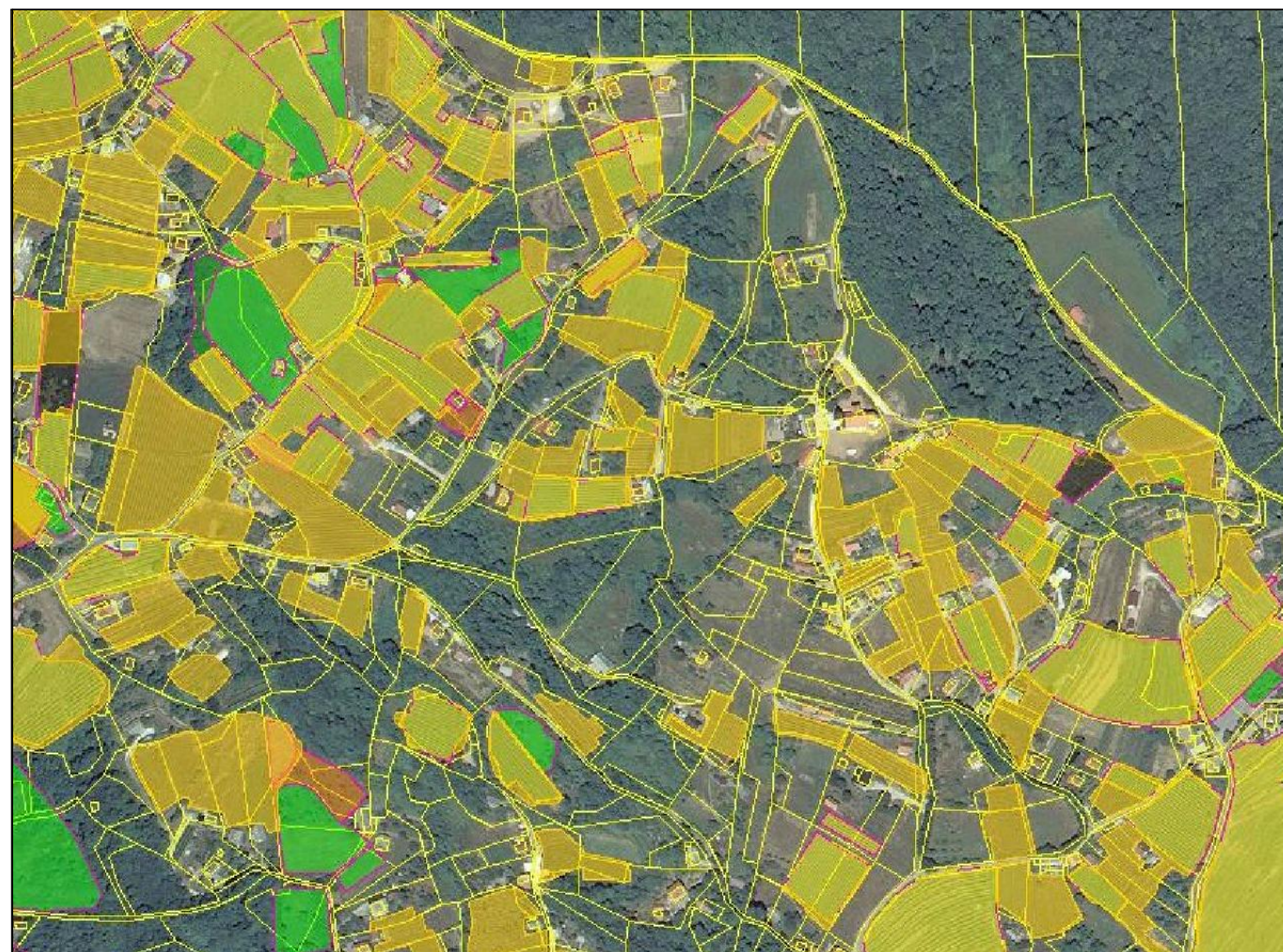
Vinogradi so rumene barve. Razvidno je drobljenje parcelacije, zgostitev pozidave in manšanje površin vinogradov.

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB,
(GURS, 2007), M 1 : 5000

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno vzdolžne, širših (pravokotnejših) oblik. Zato se je v zadnjem času pojavilo tudi terasiranje, ki zamenjuje tradicionalno obliko sajenja trt po padnicah. Zaradi razgibanosti pobočij so parcele usmerjene v različne smeri.

Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da so vinogradniške površine na Trški gori od sredine 18. stoletja do danes ostale v skoraj enakem obsegu, območje je bilo že v začetku 19. stoletja precej pozidano, skozi čas se je vzorec razpršene gradnje ohranil in seveda zgostil.

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
DKN (2007)**



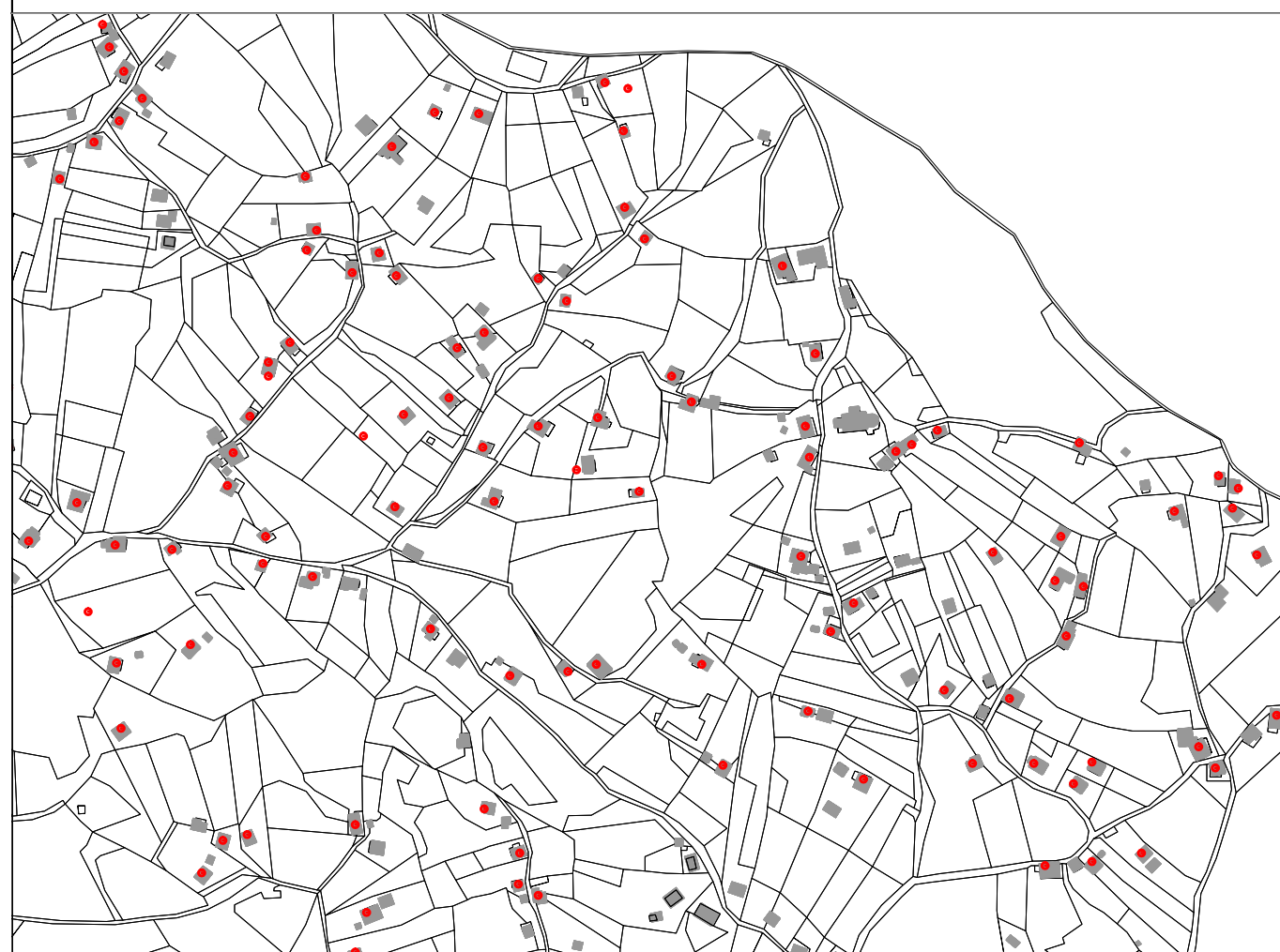
OPOMBA:

Vinogradi so rumene barve. Razvidno je drobljenje parcelacije, zgostitev pozidave in manšanje površin vinogradov.




VIR PODATKOV: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>, (25. 05. 2008), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
RKG - GERK**

Trška gora

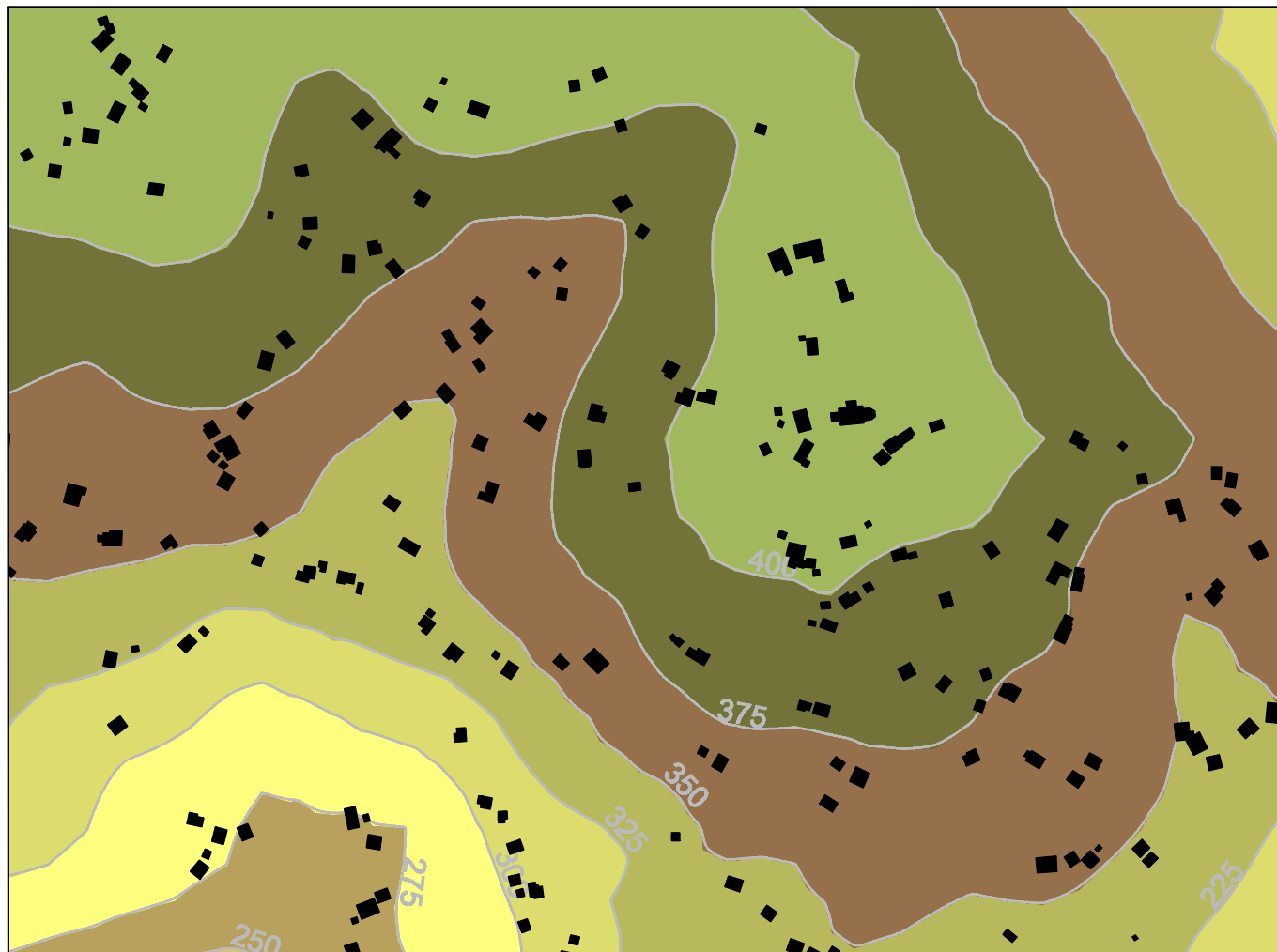


LEGENDA:

-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI
-  OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO (EHIŠ)

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB, EHI Š (GURS, 2007), M 1 : 5000

OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO



LEGENDA:

- RELIEF
- 450 m.n.v. - 475 m.n.v.
- 425 m.n.v. - 450 m.n.v.
- 400 m.n.v. - 425 m.n.v.
- 375 m.n.v. - 400 m.n.v.
- 350 m.n.v. - 375 m.n.v.
- 325 m.n.v. - 350 m.n.v.
- 300 m.n.v. - 325 m.n.v.
- 275 m.n.v. - 300 m.n.v.
- 250 m.n.v. - 275 m.n.v.
- 225 m.n.v. - 250 m.n.v.

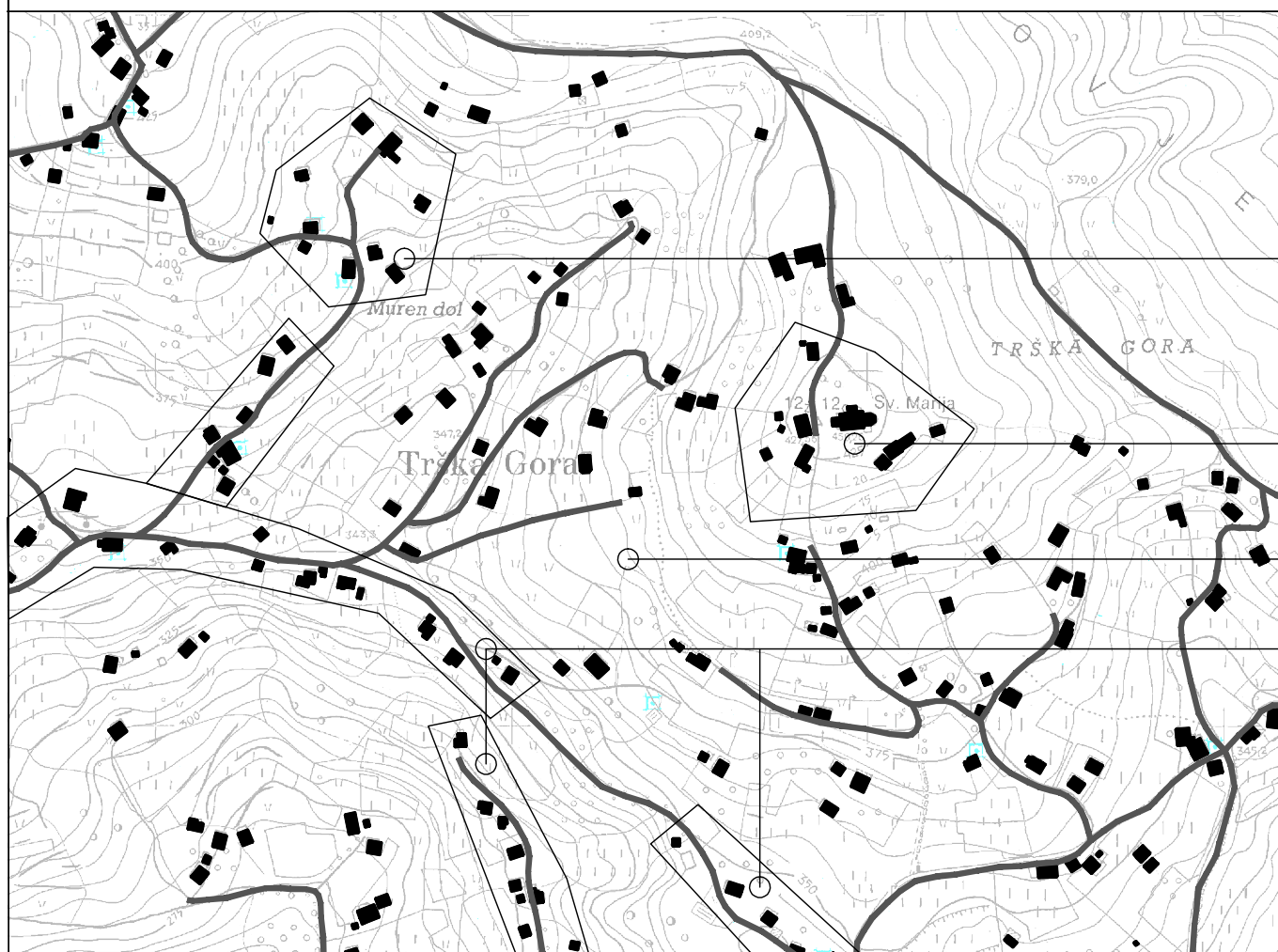
Vinogradi so porazporejeni na pobočjih legah pobočja št. 2, na nadmorski višini od 250 do 400 m.

VIR PODATKOV: TTN5, DMR (GURS, 2007)

M 1 : 5000

MORFOLOGIJA TERENA

Trška gora



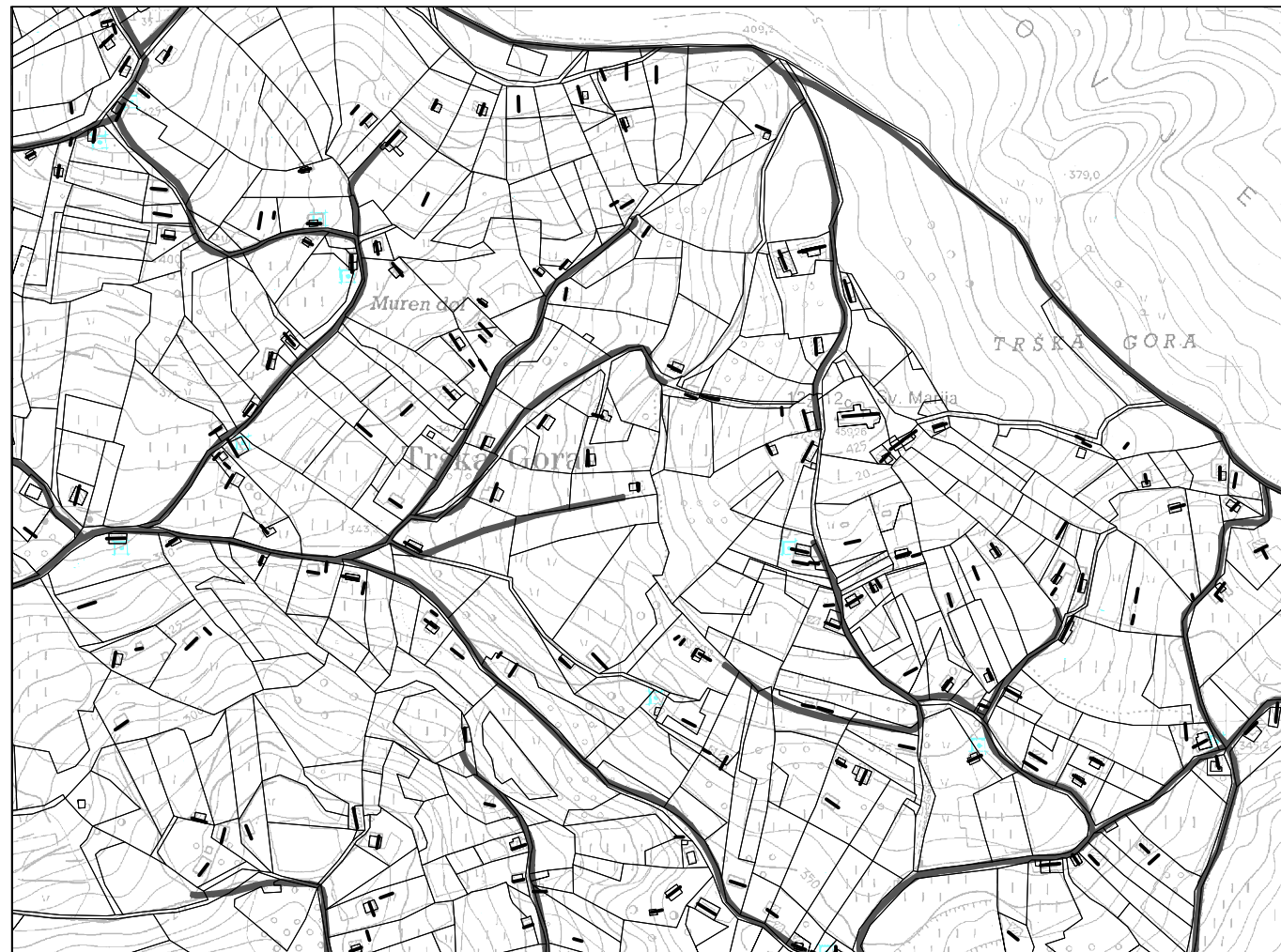
LEGENDA:

- OBJEKTI
- CESTE




- gruča objektov ob križišču
- jedro s cerkvijo
- razpršena gradnja
- občestna pozidava

VIR PODATKOV: TTN5, KATASTER STAVB (GURS, 2007), JAVNE POTI (MONM, 2007) M 1 : 5000

MORFOLOGIJA POZIDAVE



LEGENDA:

-  SMER SLEMENA OBJEKTA
-  RELIEF
-  CESTE

Zaradi razgibanosti pobočij in parcel, ki so usmerjene v različne smeri, je zaslediti neenotno postavitvev objektov. Tako se poleg pravokotno postavljenih objektov zpojavljajo tudi smeri slemen vzporedno s pobočjem.








VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

LEGA OBJEKTOV GLEDE NA TEREN

Trška gora



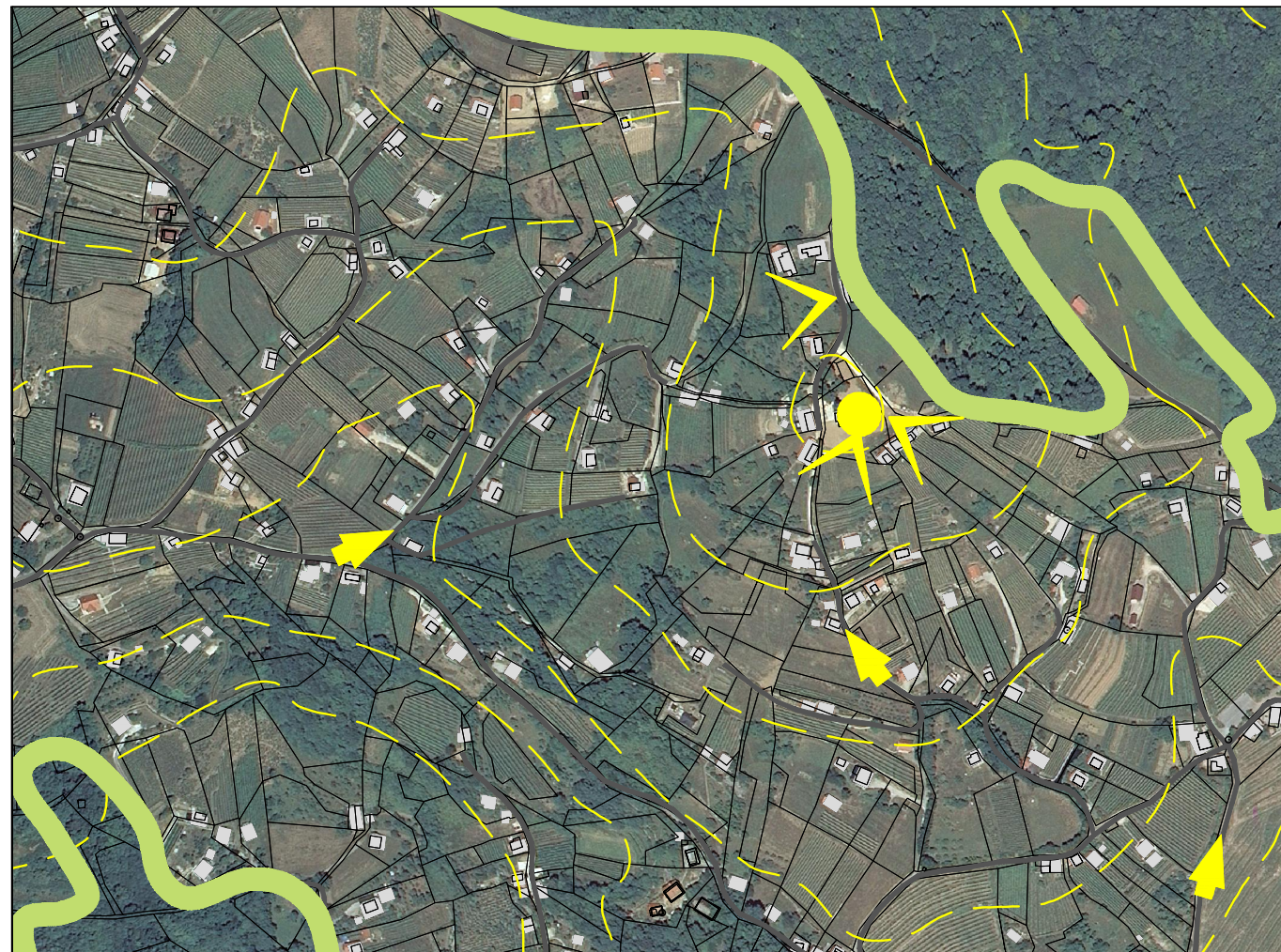
LEGENDA:

-  ZIDANICA (GOSPODARSKI + OB ČASNO BIVANJE)
-  STANOVANJSKI OBJEKT
-  GOSPODARSKI OBJEKT
-  POMOŽNI OBJEKT
-  CERKEV
-  STORITEV (VINOTOČ, GOSTINSKA DEJAVNOST)
-  CESTE

Razpršena poselitev, ki je nekoč kazala predvsem vinogradniški značaj, danes pa je opaziti mnogo večji pomen drugih rab. Mnogo objektov se je iz nekoč gospodarskih (zidanic in hramov) spremenilo v počitniške in celo stanovanjske objekte. Pozidava je na mnogih delih že skoraj strnjena, objekti pa so za vinogradniško območje predimenzionirani.

VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

DEJANSKA RABA OBJEKTOV



LEGENDA:

-  DOMINANTA
-  OBJEKTI
-  ODPIRANJE VEDUT
-  DOSTOPI V OBMOČJE
-  GOZDNI ROB
-  ZNAČILNE PLASTNICE
-  VODOTOK

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007),
STROKOVNE PODLAGE ZA OPN (ACER, 2007), M 1:5000

PROBLEMI:

- razpršena gradnja
- spreminjanje gospodarskih objektov (zidanic in hramov) v počitniške in stanovanjske objekte
- predimenzioniranost objektov za vinogradniško območje
- celotna Trška gora je zaradi zgostitve na določenih delih in predimenzioniranih objektov že v veliki meri degradirana

KVALITETE:






- romarska cerkev Marijinega rojstva
- posamezni objekti kulturne dediščine med vinogradi
- razvoj v smeri turizma in rekreacije (izletniški turizem, vinotoči, gostilna - zidanica...)

**VIZUALNA ANALIZA
(PROBLEMI / KVALITETE)**

Trška gora



LEGENDA:

-  CESTE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  CESTE-VZPOSTAVITEV STATUSA JAVNIH CEST
-  REGULACIJSKA LINIJA *
-  PREDLOG MOŽNE POZIDAVE (SKLADNO S PIP)

* REGULACIJSKA LINIJA definira smer oz. območje možne predvidene gradnje zidanic (ob dostopnih poteh), ob pogoju zadostne obdelane kmetijske površine.

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007), M 1 : 5000

Območje Kavce se opredeli kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno območje poselitve, z EUP VINOGRADNIŠKO OBMOČJE. Predvidi se izdelava OPPN.

Usmeritve za nadaljnje urejanje vinogradniških območij, so podane v smislu, da ta območja ohranijo funkcijo kmetijskih zemljišč, kjer je primarna funkcija ohranjanje in razvoj vinogradništva in sadjarstva. Glede na problematiko območij, da se v vseh območjih pojavlja mešanje vinogradniške funkcije z stanovanjsko oz. počitniško, pa se ta območja sanira v smislu izboljšanja prometne in komunalne infrastrukture.

V vinogradniškem območju Trška gora zasledimo že zelo zgoščeno razpršeno gradnjo. Z regulacijsko linijo ob dostopnih poteh je še mogoče opredeliti posamezna predvidena stavbna zemljišča. Izven regulacijskih linij je možna opredelitev le stavbnih zemljišč obstoječih zidanic. Pogoj za opredelitev zemljišča v stavbno mora biti zadostna površina vinograda oz. sadovnjaka na zemljišču.

Več v tekstualnem delu v poglavju 4. USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ.

POVZETEK ANALIZ / USMERITVE



OPOMBA:

Legende za franciscejski kataster ni bilo mogoče pridobiti, območje vinogradov je peščene barve, s simbolom trte.

VIR PODATKOV:
 ARHIV SLOVENIJE, FRANCISCEJSKI KATASTER (1825),
http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgl/arhiv/enos_isk_kat.htm,
 (25.05.2007), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
 PARCELNE STRUKTURE,
 FRANCISCEJSKI KATASTER (1825)**

Kavce



LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- OBJEKTI

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno prečne na pobočje, širših (pravokotnejših) oblik. Zaradi razgibanosti pobočij so parcele usmerjene v različne smeri.

Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da se vinogradniške površine znotraj območja od sredine 18. stoletja do danes povečujejo, zgotovil se je tudi vzorec razpršene gradnje.

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB
 (GURS, 2007), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
 PARCELNE STRUKTURE
 DKN (2007)**



OPOMBA:
Vinogradi so rumene barve. Razvidna je zgoštev pozidave.




VIR PODATKOV: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
(25. 05. 2008), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
RKG - GERK**

Ljuben

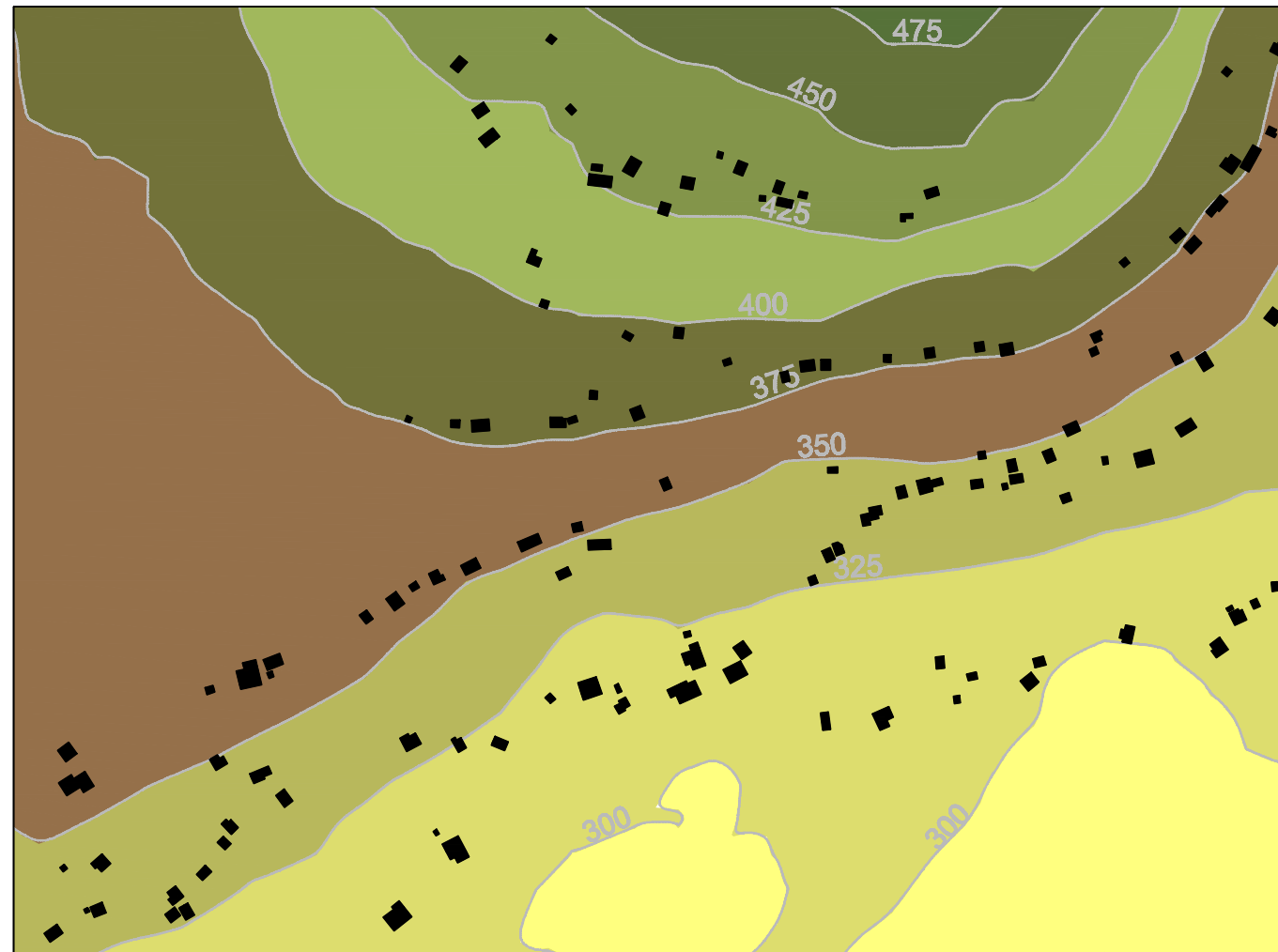


LEGENDA:










-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI
-  OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO (EHIŠ)

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB, EHI Š
(GURS, 2007), M 1 : 5000

OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO



LEGENDA:

-  RELIEF
-  450 m.n.v. - 475 m.n.v.
-  425 m.n.v. - 450 m.n.v.
-  400 m.n.v. - 425 m.n.v.
-  375 m.n.v. - 400 m.n.v.
-  350 m.n.v. - 375 m.n.v.
-  325 m.n.v. - 350 m.n.v.
-  300 m.n.v. - 325 m.n.v.
-  275 m.n.v. - 300 m.n.v.

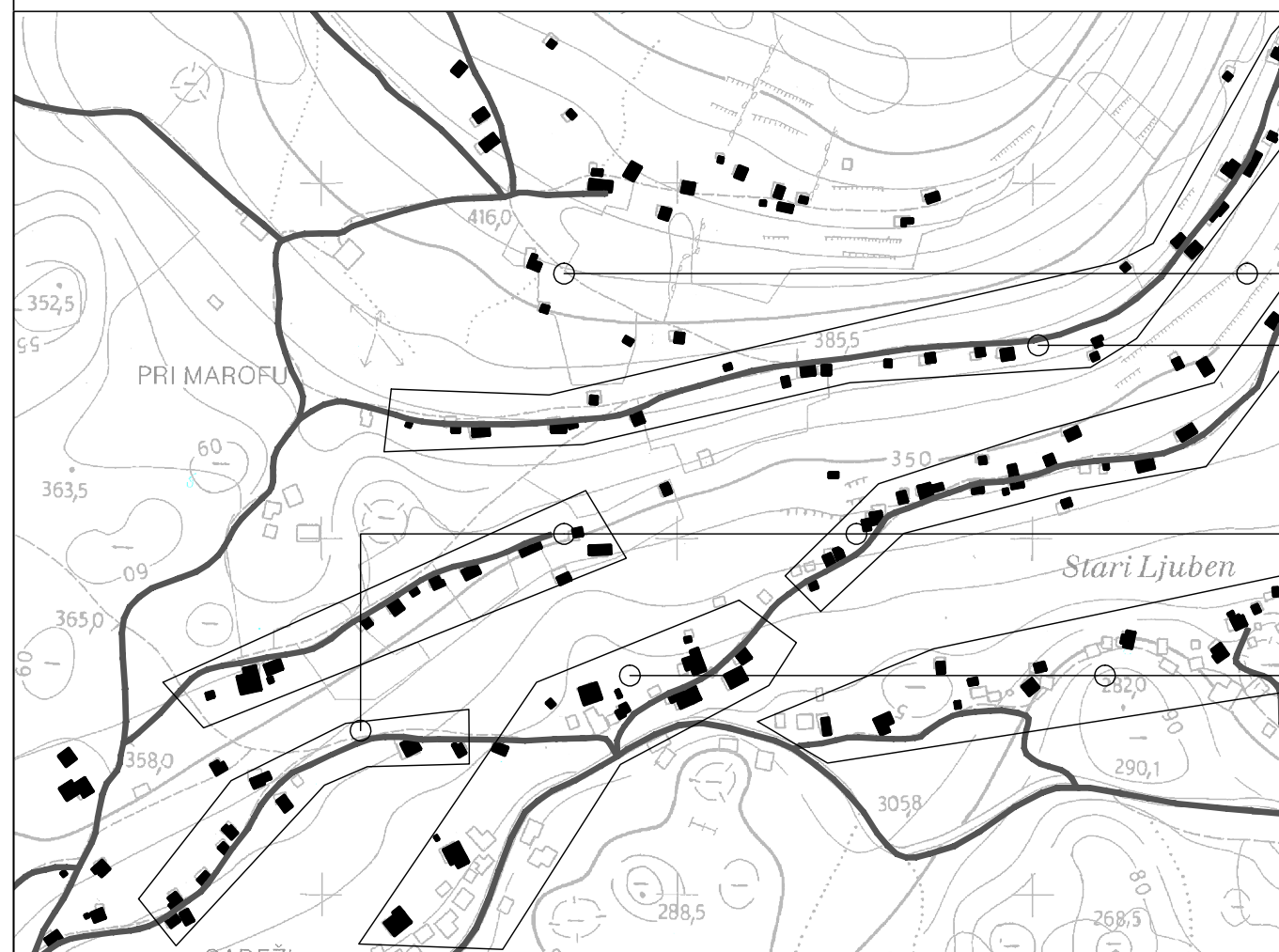
Vizija se pojavlja južnem pobočju, na nadmorski višini od 300 do 425 m.

VIR PODATKOV: TTN5, DMR (GURS, 2007)







M 1 : 5000

MORFOLOGIJA TERENA

Ljuban

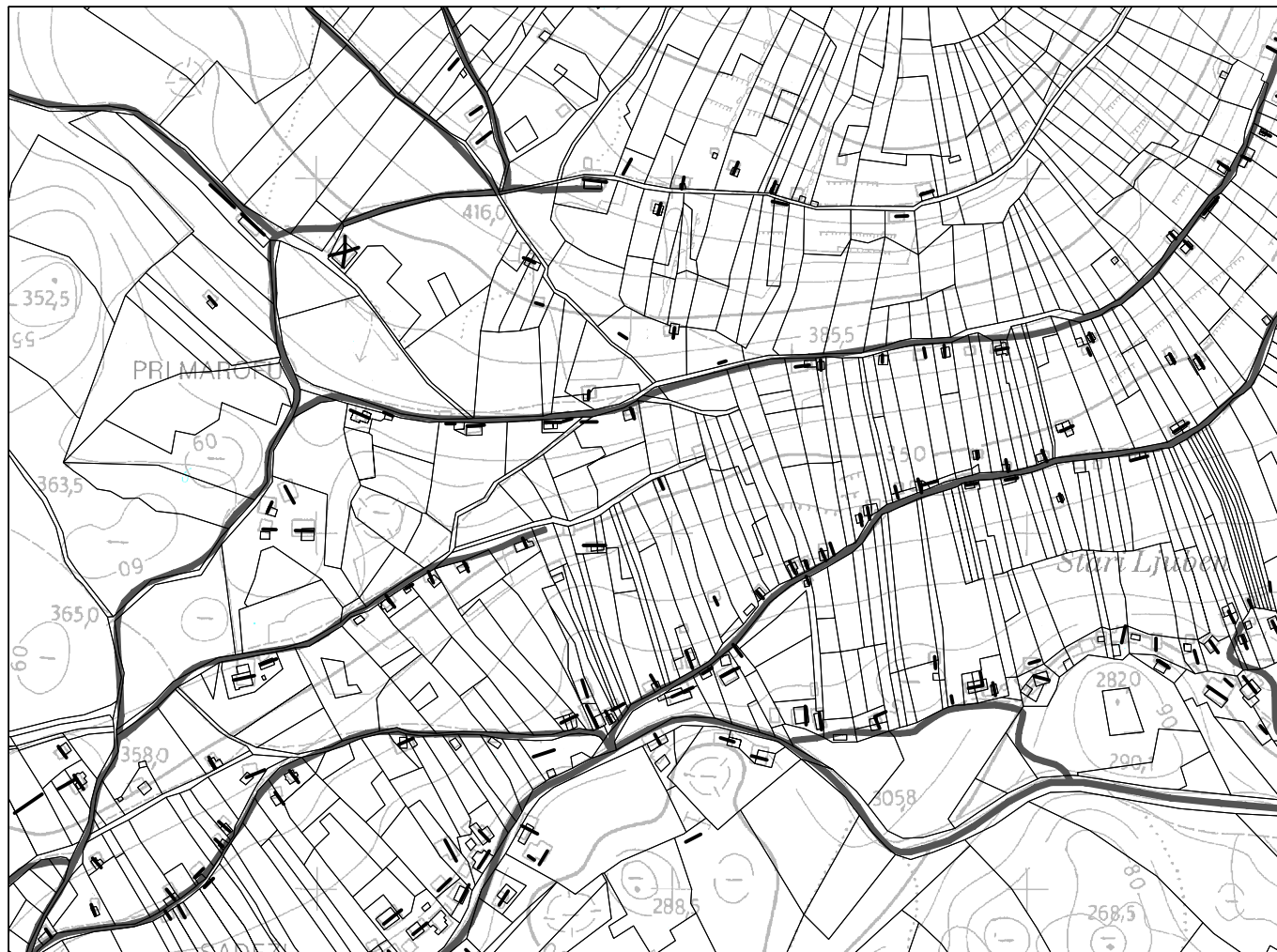


LEGENDA:




-  OBJEKTI
-  CESTE
-  razpršena gradnja
-  obcestna pozidava zidanic
-  obcestna pozidava zidanic
-  obcestna pozidava stanovanjskih hi š na vznožju pobočja, ob cesti Novo mesto - Uršna Sela

VIR PODATKOV: TTN5, KATASTER STAVB (GURS, 2007), JAVNE POTI (MONM, 2007) M 1 : 5000

MORFOLOGIJA POZIDAVE



LEGENDA:

-  SMER SLEMENA OBJEKTA
-  RELIEF
-  CESTE

Ljubna je tipična Dolenjska vinska gorica, ki na južnem, jugovzhodnem in jugozahodnem pobočju Ljubna sklaplja niz vinogradov z dvema izrazito linijskima nizoma zidanic ob dostopnih poteh. Zidanice so večinoma postavljene pravokotno na plastnice.






VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

LEGA OBJEKTOV GLEDE NA TEREN

Ljubna



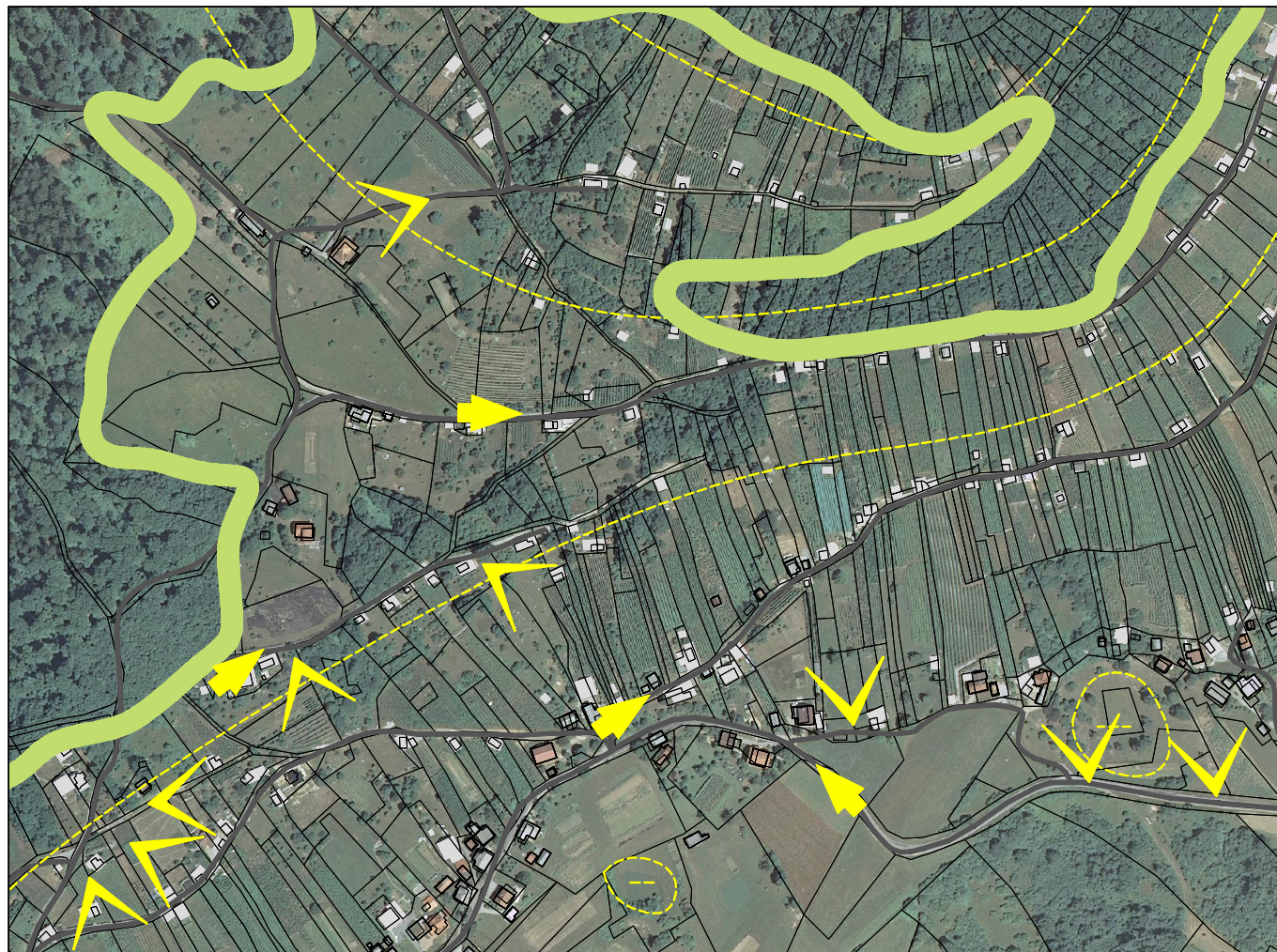
LEGENDA:

-  ZIDANICA (GOSPODARSKI + OB ČASNO BIVANJE)
-  STANOVANJSKI OBJEKT
-  GOSPODARSKI OBJEKT
-  POMOŽNI OBJEKT
-  CESTE

Zaradi neustrezne prometne in komunalne opremljenosti, strmega terena in oddaljenosti od Novega mesta se na območju Ljubna ohranja namembnost zidanic kot gospodarskih objektov. Na vznožju območje prehaja na ravninski prostor, kjer je obstoječa občestna pozidava stanovanjskih objektov.

VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

DEJANSKA RABA OBJEKTOV



LEGENDA:

- DOMINANTA
- OBJEKTI
- ODPIRANJE VEDUT
- DOSTOPI V OBLASTI
- GOZDNI ROB
- ZNAČILNE PLASTNICE
- VODOTOK

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007),
STROKOVNE PODLAGE ZA OPN (ACER, 2007), M 1:5000

PROBLEMI:

- razpršena gradnja
- nekateri objekti izstopajo zaradi predimenzioniranosti, lege na terenu (smer slemena, prevelik odklik od dostopne poti)
- slabo cestno omrežje (ozki dostopi, veliki nakloni)

KVALITETE:

- tipična Dolenjska vinska gorica
- linijska pozidava ob dostopnih poteh
- ugodna JZ vinogradniška lega
- kvalitetni pogledi na širšo okolico

**VIZUALNA ANALIZA
(PROBLEMI / KVALITETE)**

Ljubben



LEGENDA:

- CESTE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- CESTE-VZPOSTAVITEV STATUSA JAVNIH CEST
- REGULACIJSKA LINIJA *
- PREDLOG MOŽNE POZIDAVE (SKLADNO S PIP)

* REGULACIJSKA LINIJA definira smer oz. območje možne predvidene gradnje zidanic (ob dostopnih poteh), ob pogoju zadostne obdelane kmetijske površine.

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB
(GURS, 2007), M 1 : 5000

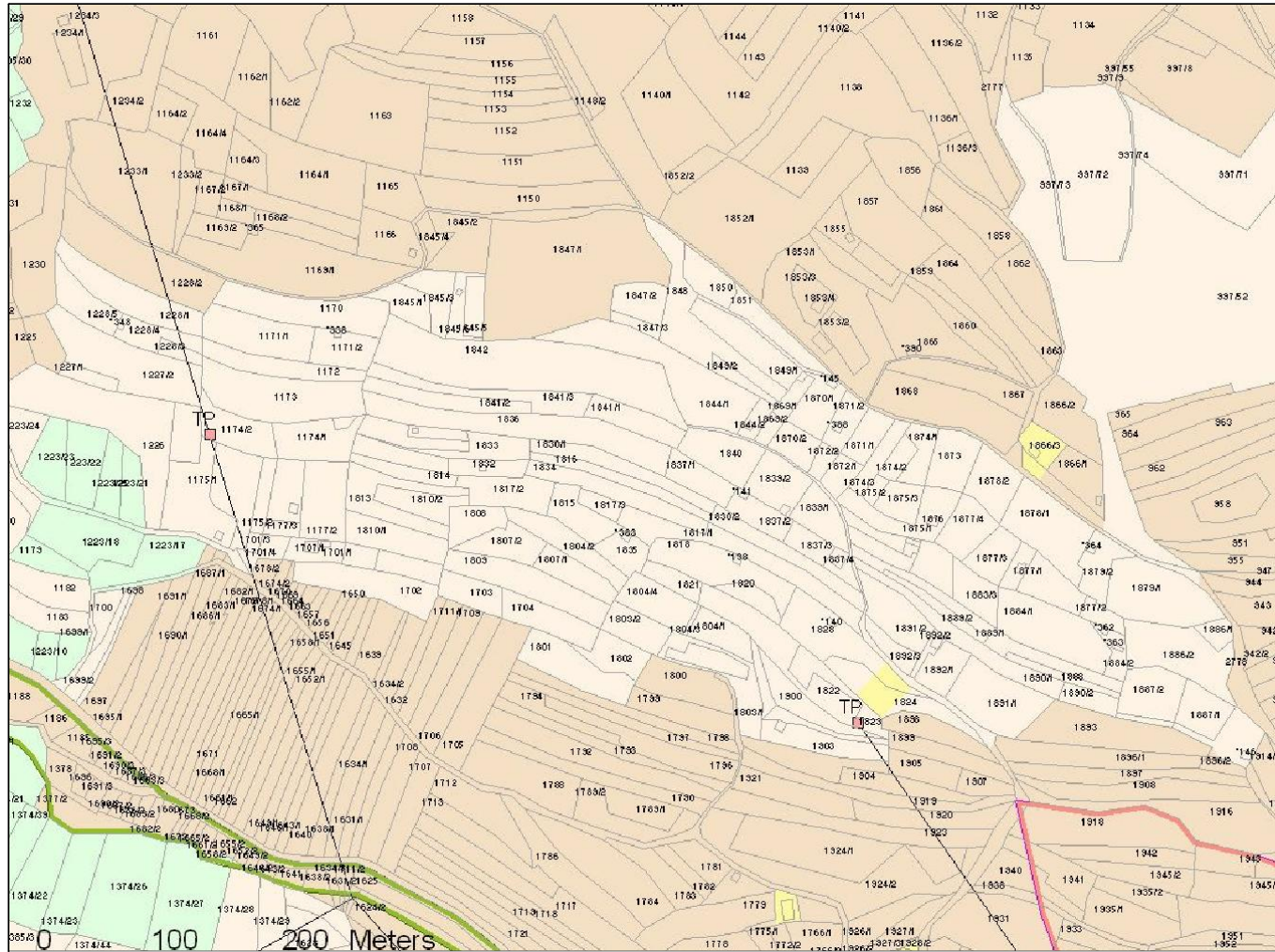
Območje Kavce se opredeli kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno območje poselitve, z EUP VINOGRADNIŠKO OBLASTI. Predvidi se izdelava OPPN.

Usmeritve za nadaljnje urejanje vinogradniških območij, so podane v smislu, da ta območja ohranijo funkcijo kmetijskih zemljišč, kjer je primarna funkcija ohranjanje in razvoj vinogradništva in sadjarstva. Glede na problematiko območij, da se v vseh območjih pojavlja mešanje vinogradniške funkcije z stanovanjsko oz. počitniško, pa se ta območja sanira v smislu izboljšanja prometne in komunalne infrastrukture.

V vinogradniškem območju Ljubben gre za linijsko pozidavo ob dostopnih poteh, zato je definirana regulacijska linija, znortaj katere se bi opredelila morebitna predvidena stavbna zemljišča, kot zgostitev obstoječe občestne pozidave. Izven regulacijskih linij je možna opredelitev le stavbnih zemljišč obstoječih zidanic. Pogoj za opredelitev zemljišča v stavbno mora biti zadostna površina vinograda oz. sadovnjaka na zemljišču.

Več v tekstualnem delu v poglavju 4. USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBLASTI.

POVZETEK ANALIZ / USMERITVE

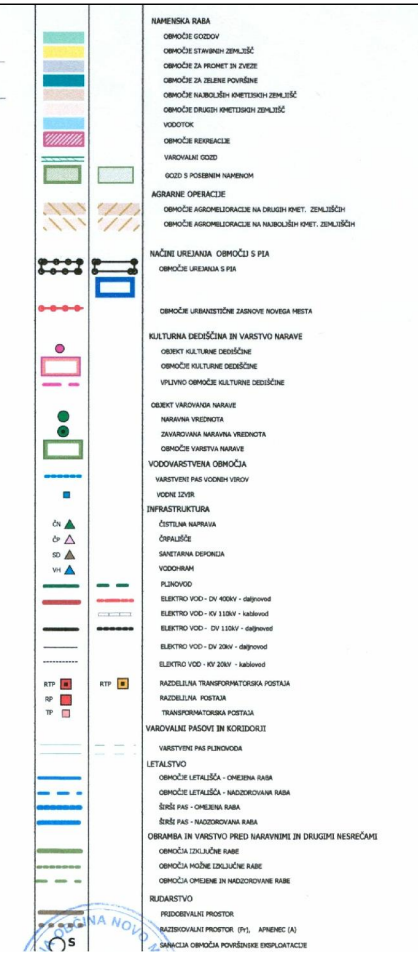


PREDLAGAN POSEG na zem. s parc. št.:

K.O.: _____

OZNAČEN Z: ○

MERILO 1:5000



VIR PODATKOV: VELJAVNI PLAN (MONM, 2007) M 1 : 5000

IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA PLANA

Kavce



VIR PODATKOV: DOF, KAT. STAVB (GURS, 2007) M 1 : 5000

PREGLEDNA SITUACIJA



OPOMBA:

Legende za franciscejski kataster ni bilo mogoče pridobiti, območje vinogradov je peščene barve, s simbolom trte.

VIR PODATKOV:
ARHIV SLOVENIJE, FRANCISCEJSKI KATASTER (1825),
http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgl/arhiv/enos_isk_kat.htm,
(25.05.2007), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE,
FRANCISCEJSKI KATASTER (1825)**

Kavce



LEGENDA:

-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB
(GURS, 2007), M 1 : 5000

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno prečne na pobočje, širših (pravokotnejših) oblik. Zaradi razgibanosti pobočij so parcele usmerjene v različne smeri.

Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da se vinogradniške površine znotraj območja od sredine 18. stoletja do danes povečujejo, zgotovil se je tudi vzorec razpršene gradnje.

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
DKN (2007)**



OPOMBA:
Vinogradi so rumene barve. Drobljenje parcelacije ni tako očitno, zgoštev razpršene pozidave, vinogradi se ohranjajo, povečuje se število majhnih vinogradov.




VIR PODATKOV: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
(25. 05. 2008), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
RKG - GERK**

Kavce

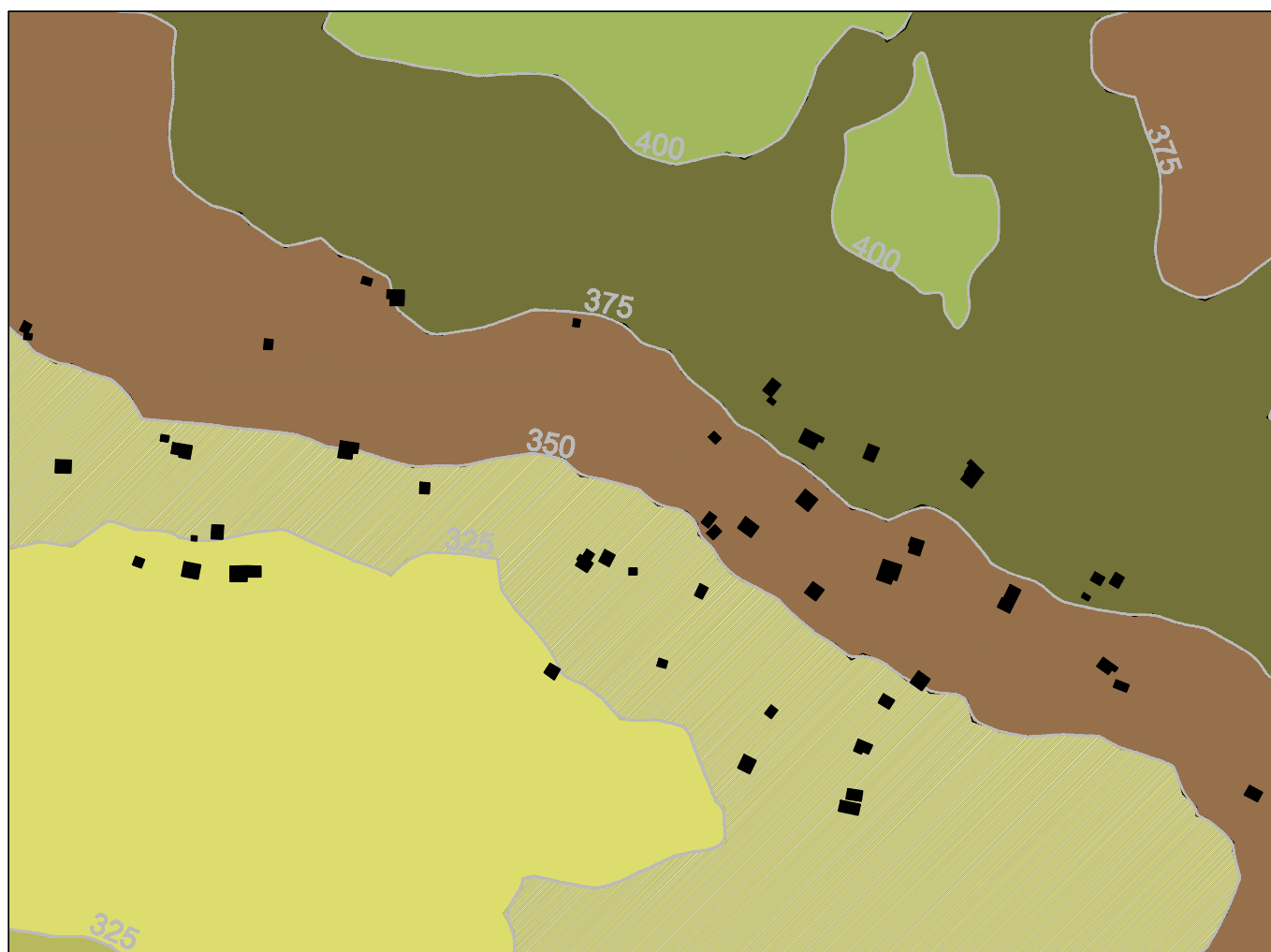


LEGENDA:









-  **PARCELNE MEJE**
-  **OBJEKTI**
-  **OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO (EHIŠ)**

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB, EHI Š
(GURS, 2007), M 1 : 5000

OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO



LEGENDA:

-  RELIEF
-  450 m.n.v. - 475 m.n.v.
-  425 m.n.v. - 450 m.n.v.
-  400 m.n.v. - 425 m.n.v.
-  375 m.n.v. - 400 m.n.v.
-  350 m.n.v. - 375 m.n.v.
-  325 m.n.v. - 350 m.n.v.
-  300 m.n.v. - 325 m.n.v.

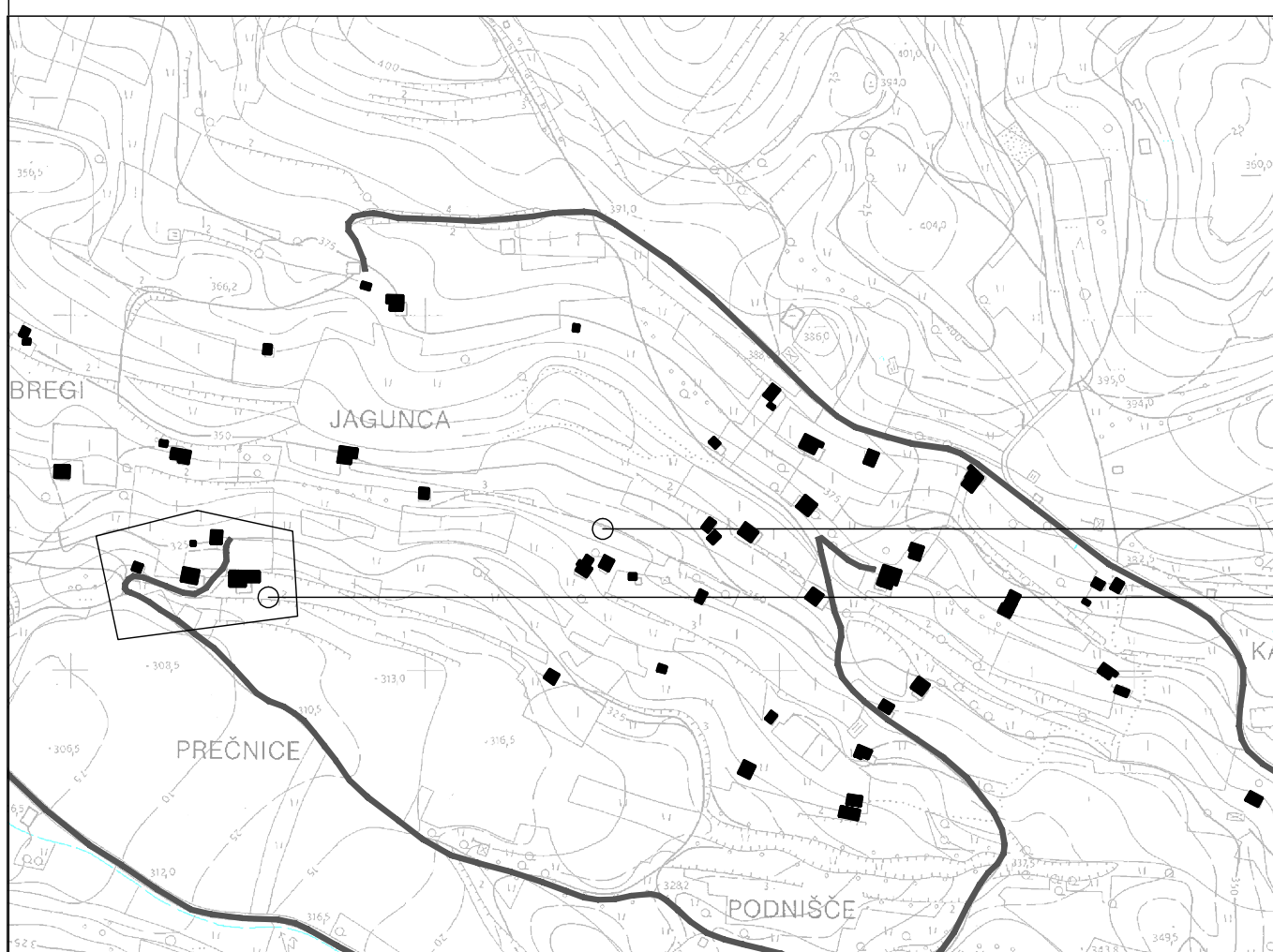
Vizija se pravi na južnem pobočju, na nadmorski višini od 300 do 400 m.

VIR PODATKOV: TTN5, DMR (GURS, 2007)



M 1 : 5000



MORFOLOGIJA TERENA

Kavce



LEGENDA:

-  OBJEKTI
-  CESTE




-  razpršena gradnja
-  gruča

VIR PODATKOV: TTN5, KATASTER STAVB (GURS, 2007), JAVNE POTI (MONM, 2007) M 1 : 5000

MORFOLOGIJA POZIDAVE



LEGENDA:

-  SMER SLEMENA OBJEKTA
-  RELIEF
-  CESTE

Zaradi razgibanosti pobočij in parcel, ki so pretežno prečne na pobočje, je poleg pravokotno postavljenih objektov zaslediti tudi smeri slemen vzporednih s plastnicami.






VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

LEGA OBJEKTOV GLEDE NA TEREN

Kavce



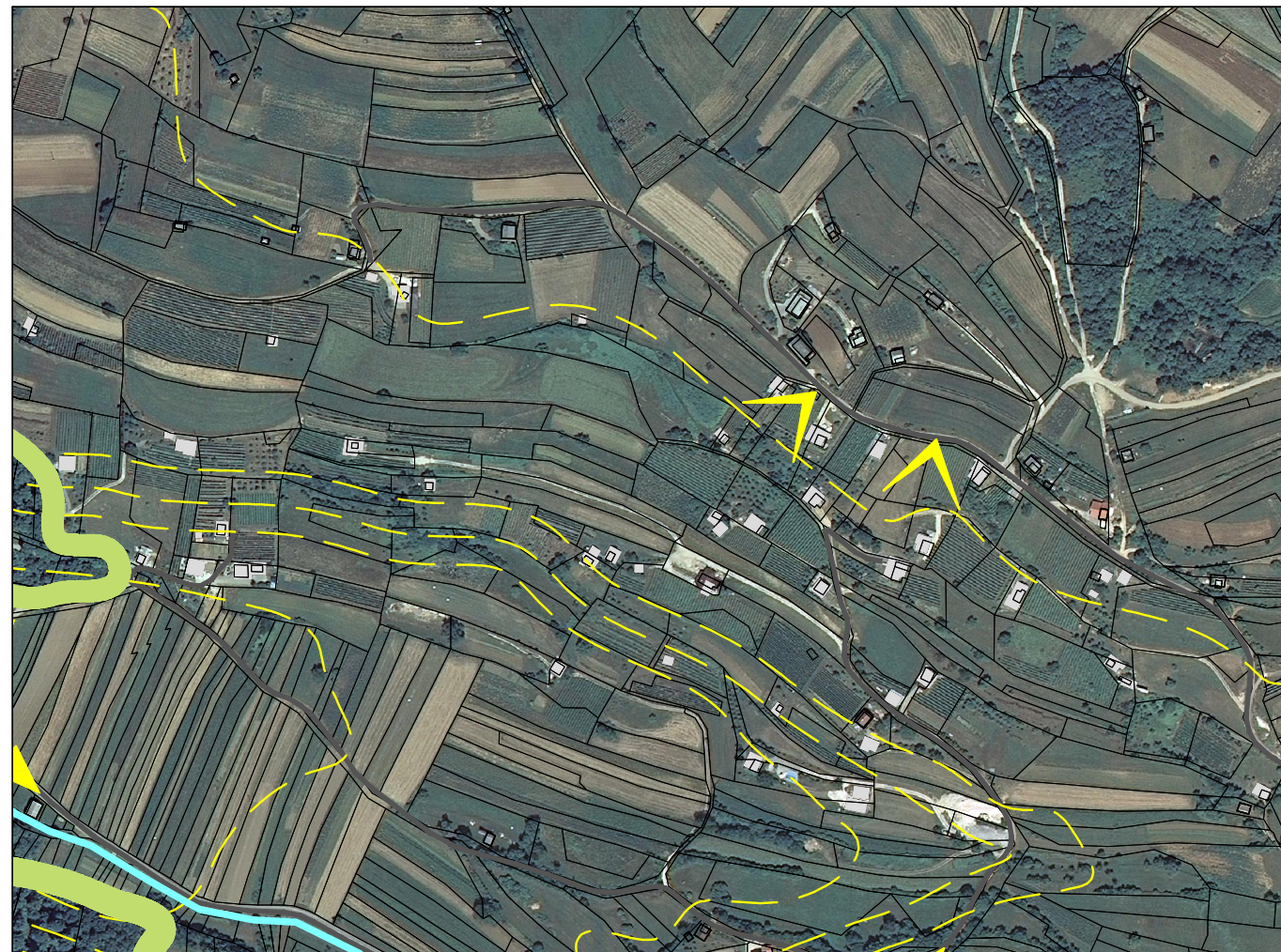
LEGENDA:

-  ZIDANICA (GOSPODARSKI + OB ČASNO BIVANJE)
-  STANOVANJSKI OBJEKT
-  GOSPODARSKI OBJEKT
-  POMOŽNI OBJEKT
-  CESTE

Nekoč gospodarskim objektom - zidanicam, se spreminja namembnost v počitniške in celo stanovanjske hiše, ki so za vinogradniško območje predimenzionirani.

VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

DEJANSKA RABA OBJEKTOV



LEGENDA:

-  DOMINANTA
-  OBJEKTI
-  ODPIRANJE VEDUT
-  DOSTOPI V OBMOČJE
-  GOZDNI ROB
-  ZNAČILNE PLASTNICE
-  VODOTOK

PROBLEMI:

- območje zelo razpršene gradnje
- spreminjanje gospodarskih objektov (zidanic in hramov) v počitniške in stanovanjske objekte
- predimenzioniranost objektov za vinogradniško območje

KVALITETE:

- ugodna lega za vinogradni šstvo
- razgledi po dolini






VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007), STROKOVNE PODLAGE ZA OPN (ACER, 2007), M 1:5000

**VIZUALNA ANALIZA
(PROBLEMI / KVALITETE)**

Kavce



LEGENDA:

-  CESTE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  CESTE-VZPOSTAVITEV STATUSA JAVNIH CEST
-  REGULACIJSKA LINIJA *
-  PREDLOG MOŽNE POZIDAVE (SKLADNO S PIP)

* REGULACIJSKA LINIJA definira smer oz. območje možne predvidene gradnje zidanic (ob dostopnih poteh), ob pogoju zadostne obdelane kmetijske površine.

Območje Kavce se opredeli kot območje sanacije razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno območje poselitve, z EUP VINOGRADNIŠKO OBMOČJE. Predvidi se izdelava OPPN.

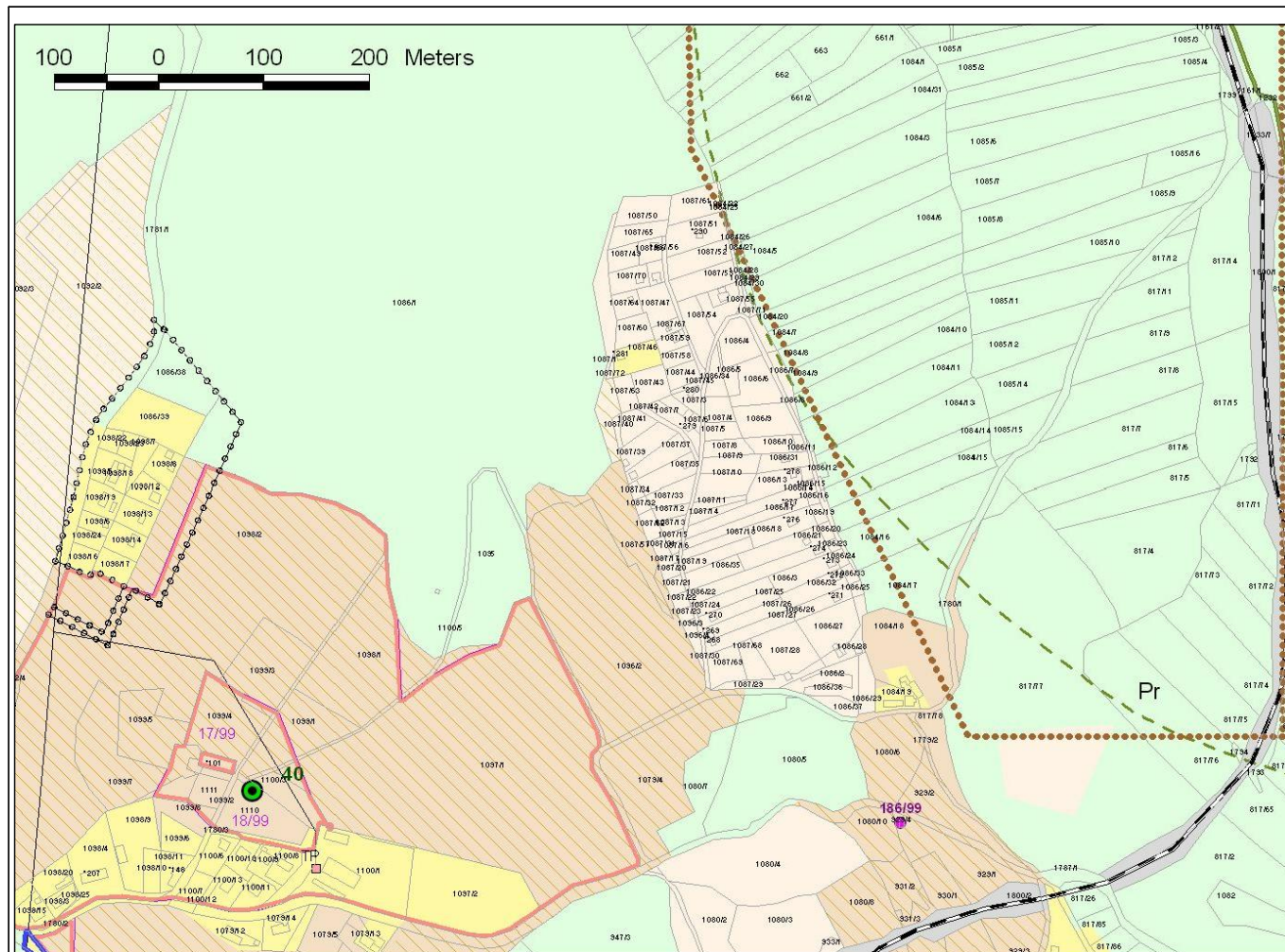
Usmeritve za nadaljnje urejanje vinogradniških območij, so podane v smislu, da ta območja ohranijo funkcijo kmetijskih zemljišč, kjer je primarna funkcija ohranjanje in razvoj vinogradništva in sadjarstva. Glede na problematiko območij, da se v vseh območjih pojavlja mešanje vinogradniške funkcije z stanovanjsko oz. počitniško, pa se ta območja sanira v smislu izboljšanja prometne in komunalne infrastrukture.

V vinogradniškem območju Kavce gra za izredno razpršenost obstoječe gradnje. Znotraj območja je potrebno obstoječe dostopne poti, ki nimajo statusa javnih poti opredeliti kot javne. Morebitna nova stavbna zemljišča, naj se definirajo ob dostopnih poteh, ob upoštevanju zadostne površine zasajene z vinogradom oz. sadovnjakom in obstoječega vzorca pozidave.

Več v tekstualnem delu v poglavju 4. USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ.

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007), M 1 : 5000

POVZETEK ANALIZ / USMERITVE

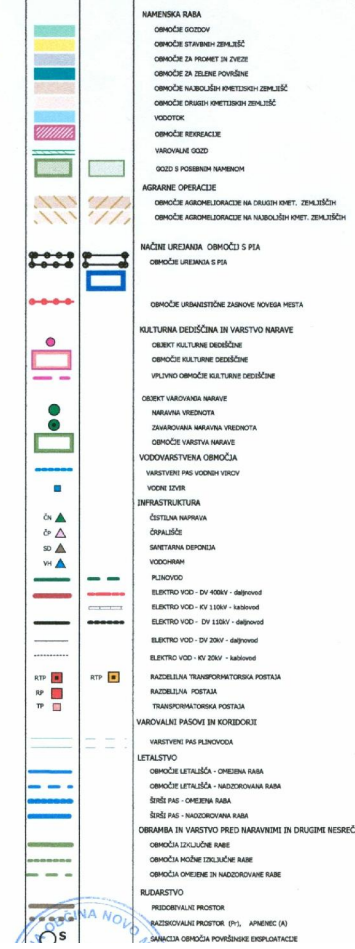


PREDLAGAN POSEG na zem. s parc. št.:

K.O.:

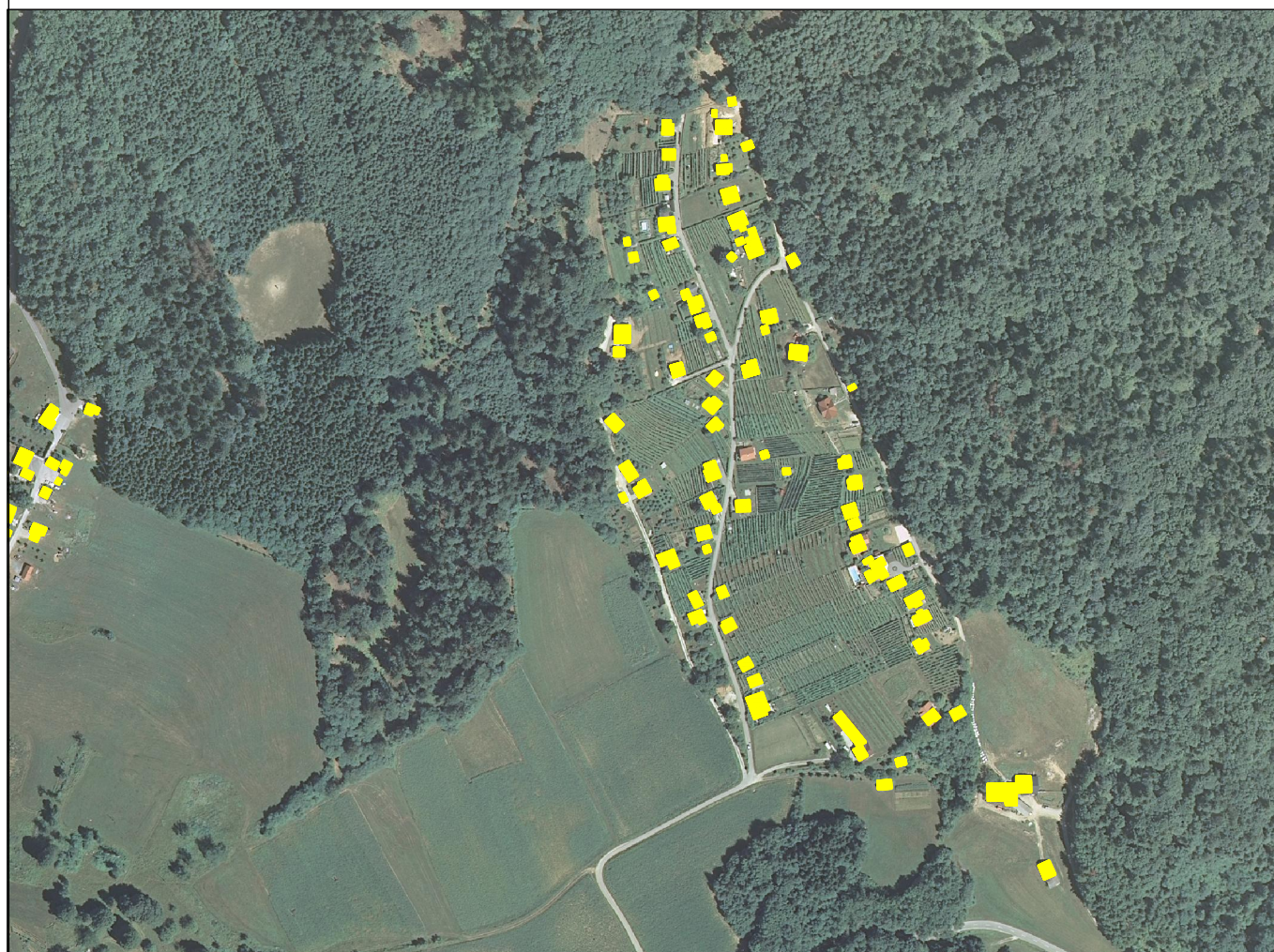
OZNAČEN Z: 

MERILO 1:5000



VIR PODATKOV: VELJAVNI PLAN (MONM, 2007) M 1 : 5000

IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA PLANA Pod Kremenjakom



VIR PODATKOV: DOF, KAT. STAVB (GURS, 2007) M 1 : 5000

PREGLEDNA SITUACIJA



OPOMBA:

Legende za franciscejski kataster ni bilo mogoče pridobiti, območje vinogradov je peščene barve, s simbolom trte.

VIR PODATKOV:
 ARHIV SLOVENIJE, FRANCISCEJSKI KATASTER (1825),
http://sigov3.sigov.si/cgi-bin/htqlcgi/arhiv/enos_isk_kat.htm, (datum
 25.05.2007), M 1:5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
 PARCELNE STRUKTURE,
 FRANCISCEJSKI KATASTER (1825)**

Pod Kremenjakom



LEGENDA:

-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007)
 M 1: 5000

Parcelna struktura: parcele so razdrobljene, pretežno vzdolžne na pobočje, širših (pravokotnejših) oblik.

Iz primerjave grafik iz franciscejskega katastra in sedanjega digitalnega katastrskega načrta (DKN) je razvidno, da v 18. stoletju na tem območju vinogradništva še ni bilo. Pojavi se v šestdesetih letih devetnajstega stoletja, ko je občina prodajala zemljišča pridobljena z razlastitvijo Ruperškega grofa zasebnim investitorjem.

**ANALIZA SPREMINJANJA
 PARCELNE STRUKTURE
 DKN (2007)**



OPOMBA:
Vinogradi so rumene barve. Razvidno je drobljenje parcelacije, zgostitev pozidave. Število vinogradov se je povečalo.




VIR PODATKOV: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
(25. 05. 2008), M 1 : 5000

**ANALIZA SPREMINJANJA
PARCELNE STRUKTURE
RKG - GERK**

Pod Kremenjakom

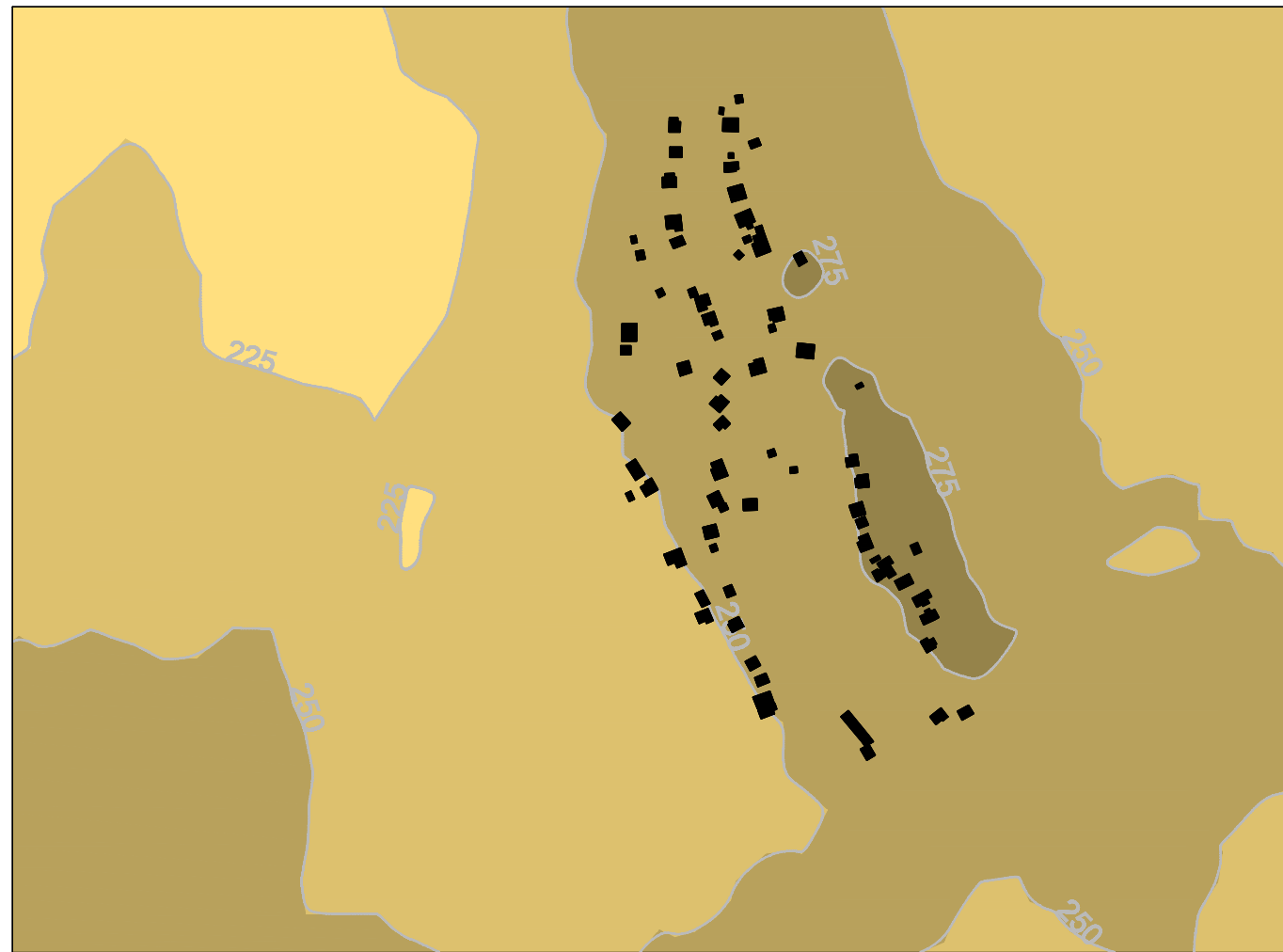


LEGENDA:






-  PARCELNE MEJE
-  OBJEKTI
-  OBJEKTI OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO (EHIŠ)

VIR PODATKOV: DKN, KATASTER STAVB, EHI Š
(GURS, 2007), M 1 : 5000

OBJEKTI S HIŠNO ŠTEVILKO



LEGENDA:

-  RELIEF
-  275 m.n.v. - 300 m.n.v.
-  250 m.n.v. - 275 m.n.v.
-  225 m.n.v. - 250 m.n.v.
-  200 m.n.v. - 225 m.n.v.

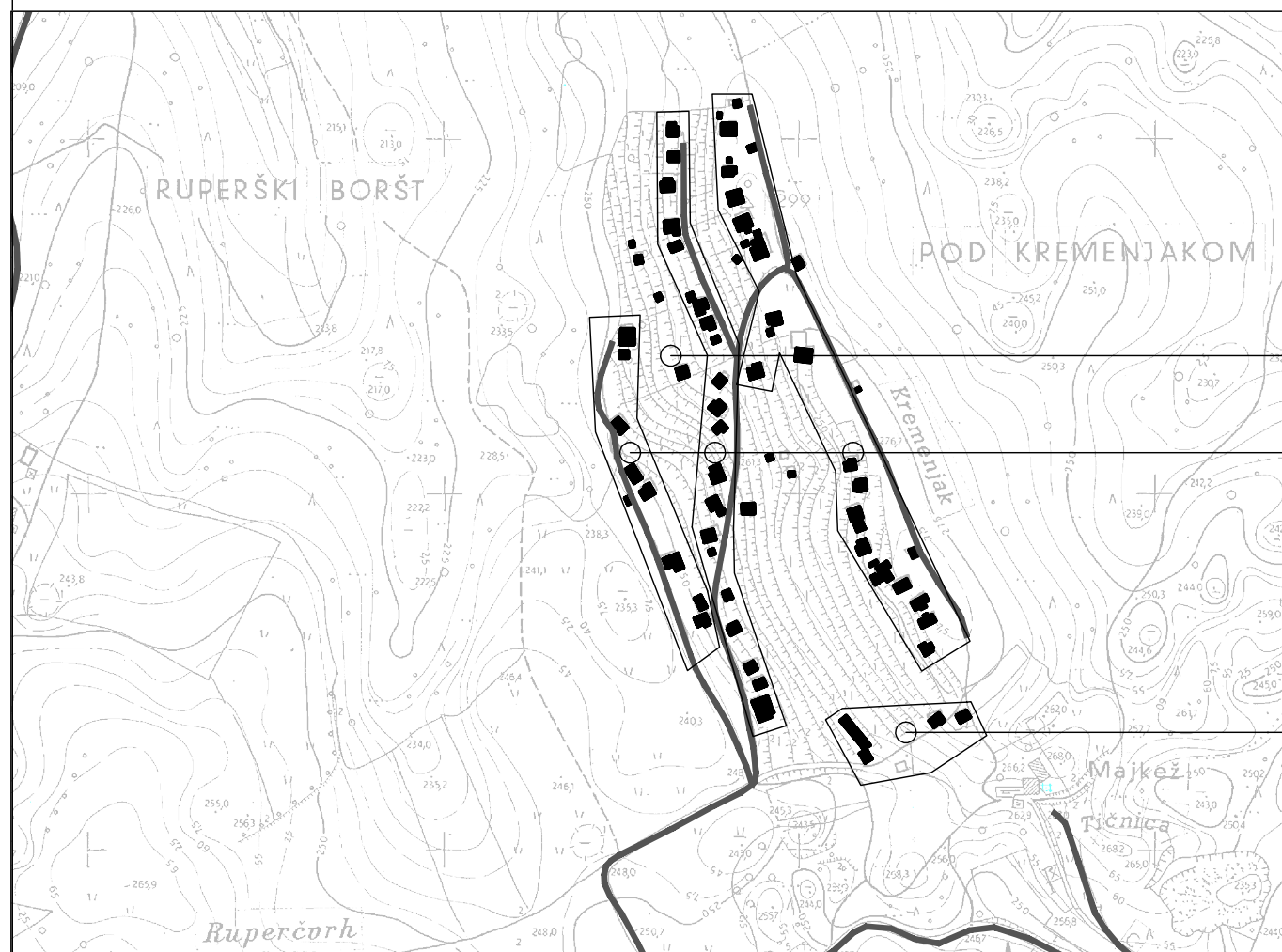
Vzorecni so prikazane na južnem pobočju, na nadmorski višini od 200 do 250 m.

VIR PODATKOV: TTN5, DMR (GURS, 2007)

M 1 : 5000

MORFOLOGIJA TERENA

Pod Kremenjakom



LEGENDA:

-  OBJEKTI
-  CESTE

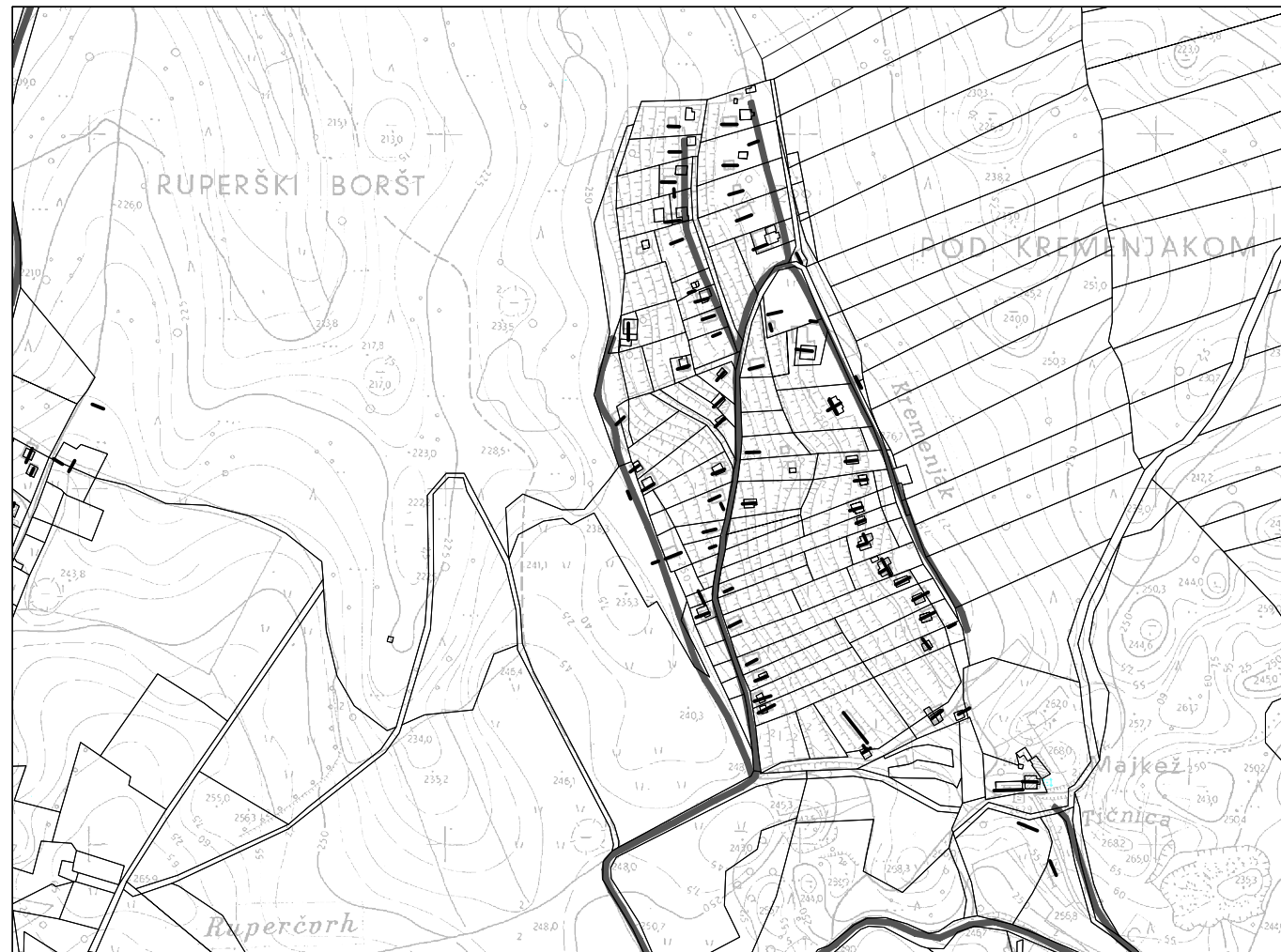
○ razpršena gradnja

○ obcestna pozidava




○ kmetija

VIR PODATKOV: TTN5, KATASTER STAVB (GURS, 2007), JAVNE POTI (MONM, 2007) M 1 : 5000

MORFOLOGIJA POZIDAVE



LEGENDA:

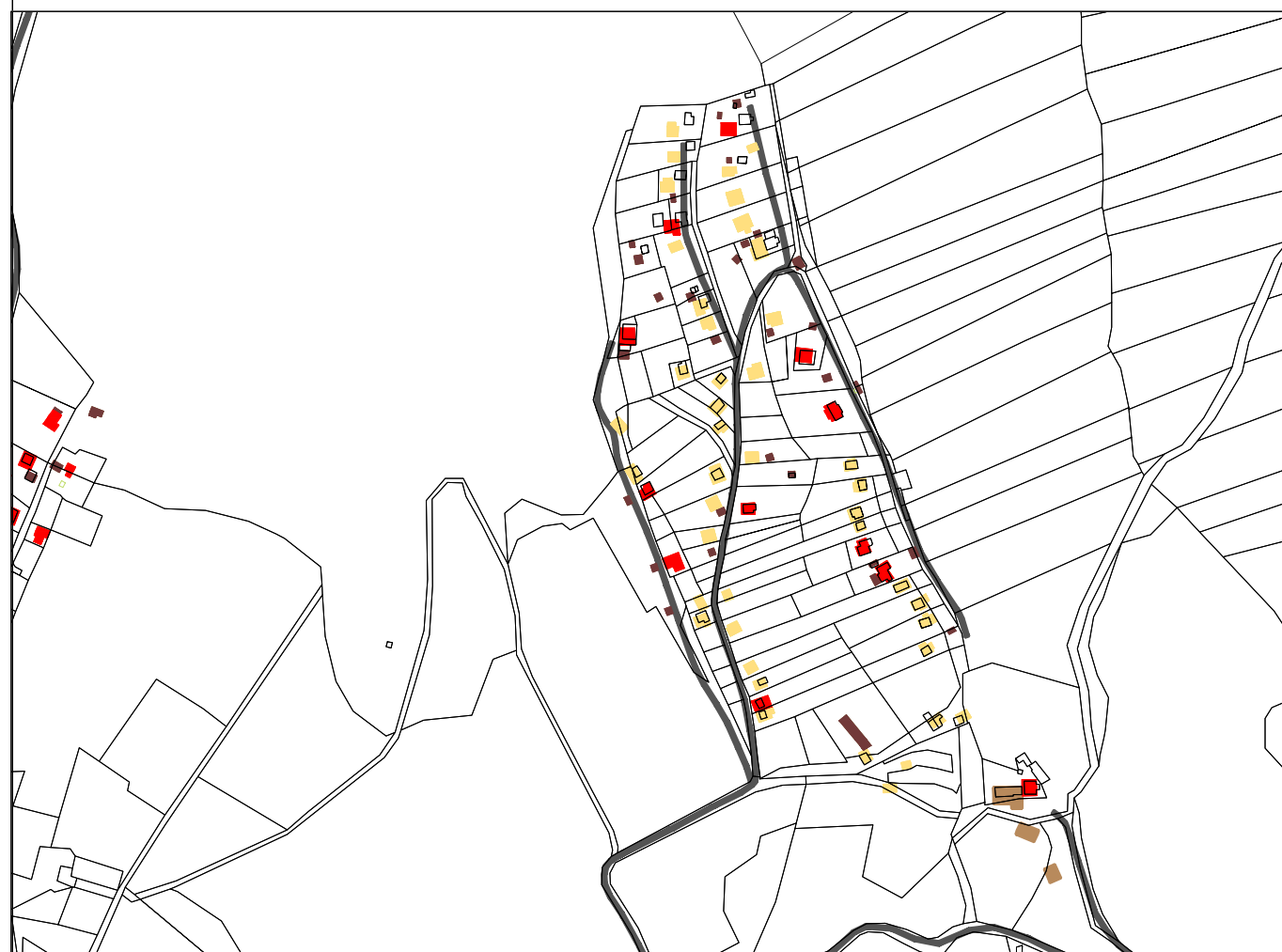
-  **SMER SLEMENA OBJEKTA**
-  **RELIEF**
-  **CESTE**

Objekti so v prostor postavljeni pravokotno na plastnice, z izrazito linijsko pozidavo ob dostopnih poteh.






VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

LEGA OBJEKTOV GLEDE NA TEREN

Pod Kremenjakom



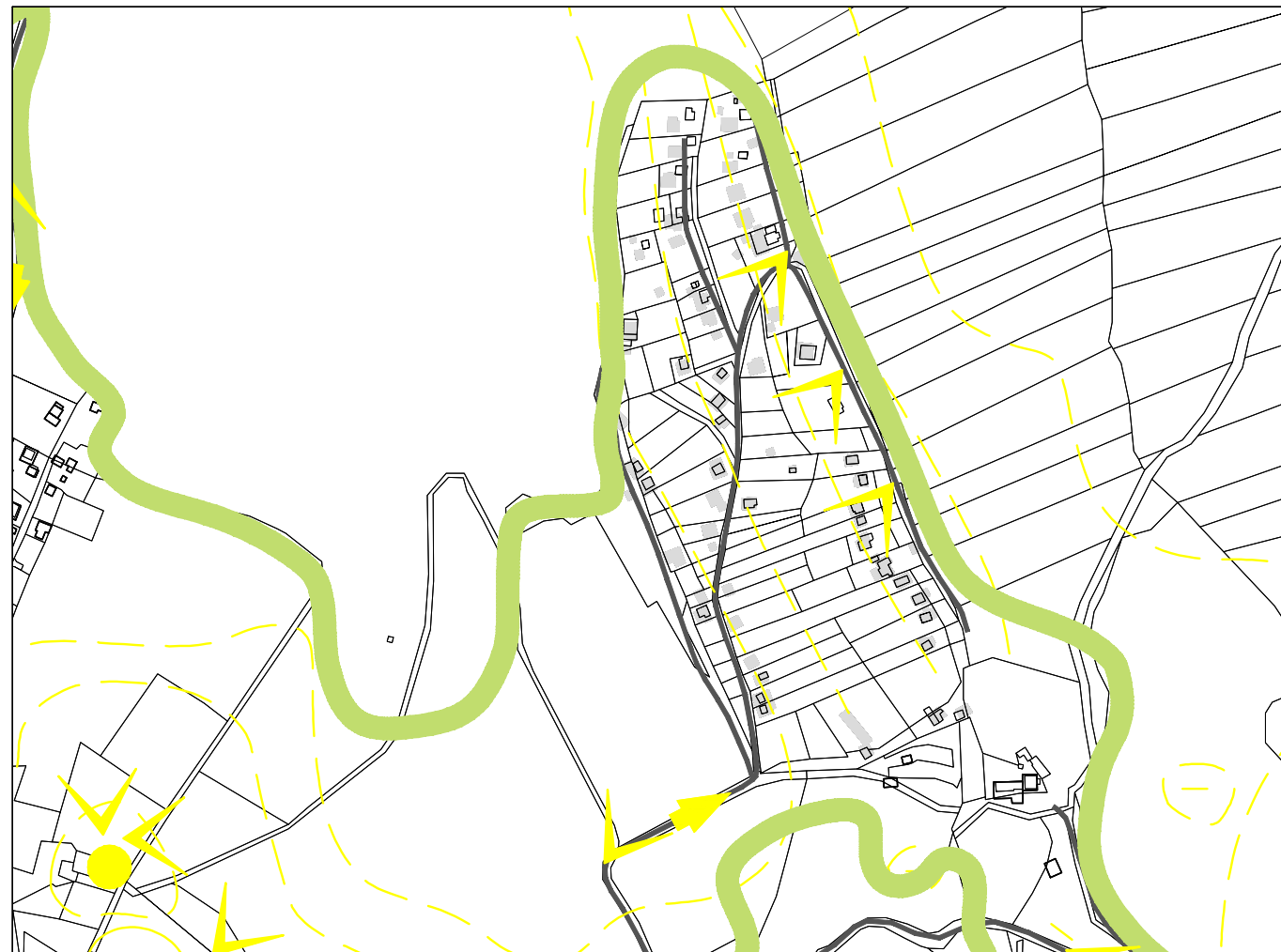
LEGENDA:

-  **ZIDANICA (GOSPODARSKI + OB ČASNO BIVANJE)**
-  **STANOVANJSKI OBJEKT**
-  **GOSPODARSKI OBJEKT**
-  **POMOŽNI OBJEKT**
-  **CESTE**




Vinogradniško območje Pod Kremenjakom je izrazit primer spreminjanja vinogradniškega prostora v funkcijo stanovanjskega naselja. Objekti so predimenzionirani, poleg osnovnega objekta se na zemljiščih pojavljajo tudi pomožni objekti (drvamice, nadstreški za avto, bazeni...).

VIR PODATKOV: DKN, TTN5 (GURS, 2007), STROKOVNE
 PODLAGE ZA OPN (ACER NM, 2007) M 1 : 5000

DEJANSKA RABA OBJEKTOV



LEGENDA:

-  DOMINANTA
-  OBJEKTI
-  ODPIRANJE VEDUT
-  DOSTOPI V OBMOČJE
-  GOZDNI ROB
-  ZNAČILNE PLASTNICE
-  VODOTOK

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB (GURS, 2007),
STROKOVNE PODLAGE ZA OPN (ACER, 2007), M 1:5000

PROBLEMI:

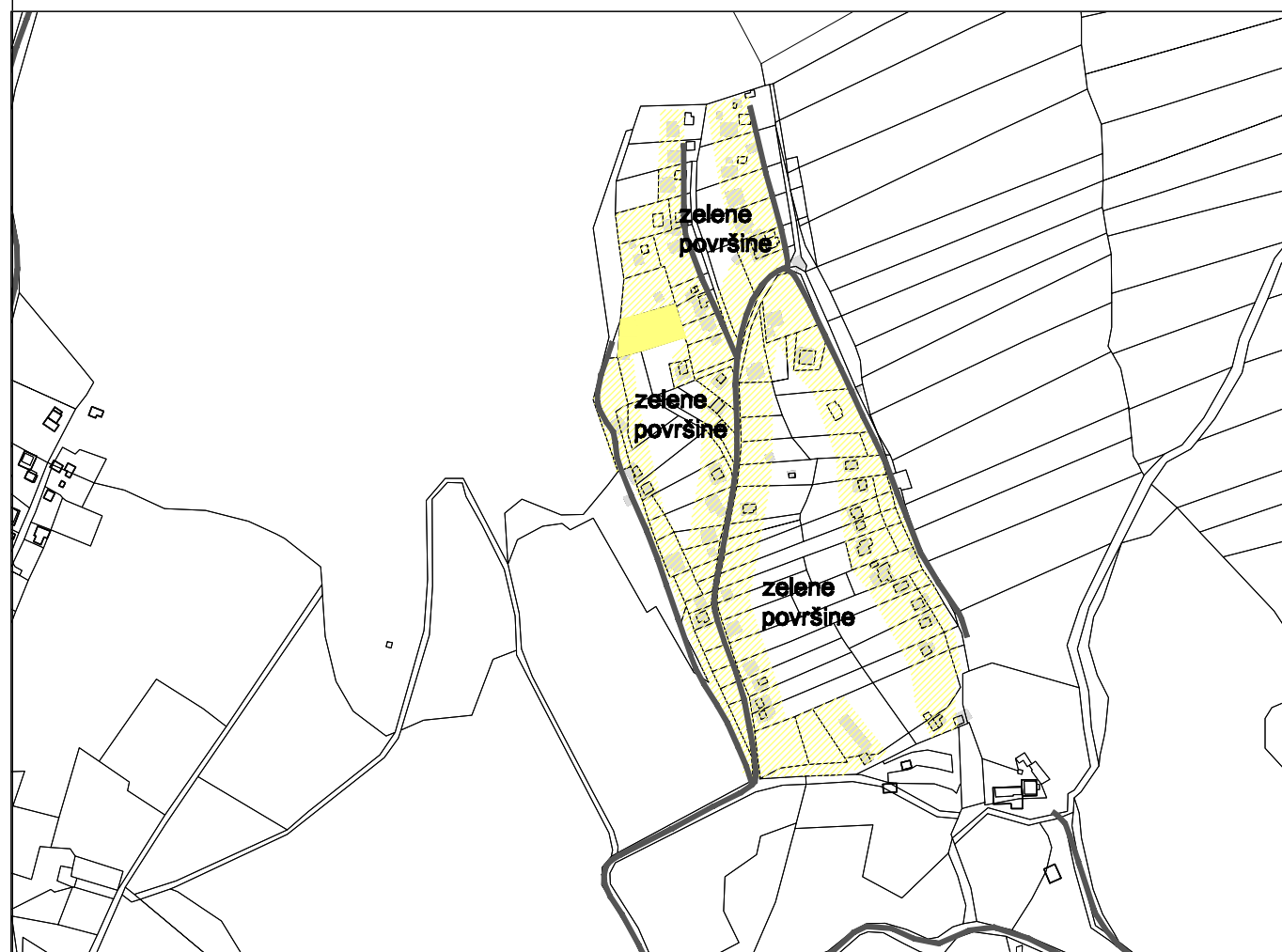
- mešana gradnja gospodarskih objektov - zidanic in stanovanjskih objektov
- predimenzioniranost objektov za vinogradniško območje
- pomožni objekti, nadstreški...
- spreminjanje vinogradniškega prostorav v funkcijo stanovanjskega naselja (48 objektov s hišno številko, večina s prijavljenim stalnim prebivališčem)
- opuščanje vinogradov

KVALITETE:



- gradnja ob dostopnih cestah

**VIZUALNA ANALIZA
(PROBLEMI / KVALITETE)**

Pod Kremenjakom



LEGENDA:

-  **CESTE**
-  OBSTOJEČI OBJEKTI (PO KATASTERU STAVB)
-  PREDLOG MOŽNE POZIDAVE

VIR PODATKOV: DOF, DKN, KATASTER STAVB
(GURS, 2007), M 1 : 5000

Območje Pod Kremenjakom se opredeli kot novo naselje.
Za urejanje se predvidi izdelava OPPN.

- Območje naj se ureja kot prekategorizacija obstoječe vinogradniške poselitve s predvideno novo stanovanjsko pozidavo.
- Pri predvideni poselitvi naj se upošteva vzorec linijske pozidave ob poteh, predvidi naj se ustrezen faktor pozidave, ki bi omejil gostoto pozidanosti in ohranil površine vinogradov kot zelene površine.
- Vinogradi znotraj novega stanovanjskega območja se lahko nadomestijo z drugimi zasaditvami oz. ureditvami zelenih površin.
- Primerno se izboljša obstoječa prometna ureditev (razširitev dostopnih cest) in komunalna opremljenost zemljišč.

Več v tekstualnem delu v poglavju 4. USMERITVE ZA UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ.

POVZETEK ANALIZ / USMERITVE