

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni študij geodezije,
Prostorska informatika

Kandidat:

Marko Cimerman

**Analiza širitve povezave in namenske rabe
zemljišč glede na trende urbanizacije v izbranih
občinah**

Diplomska naloga št.: 828

Mentor:
doc. dr. Anka Lisec

Somentor:
doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 2010

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **MARKO CIMERMAN** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
**»ANALIZA ŠIRITVE POZIDAVE IN NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ GLEDE NA
TRENDE URBANIZACIJE V IZBRANIH OBČINAH«.**

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

Ljubljana, 5. 3. 2010

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	711.14:711.4(043.2)
Avtor:	MARKO CIMERMAN
Mentor:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
Naslov:	ANALIZA ŠIRITVE POZIDAVE IN NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ GLEDE NA TRENDE URBANIZACIJE V IZBRANIH OBČINAH
Obseg in oprema:	88 str., 19 pregl., 25 sl.
Ključne besede:	Urbanizacija, namenska raba, dejanska raba, kmetijska zemljišča, stavbna zemljišča, prostorsko planiranje, občina, GIS, Maribor

Izvleček

Prostor je omejena dobrina, zato ga moramo načrtovati tako, da bo omogočal trajno in nekonfliktno rabo, ki pa se mora ustrezno odzivati in prilagajati raznovrstnim potrebam. Vodilo, kako načrtovati prostor, je v Sloveniji podano v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) in drugih strateških in izvedbenih dokumentih prostorskega načrtovanja. Pri prostorskem načrtovanju je potrebno ob zakonskih predpisih upoštevati tudi želje uporabnikov prostora ter ga usmerjati skladno s predpisanimi smernicami in trendi v prostoru. V diplomski nalogi smo analizirali širitev pozidave in namenske rabe zemljišč glede na trende urbanizacije v izbranih občinah - v mestni občini Maribor (MOM) ter občin Hoče-Slivnica in Miklavž na Dravskem polju, ki sta bili do leta 1999 združeni z občino Maribor. Osnovni namen diplomske naloge je bil ugotoviti trend širitve plansko zazidljivih površin glede na demografsko in gospodarsko stanje v izbranih občinah ter posledično ugotoviti spremembe površin v prostorskih aktih namenjenih kmetijskim površinam, gozdovom in stavbnim zemljiščem. Trende smo proučevali v odvisnosti od demografskih in ekonomskih kazalnikov. Rezultate demografskih in ekonomskih analiz smo primerjali z rezultati prostorskih analiz, kjer smo določili spremembe površin namenske rabe za posamezne kategorije v posamezni občini v izbranem časovnem obdobju (za obdobje 1996–2004 oziroma 2008). Na osnovi sprememb površine posamezne kategorije namenske rabe v občini smo določali kazalnike prostorskega razvoja in ugotavljali povezanost le teh z demografskimi in gospodarskimi trendi. V sklepnem delu diplomske naloge ugotavljamo, da trend širitve namenske rabe zemljišč ne sledi nujno trendom demografskega in gospodarskega razvoja občin, saj je kljub nekaterim negativnim demografskim trendom opaziti širitev namenske rabe stavbnih zemljišč v obravnavanem obdobju.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC:	711.14:711.4(043.2)
Author:	MARKO CIMERMAN
Supervisor:	assist. prof. Anka Lisec, PhD
Co-supervisor:	assist. prof. Alma Zavodnik Lamovšek, PhD
Title:	The analysis of spreading of built up areas and planned land use regarding to urbanization trends in the selected municipalities
Notes:	88 p., 19 tab., 25 fig.
Key words:	Urbanisation, planned land use, land use, agricultural land, building land, spatial planning, municipality, GIS, Maribor

Abstract

Space is a limited good, therefore it has to be planned in such a way to enable sustainable and non conflict use, which should properly respond and adjust to the diverse needs. In Slovenia the guide of how to plan the space is given in the Spatial Planning Strategy of Slovenia and other strategic and implementation documents of the spatial planning. In spatial planning it is necessary to consider both legal provisions and wishes of users of the space, and it should be directed according to the guidelines and trends of space. In the diploma thesis we analyzed the spread of built up areas and planned land use regarding to the urbanization trends in the selected municipalities - the Municipality of Maribor (MOM), Hoče-Slivnica Municipality and Miklavž na Dravskem polju Municipality, which were both part of the Municipality of Maribor until 1999. The primary purpose of the diploma thesis was to establish the trend of spreading of the planning building areas regarding the demographic and economic situation of selected municipalities and consequently to establish changes of surface in spatial acts designed for agricultural areas, forests and building land. We studied the trends in line with the demographic and economic indicators. We compared the results of demographic and economic analyses with the spatial analyses, where we have established space changes of planned land use for individual categories in separate municipality over the selected time period (for the period from 1996 to 2004 or 2008). On the basis of space changes of the individual category of planned land use in the municipality we have determined the indicators of spatial development and tried to find out the connection of those with demographic and economic trends. In the conclusion of the diploma thesis we found that the trend of spreading of the planned land use does not necessarily follow the trends of demographic and economic development of municipalities.

ZAHVALA

Ob koncu študija, ki ga zaključujem s tem diplomskim delom, se želim zahvaliti celotnemu akademskemu zboru, ki je znal narediti študij na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo, Univerze v Ljubljani zanimiv in poln izzivov. Pod njihovim mentorstvom sem se naučil vztrajnosti in delavnosti. Vendar pri njih nisem dobil le znanja, ampak tudi spodbudno besedo in potreben zagon, ko sem ga potreboval. Najbolj pa sem hvaležen za spodbujanje kritične presoje in nenehnega raziskovanja.

Posebno zahvalo pri izdelavi tega diplomskega dela izrekam mentorici doc. dr. Anki Lisec za spodbudo in potrpežljivost in somentorici doc. dr. Almi Zavodnik Lamovšek za pomoč in strokovne nasvete, s katerimi sta usmerjali izdelavo diplomske naloge.

Ob študiju so me spremljali družina in prijatelji. Vsem se iskreno zahvaljujem za podporo, spodbudo, potrpljenje in pomoč v času mojega študija. HVALA.

Marko Cimerman

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	METODOLOGIJA IN VIRI PODATKOV	3
2.1	Metodologija in podatki	3
2.1.1	Viri podatkov	4
2.1.2	Izbrana prostorska enota za izdelavo analize prostorskih aktov občin	5
3	TEORETIČNE OSNOVE NAČRTOVANJA RABE PROSTORA	7
3.1	Prostorsko načrtovanje	7
3.2	Vrste rabe prostora	11
3.2.1	Stavbna zemljišča	11
3.2.2	Kmetijska zemljišča	13
4.	PRAVNI OKVIR PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA V SLOVENIJI	15
4.1	Usmerjanje prostorskega razvoja	15
4.1.1	Usmerjanje prostorskega razvoja glede na Strategijo prostorskega razvoja Slovenije	15
4.1.2	Smernice usmerjanja prostorskega razvoja podane v Prostorskem redu Slovenije	17
4.1.3	Usmeritve Zakona o prostorskem načrtovanju	19
4.1.4	Povzetek pravilnika o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki (2003)	19
4.3	Občinski prostorski načrt	21
4.3.1	Načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor znotraj območij naselij	22
4.3.2	Načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor zunaj območja naselja in območja razpršene poselitve	23

5	REZULTATI ANALIZE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA	25
5.1	Mestna občina Maribor	25
5.1.1	Demografske značilnosti Mestne občine Maribor	26
5.1.2	Ekonomski kazalniki v Mestni občini Maribor	28
5.1.3	Stanovanjska gradnja v Mestni občini Maribor	29
5.1.4	Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor	30
5.1.4.1	Zasnova namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor v letu 2000	30
5.1.4.2	Osnovne smernice podane v odloku iz leta 2000 v Mestni občini Maribor	32
5.1.4.3	Spremembe namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor (1996–2008)	35
5.1.4.4	Analiza spremembe namenske rabe v Mestni občini Maribor	40
5.1.5	Spremembe namenske rabe v Mestni občini Maribor na območju urbanistične zasnove	41
5.1.6	Analiza spremembe dejanske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor	43
5.1.7	Sklepne ugotovitve analiz o spremembi namenske rabe v Mestni občini Maribor	45
5.2	Občina Hoče–Slivnica	50
5.2.1	Demografske značilnosti občine Hoče-Slivnica	50
5.2.2	Ekonomski kazalniki v občini Hoče–Slivnica	52
5.2.3	Stanovanjska gradnja v občini Hoče–Slivnica	53
5.2.4	Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v občini Hoče–Slivnica	53
5.2.5	Zasnova namenske rabe prostora v občini Hoče–Slivnica	54
5.2.5.1	Sprememba namenske rabe zemljišč v občini Hoče–Slivnica (1996–2004)	56
5.2.6	Sklepne ugotovitve analiz o spremembi namenske rabe v občini Hoče–Slivnica	59
5.3	Občina Miklavž na Dravskem polju	61

5.3.1	Demografske značilnosti občine Miklavž na Dravskem polju	62
5.3.2	Ekonomski kazalniki v občini Miklavž na Dravskem polju	63
5.3.3	Stanovanjska gradnja v občini Miklavž na Dravskem polju	64
5.3.4	Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v občini Miklavž na Dravskem polju	65
5.3.4	Sklepne ugotovitve o spremembi namenske rabe v občini Miklavž na Dravskem polju	68
6	PRIMERJALNA ANALIZA SPREMEMB NAMENSKE RABE V IZBRANIH OBČINAH	71
7	SKLEPNE UGOTOVITVE IN RAZPRAVA	81
8	VIRI	85

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: V preglednici je podana vrsta rabe zemljišča po posameznih planih v Mestni občini Maribor (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2000).	35
Preglednica 2: Kategorije namenske rabe prostorskega plana Mestne občine Maribor iz leta 1996 (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2000).	36
Preglednica 3: Kategorije namenske rabe prostorskega plana Mestne občine Maribor iz leta 2008 (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2008).	37
Preglednica 4: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih aktov iz let 1996, 2000, 2004 in 2008 za Mestno občino Maribor. (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2000, 2003, 2008).	39
Preglednica 5: Primerjava najboljših kmetijskih zemljišč iz prostorskih planov različnih obdobj v MOM.	40
Preglednica 6: Površine namenske rabe v urbanistični zasnovi v MOM v letih 2000 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000) in 2008 (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2008).	43
Preglednica 7: Pregled dejanske rabe v MOM po podatkih, pridobljenih na strani MKGP(MKGP, 2009).	44
Preglednica 8: Spremembe namenske rabe v MOM za posamezna obdobja glede na podatke odloka (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2004).	46
Preglednica 9: Sprememba namenske rabe v MOM iz analize prostorskih aktov za posamezna obdobja (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2004, 2008).	47
Preglednica 10: Primerjava površin rabe zemljišč v ureditvenem območju naselja v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).	49
Preglednica 11: Kategorije prostorskega plana iz leta 2003 za občino Hoče–Slivnica pridobljen iz MOP.	57
Preglednica 12: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih planov izbranih obdobj občine Hoče–Slivnica (Odlok o spremembah... v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).	58

Preglednica 13: Demografski podatki za občino Miklavž na Dravskem polju (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2009).	63
Preglednica 14: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih planov izbranih obdobj občin Miklavž na Dravskem polju.	66
Preglednica 15: Primerjava občin po povprečni bruto plači in številu delovno aktivnega prebivalstva v obdobju 1996-2009 (SURS, 2009).	74
Preglednica 16: Delovno aktivno prebivalstvo sosednjih občin Mestne občine Maribor v letu 2002 (SURS, 2009).	74
Preglednica 17: Primerjava obravnavanih občin po skupnem prirastku prebivalstva, novih stavbnih zemljiščih in številu stanovanj v novozgrajenih objektih v obdobju 1999–2004.	75
Preglednica 18: Primerjava obravnavanih občin po številu prebivalstva in površini kmetijskih zemljišč, povezanih s koeficientom ha/preb po stanju prostorskega plana iz leta 2004.	78
Preglednica 19: Primerjava površin kategorij stavbnih, kmetijskih in gozdnih površin izbranih občin iz analiz prostorskih planov iz obdobj 1996-2004.	79

KAZALO SLIK

Slika 1:	Naravni in skupni prirastek prebivalstva za Mestno občino Maribor (SURS, 2009).	26
Slika 2:	Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za Mestno občino Maribor in Slovenijo v obdobju 1999-2008 (SURS, 2009).	27
Slika 3:	Bruto investicije v Mestni občini Maribor po namenu investiranja (SURS, 2009).	28
Slika 4:	Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v Mestni občini Maribor po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).	29
Slika 5:	Prikaz razhajanj v površini urbanistične zasnove (rdeče) in ureditvenega območja naselja (rumeno) v Mestni občini Maribor (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).	42
Slika 6:	Primerjava površin posamezne namenske rabe v prostorskem aktu (iz odloka) v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2008).	48
Slika 7:	Primerjava površin posamezne namenske rabe v prostorskih aktu (iz analiz) v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2008).	48
Slika 8:	Naravni in skupni prirastek prebivalstva v občini Hoče–Slivnica(SURS, 2009).	51
Slika 9:	Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za občino Hoče–Slivnica in Slovenijo (SURS, 2009).	51
Slika 10:	Bruto investicije v občini Hoče–Slivnica po namenu investiranja (SURS, 2009).	52
Slika 11:	Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v občini Hoče–Slivnica po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).	53
Slika 12:	Grafikon spremembe namenske rabe v PP 2004 glede na PP 1996 v občini Hoče–Slivnica (Odlok o spremembah...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).	59
Slika 13:	Primer zaokroževanja stavbnih zemljišč v občini Hoče–Slivnica, naselje Rogoza.	60
Slika 14:	Primer zaokroževanja stavbnih zemljišč v občini Hoče–Slivnica, naselje Pivola, Sp. Hoče.	60

Slika 15: Naravni in skupni prirastek prebivalstva v občini Miklavž na Dravskem polju (SURS, 2009).	62
Slika 16: Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za občino Miklavž na Dravskem polju in Slovenijo (SURS, 2009).	63
Slika 17: Bruto investicije v občini Miklavž na Dravskem polju po namenu investiranja (SURS, 2009).	64
Slika 18: Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v občini Miklavž na Dravskem polju po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).	65
Slika 19: Grafikon spremembe namenske rabe v primerjalnih obdobjih občine Miklavž na Dravskem polju v obdobju med 1996 in 2004.	66
Slika 20: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju, naselje Miklavž.	67
Slika 21: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju, naselje Skoke.	67
Slika 22: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju z označenimi zaokrožitvenimi območji in območji varovanja okolja.	69
Slika 23: Primerjalni grafikon koeficientov skupnega prirastka prebivalstva v obravnavanih občinah (SURS, 2009).	73
Slika 24: Prikaz dnevnih migrantov delovno aktivnega prebivalstva občin neposredno povezanih z Mestno občino Maribor za leto 2002 (SURS, 2009).	75
Slika 25: Primerjava površin kategorij stavbnih, kmetijskih in gozdnih površin izbranih občin iz analiz prostorskih aktov v obdobju 1996–2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000 in 2008).	80

SEZNAM OKRAJŠAV

DLN – Državni lokacijski načrt
GIS – Geografski informacijski sistem
MOM – Mestna občina Maribor
OPN – Občinski prostorski načrt
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt
PP – Prostorski akt
PRO – Prostorski razvoj občine
RS – Republika Slovenija
SPRS – Strategije prostorskega razvoja Slovenije
SPRO – Strategija prostorskega razvoja občine
SURS – Statistični urad Republike Slovenije
UL – Uradni list
ZEN – Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZPNačrt – Zakon o prostorskem načrtovanju
ZGO-1 – Zakon o graditvi objektov
ZSZ – Zakon o stavbnih zemljiščih
ZUreP-1 – Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Poselitveni vzorec Slovenije je odraz naravnih in zgodovinskih razmer. Zanj sta značilna velika razpršenost in majhnost naselij v razmerju do števila prebivalcev ali površine države. V Sloveniji je bilo leta 2004, 5961¹ naselij, od katerih jih ima kar četrtnina manj kot 50 prebivalcev. Samo 90 % naselij ima do 500 prebivalcev in le 7 mest več kot 20.000 prebivalcev. Značilna je zgoščena poselitev dolinskih in ravninskih delov (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

Prostorski razvoj naselij v Sloveniji je bil v preteklih desetletjih večinoma ekstenziven, naselja so se širila pretežno na nepozidane površine v okolico, najpogosteje v obliki razpršene poselitve. Za večino slovenskih mest so zato značilne relativno nizke gostote poselitve in hitrejša naraščanje pozidanih površin od števila prebivalcev. Znotraj urbanih območij tako ostajajo obsežna prazna oziroma neprimerno izkoriščena zemljišča (Rebernik, 2009). Razpršena poselitev, stihijska in črna gradnja ter neracionalna raba prostora v naseljih in številnih raztresenih zaselkih otežuje učinkovito okoljskih ukrepov (npr. gradnja kanalizacije, čistilnih naprav, zbiranje odpadkov, skupno ogrevanje) (Plut, 2001). Zaradi številnih negativnih posledic takšnega prostorskega razvoja je eden izmed temeljnih ciljev Strategije prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS) na področju poselitve spodbujanje notranjega razvoja naselij (Rebernik, 2009).

Maribor, ki smo ga vključili v raziskavo, podobno kot druga slovenska mesta v zadnjem desetletju doživlja intenzivno prostorsko preobrazbo. Po daljšem obdobju ekstenzivnega razvoja mesta s širjenem na nove površine na obrobju urbanega območja oziroma s selitvijo prebivalstva in dejavnosti v obmestna naselja, se je sredi devetdesetih let okreplil tudi notranji razvoj mesta in sanacija degradiranih urbanih površin. Pojav je posledica večjega povpraševanja po stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanj in poslovnih zgradb s strani zasebnih investitorjev. Občina kljub strateški usmeritvi pospeševanja notranjega razvoja mesta in sanacije degradiranih urbanih območij nima izdelanih podrobnejših prostorskih načrtov oziroma ukrepov za spodbujanje takšnega razvoja. Urbanistična zasnova, ki je do

¹ Po zadnjih statističnih podatkih je v Sloveniji trenutno 6.029 naselij (SURS, 2010).

sprejetja novega Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) temeljni prostorski dokument za območje Mestne občine Maribor, se v praksi zaradi različnih pritiskov zasebnih investitorjev izvaja le delno. V občini ugotavljajo, da je v pogojih tržnega gospodarstva prostorski razvoj mesta v veliki meri odvisen od trenutnih interesov zasebnih investitorjev. Notranji razvoj mesta je prepuščen pobudi in interesom zasebnega kapitala, posledično je prostorski razvoj mesta praviloma stihijski. Zasebni investitorji za doseganje čim višjega profita pogosto dosežejo tudi preveč intenzivno izrabo zemljišč, kar vodi v poslabševanje kakovosti bivalnega okolja (Rebernik, 2009).

Vsaka občina oziroma območje ima svojevrstne značilnosti, težave in prednosti, zato univerzalno pravilo, kako reševati težave urejanja prostora, ne obstaja. Vodilo, kako načrtovati prostor, je podano v SPRS (2004), vendar je zaradi množice podatkov, neažurnosti podatkov in vse bolj zahtevnih sektorskih usmeritev, iskanje najustreznejše rešitve izziv, ki potrebuje vključevanje različnih strok in medsebojno usklajevanje.

Pri načrtovanju prostora je lahko v veliko pomoč geografski informacijski sistem (GIS), ki med drugim omogoča neposreden grafični prikaz in analize omejitev stanja in smernic razvoja v prostoru. Uporaba GIS je enostavna in učinkovita, saj ustrezno podani in obdelani prostorsko opredeljeni podatki omogočajo njihovo kakovostno obdelavo in zanesljiv analitičen rezultat.

Osnovni namen diplomske naloge je:

- Ugotoviti, koliko se je spreminjala površina namenjena kmetijskim površinam, gozdovom ter stavbnim zemljiščem v izbranih občinah.
- Ugotoviti trend širitve plansko določenih zazidljivih površin glede na demografsko in gospodarsko stanje v izbranih občinah.

2 METODOLOGIJA IN VIRI PODATKOV

Za izdelavo diplomske naloge smo uporabili orodja GIS, s katerimi smo analizirali spremembe namenske in dejanske rabe prostora, s poudarkom na kmetijskih in stavbnih zemljiščih, v izbranih občinah: v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM) ter izbranih, z MOM funkcionalno povezanih občinah Miklavž na Dravskem polju in Hoče–Slivnica. Na osnovi teh analiz smo ugotavljali smernice prostorskega razvoja v obdobju od leta 1996 do leta 2008 in jih primerjali z demografskim gibanjem in gospodarsko rastjo v izbranih občinah.

Za izvedbo analize smo morali najprej poenotiti kategorije namenske rabe zemljišč, pri čemer smo naleteli na težave. Poenotenje posameznih vrst namenske rabe prostora, ki so prikazane v prostorskih aktih izbranih občin in v izbranih časovnih presekih, se je izkazalo za metodološko težko vprašanje. V naslednjem koraku smo se zato odločili, da namensko rabo prikažemo le z osnovnimi petimi kategorijami (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna ter druga zemljišča (Pravilnik o vsebini, obliki..., 2007)). S tem smo dosegli medsebojno primerljivost namenske rabe prostora v vseh obravnavanih občinah po vseh izbranih časovnih presekih.

Rezultate analize spreminjanja namenske rabe v obravnavanih časovnih presekih, smo primerjali z rezultati analiz demografskega gibanja in gospodarskega razvoja posamezne občine ter Slovenije. Kot rezultat smo na izbranih primerih iskali zakonitosti razvoja prostora ter odzivnost prostorskih aktov glede na dogajanje v prostoru.

2.1 Metodologija in podatki

Delo je potekalo v več korakih. Za potrebe primerjave prostorskih aktov smo pridobili digitalne podatke v obliki, primerni za delo s programom MapInfo in ArcGis. Na Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM) smo pridobili grafični prikaz prostorskega akta za leto 1996 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000), ki so bili digitalizirani in imajo zato svoje posebnosti, ter grafični prikaz prostorskih aktov za MOM iz leta 2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2003) in leta 2008 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).

Podatki iz leta 1996 so bili enotni za Mestno občino Maribor ter občini Miklavž na Dravskem polju in Hoče–Slivnica, saj sta ti občini nastali šele leta 1999, prej pa sta predstavljali del občine Maribor. Iz tega razloga smo območje analize razširili iz Mestne občine Maribor na sosednji, prej omenjeni občini, na jugu in vzhodu. Naknadno smo tako pridobili še novejšje prostorske akte občine Hoče–Slivnica (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001) in občine Miklavž na Dravskem polju (Odlok o spremembah...v občini Miklavž na Dravskem polju, 2004).

Prostorske akte smo analizirali in podatke uredili s pomočjo programske opreme ArcGis 9.3. Za posamezne prostorske akte smo poskusili pridobiti informacije o kategorijah namenske rabe, načinu zajetja, natančnosti in viru. Nato smo primerjali obseg in lokacije stavbnih zemljišč, najboljših kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč med primerljivimi prostorskimi akti za izbrane časovne preseke.

Demografska gibanja in gospodarsko stanje posamezne občine za potrebe primerjave smo proučevali na osnovi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS). Podatke smo zbrali in ustvarili primerljive kazalnike za primerjavo med občinami. Demografsko gibanje v občini smo določili na osnovi spremembe prirastka prebivalstva na 1000 prebivalcev v občini. Pridobili smo tudi podatke o novozgrajenih objektih po posameznih časovnih presekih in podatke o bruto investicijah v občini, kot kazalniku privlačnosti in finančnega zdravja občine.

Za primerjavo spremembe namenske rabe s spremembo dejanske rabe zemljišč smo pridobili enotno urejene podatke javnega značaja iz spletne strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP). Določili smo nekatere trende spremembe rabe, vendar nadaljnjo obravnavo in primerjavo opustili zaradi neenotne metode načina zajema posameznih kategorij med posameznimi obdobji (MKGP, 2009).

2.1.1 Viri podatkov

Podatke za potrebe raziskave v okviru diplomskega dela smo pridobili na različnih institucijah:

- Mestna občina Maribor (MOM):
Prostorski akt MOM za leta 1996 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000), 2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2003) in 2008 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008);
- Občina Hoče–Slivnica
Prostorski akt občine za leto 2004 (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001);
- Občina Miklavž na Dravskem polju:
Prostorski akt občine za leto 2004 (Odlok o spremembah...v občini Miklavž na Dravskem polju, 2004);
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano:
Podatkovni sloj dejanske rabe zemljišč;
- Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS)
Kataster stavb (2008);
Podatkovni sloj občinskih meja (2000);
Zemljiški kataster (2009)
- Statistični urad Republike Slovenije (SURS):
Gospodarsko – demografski kazalniki;
- Agencija Republike Slovenije za okolje in prostor:
Podatki o varovanih območjih;

2.1.2 Izbrana prostorska enota za izdelavo analize prostorskih aktov občin

Meja enote urejanja prostora se določi glede na enotne oblikovne značilnosti ter ob upoštevanju ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi. Na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev se v prostorskem načrtu občine oblikujejo enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine. Enote urejanja prostora se v naseljih določajo na podlagi urbanističnega načrta in morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

V nalogi smo tako analizirali spremembe namenske rabe na zemljiško parcelo natančno, ki je osnovna prostorska enota zemljiškega katastra. Težave so se pojavile v primerih, ko je prišlo do sprememb zemljiških parcel v obravnavanem obdobju, v takšnih primerih smo praviloma upoštevali najnovejše podatke zemljiškega katastra (2009).

3 TEORETIČNE OSNOVE NAČRTOVANJA RABE PROSTORA

V tem poglavju smo zbrali pomembnejše pojme, določila in zakone s področja načrtovanja rabe prostora. Pojmi so večinoma povzeti iz strokovne literature, medtem ko so zakonski predpisi vezani na trenutno veljavni Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, 2007). Srečali se bomo s pojmom prostorskega načrtovanja, vrstami rabe v prostoru, omejitvami v prostoru, ter stavbnimi in kmetijskimi zemljišči.

3.1 Prostorsko načrtovanje

Številne države poznajo kot celostno obliko usmerjanja razvoja t.i. družbeno planiranje, ki sestoji iz gospodarskega, socialnega in prostorskega planiranja ter varstva okolja. Kljub povezanosti vseh naštetih sestavin pa je prostorsko planiranje (urejanje okolja) specifično, avtonomno in v veliki meri ločeno od drugih oblik načrtovanja razvoja (Pogačnik, 1999).

Prostorsko planiranje je interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva živali in naravnih dobrin, varstva premoženja in varstva kulturne dediščine načrtuje posege v prostor in prostorske ureditve (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Prostorske ureditve so sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor, dejavnosti in omrežij s pripadajočimi površinami na določenem območju. Prostorske ureditve se načrtujejo s prostorskimi akti. S prostorskimi akti se določajo usmeritve v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogoji in merila za njihovo izvedbo (prostorski izvedbeni pogoji) (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Prostorsko planiranje zajema vse prostorske razsežnosti, od držav, regij, občin oziroma lokalnih skupnosti, mest, vasi do posameznih lokacij. Metode in tehnike zajemajo široko paleto znanstvenih in strokovnih postopkov. Pomemben del metodike sestoji iz inventarizacije, analize in vrednotenja prostora, ki zajemajo predvsem prostorske danosti ob upoštevanju razvojnih potreb in nosilnih sposobnosti. V končni fazi se po kreativnem oblikovanju in izdelavi več variant izdelava končna sinteza plana (Pogačnik, 1999).

Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu občina) morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, 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 (koncept trajnostnega prostorskega razvoja) (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Na področju prostorskega načrtovanja se je v Sloveniji v zadnjem desetletju zgodilo precej sprememb. Zakonodaja, ki je opredeljevala pojme s področja prostorskega načrtovanja iz leta 1967, je doživela prve spremembe leta 1984 (Zakon o urejanju okolja, Zakon o urejanju naselij, Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov). Tudi izbrani prostorski akti iz leta 1996, ki smo jih analizirali v diplomski nalogi, so nastali še na podlagi zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja iz leta 1984. Takoj po osamosvojitvi, je Slovenija sprejela Zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (1990), v katerem je ukinila do takrat veljavno družbeno planiranje. Primerjalni prostorski akti iz leta 2004 analizirani v diplomski nalogi so nastali na podlagi Zakon o urejanju prostora (2002) in Zakon o graditvi objektov (2002), ki sta kasneje doživela precej sprememb in večkratno obravnavo v zakonih. Zakon o urejanju prostora (2002) je v veliki meri nadomestil trenutno veljavni Zakon o prostorskem načrtovanju (2007).

Prostorske značilnosti delimo na naravne danosti in na ustvarjene danosti. Naravne danosti v prostoru delimo na tri bistvene sestavine biosfere: **tla, vodo in zrak**, ter na spremljajoče z njimi povezane pojave, ki jih preučujejo mnoge vede. Pri tleh nas zanimajo predvsem geomorfološke danosti terena, kamninska sestava, nosilnost in rodovitnost tal, vegetacijski pokrov ter varstvo naravne dediščine. Voda je dragocena in omejena naravna dobrina, zato se varuje in običajno inventirizira s splošno hidrogeografsko klasifikacijo. Pod pojmom zrak pa preučujemo klimo, padavine, osončenje, vetrovnost, onesnaženje zraka s plini, smogom, prahom, toploto in hrupom (Pogačnik, 1999).

Ustvarjene danosti v prostoru so vezane na tiste pojave, ki jih je ustvaril človek. Ti so lahko fizični (arhitektonsko-urbanistični in gradbeno-tehnični) ali pa družbeni (demografski,

socialni, gospodarski, upravni, pravni, lastninski, okoljevarstveni, umetniško-oblikovni in drugi) (Pogačnik, 1999).

Raba tal, ki smo jo proučevali v diplomski nalogi, spada med fizične antropogene-ustvarjene prostorske značilnosti. V načrtovanju se teži za tem, da bo bodoča raba enaka kot obstoječa ali skladna z njo. Raba tal je le redko izključna, najpogosteje je mešana (kombinirana) glede na tlorisno razmestitev raznih dejavnosti ali pa glede na razporeditev po stavbnih etažah. Tedaj govorimo o prevladujoči rabi. Poznamo tudi sočasno rabo (trgovina sočasno s stanovanjskimi prostori...), ter začasno rabo (vrtičkarstvo, parkirišča). Med ustvarjenimi danostmi ima pomembno vlogo, kot dejavnik trajnostnega razvoja, kulturna dediščina in njeno varstvo (Pogačnik, 1999).

Načrtovanje mestnih naselij obravnava urbanistično načrtovanje. Poleg inženirsko-tehničnih vidikov enakovredno upošteva tudi gospodarske, socialne, okoljevarstvene, pravne, umetniške in druge komponente. Ker je omejeno na naselja mestnega značaja, prihajajo tu v ospredje arhitektonski, gradbeno-tehnični, komunalni in oblikovni vidiki ter varstvo urbanega okolja. Z urbanističnim planiranjem se zaradi zapletenosti in specifičnosti ukvarja vrsta znanstvenih disciplin, kot so urbana geografija, urbana ekonomika, pravne vede, urbana sociologija, urbana psihologija in umetnostna zgodovina (Pogačnik, 1999).

Načrtovalec se pri urbanističnem urejanju neposredno poslužuje treh skupin inštrumentov (Pogačnik, 1999):

- **URBANISTIČNI IN GRADBENO TEHNIČNI INŠTRUMENT**, kamor spada določitev rabe tal, sprememba namembnosti tal, parcelacija, horizontalni in vertikalni gabarit, odmik od parcelne meje, gradbena meja, gradbena črta, stavbna črta, regulacijska linija, gostota naselitve in delovnih mest ter razni kazalci in določila.
- **PRAVNI INŠTRUMENTI URBANISTIČNEGA UREJANJA**, ki predstavljajo predkupno pravico, obvezno prodajo, menjavo, razlastitev, služnosti, omejitve v prometu z zemljišči, prepovedi gradbenih parcelacij in razmerjem med privatnimi in javno dostopnimi površinami.

- EKONOMSKI INŠTRUMENTI URBANISTIČNEGA UREJANJA, predstavljajo številne gospodarsko-finančne ukrepe, kjer gre zlasti v javnem sektorju za zagotovitev proračunskih sredstev, ustanavljanje skladov, javne gospodarske službe, obdavčitve ter finančne ukrepe usmerjanja prostorskega razvoja z različnimi stimulansi, odškodninami in drugo.

Prostorski planerji se pri načrtovanju novih stavbnih zemljišč srečujejo z mnogimi omejitvami. Najprej je potrebno ugotoviti težnje prebivalstva po tipu objekta in lokaciji. Nato se poišče morebitne primerne lokacije glede na omejitve podane v hierarhično višjem redu (Natura 2000, najboljša kmetijska zemljišča, vodozaščitna območja ...) ter izdela ocena primernosti prostora za pozidavo. Omejitve za gradnjo predstavljajo naravne in ustvarjene danosti (Pogačnik, 1999).

Med naravnimi danostmi so to nestabilna tla, poplavna območja, strmine, osojne lege, neugodne klimatske in mikroreliefne značilnosti, najboljša kmetijska zemljišča, varovani gozdovi in gozdovi posebnega pomena, površine varstva naravne dediščine najvišjih kategorij in najkakovostnejši krajinski prostori, biotopi, območja varstva voda, obale rek, jezer, zavarovana območja in prostori izjemnega pomena za rekreacijo (Pogačnik, 1999).

Med ustvarjenimi danostmi pa so to: obstoječa raba površin, območja varstva ustvarjene dediščine, rezervati in obvezni odmiki od infrastrukture in drugih objektov, najkvalitetnejši urbani prostor, lastništvo in pravice (Pogačnik, 1999).

Prostor nato podrobno ovrednotimo, saj nam bo šele hkratno upoštevanje vseh danosti in omejitev v prostoru podalo sintezni odgovor glede možnosti gradnje. Vrednotenje izvajamo stopenjsko, ga kontroliramo in po potrebi korigiramo delne rezultate. Najprej opravimo presojo ranljivosti in privlačnosti prostora za urbanizacijo v celoti in nato za posamezne namenske rabe prostora, pri čemer moramo upoštevati medsebojne (ne)skladnosti različnih rab (Pogačnik, 1999). Osnovo posegom v prostor torej predstavljajo planski akti, ki določajo namensko (plansko) rabo zemljišč.

3.2 Vrste rabe prostora

Namenska raba prostora je določena glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo, ki more biti v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov. Deli se na (Pravilnik o vsebini, obliki..., 2007):

- območja stavbnih zemljišč,
- območja kmetijskih zemljišč,
- območja gozdnih zemljišč,
- območja vodnih zemljišč,
- območja drugih zemljišč (npr. visokogorska zemljišča, pridobivalni prostor mineralnih surovin, območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami).

V nalogi se bomo osredotočili predvsem na stavbno in kmetijsko namensko rabo, zato si podrobneje pogledjmo njuno definicijo.

3.2.1 Stavbna zemljišča

Pojem stavbnega zemljišča se je spreminjal skozi časovna obdobja in sprejete zakone. Stavbno zemljišče je prvi definiral Zakon o stavbnih zemljiščih (1997, v nadaljevanju ZSZ), ki ni več v veljavi, saj ga je 1. 1. 2003 nadomestil Zakon o urejanju prostora (2002, v nadaljevanju ZUreP-1). Zakon je v drugem členu definiral nezazidano stavbno zemljišče in zazidano stavbno zemljišče.

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev.

Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev, na kateri je zgrajen objekt. ZUreP-1, ki je nadomestil in razveljavil ZSZ, stavbno zemljišče omeni le v 180. členu, kjer izenači stavbno zemljišče z gradbeno parcelo.

Gradbena parcela je definirana z Zakonom o graditvi objektov (2002, v nadaljevanju ZGO-1, ki prav tako začel veljati 1. 1. 2003) kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Pomanjkljivost v definiciji terminov zazidano in nezazidano stavbno zemljišče, ki je nastala z razveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih (1997), pokrije ZGO-1 (2002), ki v 218. členu definira zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (Grilj, 2009).

Po ZGO-1 (2002) so tako zazidana stavbna zemljišča tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nezazidana stavbna zemljišča (po ZGO-1, 2002) so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Funkcionalno zemljišče je zemljišče okoli objekta, ki je potrebno za njegovo uporabo. Odpravi ga 215. člen ZUreP-1 (2002). Po sedaj veljavni zakonodaji se funkcionalno zemljišče prišteva h gradbeni parceli.

V Zakonu o prostorskem načrtovanju (2007, v nadaljevanju ZPNačrt) naletimo na še eno definicijo stavbnega zemljišča, kljub temu, da je ZGO-1 (2002) še v veljavi. V ZPNačrt (2007) je stavbno zemljišče definirano kot zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali

njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.

3.2.2 Kmetijska zemljišča

Kmetijsko zemljišče je bilo pri primerjavi prostorskih planov v naši nalogi opredeljeno po drugem členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (1996, v nadaljevanju ZKZ) kot zemljišče, ki je primerno za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih. Kmetijska zemljišča se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na:

- najboljša kmetijska zemljišča, to so zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo;
- druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo.

Najboljša kmetijska zemljišča so:

1. glede na naravne lastnosti:

- zemljišča, na katerih je najširša možnost rabe tal, ki se kaže v možnosti gojenja kmetijskih rastlin, ki uspevajo pri nas, če lega tal omogoča uporabo ustrezne kmetijske mehanizacije-I. kategorija kmetijskih zemljišč;
- zemljišča, na katerih je delno otežena možnost rabe tal zaradi fizikalnih lastnosti tal, kar zmanjšuje možnost izbora gojenja kmetijskih rastlin – II. kategorija kmetijskih zemljišč;
- zemljišča, ki so po svojih naravnih danostih primerna za trajne nasade (sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča, oljčni nasadi ipd.);
- zemljišča, ki so zaradi izjemnih lastnosti in lege najprimernejša za vrtnarsko proizvodnjo;

2. glede na lego, velikost in obliko parcel:

- zemljišča, ki so oblikovana (združena) v komplekse.

Ta opredelitev kmetijskih zemljišč se kasneje v Zakonu o kmetijskih zemljišč-UPB1 (2003) ni spremenila.

4. PRAVNI OKVIR PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA V SLOVENIJI

V tem poglavju so zbrani zakoni, ki so vplivali na posamezna obdobja prostorskega načrtovanja in posledično priprave obravnavanih prostorskih aktov za študijsko obdobje. Ogleдали si bomo pravna določila, ki se dotikajo naše diplomske naloge, podana v Zakonu o prostorskem Načrtovanju (2007). Na koncu poglavja usmerjanja prostorskega razvoja je tudi izsek o usmerjanju prostorskega razvoja iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije in prostorskega reda Slovenije.

4.1 Usmerjanje prostorskega razvoja

4.1.1 Usmerjanje prostorskega razvoja glede na Strategijo prostorskega razvoja Slovenije

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004) izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. Slovenija sprejema in upošteva usmeritve širše družbene skupnosti, saj kot članica Evropske unije predstavlja del evropskih prostorsko–razvojnih procesov. Z upoštevanjem Agende Habitat (Carigrad, 1996) prostorska strategija nadgrajuje načela izboljšanja kakovosti bivališč, mest in drugih naselij, predvsem z ustvarjanjem pogojev za razvoj trajnostnih človekovih naselij. V skladu s tremi mednarodnimi usmeritvami, dokumentom Agenda 21 (Rio de Janeiro, 1992) in Ljubljansko deklaracijo o prostorski dimenziji vzdržnega razvoja (Ljubljana, 2003), ki poudarja kulturno razsežnost, je načelo trajnostnega razvoja osnovno izhodišče in vodilo za usmerjanje prostorskega razvoja Slovenije (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

V Strategiji prostorskega razvoja Slovenije so podane smernice za načrtovanje poselitve in notranji razvoj naselij, posredno stavbnih zemljišč. Osnovno pravilo načrtovanja stavbnih zemljišč je prednost notranjega razvoja naselja pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno). Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje tudi s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s

prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Z razvojem in urejanjem mest in drugih naselij se zagotavlja varne, udobne in zdrave pogoje za življenje. Pri tem se, kolikor je le mogoče, ohranja biotsko raznovrstnost, naravne vrednote, kulturno dediščino in druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja ter omogoča povezanost habitatov v naseljih z naravo zunaj naselij. Pri načrtovanju razvoja naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial. V naseljih, ki nimajo lastnosti kulturne dediščine in v obstoječem stanju ne omogočajo nove, spremenjene in izboljšane rabe, ima prenova prednost v posameznem delu naselja ali celotnem naselju, če omogoča bolj smotrno in ponovno rabo že obstoječih zmogljivosti, finančne prihranke in/ali zmanjšanje porabe energije. Pri načrtovanju prenove se upošteva ohranjenost identiteto naselja ali dela naselja in skrbi za uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

Naselju se lahko določijo **površine za širitev** v primeru, da je opredeljeno kot urbano naselje, predvsem pa, če je ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja. Naselja na območjih, ki so pomembna za razvoj turističnih dejavnosti, lahko poselitveno območje povečajo na osnovi razvojnega programa. Širitev naselij je dopustna, če je skladna s temeljnimi cilji urejanja prostora, načeli usmerjanja poselitve, s programom opremljanja zemljišč in oceno ogroženosti zaradi naravnih ali drugih nesreč. V primeru, da je poseljena površina zunaj poselitvenega območja spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004):

- Obnovo, prenavo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in

- novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja.

Razpršeno gradnjo zunaj poselitvenih območij, ki je vir okoljskih obremenitev ali vizualnih motenj, se sanira. Območja sanacije razpršene gradnje se opredeli glede na tip razpršenosti, stopnjo degradacije in možnosti sanacije. Zgošča in zaokroža se predvsem tisto razpršeno gradnjo, ki ima možnosti za ustrezno prometno in komunalno ureditev, oskrbo z urbaniimi dejavnostmi in navezavo na javni promet. Dovoljene so tiste dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posameznih območij razpršene gradnje. Razpršeno gradnjo v predmestjih in obmestnih naseljih se sanira z zgoščevanjem stanovanj in urbanih dejavnosti (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

4.1.2 Smernice usmerjanja prostorskega razvoja podane v Prostorskem redu Slovenije

Prostorski red Slovenije je bil sprejet za ureditev področja prostorskega planiranja. Pravila se uporabljajo za določitev osnovne in podrobne namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora v strateških in izvedbenih prostorskih aktih na regionalni in lokalni ravni (Prostorski red Slovenije, 2004).

Prostorski red Slovenije vsebuje naslednja pravila (Prostorski red Slovenije, 2004):

- Splošna pravila prostorskega načrtovanja (zahteve in usmeritve prostorskega planiranja, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa in drugo),
- pravila za načrtovanje prostorskih sistemov (splošna pravila in pravila za načrtovanje poselitve, gospodarske infrastrukture in krajin),
- in pravila za načrtovanje in graditev objektov (načrtovanje grajene strukture, zelenih površin, enostavnih objektov).

Umeščanje dejavnosti pri usmerjanju prostorskega razvoja in z njim povezanih prostorskih ureditev določajo pravila za načrtovanje prostorskih sistemov, ki podrobneje opredeljujejo (Prostorski red Slovenije, 2004):

1 Načrtovanje poselitve:

- načrtovanje poselitvenih območij (prenova naselij, nezadostno izkoriščena zemljišča, širitev poselitvenih območij);
- načrtovanje območij namenske rabe v sistemu poselitve (območja stanovanj, območja proizvodnih dejavnosti, mešana območja, posebna območja, območja družbene infrastrukture, območja zelenih površin).

2 Načrtovanje gospodarske infrastrukture:

- načrtovanje območij namenske rabe v sistemu gospodarske infrastrukture (območja prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture, ter komunikacijskih, energetskih in vodov okoljske infrastrukture).

3 Načrtovanje v krajini:

- načrtovanje v območjih z omejitvami za razvoj v prostoru;
- načrtovanje območij namenske rabe v sistemu krajine (območja kmetijskih zemljišč, gozdov, vodnih zemljišč, mineralnih surovin, za potrebe obrambe, za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri usmerjanju prostorskega razvoja in z njim povezanih prostorskih ureditev morajo nosilci urejanja prostora (Prostorski red Slovenije, 2004):

- zagotavljati vzdržen prostorski razvoj in dosegati temeljne cilje urejanja prostora;
- zagotavljati prostorsko usklajenost in povezanost gospodarske, socialne, kulturne in okoljske politike ter zmanjševanje razlik v regionalni razvitosti;
- zagotavljati zadostno ponudbo zadovoljivo opremljenih zemljišč za gradnjo in ustvarjati pogoje za načrtovane investicije z usmerjenim izvajanjem prostorskih ukrepov ter konkretnimi prostorskimi programi in projekti;
- celovito obravnavati prostorske sisteme ter usklajeno umeščati dejavnosti in prostorske ureditve v prostor, tehtati stroške in koristi prostorskih ureditev ali spreminjanja prostora ter preverjati njihovo upravičenost;
- zagotavljati upoštevanje predpisov s področja varstva okolja in njegovih delov, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter rabe naravnih virov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
- ter nenazadnje zagotavljati skladnost prostorskih aktov.

4.1.3 Usmeritve Zakona o prostorskem načrtovanju

Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Prvenstveno se usmerja na manj pomembna zemljišča, ki so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja in zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine pomembna (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Prostorski akti morajo temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljeni skladno s strokovnimi metodami prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja. Pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor moramo upoštevati tako javni kot zasebni interes in ju pretehtati, vendar zasebni interes ne sme škodovati javnemu (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

4.1.4 Povzetek pravilnika o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki (2003)

S tem pravilnikom se je določalo način priprave prostorskih sestavin občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana za obdobje od 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine), ki vsebujejo opredelitev osnovnih in podrobnejših območij namenske rabe prostora, območij varovanj in omejitev s pripadajočimi grafičnimi znaki v digitalni obliki in način posredovanja prostorskih sestavin planskih aktov občin v digitalni obliki.

V prostorskih sestavinah se grafično prikažejo območja namenske rabe prostora za celotno območje občine. Namenska raba prostora se deli na osnovne namenske rabe in po potrebi znotraj osnovne tudi na območja podrobnejše namenske rabe.

Za potrebe kategorizacije **poselitve** so predvidene kategorije:

- območje stanovanj, kamor spadajo območja eno in dvostanovanjskih objektov, stanovanjska območja za posebne namene, območja počitniških hiš in stanovanjska območja s kmetijskimi gospodarstvi;
- območja proizvodnih dejavnosti (Industrijska območja - težke industrije in druga proizvodna območja);
- območja javne infrastrukture (območja vzgoje in izobraževanja, območja športa, območja zdravstva, območja socialnega varstva, območja kulture, območja javne uprave, območja čaščenja in opravljanja verskih dejavnosti);
- mešana območja;
- območja športno rekreacijskih in zelenih površin.

Na območjih **gospodarske infrastrukture** ločimo:

- Območje prometne infrastrukture;
- območja telekomunikacijske infrastrukture;
- območja energetske infrastrukture in
- območja komunalne in okoljske infrastrukture.

Za območja **krajine** pa so predvidena:

- Območja površinskih voda;
- območja mineralnih surovin;
- območja kmetijskih zemljišč;
- območja gozdov;
- območja za potrebe obrambe in
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

V prostorskih sestavinah se grafično prikažejo območja varovanj in omejitev. To so z zakonom oziroma predpisom zavarovana, ogrožena in druga varstvena območja, ki so določljiva v naravi na parcelo natančno. Območja varovanj in omejitev se delijo na osnovna in podrobnejša, ki se označijo kot stopnja ali kot vrsta varovanj in omejitev.

Pod ta območja se uvrščajo:

- Vodovarstvena območja,
- območja ohranjanja narave (naravne vrednote državnega in lokalnega pomena, zavarovana območja (parki), območja biotske raznovrstnosti, posebna varstvena območja in ekološko pomembna območja),
- območja varstva gozdov,
- območja najboljših kmetijskih zemljišč,
- območja varstva kulturne dediščine,
- območja za raziskovanje mineralnih surovin,
- ogrožena območja,
- varovalni in varstveni pasovi.

Za območje cele občine se izdelava in vodi bilanca površin, ki je sestavni del obrazložitve odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin. Ob vsakokratni spremembi oziroma dopolnitvi prostorskih sestavin se bilanca površin ustrezno dopolni.

4.3 Občinski prostorski načrt

V diplomski nalogi smo se osredotočili na izbrane občine, zato si bomo podrobneje pogledali določila zakonskih predpisov za občine. V tem poglavju povzemamo določila aktualne zakonodaje na področju prostorskega planiranja, po Zakonu o prostorskem načrtovanju (2007). Občina je pristojna za (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007):

- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena.

Občinski prostorski načrt (v nadaljevanju OPN) vsebuje strateški in izvedbeni del. Strateški del se naslanja na državne strateške dokumente in določa cilje in izhodišča z usmeritvami prostorskega razvoja občine. Obsega celovito prenovo poselitve, torej območja naselij vključno z območji razpršene gradnje ter območja razpršene poselitve, razvoj krajine ter

razvoj gospodarske javne infrastrukture, ki se prikaže v namenski rabi prostora (izvedbeni del OPN-ja) (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Strategija prostorskega razvoja občine z urbanističnimi in krajinskimi zasnovami kot strateški prostorski akti nimajo neposrednega vpliva na posameznika. Le tega se dotika izvedbeni del občinskega prostorskega načrta, saj določa poleg območij namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev tudi območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt, ki je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. (ZPNačrt, 2007).

Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007):

- ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb,
- ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb,
- ki so namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti,
- ki so namenjene bivanju,
- ki so občinskega grajenega javnega dobra,
- ki so namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

4.3.1 Načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor znotraj območij naselij

Vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta se za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter drugih razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega značaja, določi na podlagi urbanističnega načrta. Na podlagi urbanističnega načrta se za naselja določi tudi (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007):

- območja celovite prenove naselja z rešitvami in ukrepi za celovito prenovu,
- javne površine in druge oblike javnega dobra,
- prometno ureditev vključno s površinami za mirujoči promet,

- zelene površine naselja,
- temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, gospodarsko javno infrastrukturo naselja. Prostorski izvedbeni pogoji določajo zlasti (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007):
- podrobne pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- pogoje varovanja zdravja ljudi.

Če povzamemo, so prostorski izvedbeni pogoji s prostorskim aktom določena merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor, skladno s katerimi se pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov podanih v zakonu o graditvi objektov.

4.3.2 Načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor zunaj območja naselja in območja razpršene poselitve

Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007):

- ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),
- ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
- za namen športa in rekreacije,
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja,

- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor iz prejšnjega odstavka dopustno le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. Kriterije za načrtovanje in poseganje v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih predpiše minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

Območje razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor, kot so stanovanjski objekti, je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora, ter če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko rabo (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007).

5 REZULTATI ANALIZE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA

Analizo širitve pozidave in namenske rabe zemljišč v izbranih občinah smo proučevali za obdobje 1996-2004 z dvema osnovnima ciljema. V analizi izbranih občin smo ugotavljali, koliko se je spreminjala površina v občinskih prostorskih aktih namenjena najboljšim kmetijskim površinam, gozdovom ter stavbnim zemljiščem v obravnavanem obdobju in na osnovi rezultatov poskušali ugotoviti trende širitve plansko določenih zazidljivih površin glede na demografsko in gospodarsko stanje v občinah v obravnavanem obdobju.

Obravnavanim občinam je skupno to, da so bile do leta 1999 del občine Maribor, nato pa sta se leta 1999 odcepili občina Hoče–Slivnica in občina Miklavž na Dravskem polju. Vključitev slednjih je zanimivo za obravnavo, saj imata specifične značilnosti tako glede geografske lege kakor glede drugih kazalnikov v primerjavi z občino Maribor. Občina Miklavž na Dravskem polju je neposredno povezana s samim mestom Maribor. Ima zelo omejen prostor širjenja in izrazit značaj spalnega naselja. Občina Hoče–Slivnica pa je za razliko od občine Miklavž na Dravskem polju nastala na območju z velikimi kmetijskimi in gozdnimi površinami, dobrimi prometnimi povezavami ter možnostmi širjenja zazidave. V nadaljevanju podajamo za vse tri izbrane občine primerljive statistične kazalnike in analize prostorskih aktov, ki nam bodo podali vpogled v prostorske trende v posamezni občini v obdobju 1996-2004.

5.1 Mestna občina Maribor

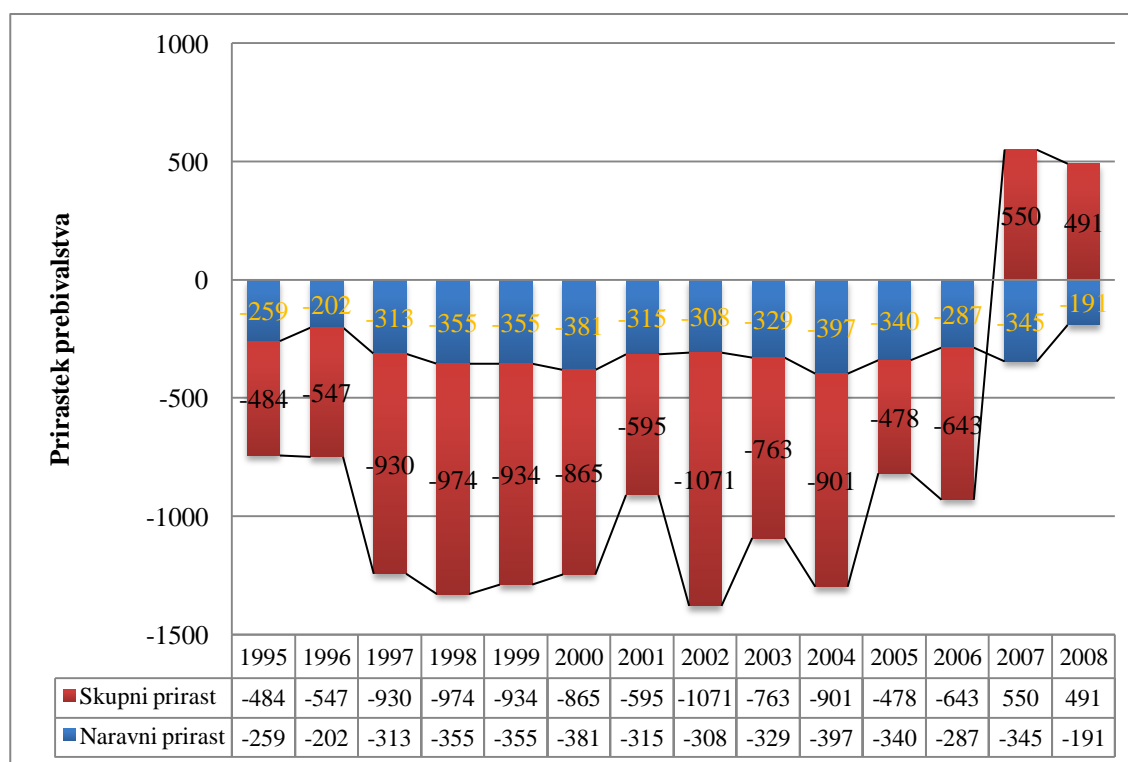
Maribor je po številu prebivalcev drugo največje slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Predstavlja pomembno prometno križišče, skozi katerega potuje veliko potnikov iz avstrijske strani proti Zagrebu. Maribor s Celjsko kotlino povezuje avtocesta. V Slivnici je mariborsko letališče (Gams, 1996).

Maribor je v bivši Jugoslaviji sodil v sam vrh jugoslovanske industrijske proizvodnje. Posledice enostranskega industrijskega razvoja so bile posebej vidne ob razpadu Jugoslavije

in izgubi pomembnega jugoslovanskega trga. V sekundarnih dejavnostih je bilo zaposlenih nad polovico, od tega v industriji dobra četrtina zaposlenih, v negospodarstvu pa 40 %. V devetdesetih se je mesto tako znašlo v krizi. Propadanje nekoč največjih tovarn, brezposelnost in izseljevanje prebivalcev so le nekatere težave, s katerimi so se morali spoprijeti tudi prostorski načrtovalci. Posledica množičnega izseljevanja je povzročila, da danes več kot polovica zaposlenih v občini dnevno prihaja od drugod (Občina Maribor, 2009).

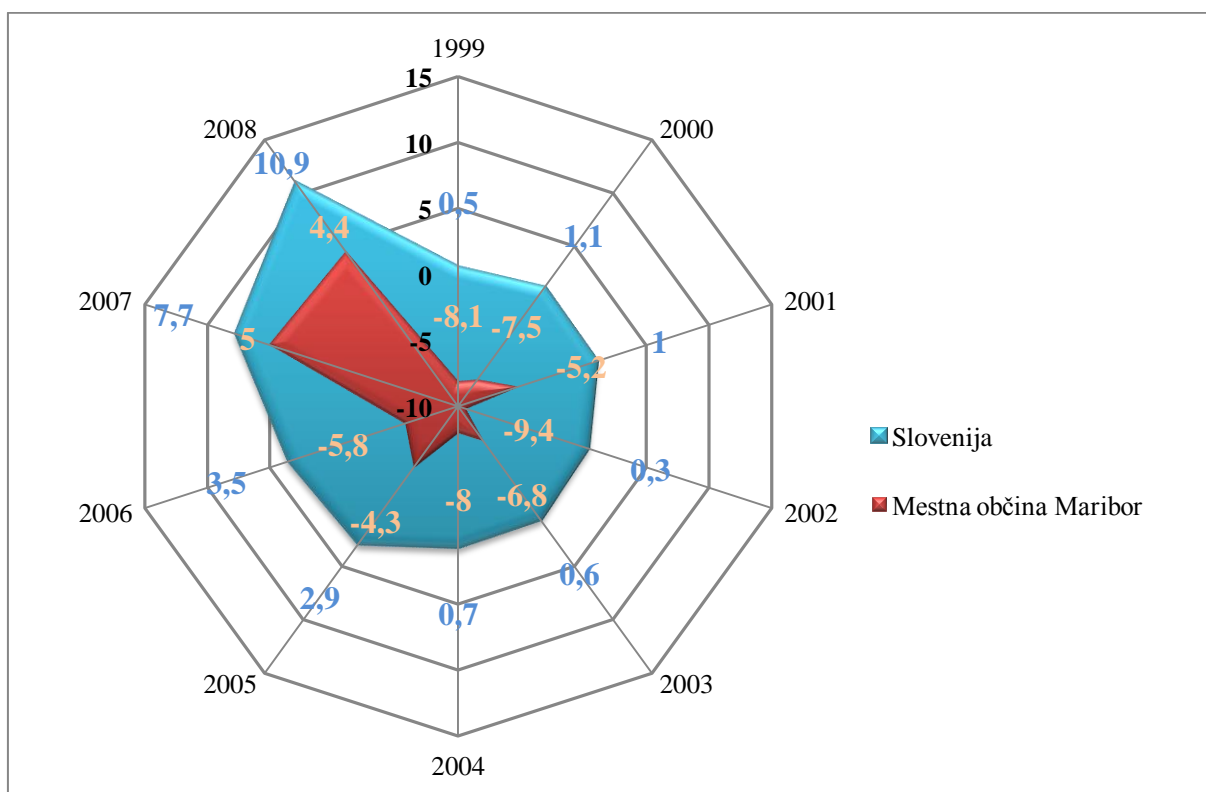
5.1.1 Demografske značilnosti Mestne občine Maribor

Mestna občina Maribor je imela leta 2007 po podatkih Ministrstva za notranje zadeve 119.071 prebivalcev. Iz statističnih podatkov (SURs, 2010) je razvidno, da je število prebivalcev v Mestni občini Maribor v letih od 1995 do 2007 upadalo (Slika 1). Pozitiven trend je opaziti v letih 2007 in 2008 na račun priseljevanja prebivalcev, medtem ko v občini še vedno beležijo negativen naravni prirastek.



Slika 1: Naravni in skupni prirastek prebivalstva za Mestno občino Maribor (SURs, 2009).

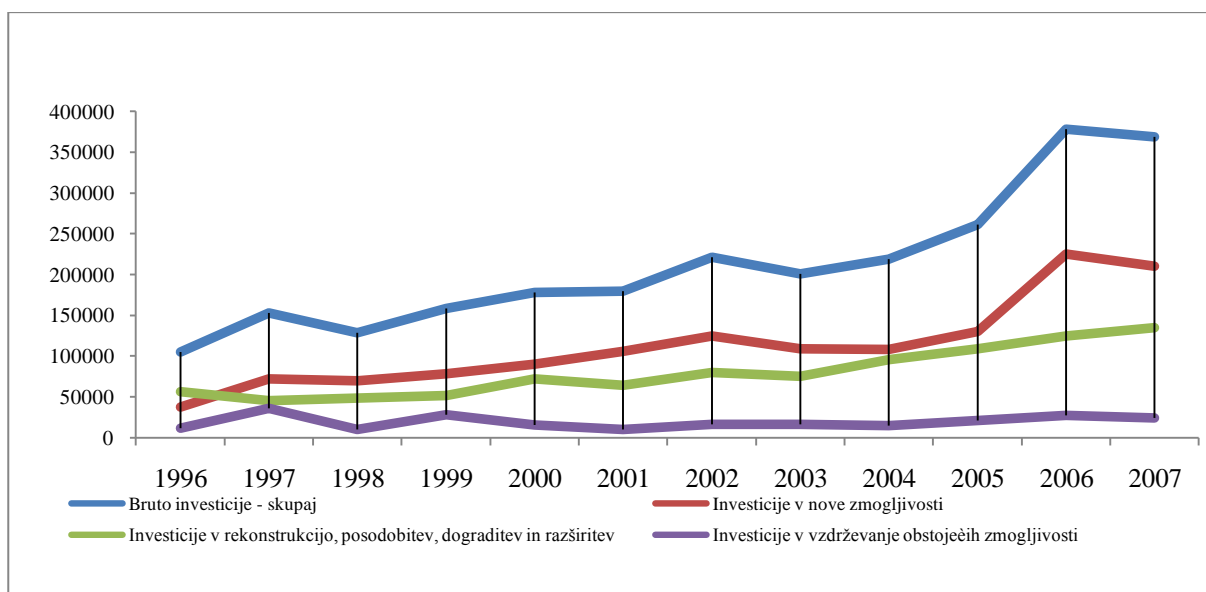
Za potrebe primerjave s stanjem v Sloveniji in v izbranih občinah smo demografske podatke preračunali še na skupni koeficient prirastka prebivalstva na 1000 prebivalcev občine. Le tega izračunamo tako, da skupen prirastek prebivalstva pomnožen s 1000 delimo s številom prebivalcev občine. Za leti 1995 in 1996 so bili po občinah na voljo le podatki o številu državljanov, zato kazalniki za ti dve leti niso izračunani. Iz grafikona (Slika 2) je razvidno padanje števila prebivalcev v MOM, ki je intenzivno padalo do leta 2007. Glede na statistične podatke in trende v Sloveniji je naraščanje prebivalstva v MOM še vedno pod povprečjem. V Sloveniji se v povprečju že od leta 2006 kaže pozitiven naravni prirastek, vendar se pričakuje, da se bo trend rasti prebivalstva umiril, saj je trenutni trend posledica močnih generacij iz sedemdesetih in osemdesetih let preteklega stoletja. Glede na upad prebivalstva do leta 2006 in minimalen zabeležen prirastek v letih 2007 in 2008 (SURS, 2009) v prostorskih aktih za MOM ne pričakujemo načrtovanja večjih površin novih stavbnih zemljišč, čeprav je lahko velik porabnik prostora tudi razvoj dejavnosti.



Slika 2: Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za Mestno občino Maribor in Slovenijo v obdobju 1999-2008 (SURS, 2009).

5.1.2 Ekonomski kazalniki v Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor je po podatkih (SURSTAT, 2009) v letih od 1996 do 2005 počasi višala bruto investicije v nova osnovna sredstva (Slika 3). Le-te so drastično narasle leta 2005, saj so tega leta narasle investicije v nove zmogljivosti. Novim investicijam navkljub pa so investicije za vzdrževanje obstoječih zmogljivosti ostajale nespremenjene, medtem ko krivulja investicij v rekonstrukcijo, posodobitev, dograditev in razširitev kaže trend pozitivne rasti. V preteklosti je bil večkrat izpostavljen problem vzdrževanja (Drožg, 1997), ki se je pojavljal v MOM, in sicer gre za počasno propadanje jedra mesta kot stanovanjskega območja, kljub v začetku ambiciozno zastavljenih obnovitvenim ciljem.



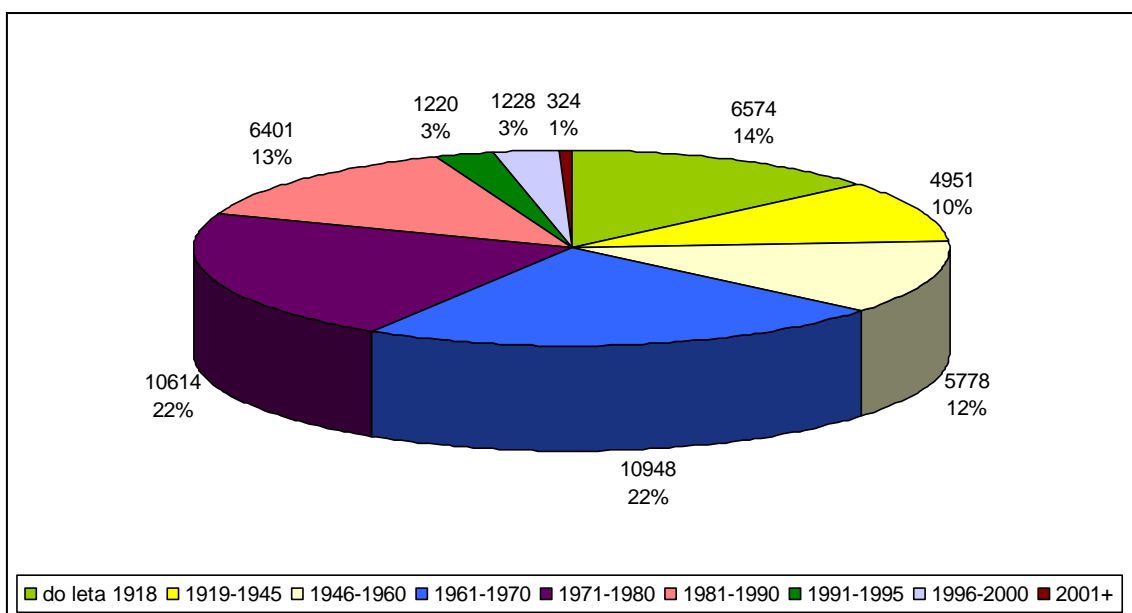
Slika 3: Bruto investicije v Mestni občini Maribor po namenu investiranja (SURSTAT, 2009).

Posledično bi lahko sklepali, da je ravno ta finančni zagon, ki ga je občina spodbujala v preteklih letih, predvsem pa v letu 2005, povezan s pozitivnimi trendi rasti prebivalstva v letu 2006 in 2007 (SURSTAT, 2009), glede na nizke investicije v prejšnjih letih, ko je bila značilna stagnacija oziroma upadanje števila prebivalstva. Kaj je povzročilo spremembo demografske slike, lahko le ugibamo, prav tako ali so bruto investicije posledica prirastka prebivalstva ali je prirastek prebivalstva posledica povečanih investicij v nove zmogljivosti in s tem večje privlačnosti občine. Porast v številu prebivalstva bi lahko bil tudi odraz sprememb v

posameznih gospodarskih panogah ali drugih dejavnikov. Vsekakor pa najbolj bode v oči investiranje v vzdrževanje in propadanje jedra mesta, kot že pred več kot 10 leti ugotavlja Drozg (1997).

5.1.3 Stanovanjska gradnja v Mestni občini Maribor

Novozgrajenih objektov je po statističnih podatkih iz leta v leto manj. Večina, 93 % novozgrajenih objektov v Mestni občini Maribor, je bilo zgrajenih do leta 1990 (SURS, 2009). V naslednjih letih do 2002 pa je bilo zgrajenih le še 7 % objektov, kar znese 2772 stanovanj po letu zgraditve stavbe, po podatkih statističnega popisa leta 2002 (SURS, 2009) (Slika 4). Podatki sovpadajo s trendi gibanja prebivalstva v času popisa, vendar je po letu 2006 prišlo do rasti prebivalstva in do povečanja povpraševanja po novih bivalnih površinah (SURS, 2009) , kar se bo pokazalo šele v kasnejših popisih, analiza novih stavb po podatkih dejanske rabe kmetijskega ministrstva je podana v nadaljevanju.



Slika 4: Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v Mestni občini Maribor po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).

5.1.4 Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor

Za Mestno občino Maribor smo opravljali analize spremembe namenske rabe zemljišč na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MOM) v letu 2000. S tem odlokom se v prostorskih sestavinah za območje MOM spreminjata in dopolnjujeta dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986–2000 s popravki in družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986–1990 s popravki, v nadaljevanju srednjeročni plan. Dolgoročni in srednjeročni plan se dopolnita in spremenita v primeru sprememb in dopolnitev vsebin dolgoročnega plana občine Maribor ali obveznih izhodišč dolgoročnega plana RS ter tudi iz drugih razlogov. V preteklosti so bili glavni razlogi za spremembe srednjeročnega plana, prenos kartografske dokumentacije k planu v merilu 1 : 5000 iz analogne v digitalno obliko ter prilagoditve vsebin zaradi spremenjene meje Mestne občine Maribor.

V diplomski nalogi smo se osredotočili na širitve pozidave in spremembo namenske rabe na najboljših kmetijskih zemljiščih, gozdnih zemljiščih in stavbnih zemljiščih.

Na območju današnje Mestne občine Maribor se je v obravnavanem obdobju intenzivneje razvijal del mesta, imenovan center »štirih mest«, na desnem bregu Drave (Tabor, Studenci, Tezno in Pobrežje), ki ima pretežno stanovanjsko vlogo, z namenom preprečitve stihijske in razpršene pozidave. Prostorski razvoj naj bi se usmerjal (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000):

- v zgoščevanje razpršene pozidave z namenom zaokroževanja urbanih območij in mestnega roba,
- prenovi dotrajanih objektov in
- k spremembam namenske rabe območij z manj primernimi funkcijami.

5.1.4.1 Zasnova namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor v letu 2000

Zasnova namenske rabe prostora v ureditvenem območju naselja, mesta Maribor, je podana kot predvidena osnovna raba prostora in sledi načelom enakomernega in vsestranskega

prostorskega razvoja na celotnem območju mesta. Deli se na (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000):

- stavbna zemljišča,
- vodne površine znotraj ureditvenega območja mesta,
- najboljša in druga kmetijska zemljišča znotraj ureditvenega območja mesta,
- gozdne površine znotraj ureditvenega območja mesta.

Znotraj posamezne namenske rabe so v okviru dopustnih obremenitev možne tudi druge rabe pod pogojem, da se večinski rabi v vseh ozirih podredijo. Prostorski razvoj mesta je namreč le redkokje ohranil čisto oz. izključno namensko rabo površin, predvsem zaradi zagotavljanja osnovne in dopolnilne oskrbe prebivalstva (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000). Znotraj prostorsko planskih enot so pri izdelavi prostorskih planskih in izvedbenih aktov možne manjše spremembe v razmerjih površin posameznih vrst namenske rabe prostora glede na opredelitve v urbanistični zasnovi, vendar le take, ki niso v nasprotju s pretežno namensko rabo. Največji delež vsega mestnega prostora zavzemajo stavbna zemljišča. Vključujejo tako vsa zazidana kot tudi vsa nezazidana stavbna zemljišča. V prostorskem planu opredeljene nove površine so praviloma namenjene stanovanjski pozidavi na organiziran, kompleksen način gradnje. Manjši del novih površin je namenjen za posamično gradnjo. Večina novih stanovanjskih površin kompleksne gradnje so predvideni lokalni oskrbovalni centri (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Občinska politika na področju stavbnih zemljišč je usmerjena v zagotavljanje racionalne rabe zemljišč, v racionalno gradnjo in v preprečevanje stihijskega razvoja v prostoru. V urbanistični zasnovi opredeljena stavbna zemljišča so podlaga za pripravo letnih planov gospodarjenja s temi zemljišči (pridobivanje, menjava, opremljanje ipd. Zemljišča na ureditvenem območju mesta Maribor so členjena na (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000):

- **zazidana stavbna zemljišča**; to so zemljiške parcele, ki ležijo na območju, ki je s prostorskim planom občine namenjeno za graditev objektov in na katerih so zgrajeni objekti;
- **nezazidana stavbna zemljišča**; to so zemljiške parcele na območju, ki je s prostorskim planom občine namenjeno za graditev objektov;

- **zemljišča na območjih, na katerih se namenska raba ne spreminja**; gre za zemljišča, ki so zaradi svoje varovalne vloge ali posebne lege vključena v območje urbanistične zasnove; ta zemljišča so na delu površin za komunalno in energetiko, na vodnih površinah (brez Dravskega kanala) in na naslednjih zelenih površinah: parkovni gozdovi, gozdne površine, del obrečne vegetacije, del povezovalnih zelenih površin, vrtičkarske površine, vinogradniške in sadjarske površine, del vrtnarij in druge kmetijske površine.

Nove površine stavbnih zemljišč so po dolgoročnem planu za občino Maribor znotraj ureditvenega območja naselja opredeljene predvsem za stanovanjsko dejavnost. Velikost vseh novih površin stavbnih zemljišč je 324,65 ha, spremembe pa se nanašajo pretežno na najboljša kmetijska zemljišča (205,25 ha), druga kmetijska zemljišča (14,00 ha) in gozdna zemljišča (10,50 ha). Ker so spremembe v rabi zemljišč predvidene etapno, je bil z dolgoročnim planom spremenjen status le nekaterim od tako predvidenih zemljišč. S spremembami prostorskih aktov v letu 2000 je bila predvidena sprememba namenske rabe v stavbna zemljišča na 84 ha najboljših kmetijskih zemljišč, 10,50 ha gozdnih površin in 16 ha drugih kmetijskih zemljišč. Nekatera zemljišča za stanovanjsko dejavnost pa se vrnejo v prvotno namembnost (16 ha gozda na Teznu) (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Konceptualne rešitve v prostoru in upoštevanje predvidenega razvoja mesta, ter individualnih pobud v času nastajanja sprememb prostorskih aktov so praviloma glavni razlog za spreminjanje namembnosti dela kmetijskih in gozdnih zemljišč v Mariboru in njegovi neposredni okolici. Zaradi lege zemljišč, zaokrožitve ureditvenega območja mesta in upoštevanja načela varstva kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti v času do dejanskih potreb po zemljiščih je v območje mesta vključenih tudi več površin najboljših in drugih kmetijskih zemljišč.

5.1.4.2 Osnovne smernice podane v odloku iz leta 2000 v Mestni občini Maribor

Glede na vsebino odloka iz leta 2000 naj bi novi mestni centri "štirih mest" vzpostavili novo omrežje centralnih dejavnosti in javnih odprtih površin v Mestni občini Maribor. Razvoj javnih in centralnih funkcij na desnem bregu reke Drave je vezan na izgradnjo primarnih in

sekundarnih mestnih cest in zadostnih kapacitet parkirnih površin. Večji del javnih in centralnih funkcij in trgovin naj bi bil lociran ob vpadnicah in primarnih cestah, predvsem na prometnih vozliščih teh cest. Sem sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli in druga gostinska in turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, zdravstveni nastanitveni centri, ne zdravstveni nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni centri, pridrževalni centri, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, pravosodje, obramba in zaščita, finančne, zavarovalniške in druge storitve, storitve in objekti za šolstvo in šport, cerkve s pripadajočimi objekti, trgovski centri, mestna središča, ambulante ipd (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Proizvodne dejavnosti naj bi bile združene v zaključene prostorske komplekse – proizvodna in skladiščna območja. Obstoječim industrijskim conam ni možno spreminjati namembnosti, ker v mestu praktično ni nadomestnih površin oziroma drugih območij za proizvodne dejavnosti. Nove površine za proizvodne dejavnosti naj bi bile v bližini že obstoječih industrijskih con in potrebnih infrastrukturnih vodov. Proizvodna območja obrtnih dejavnosti naj bi urejali v vseh mestnih predelih na manjših površinah (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Izgradnja **stanovanjskih območij** naj bi se normativno urejala z gostoto pozidave, izraženo s faktorjem izkoriščenosti zemljišča (FIZ) in faktorjem pozidanosti (FP). V osrednjem delu mesta prevladuje organizirana gradnja in izraba zemljišč (FIZ od 0,60 do 1,4). Pri izgradnji mestnih robov občina stremi k stanovanjski gradnji gostote s FIZ od 0,4 do 0,8. FIZ nad 1,2 je dopuščen kot izjema z namenom oblikovanja dominantnih identitetnih točk posameznih mestnih predelov. Faktorji pozidanosti so določeni samo za območja nove stanovanjske gradnje. Območja nove stanovanjske gradnje so predvidoma srednjih gostot med 150 in 250 preb/ ha, območja individualne gradnje pa vsaj 80 prebivalcev/ ha. Gostota prebivalstva je vezana na faktor dovoljene izrabe stavbnega zemljišča – FIZ (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

V stanovanjska območja sodijo stanovanjski objekti vseh tipologij namenjeni stalnemu bivanju prebivalstva spremljajoče dejavnosti, potrebne za oskrbo prebivalstva, osnovno

oskrbo, otroško varstvo, varstvo in oskrbo starejših občanov, obrtne osebne storitve in servisne storitve za gospodinjstvo, ki niso hrupne, združevanje in družbene aktivnosti prebivalstva, rekreacija otrok v okviru zelenih površin stanovanjskega območja, odstavljanje motornih vozil v skupnih več etažnih garažah, gostinske in penzijske storitve, intelektualne storitvene dejavnosti, izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja ipd. V stanovanjska območja sodijo površine za dopolnilne dejavnosti, ki služijo predvsem v območju živečim prebivalcem (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Opustitve stanovanjske rabe površin so predvidene le, ko je to neizogibno potrebno: v primeru, ko je na površinah za bivanje prostorsko in emisijsko moteča dejavnost in je primerjalno bolj racionalno kot sanacija, ali na trasi predvidene mestne prometnice (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Razmestitev **zelenih površin** naj bi vzpostavila prehode zelenih površin skozi mesto. Večje zelene površine se oblikujejo kot območja za organizacijo športnih in rekreacijskih dejavnosti, ki členijo mesto na mestne predele in jim zagotavljajo identifikacijo, manjše pa naj bi rahljale gradbeno tkivo in se navezovale na velike zelene prodore v mesto. Urbano zelenje naj bi intenzivno spremljalo zasnovo novih centralnih, mešanih, stanovanjskih, proizvodnih in drugih območij ter prometnih povezav (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Med **zelene površine** sodijo sklenjene površine javnih zelenic, parkovnih gozdov, parkov, vrtičkov za rekreacijsko obdelavo, gozdna in kmetijska zemljišča ter površine za spremljajoče vzdrževanje zelenih površin javnih gospodarskih podjetij. Površine za možne dopolnilne dejavnosti so površine za športno rekreacijske objekte in naprave, turistične zmogljivosti, informacijske točke in za kioske za napitke in slaščice (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

Kmetijske površine v primarni rabi, ki leže v neposredni bližini mesta ali se vanj zajedajo, so vključene kot del zelenega obroča mesta. Na območju Za Kalvarijo in v Krčevini se lahko vinogradniške površine razširijo, prav tako je mogoče urediti sadovnjake na vzhodnem pobočju Krčevine in jih razširiti na območje pod Piramido in Kalvarijo (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

V preglednici (Preglednica 1) je podana vrsta rabe zemljišča po posameznih planih v Mestni občini Maribor, ki so bili stvar odloka iz leta 2000. Nazorno so prikazani trendi sprememb površin posameznih rab zemljišč. Najbolj se spreminja površina najboljših kmetijskih površin, ter tudi drugih kmetijskih površin. Gozd se širi in dodatno zarašča kvalitetna kmetijska zemljišča, katera krčimo tudi s stavbnimi zemljišči.

Preglednica 1: V preglednici je podana vrsta rabe zemljišča po posameznih planih v Mestni občini Maribor (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2000).

VRSTA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA	NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ – STANJE LETA 1998 v ha	SPREMEMBA RABE ZEMLJIŠČ V LETU 2000 GLEDE 1998 v ha	NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ V PLANU LETA 2004 v ha
NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	4.014,86	- 97,92	3.916,94
DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	1.652,36	- 34,93	1.617,43
GOZD	5.015,76	+ 5,35	5.021,11
STAVBNO ZEMLJIŠČE	3.708,53	+ 127,94	3.836,47
ZEMLJIŠČE S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAMI	372,44	- 0,44	372,00
SKUPAJ POVRŠINA V MESTNI OBČINI	14.763,95		14.763,95

5.1.4.3 Spremembe namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor (1996–2008)

Prostorski akt Mestne občine Maribor (MOM) iz leta 1996 se nanaša na širšo okolico mesta Maribor, katero bi lahko opredelili kot njegovo gravitacijsko zaledje. Mesto Maribor je zajeto v ureditveno območje naselja (UON), znotraj katerega je opredeljenih več kategorij stavbnih zemljišč, oziroma zemljišč druge namenske rabe, ki se podredijo poselitvi, ter kmetijske, gozdne in druge površine.

Ureditveno območje Mestne občine Maribor iz leta 1996 smo lahko primerjali s prostorskimi akti iz let 2000 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000), 2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2003) in 2008 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008). Nekatere posebnosti pri analizi prostorskih aktov smo imeli zaradi odcepa občin Miklavž na Dravskem polju in občine Hoče-Slivnica leta 1999 od Mestne občine Maribor, kjer smo morali upoštevati spremembo površine obravnavane občine.

V preglednici (Preglednica 2) so podane kategorije namenske rabe, s katerimi smo se srečali pri preučevanju prostorskega akta Mestne občine Maribor iz leta 1996.

Preglednica 2: Kategorije namenske rabe prostorskega akta Mestne občine Maribor iz leta 1996 (Odlok o... v Mestni občini Maribor, 2000).

Drugo območje kmetijskih zemljišč
Gozd s posebnim namenom – ožji zeleni
Gozd s posebnim namenom – širši zeleni pas
Lesnoproizvodni gozd
Neplodno območje
Območje za pridobivanje gline
Prvo območje kmetijskih zemljišč
Stavbna zemljišča razpršene gradnje
Ureditveno območje naselij – pridobivanje gramoz
Ureditveno območje naselij
Ureditveno območje naselij – letališče
Ureditveno območje naselij – počitniško naselje
Ureditveno območje naselij – rekreacija, turizem

Po analizi kategorij namenske rabe prostorskega akta (v nadaljevanju PP) Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) za leto 1996 smo za analizo spremembe stavbnih zemljišč združili naslednje kategorije:

- Ureditveno območje naselij,
- Ureditveno območje naselij – počitniško naselje,
- Ureditveno območje naselij – rekreacija, turizem,
- Stavbna zemljišča razpršene gradnje.

V grafičnem okolju GIS smo tako dobili podatkovni sloj, katerega smo poimenovali 'stavbna zemljišča', primerjali smo ga z zaokroženim slojem katastra stavb (Geodetska uprava RS) iz leta 2008, ki kaže dejansko pozidavo. Za lažjo primerjavo smo pri posameznih objektih upoštevali pas širine 5 m (M 1 : 5000). Ugotovili smo, da se mnogo objektov (stavb) pojavlja izven predvidenih površin za gradnjo po prostorskih aktih iz leta 1996, kar je pričakovano, saj se je prostorski akt iz leta 1996 spreminjal.

V preglednici (Preglednica 3) so podane kategorije namenske rabe, s katerimi smo se srečali pri preučevanju prostorskega akta Mestne občine Maribor iz leta 2008 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).

Preglednica 3: Kategorije namenske rabe prostorskega akta Mestne občine Maribor iz leta 2008 (Odllok o... v Mestni občini Maribor, 2008).

Druga kmetijska zemljišča
Najboljša kmetijska zemljišča
<u>Območja eno in dvostanovanjskih stavb</u>
Območja gozdov
Območja površinskih voda
<u>Območja počitniških hiš</u>
Območja prometne infrastrukture
Območja za odlaganje odpadkov
Območja za čiščenje voda
Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami
Območje vodne infrastrukture
Območje za turizem, Šport in rekreacijo
<u>Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitve</u>
<u>Ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve</u>
<u>Ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve – druga kmetijska zemljišča</u>
<u>Ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve – golf igrišče</u>
<u>Ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve – gozdna zemljišča</u>
<u>Ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve – najboljša kmetijska zemljišča</u>

Primerjava prostorskih aktov iz let 1996 in 2008 namreč ni dala neposrednih rezultatov in je zahtevala grafično proučitev kategorij namenske rabe. Podčrtane kategorije (Preglednica 3) smo združili na osnovi pregleda namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor in tvorili podatkovni sloj, ki bi naj bil primerljiv s podatkovnim slojem 'stavbna zemljišča' iz prostorskega akta 1996. Upoštevali smo tudi naknadno kategorizacijo prometne infrastrukture in Dravskega kanala, ki je bila na novo uvedena glede na akt iz leta 1996, ter območij s posebnimi naravnimi razmerami. Spremembe so bilo narejene tudi znotraj samega ureditvenega območja naselja, uvedle so se nove kategorije in nekatere preimenovali. Na osnovi analiz smo ugotovili, da se je število kategorij in posameznih območij namenske rabe zmanjšalo iz 1777 na 1626 območij, veliko območij, ki so bila uporabljena kot zaokrožitvena območja, pa je z novim prostorskim aktom pridobilo drugo namensko rabo.

Na osnovi primerjav podatkovnih slojev 'stavbna zemljišča' smo dobili naslednje rezultate:

- 4245,75 ha ('stavbna zemljišča' iz prostorskega akta za MOM iz leta 1996)
- 3806,95 ha ('stavbnih zemljišč' iz prostorskega akta za MOM iz leta 2008)

Glede na naše analize z izbranimi kategorijami iz primerjanih prostorskih aktov za MOM za obdobje 1996-2008 dobimo rezultat, da se je v 12 letih površina, namenjena pozidavi in ureditvenim območjem, glede na prostorski akt za MOM iz leta 1996 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000) zmanjšala za 3 % (razlika znaša 438,80 ha, celotna površina območja MOM pa 14.763,95 ha). Neenotnost kategorij in načina kategoriziranja pravzaprav onemogoča primerjavo namenske rabe (v našem primeru obsega stavbnih zemljišč) med prostorskimi akti iz leta 1996 in 2008. Stavbna zemljišča, ki smo jih definirali med prostorskima aktoma iz leta 1996 in 2008 so neprimerljiva, saj vsebujejo drugačne kategorije, ki niso ne grafično in ne pomensko popolnoma enake.

V nadaljevanju podajamo primerjalno preglednico kategorij namenske rabe prostorskih aktov v Mestni občini Maribor po primerjalnih obdobjih (Preglednica 4). Prostorski akt (PP) za Mestno občino Maribor iz leta 2000 ima v primerjavi s PP iz leta 1996 dodano rabo 'KAN' za Dravski kanal, 'PRO' za prometne površine, 'CN' za čistilno napravo in 'V_UO' za vodne površine znotraj UON. Raba 'SZ_UO' predstavlja stavbna zemljišča znotraj UON.

Iz prostorskega akta iz leta 1996 izhaja kategorija NP – neplodna območja, ki vključuje tako vodne površine znotraj in izven UON, ter območja, ki so v kasnejših aktih pod rabo območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami. Prav tako sta posebej določeni rabi za območja pridobivanja gline in gramoza, ki jih v kasnejših aktih ni. Območje pridobivanja gline in območje pridobivanja gramoza se v kasnejših prostorskih aktih uvrsti znotraj UON.

Območja gozdov so v prostorskem aktu za MOM iz leta 1996 deljena na: gozd s posebnim namenom – ožji zeleni, gozd s posebnim namenom – širši zeleni pas in lesno – proizvodni gozd, kar se v kasnejših prostorskih aktih zanemari in se ustvari enotna kategorija območja gozdov.

Preglednica 4: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih aktov iz let 1996, 2000, 2004 in 2008 za Mestno občino Maribor. (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2003, 2008)

Vrsta namenske rabe zemljišča	Stanje 1996		Stanje 2000		Stanje 2004		Stanje 2008	
	NRP_OZN	Površina (ha)	NRP_OZN	Površina (ha)	NRP_OZN	Površina (ha)	NRP_OZN	Površina (ha)
druga kmetijska zemljišča	2	1542,07						
najboljša kmetijska zemljišča	1	3748,04						
stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje – območju eno in dvostranovajskih stavb		0						
območja gozdov	G+GP1+GP2	4581,92	G+GP	4581,66	G	4581,65	G	4559,88
območja površinskih voda izven UON Maribor	znotraj NP		znotraj NP+KAN		V	241,40	V	236,51
stavbna zemljišča v območju počitniških hiš	UO_PN	37,68			SP	32,15	SP	32,09
stavbna zemljišča v območju prometne infrastrukture		0	PRO	163,15	I	163,15	I	193,59
območje za odlaganje nevarnih odpadkov		0	PO	5,72	OO	5,72	OOO	5,72
območje za odlaganje nenevarnih odpadkov		0					OOV	16,31
stavbna zemljišča v območju za čiščenje voda		0	CN	13,15	OC	13,15	OC	13,19
območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami	znotraj NP		znotraj NP		PR	39,68	PR	38,85
Območje vodne infrastrukture		0					VI	5,80
stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo	UO_RT	11,68	znotraj SZ_UO		MR	15,49	MR	15,50
stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitve	RG	293,91	RG	361,51	RG	361,51	RG	361,44
stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON*	3902,48	SZ_UO	3254,59	UON	3177,61	UON	3161,61
območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve	UON, Kmetijsko zemljišče v ureditvenem območju naselji	156,00			2_UO	148,71	2_UO	155,41
površine za šport in rekreacijo znotraj UON – golf igrišče		0					GOLF_UO	54,24
območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve	UON – Gozd	17,05	G_UO	414,79	G_UO	414,79	G_UO	424,63
območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve	UON- trajna kmet proiz	5,93	1_UO	258,11	1_UO	258,11	1_UO	215,43
območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve	NP (NP_UON)	295,02	V_UO	135,87	V_UO	135,87	V_UO	146,08
Neplodno območje	NP	107,24	NP	241,03				
(Dravski kanal)			KAN	40,05				
Območje za pridobivanje glin	UO_GL	5,55						

5.1.4.4 Analiza spremembe namenske rabe v Mestni občini Maribor

Na osnovi analize vsebine prostorskih aktov za različna obdobja smo se v nadaljevanju lotili analize pozidave oziroma širitve namenske rabe stavbnih zemljišč na najboljša kmetijska zemljišča. Zakonodaja in definicija najboljših kmetijskih zemljišč se ni spremenila vse od prvega sprejema zakona v Sloveniji o kmetijskih zemljiščih leta 1996. Za potrebe primerjave smo pripravili podatkovni sloj 'najboljša kmetijska zemljišča' iz prostorskega akta za MOM za leto 2008, katerega smo tvorili iz podatkovnih slojev:

- najboljša kmetijska zemljišča.
- ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve – najboljša kmetijska zemljišča.

Podatkovni sloj stavbe izven ureditvenega območja naselja z zaokrožitvenim območjem 5 m, katerega smo pridobili v prejšnji fazi, ko smo ugotavljali spremembe stavbnih zemljišč med prostorskima aktoma iz let 1996 in 2008, smo primerjali s prilagojenim prikazom prostorskega akta za leto 2008 (sloj najboljša kmetijska zemljišča). Ugotovili smo, da so stavbe, ki so se nahajale izven ureditvenega območja naselja v prostorskem aktu iz leta 1996, v prostorskem aktu za leto 2008 večinoma pridobile status: stavbna zemljišča izven ureditvenih površin.

Primeri novih stavb na kmetijskih površinah postanejo redki. Podrobnejšo analizo vrste objektov izven teh območij bi lahko opravili, če bi imeli atributne podatke o vrsti objekta ali najnovejši kataster stavb ali digitalni ortofoto na katerem bi vektorizirali manjkajoče objekte.

Preglednica 5: Primerjava najboljših kmetijskih zemljišč iz prostorskih aktov iz obdobja 1996-2008 v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2008).

PROSTORSKI AKT	POVRŠINA (ha)
Iz leta 1996 – (POMEN1)	3748,04
Iz leta 2008 – (NRP_OPIS)	3600,85

Izračunana razlika v površini najboljših kmetijskih zemljišč v MOM med prostorskimi akti leta 1996 in 2008 je 147,19 ha (Preglednica 5). Glede na površino MOM slednje pomeni zmanjšanje planske površine namenjene za najboljša kmetijska zemljišča za 1 %, oziroma kar

4 % manj najkvalitetnejših kmetijskih površin po prostorskem aktu iz leta 2008 glede na stanje iz leta 1996.

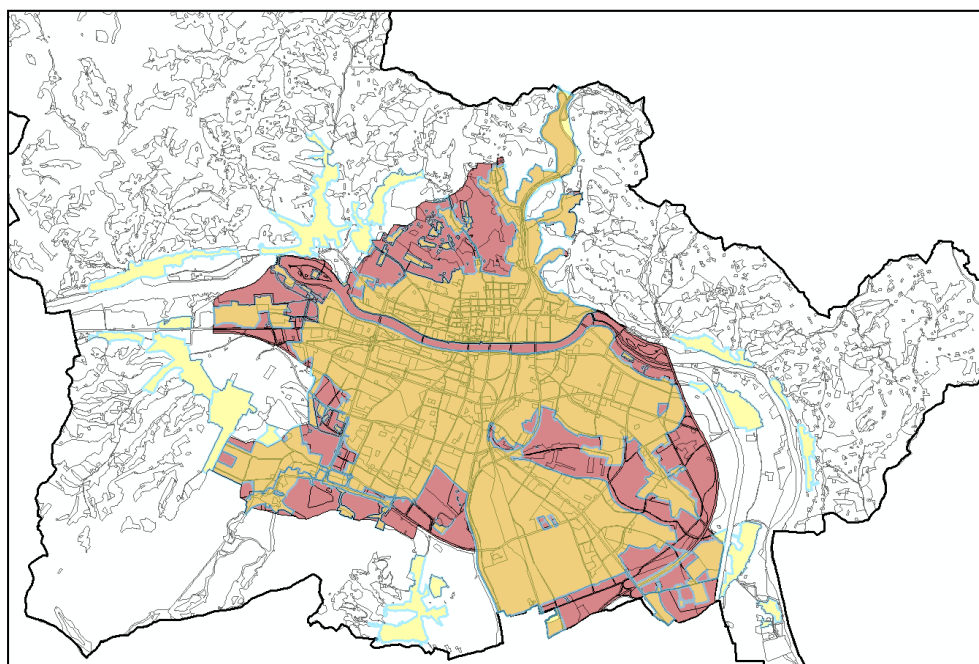
Nadaljnja primerjava kategorij: **počitniške hišice in športno rekreativnih površin**, niso podale primerljivih rezultatov iz večih razlogov:

- Prostorski akt iz leta 2008 ima kvalitetnejši in podrobnejši zajem površin namenske rabe kot prostorski akt PP96;
- prav tako v prostorskem aktu iz leta 1996 ni detaljne opredelitve znotraj MOM.

5.1.5 Spremembe namenske rabe v Mestni občini Maribor na območju urbanistične zasnove

V nadaljevanju smo pripravili analizo namenske rabe na območju urbanistične zasnove, kjer je namenska raba bolj podrobno opredeljena. Ureditveno območje je prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje, ki se ureja z regionalno zasnovo prostorskega razvoja ter z urbanistično oziroma krajinsko zasnovo in lokacijskim načrtom. Znotraj MOM se tako srečamo z ureditvenim območjem naselja in urbanistično zasnovo izdelano leta 2000 (odlok MUV 2/01), ki v prostoru nista popolnoma identična, ter posledično medsebojno težko primerljiva (Slika 5).

Leta 2003 so načrtovalci prostorski akt MOM prilagodili Pravilniku o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki (2003) na podlagi Zakona o urejanju prostora (2002). Vendar so v MOM kategorije namenske rabe samo delno prilagodili pravilniku in še vedno ohranili svoje rabe, z utemeljitvijo, da bi sicer prišlo do prevelikih vsebinskih sprememb. Ohranja se ureditvena območja naselja (UON), namesto poselitveno območje, kot določa Zakona o urejanju prostora (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000). Kategoriji se nista grafično poenotili do prostorskega akta iz leta 2008 (odlok MUV 4/08).



Slika 5: Prikaz razhajanj v površini urbanistične zasnove (rdeče) in ureditvenega območja naselja (rumeno) v Mestni občini Maribor (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).

V prikazano ureditveno območje naselja so vključene kmetijske in gozdne površine znotraj ureditvenega območja naselja (Preglednica 4) označene z 1_UON, 2_UON in G_UON. Območja G_UON so razglašena za gozdove s posebnim namenom, območja 1_UON (najboljše kmetijske zemljišča) in 2_UON (kmetijske zemljišča) pa se ohranja kot kmetijske površine in se jih ne pozida – seveda do morebitne spremembe plana. Te površine so nestavbne, dokler ne bo potrebe po njih. O teh površinah bi lahko špekulirali kot o zalogi zazidljivih zemljišč, ki pa še nimajo formalno tega statusa.

Povečanje namenskih stavbnih zemljišč v tem obdobju pa najverjetneje korenini v spremembi fiskalne vloge nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pri katerem je odločilno vlogo leta 2003 odigrala država (Ministrstvo za finance). Sredstva finančne izravnave so se vezala na načrtovani, oziroma potencialni dohodek iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ). Precej občin je rešitev za doseg načrtovanega zneska iskalo v predpisovanju nadomestila za nezazidana (zazidljiva) stavbna zemljišča. V ta namen so bile iz čisto fiskalnih razlogov nenadoma odkrite in uradno evidentirane nove površine, ki jih je planerska stroka poimenovala zaloge zazidljivih zemljišč. Lokalne skupnosti za potrebe obračunavanja NUSZ

uradno širijo površine zazidljivih zemljišč, za katere ne obstajajo nikakršne realne potrebe (Rakar et al., 2008).

Za MOM so med seboj primerljive površine namenske rabe iz prostorskih aktov iz let 1996, 2000, 2003 in 2008, katere smo analizirali v Preglednici 4, ter urbanistična zasnova (UZ) prostorskih aktov MOM iz leta 2000 in 2008, kot je prikazano v Preglednici 7.

Preglednica 6: Površine namenske rabe v urbanistični zasnovi v MOM v letih 2000 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000) in 2008 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).

NRP_OZN	VRSTA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA	Stanje 2000	Stanje 2008
		površina (ha)	površina (ha)
CentDej	površine za centralne dejavnosti	308,56	308,56
DruzDej	površine za kulturne, izobraževalne, socialne in zdravstvene dejavnosti	124,60	124,60
KomEner	površine za komunalno in energetiko	38,09	37,71
Obramba	območje izključne rabe za potrebe obrambe	24,17	24,15
Obrt	površine za obrtne dejavnosti	3,23	2,49
Pokop	površine za pokopališča	40,89	40,89
ProSklad	površine za proizvodnjo in skladiščenje	415,42	415,53
Promet	površine za promet	361,40	369,96
Sport	površine za šport	167,01	167,02
StanDop	površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti	207,63	208,25
StanPov	površine za stanovanja	1018,09	1018,22
VodPov	vodne površine	122,00	121,63
ZelPov	zelene površine	1142,79	1134,10
ZelP_Kom	zelene površine, v delu namenjene za komunalno	0,00	0,78
SKUPAJ		3973,87	3973,09

V Urbanistični zasnovi (UZ) so stavbna zemljišča razdeljena na podrobnejšo rabo, posebej so opredeljene vodne površine. Kategorije najboljša kmetijska zemljišča (K1), druga kmetijska zemljišča (K2) in gozd (G) znotraj ureditvenega območja naselja (UON) v UZ opredeljena v rabi zelene površine. Pri analizi UZ nastopi težava pri primerjavi z UON, saj v UZ ni podrobnejše delitve zelenih površin in te tako vključujejo parke, kmetijske in gozdne površine. Površine za šport in pokopališča pa imajo jasno določeno namensko rabo.

5.1.6 Analiza spremembe dejanske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor

Podobne rezultate smo pričakovali tudi pri primerjavi podatkov **dejanske rabe** v Mestni občini Maribor, ki smo jih dobili na spletu za celotno Slovenijo za obdobja iz let 2002, 2005 in 2009. Kategorije dejanske rabe so na videz primerljive in smiselno urejene. Izdelali smo

preglednico identičnih kategorij dejanske rabe iz leta 2002 in 2009 (MKGP, 2009) ter dobili preglednico s površinami posameznih kategorij dejanske rabe (Preglednica 6).

Preglednica 7: Pregled dejanske rabe v MOM po podatkih, pridobljenih na strani MKGP (MKGP, 2009).

	2002	2005	2009	2002	2005	2009
OPIS KATEGORIJE	ŠT. ENOT	ŠT. ENOT	ŠT. ENOT	POVRŠINA (ha)	POVRŠINA (ha)	POVRŠINA (ha)
NJIVA	772	1189	1274	1625,34	1469,88	1328,46
VINOGRAD	779	748	766	696,54	691,69	626,27
INTENZ. SADOVNJAK	201	148	162	221,43	206,19	181,30
EKST. SADOVNJAK	1218	1178	1337	454,97	451,46	447,95
TRAJNI NASADI	1	13	2	0,96	19,72	0,22
TRAJNI TRAVNIK	1713	1943	2330	2308,22	2350,89	2415,42
KMET ZEMLJ V ZARAŠČ.	137	162	627	161,86	101,07	258,23
DREVESA, GRMIČEVJE	273	456	683	188,75	155,53	173,56
GOZD	482	520	821	5654,67	5681,61	5752,65
POZIDANO IN SORODNO	936	1042	1901	3125,11	3240,88	3195,98
ZAMOČVIRJENO ZEMLJ.	3	/	3	3,16	/	1,07
POSEBEN. RASTL POKROV.- SUHO	1	/	5	0,83	/	2,09
NEPOM. RASTL.POKR.	7	9	2	2,77	7,34	2,01
VODA	141	211	256	300,95	305,48	302,32

Na osnovi primerjav dejanske rabe njiv se je površina na območju Mestne občine Maribor med letoma 2002 in 2009 zmanjšala za 296,88 ha, kar znese 18 % glede na površino leta 2002. V primerjavi s celotno površino MOM govorimo o 2 % zmanjšanju površin njiv. Prav tako se je precej zmanjšala površina vinogradov za 70,27 ha (-10 %). Medtem ko je število enot naraslo, kar priča o bolj detajlni evidenci. Za 40,13 ha so se zmanjšale tudi površine intenzivnih sadovnjakov, kar znese 18 % glede na stanje leta 2002. Po drugi strani pa je opaziti trend naraščanja površin trajnih travnikov (107 ha) za 5 %, kmetijskih zemljišč v zaraščanju (96 ha) za 60 % in gozdov (98 ha) za 2 % glede na podatke iz leta 2002.

Po primerjavi kategorij smo si območja primerjave še podrobneje ogledali in naleteli na naslednje težave:

- območja dejanske rabe iz leta 2002 so grobo vektorizirana, območja iz leta 2009 so veliko podrobnejša, kar je prikazano v Preglednici 7 pri številu enot površin posamezne kategorije;
- pri nekaterih kategorijah se je spremenila metodologija dela med zajemom iz leta 2002 in 2009 (npr. iz zelenih površin so izrezana območja dreves znotraj parkov);
- pri nekaterih kategorijah (id 1240 – trajni nasadi in id 6000 – nepomemben rastlinski pokrov), pa so preskoki v podatkih tako veliki, da jih ne moremo uporabiti.

Kategorično usklajeni podatki dejanske rabe, javno dostopni na strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, so uporabni le za grobe primerjave. Podatki iz leta 2002 so grobo vektorizirani ter posledično neprimerljivi s podatki iz leta 2008, ki so bistveno boljše kakovosti. Površina stanja iz 2009 posledično prikazuje manjše spremembe in ni neposredno primerljiva, rezultati so le orientacijski.

5.1.7 Sklepne ugotovitve analiz o spremembi namenske rabe v Mestni občini Maribor

Podatki v odloku (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000) prikazujejo zmanjšanje obsega kmetijskih površin za 2,4 %, povečanje obsega gozdov za 0,1 % in povečanje obsega stavbnih zemljišč za 3,5 % glede na podatke iz leta 1998. Večina novih površin pridobljenih z zmanjševanjem kmetijskih površin se je prekategorizirala v stavbna zemljišča (Preglednica 8).

V Preglednici 8 so prav tako zbrani podatki iz odloka za leto 2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2004), ki prikazuje nadaljevanje trenda krčenja najboljših kmetijskih zemljišč za dodatna 2 % in zmanjševanje gozda. Za 0,5 %, glede na stanje v letu 1998, se povečajo stavbna zemljišča, vendar je največji del spremembe namembnosti zemljišč (55,05 ha) uporabljen za spremembo najboljših kmetijskih zemljišč v zemljišča za šport in rekreacijo – igrišča za golf.

S primerjavo površin posameznih kategorij namenske rabe iz odloka smo dobili le eno vrsto preverljivih podatkov, zato je bilo potrebno za potrditev trendov rezultate še preveriti z drugimi metodami in podatki.

Preglednica 8: Spremembe namenske rabe v MOM za posamezna obdobja glede na podatke odloka (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2004).

VRSTA RABE ZEMLJIŠČA	ODLOK RABA PP1998 (ha)	ODLOK SPREMEMBA RABE 00/98 (ha)	ODLOK RABE PP 00/98 (%)	ODLOK RABA – PP2000 v ha	ODLOK SPREMEMBA RABE 03/00 (ha)	ODLOK RABE PP 03/98 (%)	ODLOK RABA PP2003 (ha)
NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	4014,86	-97,92	-2,44	3916,94	-69,16	-4,16	3847,78
DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	1652,36	-34,93	-2,11	1617,43	0	-2,11	1617,43
KMETIJSKA ZEMLJISKA SKUPAJ	5667,22	-132,85	-2,34	5534,37	-69,16	-3,56	5465,21
GOZD	5015,76	5,35	0,11	5021,11	-9,23	-0,00	5011,88
STAVBNO ZEMLJIŠČE	3708,53	127,94	3,45	3836,47	22,07	4,04	3858,54
ZEMLJIŠČE S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAMI	372,44	-0,44	-0,12	372	1,27	0,22	373,27
SKUPAJ POVRŠINA V MOM	14.763,95			14.763,95			14.763,95

Po analizi podatkov iz odlokov (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2004) smo se lotili primerjave grafičnih podatkov iz prostorskih aktov (Preglednica 9). Prostorski akt iz leta 1996 je bil osnovan še po Zakonu o urejanjih naselij in drugih posegih v prostor (1984) ter obsega območje mestne občine Maribor s širšo okolico, torej občino Miklavž na Dravskem polju in občino Hoče–Slivnica. Prostorski akt iz leta 2000 je primerljiv s prostorskim aktom iz leta 1996 s to razliko, da sta se odcepili občini Hoče–Slivnica in občina Miklavž na Dravskem polju. Prostorska akta iz let 2004 in 2008 sta narejena po takrat veljavnem Zakonu o urejanju prostora (2002).

V Preglednici 9 so podani rezultati analiz prostorskih aktov za Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) glede na izbrane časovne preseke. Spremembe površin so podane v promilih in izračunane glede na razliko v površini med kronološko sosednjima prostorskima aktoma ter glede na površino MOM, podano v odloku (14.763,95 ha). Primerjave so podane le za kmetijska in gozdna zemljišča, saj smo ugotovili, da je primerljivost stavbnih zemljišč težavna in ni možna neposredno, vendar pa pregled prostorskih aktov nakazuje, da bomo širitev stavbnih zemljišč večinoma dobili posredno z izračunom zmanjševanja kmetijskih in gozdnih površin.

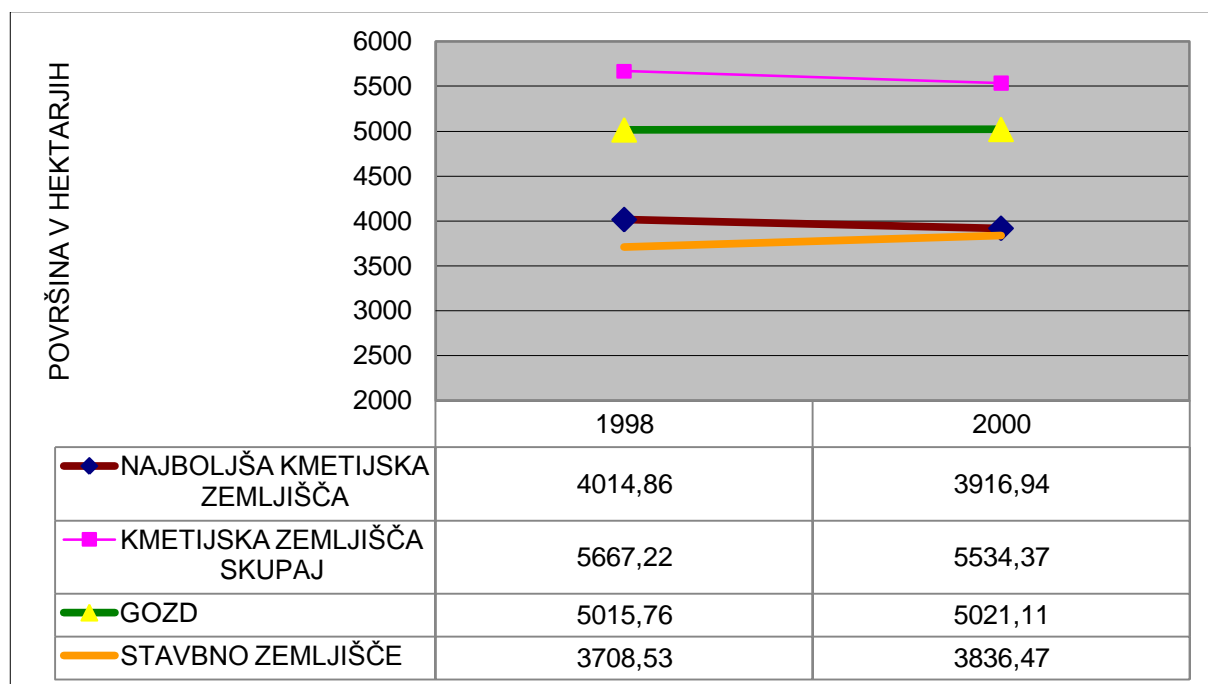
Preglednica 9: Sprememba namenske rabe v MOM iz analize prostorskih aktov za posamezna obdobja (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2004 in Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2008).

VRSTA RABE ZEMLJIŠČ A	RABA (ANALIZE) PP1996 (ha)	Δ 00/96 – MOM (%)	Δ . V % – PP 1996	RABA (ANALIZE) PP2000 (ha)	Δ 04/00 – MOM (%)	Δ . V % – PP 1996	RABA (ANALIZE) PP2004 (ha)	Δ 08/04 – MOM (%)	Δ . V % – PP 1996	RABA (ANALIZE) PP2008 (ha)
NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	3748,04	-6,332	-2,494	3654,56	-0,043	-2,511	3653,92	-3,595	-3,927	3600,85
DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	1542,07	-4,185	-4,007	1480,28	0,000	-4,007	1480,28	0,077	-3,934	1481,41
KMETIJSKA ZEMLJISCA SKUPAJ	5290,1	-10,517	-2,935	5134,8	-0,043	-2,947	5134,2	-3,518	-3,929	5082,3
GOZD	4581,92	-0,018	-0,006	4581,66	-0,001	-0,006	4581,65	-1,475	-0,481	4559,88
POVRŠINA V MOM	14.727,2			14.753,2			14.752,5			14.748,1

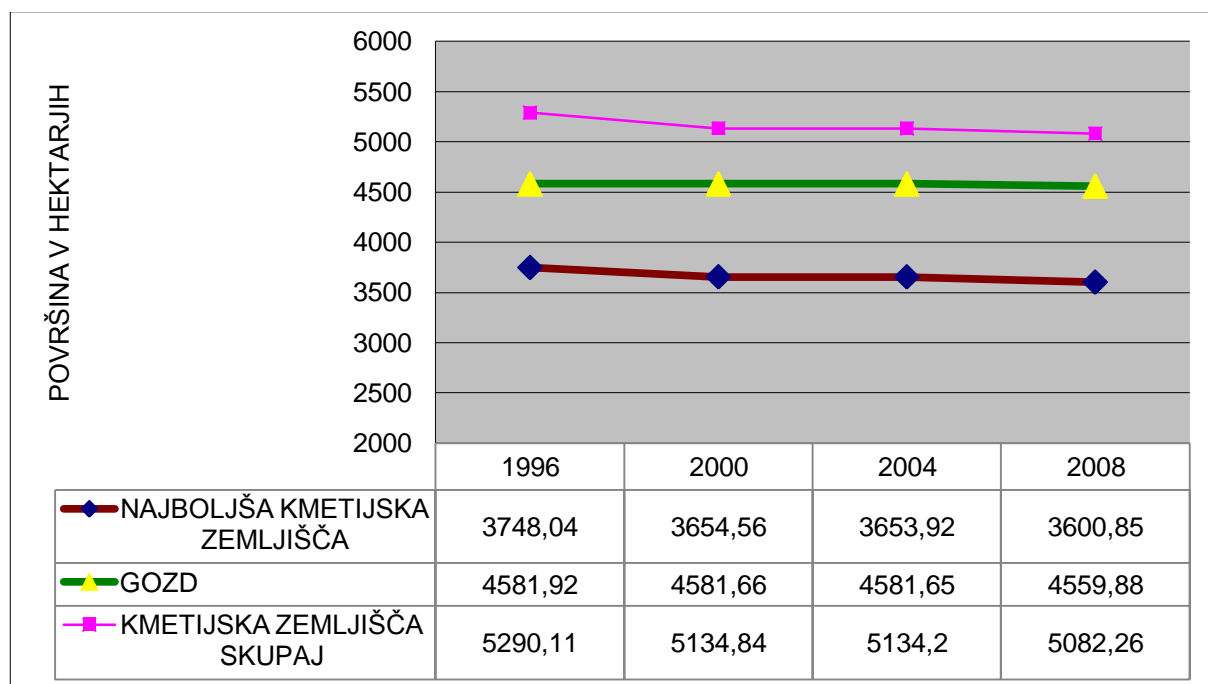
Celotno zmanjšanje kmetijskih površin znaša 4 % v prostorskem aktu za MOM iz leta 2008 glede na prostorski akt za MOM iz leta 1996 (Slika 7). Grafična primerjava prostorskih aktov za MOM med leti 1996 in 2000 poda zmanjšanje najboljših kmetijskih površin za 2,5 %, kar je primerljivo z izsledki primerjave prostorskih aktov za MOM iz odloka (2,4 %) za leti 1998 in 2000 (Slika 6).

V prostorskem aktu za MOM za leto 2004 večjih sprememb v površini kmetijskih zemljišč ni bilo, se pa ponovno pojavijo v prostorskem aktu za MOM za leto 2008. Zanimiva je situacija z gozdnimi površinami, saj nam analize prostorskih aktov podajajo sistematično zmanjševanje gozdnih površin. Odlok in dejanska raba pa nakazujeta povečanje gozdnih površin v prostorskem aktu za leto 2004, ter ponovno zmanjšanje le teh v prostorskem aktu za leto 2008.

Znotraj ureditvenega območja naselja (UON) imamo zelo raznolike rezultate. Spremembe površin namenske rabe podane v odloku (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000) smo zbrali v Preglednici 10. Spremembe potrjujejo tudi znotraj UON podobno spremembo namenske rabe kot v širši okolici.



Slika 6: Primerjava površin posamezne namenske rabe v prostorskem aktu (iz odloka) v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2008).



Slika 7: Primerjava površin posamezne namenske rabe v prostorskih aktu (iz analiz) v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000, 2008).

Preglednica 10: Primerjava površin rabe zemljišč v ureditvenem območju naselja v MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000).

VRSTA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA	RABA- (ANALIZE) PP1996(ha)	RABA- (ANALIZE) PP2000(ha)	SPR. RABE (ODLOK) 98/00 v ha	RABA- (ANALIZE) PP2004(ha)	RABA- (ANALIZE) PP2008(ha)	DOLGOROČ NA. SPR. RABE (ha)
NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	5,93*	258,11	-84	258,11	215,43	-205,25
DRUGE KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	156	148,71	-16+2	148,71	155,41	-14
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA SKUPAJ	161,93	406,82	-98	406,82	370,84	-219,25
GOZD	17,05	414,79	-10,5 + 16	414,79	424,63	-10,5
STAVBNO ZEMLJIŠČE	3902,48	3254,59	92,5	3177,61	3161,61	324,65

**kmetijsko zemljišče s trajno kmetijsko proizvodnjo, v kasnejših prostorskih aktih zajeto znotraj najkvalitetnejših kmetijskih zemljišč znotraj UON.*

Zmanjševanje kmetijskih ter posledično povečevanje gozdnih in stanovanjskih površin. Podatki rabe iz PP 1996 so popolnoma neprimerljivi z ostalimi, saj so definirani na drugačnem območju. Če analiziramo površine kmetijskih zemljišč in dolgoročno načrtovane spremembe, ugotovimo, da je znotraj UON predvidena skoraj popolna pozidava najboljših kmetijskih površin. Ohranil se bo gozd, najbrž na vodo-zaščitnih in drugače zavarovanih območjih (Stražunski gozd na Teznu, Betnava).

Po opravljenih primerjavah osnovne namenske rabe v prostorskih aktih mestne občine Maribor iz leta 1996 s kasnejšimi prostorskimi akti, lahko trdimo le, da so se območja, namenjena stavbnim zemljiščem, povečala in območja kmetijskih zemljišč zmanjšala. Zgoraj podani rezultati so zanesljivi toliko, kolikor so zanesljivi njihovi viri in načini zajemanja. Prostorski akt za MOM iz leta 1996 je bil digitaliziran in v kasnejših letih večkrat spremenjen vsebinsko in kategorično, zato ni popolnoma primerljiv s kasnejšimi prostorskimi akti.

5.2 Občina Hoče–Slivnica

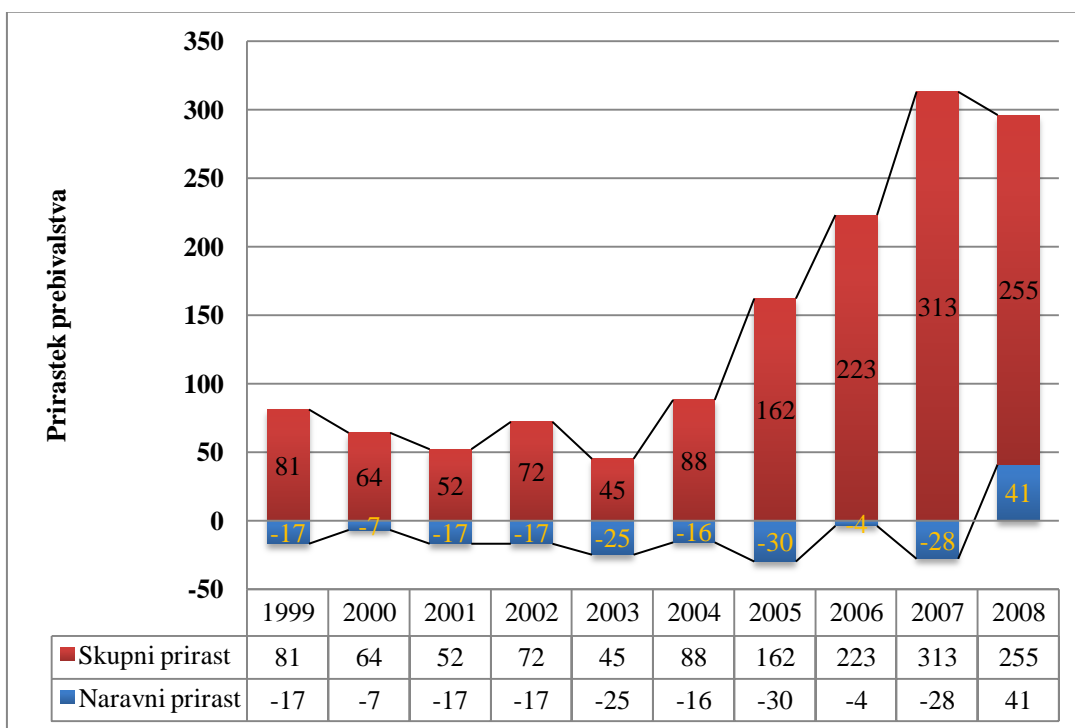
Občina Hoče-Slivnica je bila ustanovljena 23. septembra 1998 in je pred tem predstavljala del občine Maribor. Leži v severovzhodni Sloveniji, med Pohorjem in Dravskim poljem, ob drugem največjem slovenskem mestu – Mariboru. Meji na eno mestno občino in na pet nemestnih občin – na Mestno občino Maribor in na občine Slovenska Bistrica, Ruše, Rače-Fram, Starše in Miklavž na Dravskem polju. Razprostira se med Pohorjem in Dravskim poljem (Občina Hoče-Slivnica, 2010).

Občinsko središče so Spodnje Hoče, ob njem pa je v občini še 12 večjih naselij. Občina ima številne prometne povezave, vključno z mednarodnim letališčem v Slivnici, dvema železniškima postajama v Hočah in Orehovi vasi. Okrog 53 % občinskih površin je obdelovalne zemlje, gozdov je 39 %, 8 % predstavljajo druge površine. Število prebivalcev v občini je 10.775 in obsega površino 5411,28 ha (53.710.479,6721 m² iz grafičnih podatkov) (Občina Hoče-Slivnica, 2010).

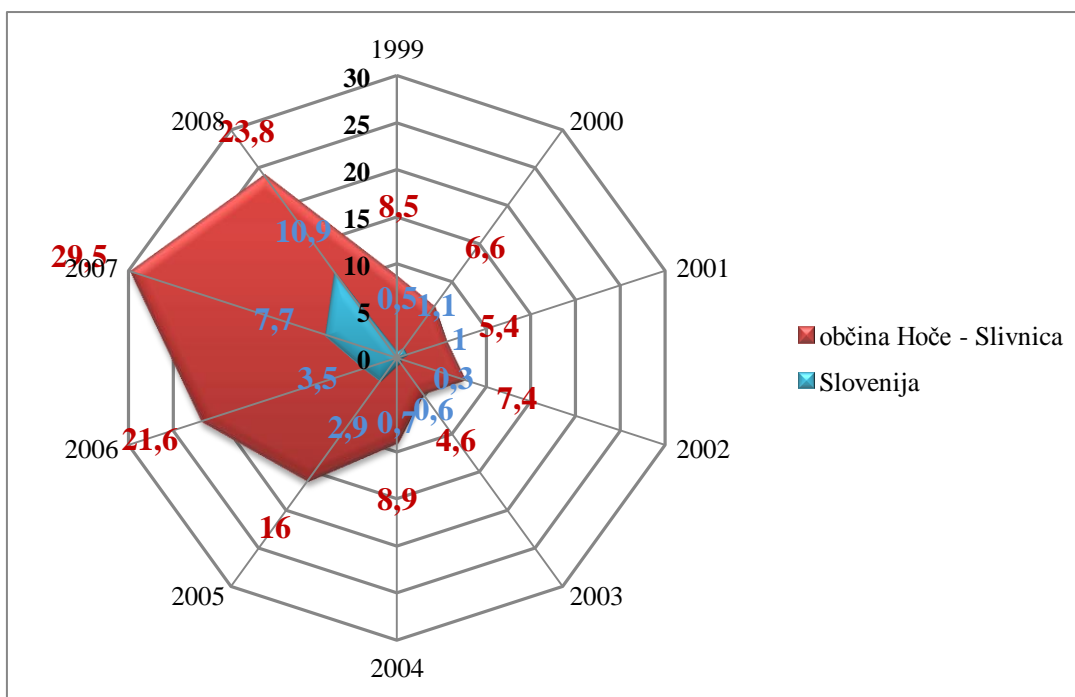
V občini so v zvezi s poselitvijo prisotni problemi, kakršni so stihijska gradnja po pobočjih in v stičnem prostoru med Dravskim poljem in Pohorjem, trend nadaljnjega razprševanja poselitve, zabrisane meje med nekaterimi naselji in degradirana podoba nekaterih starih vaških jeder. Spričo naštetega je oz. bo usmerjanje poselitve v občini eno od pomembnejših področij urejanja prostora (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

5.2.1 Demografske značilnosti občine Hoče-Slivnica

Za občino Hoče-Slivnica statističnih podatkov izpred leta 1999 nimamo, saj je bila priključena občini Maribor. V letih po 1999 opazimo negativen naravni prirastek (Slika 8), ki je pod slovenskim povprečjem. Vendar zaradi množičnega priseljevanja ostaja skupen prirastek pozitiven in precej nad slovenskim povprečjem (Slika 9).



Slika 8: Naravni in skupni prirastek prebivalstva v občini Hoče–Slivnica(SURS, 2009).



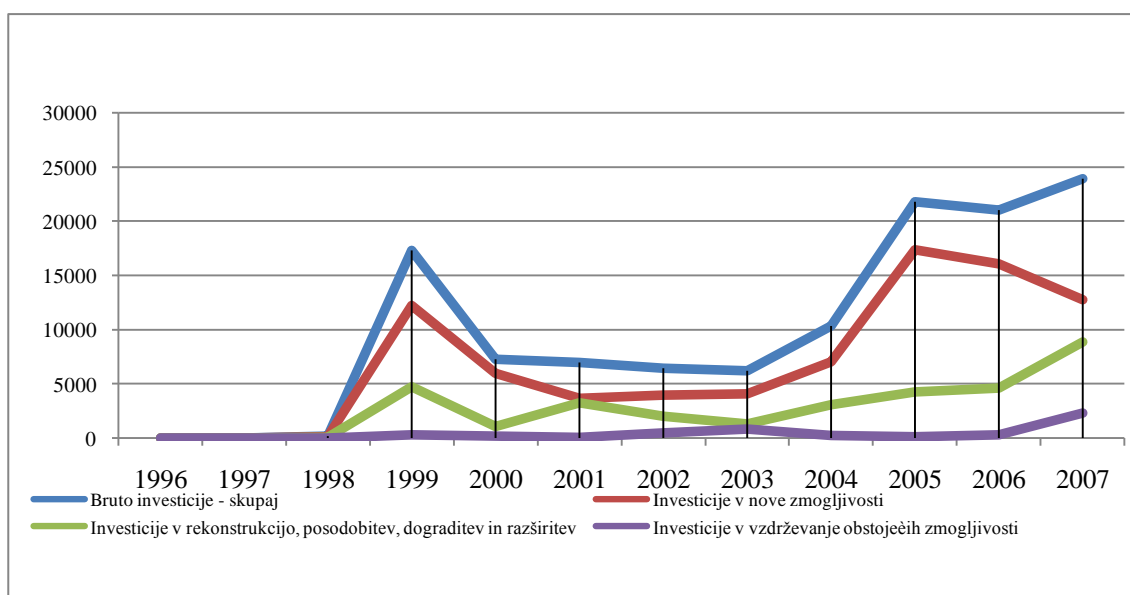
Slika 9: Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za občino Hoče–Slivnica in Slovenijo (SURs, 2009).

Občina je imela največjo demografsko rast v letih 2004, 2005, 2006 in 2007. Rast v teh letih

je bistveno višja, kot je značilno za slovensko povprečje (Slika 9). Leta 2008 pa so beležili tudi pozitiven naravni prirast prebivalcev. Iz statističnih podatkov je razvidno, da je število prebivalcev od odcepitve iz občine Maribor naraščalo.

5.2.2 Ekonomski kazalniki v občini Hoče–Slivnica

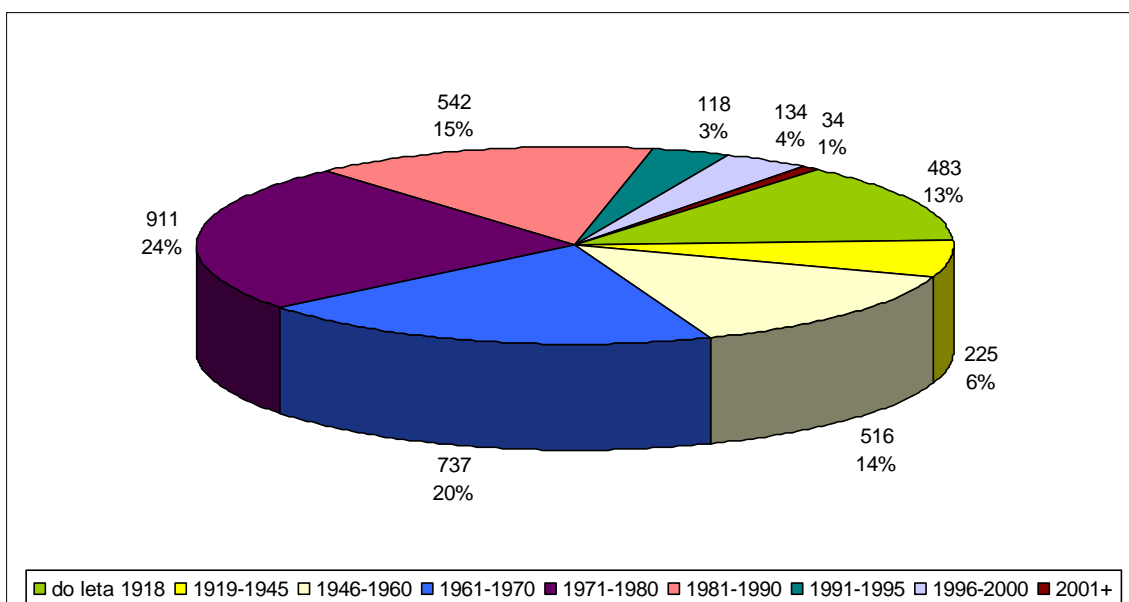
Po odcepitvi od Mestne občine Maribor (MOM) leta 1999 je prišlo v občini Hoče–Slivnica do pretežno visokih bruto investicij v osnovna sredstva (Slika 10). Največji delež investicij so znašale investicije v nove zmogljivosti, kar je smiselno, saj je občina morala urediti potrebno infrastrukturo za nov status. Že naslednje leto je opazen občuten upad bruto investicij, ki je upadal do leta 2003. Kljub upadu bruto investicij so se investicije v nove zmogljivosti ohranile na isti ravni, bistveno manj sredstev se je namenjal za rekonstrukcijo, posodobitev, dograditev in razširitev. Leta 2003 se je zgodil preobrat, saj so bruto investicije pričele naraščati, predvsem na račun investicij v nove zmogljivosti in sicer za 100 % glede na prejšnje leto. Strm porast investicij je potekal v letih 2004, 2005 in leta 2006. V tem obdobju se je dvignil tudi delež investicij v rekonstrukcijo, posodobitev, dograditev in razširitev, medtem ko se je vzdrževanje spustilo na najnižjo raven od nastanka občine. Razloge za trende visokega porasta bruto investicij po letu 2003 bi lahko iskali v politiki občine (župan), spremembi zakonodaje ali t.i. »gradbenemu bumu« na tem območju.



Slika 10: Bruto investicije v občini Hoče–Slivnica po namenu investiranja (SURs, 2009).

5.2.3 Stanovanjska gradnja v občini Hoče–Slivnica

Glede na statistične podatke zbrane leta 2002 je razvidno, da je bilo največ novozgrajenih objektov v letih od 1946 do 1990 in sicer 72 %, skupaj do leta 1990 pa 92 % (Slika 11). Nato je trend novih gradenj upadal. Zanimivo je, da je občina v prvem primerjalnem obdobju med letoma 1991 do 1995 imela 3 % (118 novogradenj) rast novogradenj, podobno kot MOM, medtem ko je rast v naslednjem obdobju med leti 1996 in 2000 celo 4 % (134 novogradenj), kar je več kot v MOM.



Slika 11: Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v občini Hoče–Slivnica po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).

5.2.4 Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v občini Hoče–Slivnica

Tudi v občini Hoče–Slivnica se PP iz leta 1996 nanaša na dolgoročni plan Občine Maribor za obdobje 1986–2000 in družbeni plan Mesta Maribor za območje mestne občine Maribor za obdobje 1986–1990. Smernice, namenska raba in urbanistična zasnova so podane v skladu z navodili Zakona o urejanjih naselij in drugih posegih v prostor (1984) in Zakona o stavbnih zemljiščih (1997). Za kasnejši prostorski akt iz leta 2004 pa veljajo določila iz Zakona o urejanju prostora (2003) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin

dolgoročnega plana Občine Maribor za obdobje 1986–2000 in družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986–1990 za območje Občine Hoče–Slivnica v letu 2001.

Osnovne smernice, podane v odloku v občini Hoče–Slivnica, so (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001):

- skrb za ekološko ravnovesje,
- izboljšanje in varovanje okolja,
- ohranjanje poseljenosti celotnega prostora občine,
- optimalno omrežje naselij,
- smotrno razmeščanje dejavnosti in skladen razvoj vseh območij v občini,
- uravnotežena namenska raba prostora,
- prostorske možnosti za razvoj pomembnejših naselij v občini,
- dobra infrastrukturna opremljenost celotnega poseljenega dela občine.

Na osnovi zgoraj podanih smernic je bil izdelan prostorski akt za občino Hoče-Slivnica iz leta 2004.

5.2.5 Zasnova namenske rabe prostora v občini Hoče–Slivnica

Zasnova razvoja in organizacija dejavnosti v prostoru ter namenska raba prostora temeljijo na prej navedenih ciljih in usmeritvah urejanja prostora v občini ter upoštevajo sedanjo (to je dejansko) rabo prostora in prostorske omejitve, primernost prostora za posamezne dejavnosti, državne in regionalne potrebe glede razvoja v prostoru, potrebe poselitve in nanjo vezanih infrastrukturnih omrežij ter potrebe po zmanjšanju obstoječih nasprotij oz. konfliktov med različnimi dejavnostmi in rabami prostora (Odlok o spremembah..., 2001).

Glede **poselitve** so na območju občine Hoče–Slivnica kot ureditveno območje naselja (UON) opredeljena naslednja naselja: Bohova, Čreta, Hotinja vas, Orehova vas, Polana, Radizel, Rogoza, Slivnica, Spodnje Hoče in Zgornje Hoče. Druga ureditvena območja za poselitev so ureditvena območja počitniških naselij, ureditveno območje za turizem, šport in rekreacijo Bellevue na Pohorju in ureditveno območje za sanacijo razpršene gradnje v Zgornjih Hočah.

Poselitveni krak ob vznožju Pohorja naj bi obdržal ruralno-urbani videz širšega obmestnega prostora bližnjega regionalnega središča Maribor, vzhodni del občine pa bo odražal značaj agrarnega območja (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

Izhodiščna oblikovalska vrednota usmerjanja poselitve je ohranjanje izvornega pokrajinskega pejzaža oz. podobe kulturne krajine. S tem namenom naj bi bila nova poselitev usmerjana tudi tako, da bi bila pri tem oblikovana diskontinuirana obcestna pozidanost prostora ob pomembnejših cestah. Tovrstna pozidanost naj bi vključevala vmesne prekinitve z zelenimi pasovi avtohtone vegetacije (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

Za območja, ki imajo identitetni vzorec razpršene poselitve (razpršena in razložena naselja), se ureditvena območja ne določijo – ohrani se avtohtona oblika poselitve. Medtem pa naj bi bila na območjih obstoječe razpršene gradnje, to je izven ureditvenih območij naselij, gradnja možna le v saniranih zaselkih, nastalih s funkcionalnim in morfološkim zgoščevanjem ter zaokrožanjem. Nova razpršena gradnja naj ne bi bila dovoljena, razen v povezavi z obdelavo določenega obsega kmetijskih zemljišč za potrebe kmetijstva in za potrebe dopolnilnih dejavnosti kmetij v skladu z določili dolgoročnega plana države (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

Nove konceptualne rešitve v prostoru in upoštevanje predvidenega razvoja mesta so bile razlog za spreminjanje namembnosti dela kmetijskih in gozdnih zemljišč v okolici naselij Spodnje Hoče in Zgornje Hoče. Spreminjanje namembnosti se je nanašala na (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001):

- površine kmetijskih zemljišč in gozdne površine na območju naselij, ki so bile namenjene stanovanjskim in dopolnilnim dejavnostim in so predstavljale izoblikovanje jasnega roba naselij;
- nove površine stavbnih zemljišč, katerih vključitev v naselje pomeni zaokrožitev naselja zaradi predvidene nove prometne infrastrukture in smiselne navezave dela naselja nanjo;

- površine, ki z določitvijo meje ureditvenega območja mesta in s tem meje urbanistične zasnove izločajo nekatere površine nezazidanih stavbnih zemljišč. Takšna površina je del gramoznice na jugovzhodu naselja, kjer se naselje zameji z izvedeno avtocesto;
- površine, ki so potrebne za širitev pokopališča.

Pridobitev novih površin za gradnjo se je izvajalo etapno, oziroma tako, da so dejanske spremembe v pravnih statusih zemljišč sledile določenim prioritetam fазne izgradnje naselja (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

Na **kmetijskih površinah** občine so bile planirane agrarne operacije osuševanja (vključno z rednim vzdrževanjem in periodičnim saniranjem osuševalnih sistemov), namakanja, hribovite oz. višinske agromelioracije (apnenje, gnojenje, planiranje, krčenje zarasti ipd.) na pohorskih kmetijah in komasacija (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

Območje občine Hoče–Slivnica je bistveno bolj ruralnega značaja kot območje MOM in občina Miklavž na Dravskem polju; že iz odloka je razvidno, da je kmetijskim površinam namenjena večja pozornost. Vsem programom navkljub pa se bo dosedanji trend povečevanja gozdnih površin zaradi zaraščanja opuščanih obdelovalnih površin predvidoma še nadaljeval. Pri tem naj bi bilo za vsako posamezno zaraščajočo površino posebej opredeljeno, ali je zaraščanje smiselno (npr. zaradi plazovitosti območja), ali pa ga velja preprečiti. Krčenje gozdov v nižinskih predelih naj bi bilo izvedeno tam, kjer bo to upravičeno in neobhodno potrebno za dogradnjo naselij in širitev oz. izgradnjo infrastrukturnih objektov, s tem da posegi v gozd in v gozdni prostor ne bodo negativno vplivali na gozdni ekosistem kot celoto in funkcije gozda (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

5.2.5.1 Sprememba namenske rabe zemljišč v občini Hoče–Slivnica (1996–2004)

Kategorije iz PP 1996 poznamo iz analiz namenske rabe prikazanih za Mestno občino Maribor. V prostorskem aktu (PP) iz leta 2004 imamo za občino Hoče–Slivnica drugačno kategorizacijo (Preglednica 11), katero smo poskušali uskladiti s staro iz leta 1996 in primerjati rezultate. V novem prostorskem aktu prihaja tudi do razhajanj v kategorijah med

prostorskim aktom, pridobljenem na Ministrstvu za okolje in prostor (MOP), ter prostorskim aktom pridobljenem od občine za isto obdobje.

Preglednica 11: Kategorije prostorskega akta iz leta 2003 za občino Hoče–Slivnica pridobljen iz MOP.

Površine za stanovanja (znotraj UON)
Druga kmetijska zemljišča
Najboljša kmetijska zemljišča
Območja državnih cest
Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Vinški
Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Zaforšt
Območja gozdov
Območja letališč in vzletišč – letališče
Območja nadzemnega pridobivalnega prostora
Območja počitniških hiš
Območja vzgoje in izobraževanja
Območja za turizem, šport in rekreacijo
Območja za turizem, šport in rekreacijo (v postopku natančnejše opredelitve)
Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami
Območja železniških prog
Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev
Ureditveno območje naselja
Površina za pokopališče (znotraj UON)
Površine za centralne dejavnosti (znotraj UON)
Površine za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti (znotraj UON)
Površine za proizvodnjo in skladiščenje (znotraj UON)
Površine za prometno infrastrukturo (znotraj UON)
Površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti (znotraj UON)
Površine za šport in rekreacijo (znotraj UON)
Površinske vode (znotraj UON)
Zelene površine (znotraj UON)

Glede na seznam kategorij opredeljenih v PP, pridobljenem iz MOP-a, je raba znotraj ureditvenega območja naselja (UON) veliko podrobnejše opredeljena, kakor v aktu, pridobljenem od občine. Vendar pa podatki iz MOP-a vsebuje mnogo območij, ki nimajo podane rabe in so zato neopredeljene. Gre predvsem za rabo gozdnih površin, širši zeleni pas, in najboljših kmetijskih površin zahodno od UON. Zato smo se odločili, da bomo za analizo spremembe namenske rabe med letoma 1996 in 2004 za območje občine Hoče–Slivnica uporabili prostorske akte pridobljene od občine. Za podrobnejše analize znotraj UON pa bomo uporabili podatke iz PP pridobljenega od MOP-a. Iz občine smo prav tako dobili sloj, ki opredeljuje ureditveno območje naselja kot združek kategorij:

- Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Vinški,
- Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Zaforšt,

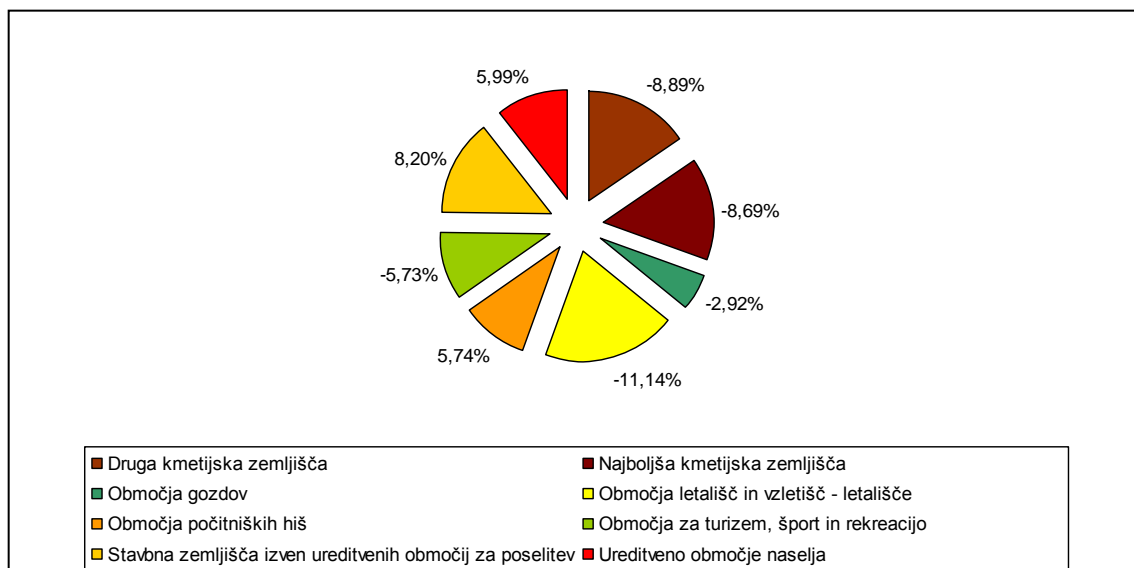
- Območja počitniških hiš,
- Območja vzgoje in izobraževanja,
- Območja za turizem, šport in rekreacijo,
- Območja za šport in turizem – golf,
- Ureditveno območje naselja.

Na osnovi analiz spremembe namenske rabe med letoma 1996 in 2004 za območje občine Hoče–Slivnica smo ustvarili primerjalno preglednico (Preglednica 12) namenske rabe med prostorskimi akti izbranih obdobj.

Preglednica 12: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih aktov izbranih obdobj občine Hoče–Slivnica (Odlok o spremembah...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001).

VRSTA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA	RABA PP2004 (OBČINA)			RABA PP1996 (OBČINA)		
	NRP_OZN	ŠT. ENOT	POVRŠINA (ha)	NRP_OZN	ŠT. ENOT	POVRŠINA (ha)
Druga kmetijska zemljišča	K2	73	299,59	2	60	328,82
Najboljša kmetijska zemljišča	K1	116	1759,97	1	76	1927,38
Območja državnih cest	DC	4	86,42	-	-	-
Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Vinški	SE	1	9,63	-	-	-
Območja eno in dvostanovanjskih stavb – Zaforšt	SE	1	2,02	-	-	-
Območja gozdov	G	48	2109,42	G+GP1+GP2	53	2172,95
Območja letališč in vzletišč – letališče	IL	2	38,60	UO_LET	2	43,44
Območja nadzemnega pridobivalnega prostora	LN	2	40,85	-	-	-
Območja počitniških hiš	SP	16	57,66	UO_PN	16	54,53
Območja vzgoje in izobraževanja	DI	1	5,91	-	-	-
Območja za potrebe obrambe	OB	2	7,80	-	-	-
Območja za turizem, šport in rekreacijo	MR	1	5,30	UO_RT	1	5,62
Območja za šport in turizem – golf	ZGS	2	90,80	-	-	-
Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami	PR	43	59,54	-	-	-
Območja železniških prog	IZP	3	13,82	-	-	-
Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev	RG	292	164,79	RG	323	152,31
Ureditveno območje naselja	UON	14	618,52	UON	47	583,56
Neplodno območje	-	-	-	NP	21	38,89
Ured.obm.naselij – pridobivanje gramoza	-	-	-	UO_GR	2	59,91
			5370,66			5367,42

Povečanje površine namenskih stavbnih zemljišč v občini Hoče–Slivnica za obdobje med 1996 in 2004 znaša 62,22 ha, zmanjšanje najboljših kmetijskih površin 167,41 ha, drugih kmetijskih površin 29,23 ha in gozdov 63,53 ha.



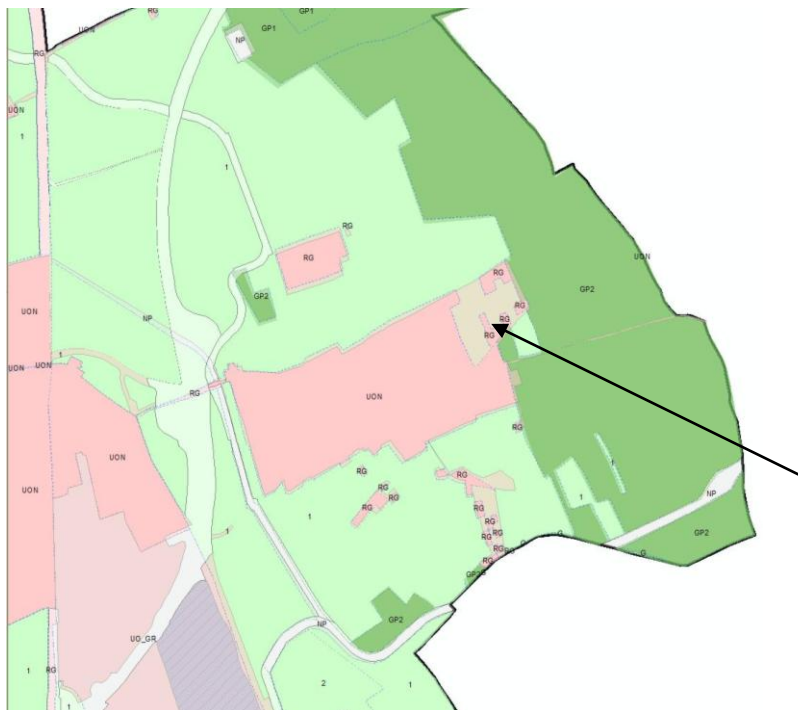
Slika 12: Grafikon spremembe namenske rabe v PP 2004 glede na PP 1996 v občini Hoče–Slivnica (Odlok o spremembah...v Mestni občini Maribor, 2000 in Odlok o spremembah...v občini Hoče–Slivnica, 2001).

Glede na analize prostorskega akta občine Hoče–Slivnica iz leta 2004 z aktom iz leta 1996 ugotavljamo, da so se zmanjšale površine najboljših kmetijskih zemljišč (8,69 %), drugih kmetijskih zemljišč (8,89 %), območja za turizem, šport in rekreacijo (5,73 %), gozdov (2,92 %) in območje letališča (11,14 %). Širile so se površine počitniških hiš (5,74 %), ureditveno naselje (5,99 %) in stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev (8,20 %). Zanimiv je predvsem podatek, da se je zmanjšala površina gozdov, saj je za Slovenijo značilno zaraščanje. Zaraščanje je omenjeno tudi v odloku, vendar analize sprememb v prostorskih aktih nakazujejo nasprotno. Rezultati so grafično podani na Sliki 12.

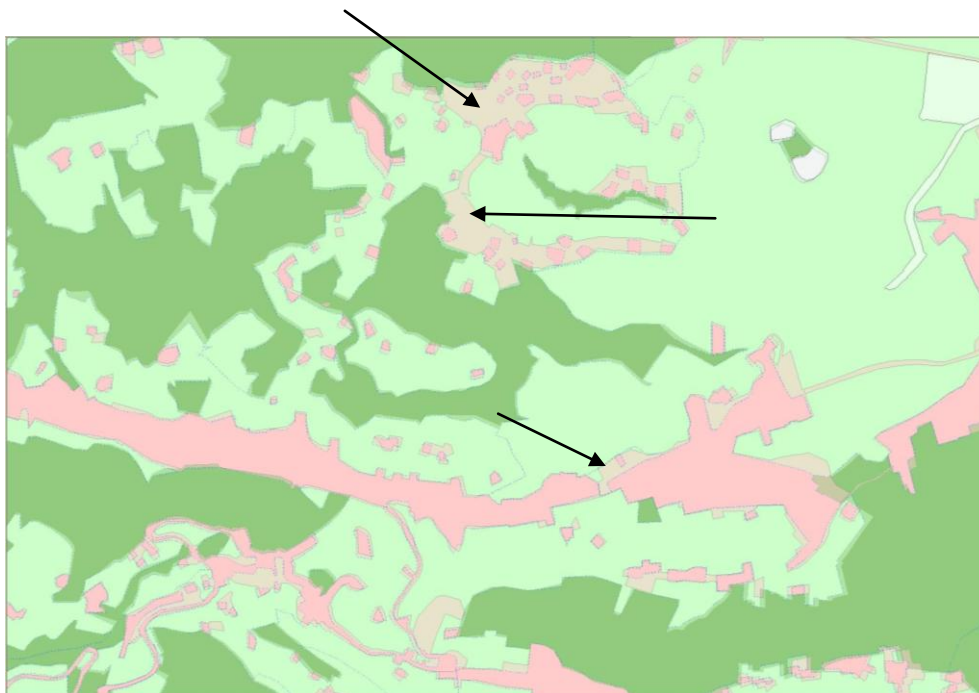
5.2.6 Sklepne ugotovitve analiz o spremembi namenske rabe v občini Hoče–Slivnica

Za občino Hoče–Slivnica je bilo pričakovati, da bo širitev plansko določenih stavbnih zemljišč na kmetijska in gozdna večja, saj občina razpolaga s precej večjimi površinami nepozidanih zemljišč kakor MOM. Občina ima od odcepitve dalje pozitiven prirast

prebivalstva, ki se kaže v pritiskih po novih stavbnih zemljiščih. Slika 13 in Slika 14 prikazujeta nove plansko določene stavbne površine, ki zaokrožujejo obstoječe v celoto.



Slika 13: Primer zaokroževanja stavbnih zemljišč v občini Hoče–Slivnica, naselje Rogoza.



Slika 14: Primer zaokroževanja stavbnih zemljišč v občini Hoče–Slivnica, naselje Pivola, Sp. Hoče.

Če izhajamo strogo iz rezultatov, pridobljenih iz opravljenih prostorskih analiz, in podatkov statističnega urada, je v času od odcepitve občine Hoče–Slivnica od občine Maribor do leta 2004 prebivalstvo naraslo za 402 osebi, plansko opredeljene stavbne površine pa so se povečale za 50,57 ha. Občina je v tem času izgubila 260,17 hektarjev kmetijskih in gozdnih površin.

5.3 Občina Miklavž na Dravskem polju

Občina Miklavž na Dravskem polju leži v celoti na Dravskem polju, ki je prehodno območje med subpanonsko in subalpsko severovzhodno Slovenijo. Dravsko polje na zahodu meji na Pohorje, na skrajnem severozahodu na Dravsko dolino, na severu in vzhodu na Slovenske gorice, na jugu pa postopoma prehaja v Ptujsko polje. Občino Miklavž na Dravskem polju obdajajo občine Maribor, Starše in Hoče-Slivnica. Površina občine znaša 12,54 km² in obsega naselja: Dobrovce, Dravski Dvor, Miklavž na Dravskem polju in Skoke (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2010).

Za priseljevanje prebivalstva na območje današnje občine je bil odločilnega pomena razvoj Maribora, kjer so se že v drugi polovici 19. stoletja pojavile potrebe po delovni sili. Po drugi svetovni vojni je zaradi družbeno-ekonomskih vzrokov prebivalstvo začelo masovno opuščati kmetijsko dejavnost in se zaposlovati v industriji. Višek priseljevanja v bližino mesta je bil v 60. letih 20. stoletja, kasneje se je naraščanje prebivalstva upočasnilo, dokler ni v 80. letih 20. stoletja zaradi slabših gospodarskih razmer in znižane rodnosti začelo stagnirati Skoke (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2010).

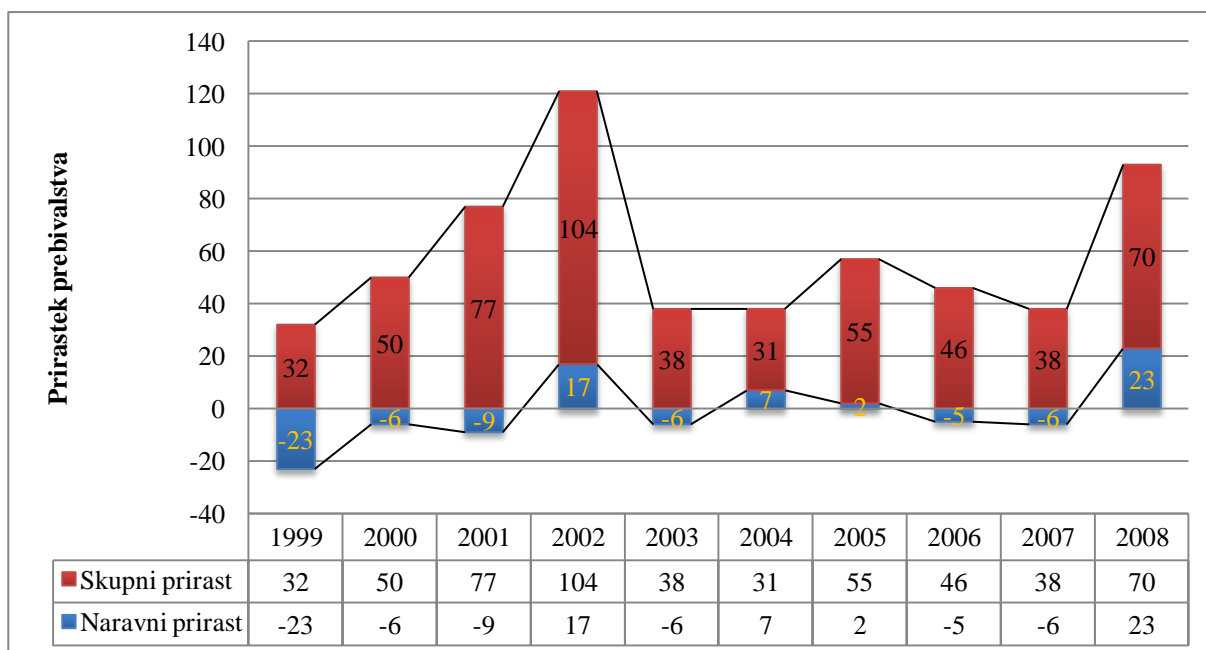
V občini je okoli 2500 aktivnih prebivalcev (okoli 42 %). Delež zaposlenih v primarnem sektorju, v kmetijstvu, je v primerjavi s Slovenijo (7,4 %) in Dravskim poljem (9,1 %) podpovprečen. Najpomembnejše kmetijske panoge so: reja govedi, pridelovanje vrtnin in okrasnih rastlin ter pridelava žit in drugih poljščin. V letu 1996 je bila večina prebivalstva zaposlenega v terciarnem in kvartarnem sektorju, veliko manj pa v sekundarnem. V naselju Miklavž je registriranih 166 gospodarskih družb. Najpomembnejše gospodarske panoge so:

promet in zveze, trgovina, popravilo motornih vozil, gostinstvo in gradbeništvo Skoke (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2010).

V občini največ površin predstavljajo njive in vrtovi. V zadnjih sto letih se je na tem območju najbolj zmanjšal delež njivskih površin in pašnikov, povečal pa se je delež neplodne zemlje, predvsem na račun gradnje ter sadovnjakov (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2010).

5.3.1 Demografske značilnosti občine Miklavž na Dravskem polju

Občina Miklavž na Dravskem polju je od odcepitve leta 1999 od MOM vztrajno povečevala število prebivalcev. V letih od odcepitve do leta 2008 je število prebivalcev po statističnih podatkih naraslo za 541 prebivalcev (SURs, 2009). Največji prirast prebivalcev je na račun priseljevanja. Maksimum v rasti prebivalstva je občina dosegla leta 2001 in 2002, ponoven vzpon pa leta 2008 (Slika 15).



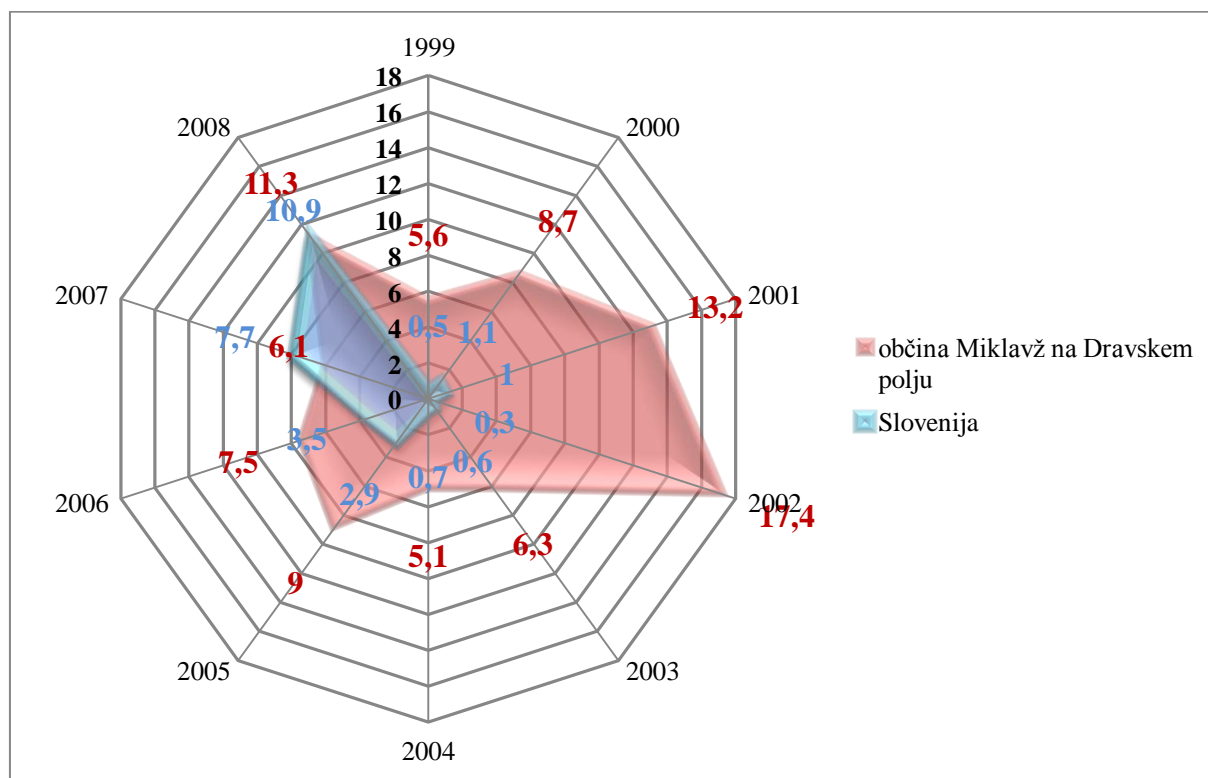
Slika 15: Naravni in skupni prirastek prebivalstva v občini Miklavž na Dravskem polju (SURs, 2009).

Skupni prirastek prebivalstva je v celotnem opazovanem obdobju nad slovenskim povprečjem (Slika 16), predvsem zaradi migracij, kar priča, da je občina zanimiva za priseljevanje.

Medtem pa je naravni prirastek večinoma pod slovenskim povprečjem, z izjemo v letih 2002, 2004, 2005 in 2008 (SURs, 2009). Podatki na spletni strani občine nam podajo demografske kazalnike, ki so prikazani v Preglednici 13.

Preglednica 13: Demografski podatki za občino Miklavž na Dravskem polju (Občina Miklavž na Dravskem polju, 2009).

Leto popisa	1991	2002	2006
Prebivalstvo skupaj	5.182	5.887	6.198
Rast prebivalstva		13,6%	5,3%

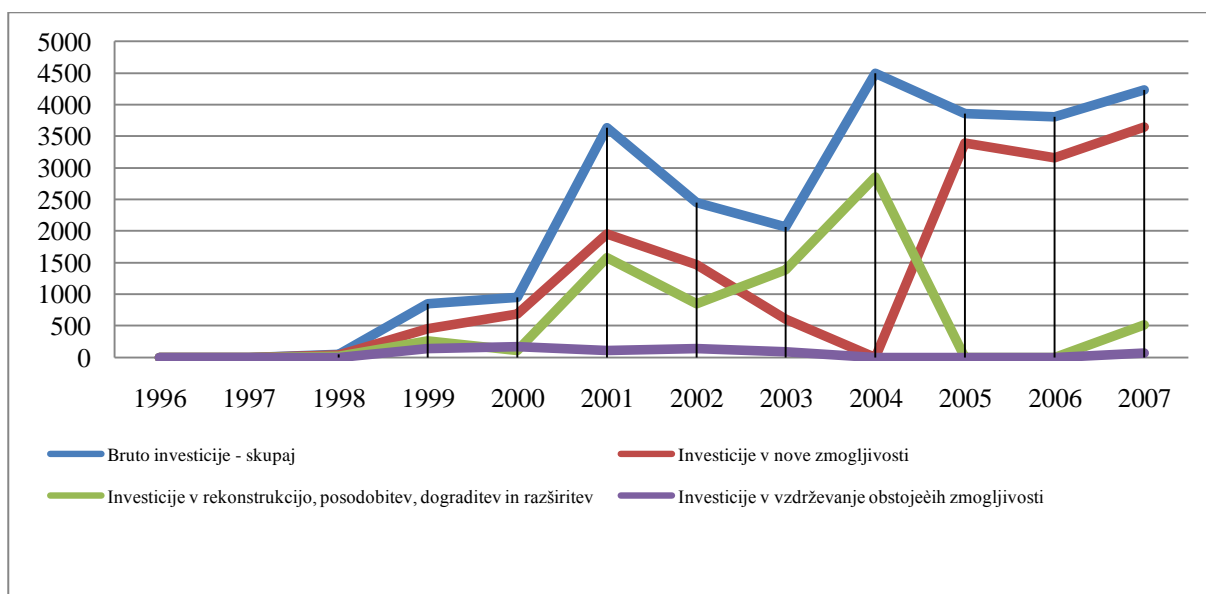


Slika 16: Skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev za občino Miklavž na Dravskem polju in Slovenijo (SURs, 2009).

5.3.2 Ekonomski kazalniki v občini Miklavž na Dravskem polju

Graf bruto investicij (Slika 17) v nova osnovna sredstva nam poda zmerno rast investicij v prvih dveh letih po ustanovitvi občine Miklavž na Dravskem polju. Investicije so skokovito narasle v letu 2001, kar sovpada s porastom prebivalstva. Nato pa do leta 2003 ponovno

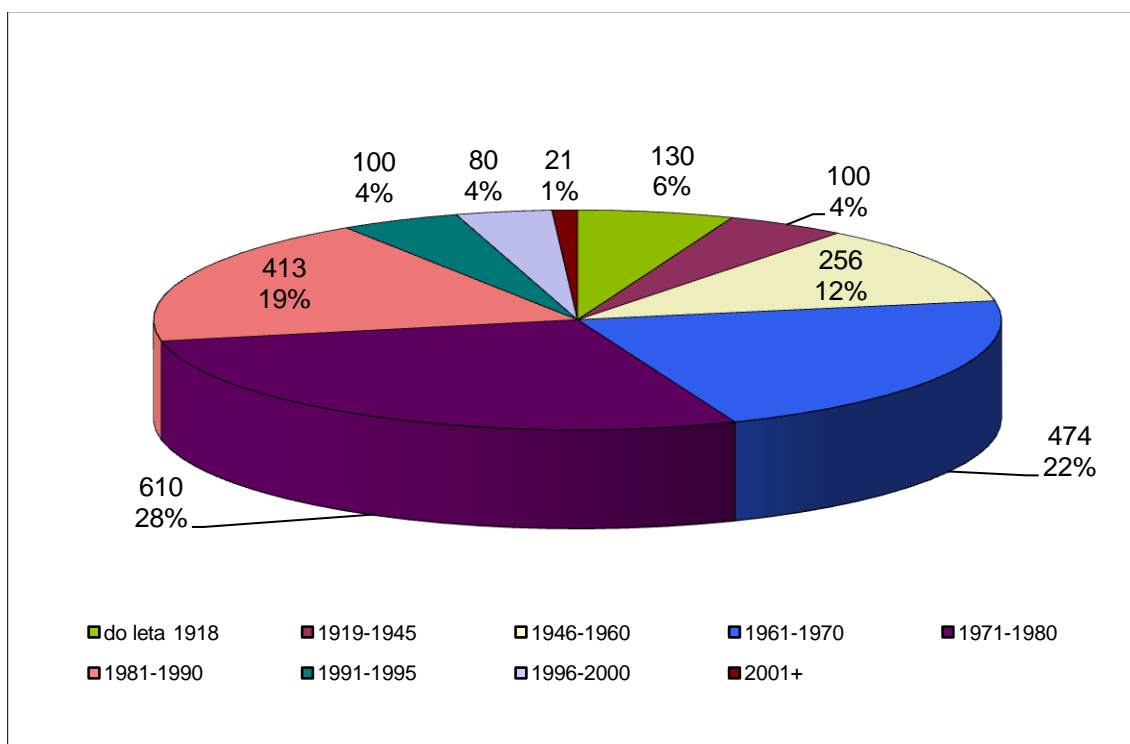
upadajo. Občina Miklavž na Dravskem polju je edina od primerjalnih občin, ki je znatno, skoraj enakovredno vlagala sredstva tako v nove zmogljivosti kakor v rekonstrukcijo, posodobitev in dograditev. Trend vlaganja v nove zmogljivosti doseže minimalno vrednost leta 2004, ko je bilo zabeleženo skoraj ničelno vlaganje. Trend se je leta 2005 obrnil, ko je predstavljalo vlaganje v nove zmogljivosti večino investicij. Vlaganje v vzdrževanje je bilo v občini Miklavž na Dravskem polju kakor tudi v obeh primerjalnih občinah minimalno.



Slika 17: Bruto investicije v občini Miklavž na Dravskem polju po namenu investiranja (SURS, 2009).

5.3.3 Stanovanjska gradnja v občini Miklavž na Dravskem polju

Do leta 1995 je bilo v občini Miklavž na Dravskem polju zgrajenih 91 % novozgrajenih objektov. V obdobju od leta 1996 do leta 2001, torej obdobju naših primerjalnih planov, pa se je zgradilo še 9 % vseh novozgrajenih objektov po statističnih evidencah do leta 2002. Praktično gledano je skoraj vsak nov prebivalec zgradil nov objekt (Slika 18).



Slika 18: Primerjalni grafikon stanovanj po letu zgraditve stavbe v občini Miklavž na Dravskem polju po primerjalnih obdobjih (SURS, 2009).

5.3.4 Analiza spremembe namenske rabe zemljišč v občini Miklavž na Dravskem polju

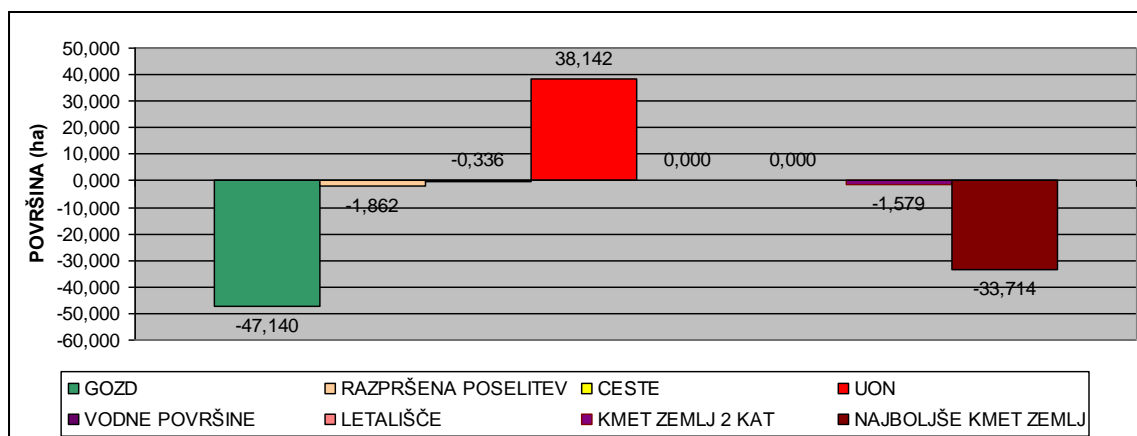
Na občini Miklavž na Dravskem polju smo dobili kartografski del Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986–2000 in družbenega plana občine Maribor za obdobje 1986–1990 za območje občine Miklavž na Dravskem polju, ter spremembe in dopolnitve v letu 2004 (MUV, št. 20/04), in sicer namensko rabo prostora ter urbanistično zasnovo.

Za primerjavo namenske rabe smo se odločili uporabiti prostorske akte pridobljene na občini. Kategorije namenske rabe prostorskih aktov smo morali najprej ustrezno prekategoriirati – opredeliti kategorije namenske rabe in odstopanja zaradi napak v vektorizaciji ali edinstvenih kategorij. Po pripravi podatkov prostorskih aktov smo poskušali določiti spremembe namenske rabe v letu 2004 glede na akt iz leta 1996. Rezultati so podani v Preglednici 14.

Preglednica 14: Primerjalna preglednica namenske rabe prostorskih aktov izbranih obdobj občin Miklavž na Dravskem polju.

KATEGORIJE/ IME PP			RABA PP1996		RABA PP2004	SPR. RABE
VRSTA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA	NRP_OZN	ŠT. ENOT	POVRŠINA (ha)	ŠT. ENOT	POVRŠINA (ha)	
Gozd	GP1	26	210,438	25	257,578	-47,140
Razpršena poselitev	RG	16	5,498	23	7,36	-1,862
Ceste		5	4,318	6	4,654	-0,336
UON	UON	4	271,546	5	233,404	38,142
Vodne površine		5	31,103	5	31,103	0,000
Letališče	LET	1	0,841	1	0,841	0,000
/posebna območja		3	4,309	2	0,768	3,541
Druga kmetijska zemljišča	K2	6	22,518	7	24,097	-1,579
Najboljša kmetijska zemljišča	K1	18	691,640	20	725,354	-33,714

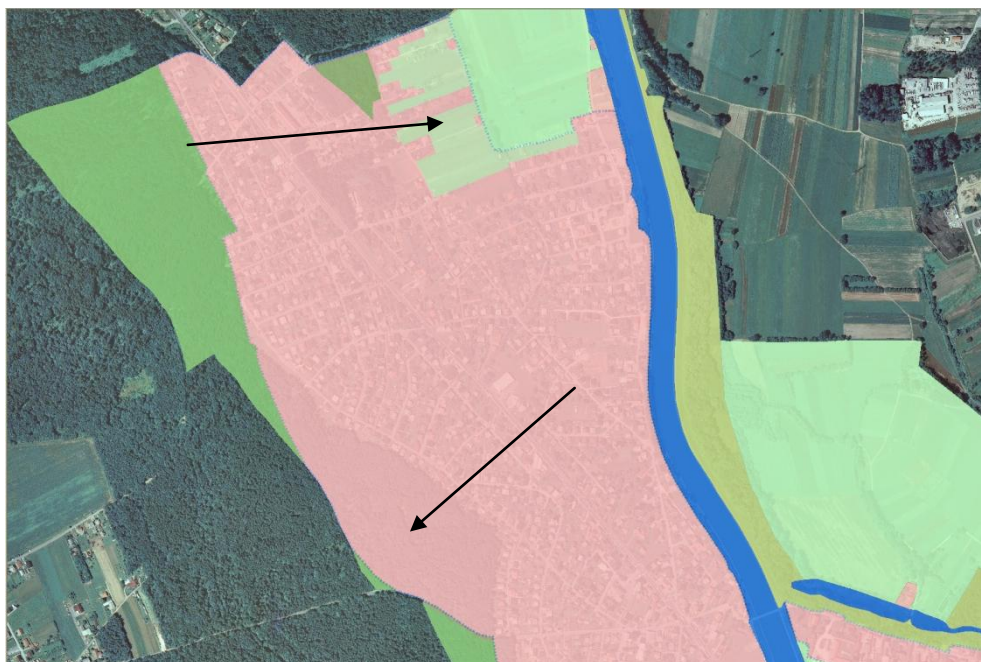
Pri tem podatkovni sloj namenske rabe posebna območja sovпада z gozdnimi in kmetijskimi površinami. Razlike v površinah posameznih vrst namenske rabe v prostorskih aktih v izbranih obdobjih so podane dodatno na Sliki 19.



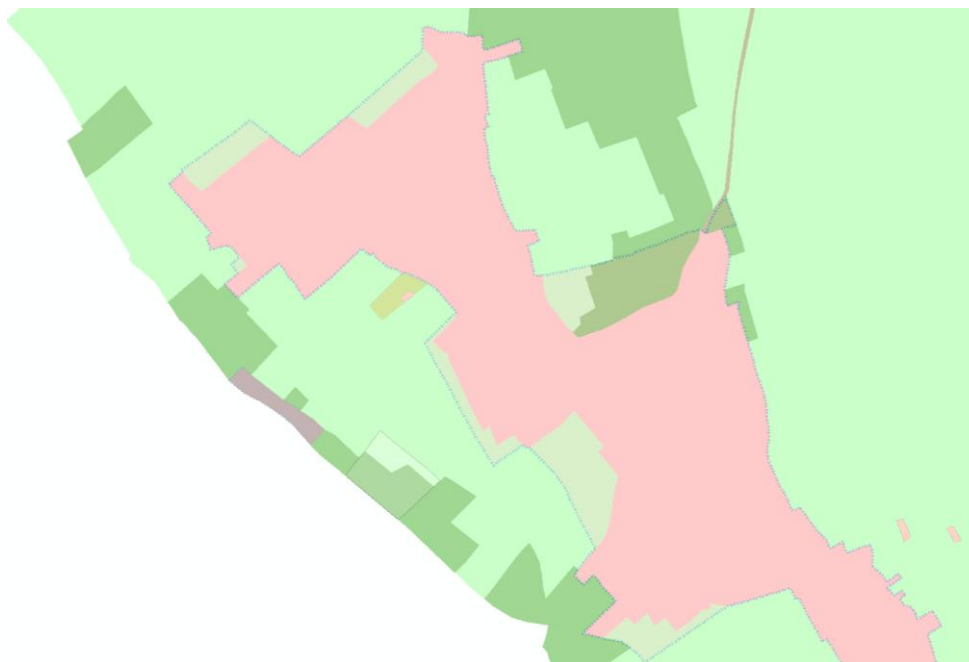
Slika 19: Grafikon spremembe namenske rabe v primerjalnih obdobjih občine Miklavž na Dravskem polju v obdobju med 1996 in 2004.

V ureditvenem območju naselja se je območje stavbnih zemljišč povečalo za 38,14 hektarjev, predvsem na račun območja na severu občine (Slika 20), ki je bilo v prejšnji rabi opredeljeno kot razpršena poselitev in kmetijska površina. Območje se je z novim PP iz leta 2004 zaokrožilo in popolnoma zajelo gozd ob glavni prometnici in večjo gozdnato površino zahodno od strnjene naselja (Slika 18). Na jugu sta obe posebni območji dobili rabo

letališče, kar bi prištel k napakam, saj nista povezani med seboj, niti ne z obstoječim letališčem. Nahajata se na območju gozda oziroma na kmetijskih površinah.



Slika 20: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju, naselje Miklavž.



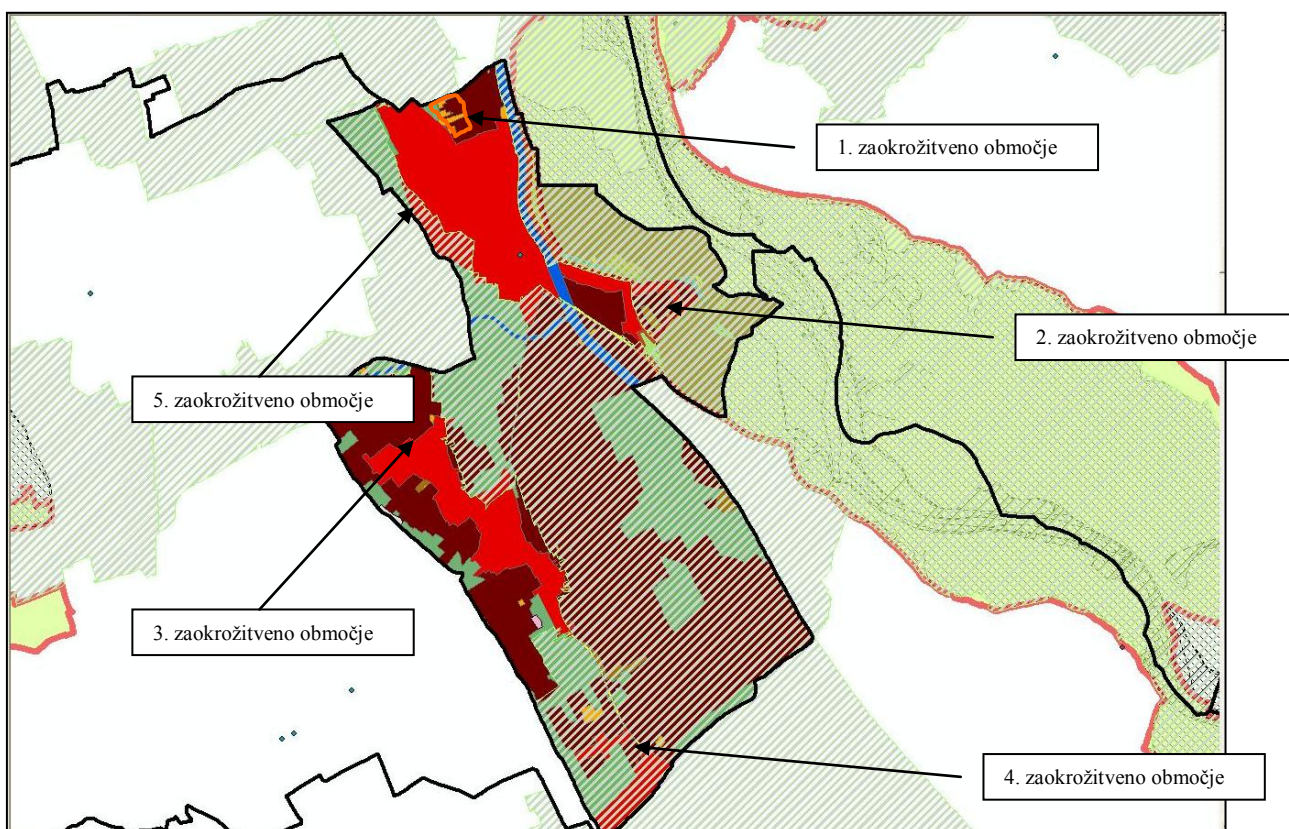
Slika 21: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju, naselje Skoke.

Analiza spremembe namenske rabe v naselju Skoke nam prikaže povečanje površin ureditvenega območja naselja Skoke (Slika 21), kjer se je širitev izvajala izključno na najkvalitetnejša kmetijske in nekaj gozdnih površin.

5.3.4 Sklepne ugotovitve o spremembi namenske rabe v občini Miklavž na Dravskem polju

Občina Miklavž na Dravskem polju ima zelo omejene možnosti širitve. Ureditveno območje na Sliki 22 označeno z rdečo je iz vseh strani obdano z omejitvenimi območji. Šrafura v odtenkih zelene barve na vzhodnem delu občine prikazuje zavarovana območja. Šrafura, ki po sredini prečka občino, pa ekološko pomembna območja. Ta območja ne sovpadajo z območji nature, zato ni potrebno pridobiti naravovarstvenih pogojev in soglasja. V prostorskem aktu je nazorno prikazano, da se v ta območja kljub blagemu režimu posega minimalno. Na obrobju občine imamo tudi območja Natura 2000, ki sovpada z ekološko pomembnimi območji. Na tem območju ni vidne nobene gradnje. Z rjavo barvo so prikazana najboljša kmetijska zemljišča. Glede na pritiske na občino, se stanovanjska gradnja pojavlja v zavarovanih območjih blagega režima in na nekaterih najboljših kmetijskih površinah ter gozdu, vendar predvsem z utemeljitvijo zaokrožanja naselja.

Peto zaokrožitveno območje je leta 2009 le po posredovanju civilne iniciative ohranilo predvideno obliko. Močni pritiski kapitala in lastnikov gozdnih zemljišč so podali predlog za izsek gozda in povezavo naselij Rogoza in Miklavž, ne glede na zaščitna območja. Interesi v občini se bodo križali vedno bolj, saj zanimiva lokacija in dobra prometna povezava nudita izredne pogoje bivanja v naravi.



Slika 22: Prikaz širitve stavbnih zemljišč na gozdna in kmetijska zemljišča v občini Miklavž na Dravskem polju z označenimi zaokrožitvenimi območji in območji varovanja okolja.

Rezultati kot takšni niso presenetljivi, saj sledijo trendom celotne Evrope, kjer že desetletja opazujemo nenehno povečevanje stavbnih površin na račun zmanjševanja deležev drugih (pretežno obdelovalnih) zemljiških kategorij (Ravbar, 2005). Predvsem je zanimivo, da v naselju Miklavž, ki je v neposredni bližini Maribora in kot tak zelo zanimiv za priseljevanje, ni prišlo do večjih pozidav.

6 PRIMERJALNA ANALIZA SPREMEMB NAMENSKE RABE V IZBRANIH OBČINAH

Primerjava izbranih demografskih in ekonomskih kazalnikov med občinami Mestna občina Maribor ter Hoče–Slivnica in Miklavž na Dravskem, ki sta bili do leta 1999 del občine Maribor, nam omogoča oceno spremembe namenske in dejanske rabe zemljišč (s poudarkom na kmetijski in stavbni rabi) v povezavi z demografskimi in ekonomskimi trendi v izbranih občinah.

Za osnovo smo izbrali Mestno občino Maribor kot občino, ki jo pestijo mnoge težave. Stara industrijska podjetja propadajo, za njimi ostajajo degradirane površine. Avtocestna povezava je omogočila dostop do delovnih mest prebivalcem iz okoliških krajev. V obdobju med leti 1991 do 2002 opažamo preseljevanje prebivalcev iz Maribora v obmestna naselja (SURS, 2009).

Število prebivalcev Maribora se tako zmanjšuje že od leta 1981, vendar se trendi v zadnjih nekaj letih izboljšujejo. Pozitivna demografska rast obmestnih naselij je posledica pozitivnega salda in ne naravnega prirastka. Ta je v vseh naseljih negativen. Tako nizke vrednosti demografskih kazalcev ni bilo zabeleženih v nobenem drugem regijskem mestu. Po drugi strani pa v suburbanem območju še nikoli ni bilo toliko naselij s pozitivnim indeksom rasti števila prebivalstva (Drozg, 2006). Kot nekdanji del občine Maribor, danes pa samostojni občini, smo v analizo vključili občini Hoče–Slivnica in Miklavž na Dravskem, ki sta funkcionalno povezani z občino Maribor, na kar med drugim kažejo tudi dnevne migracije (Slika 24).

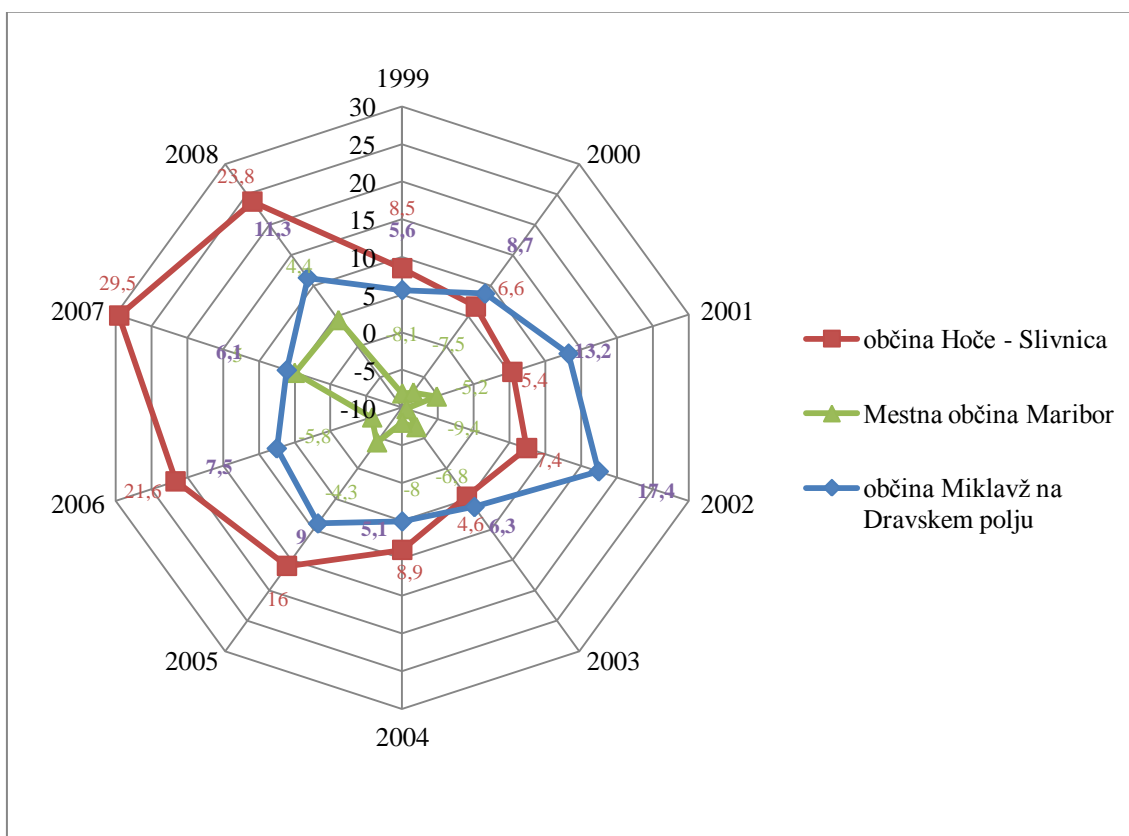
Pri prostorskem razvoju tako pomembnega središča kot je Maribor je seveda treba upoštevati demografski razvoj okoliških občin, saj širitev zazidave ni namenjena le stanovanjski gradnji ampak tudi proizvodni in storitveni dejavnosti. Take razmere zahtevajo nove rešitve in načine reševanja prostorske problematike. V nalogi so nas zanimale predvsem spremembe površin zemljišč, ki so v prostorskih aktih opredeljena kot stavbna in kmetijska zemljišča v obdobju 1996–2004 (in za MOM tudi 2008) glede na demografska gibanja v izbranih občinah.

Demografski kazalnik za naše območje je skupni prirastek prebivalstva na 1000 prebivalcev v posameznih primerjalnih obdobjih (Slika 23), saj bomo na njegovi osnovi sklepali o povezavi demografskih kazalnikov s spremembami namembnosti rabe zemljišč v posameznih prostorskih aktih.

Pogoje zaželenosti bivanja in delovanja v nekem prostoru soustvarjajo tudi drugi dejavniki, katere smo poskusili upoštevati na osnovi podatkov o gospodarski klimi v občini na osnovi investicij v občini in povprečne bruto mesečne plače ter števila zaposlenih v občini (Preglednica 15).

Primerjava demografskih kazalnikov v študijo vključenih občin prikazuje, s pomočjo koeficientov skupnega prirastka prebivalcev na 1000 prebivalcev, da je med analiziranimi občinami najšibkejša (ali celo negativna) rast števila prebivalstva najbolj očitna v Mestni občini Maribor. Mestna občina Maribor kaže pozitivne trende le v letih 2007 in 2008. Najbolj enakomerno poteka naraščanje števila prebivalstva v občino Miklavž na Dravskem polju. V občini Hoče–Slivnica je prav tako očitna rast števila prebivalcev, vendar nekoliko bolj umirjeni rasti do leta 2003 sledi zelo strma rast po tem letu (Slika 23).

Mestna občina Maribor kljub najvišji povprečni bruto plači v vseh primerjalnih obdobjih (Preglednica 15) izkazuje negativne trende skupnega prirastka prebivalcev. Vendar pa je po mnenju Rebernika (2009) v Mariboru vendarle pričakovati nadaljnjo povpraševanje po novih stanovanjih kljub relativno močnemu upadanju števila prebivalcev, predvsem zaradi rasti življenjskega standarda in še vedno relativno nizke stanovanjske površine na osebo, še zlasti v določenih značilnih delih mesta (blokavske stanovanjske soseske) in pri določenih skupinah prebivalstva (mlade družine) ter spremembah v strukturi gospodinjstev.



Slika 23: Primerjalni grafikon koeficientov skupnega prirastka prebivalstva v obravnavanih občinah (SUR5, 2009).

Občini Miklavž na Dravskem polju in Hoče–Slivnica pa ravno nasprotno kažeta pozitivne trende skupnega prirastka prebivalstva, kljub zaostajanju v povprečni bruto plači glede na Mestno občino Maribor. V občini Hoče–Slivnica je lepo viden hiter porast v številu delovno aktivnih prebivalcev in povprečni bruto plači med primerjavnima letom 2004 in 2009. Število delovno aktivnega prebivalstva naraste za tretjino, prav tako pa v tem obdobju opazimo skupni prirast prebivalstva (glej Slika 23).

Za razliko od občine Hoče–Slivnica pa občina Miklavž na Dravskem polju kaže bolj enakomeren trend rasti števila prebivalstva, opazen pa je tudi porast povprečne bruto plače, čeprav je v tej občini še vedno najnižji v primerjavi z ostalima občinama, ki smo ju vključili v raziskavo.

Preglednica 15: Primerjava občin po povprečni bruto plači in številu delovno aktivnega prebivalstva v obdobju 1996-2009 (SURs-letopis, 2009).

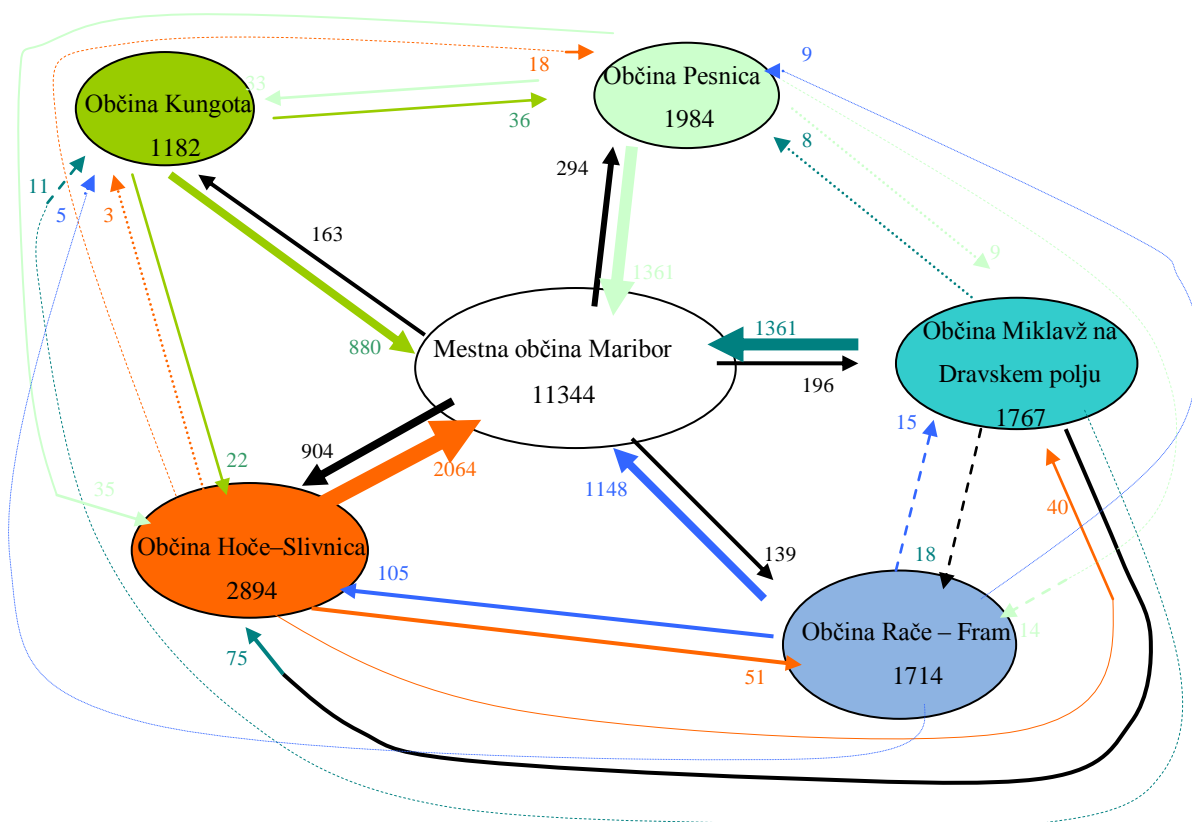
OBČINA / LETO	1996		2000		2004		2009	
	Povprečna bruto plača(EUR)	Delovno aktivno preb.	Povprečna bruto plača(EUR)	Delovno aktivno preb.	Povprečna bruto plača(EUR)	Delovno aktivno preb.	Povprečna bruto plača(EUR)	Delovno aktivno preb.
Mestna občina Maribor	446,26	51.165	708,63	56.618	1040,05	58.337	1339,9	67.580
Občina Hoče-Slivnica	-	-	613,61	2394	867,718	2708	1314,54	3755
Občina Miklavž na Dravskem polju	-	-	586,38	754	892,484	855	1201,93	1185

Upadanje števila prebivalstva v MOM zaradi suburbanizacije oziroma urbanizacije podeželskega zaledja ter funkcionalno povezanost izbranih občin z MOM prikazuje analiza dnevnih migrantov (Slika 24). Slednje kaže na selitev aktivnega prebivalstva iz MOM na obrobje, kjer se zazidava širi hitro in si podreja naravni prostor. Največja problematika tovrstnih posegov v prostor je ireverzibilnost prvotne rabe in uničevanje naravnega habitata.

Pri tem velja poudariti, da Mestna občina Maribor zaposluje kar 84 % delovno aktivnega prebivalstva občine (SURs, 2009). Število samozaposlenih oseb je zanemarljivo. Občina Hoče-Slivnica nudi zaposlitev le še 30 % od delovno aktivnega prebivalstva s stalnim prebivališčem v občini. Občina Miklavž na Dravskem polju zaposluje le 23 % prebivalstva (Preglednica 16).

Preglednica 16: Delovno aktivno prebivalstvo sosednjih občin Mestne občine Maribor v letu 2002 (SURs, 2009).

OBČINA / KATEGORIJA	Delovno aktivno prebivalstvo	Dela v občini prebivališča	Dela doma v občini prebivališča	Dela v drugi občini v Sloveniji
Hoče-Slivnica	3776	1119	258	2657
Kungota	1577	449	160	1128
Maribor	41.637	34.850	1020	6787
Miklavž na Dravskem polju	2348	553	153	1795
Pesnica	2619	736	300	1883



Slika 24: Prikaz dnevnih migrantov delovno aktivnega prebivalstva občin neposredno povezanih z Mestno občino Maribor za leto 2002 (SURS, 2009).

V prejšnjem poglavju smo za obravnavane občine posebej ugotavljali demografske trende (prirast prebivalstva) v povezavi z novimi stavbnimi zemljišči glede na prostorske analize prostorskih aktov ter število novih stanovanj po podatkih statističnega urada. Če sedaj povzamemo rezultate teh analiz, ugotovimo, da je v obdobju 1996–2004 v vseh občinah zaznati porast v aktu določenih stavbnih zemljišč (Preglednica 17).

Preglednica 17: Primerjava obravnavanih občin po skupnem prirastku prebivalstva, novih stavbnih zemljiščih in številu stanovanj v novozgrajenih objektih v obdobju 1999–2004.

OBČINA	Skupni prirastek preb. 1999–2004	Δ stavbnih zemlj. 1996–2004 (ha)	Št. novih stanovanj Od 1996–2001
Mestna občina Maribor	-5129	324,65 (odlok)	2772
Občina Hoče–Slivnica	402	50,57	286
Občina Miklavž na Dravskem polju	332	37,81	201

Občini Hoče–Slivnica in Miklavž na Dravskem polju imata v obravnavanem obdobju pozitiven prirastek prebivalstva, ki je nad slovenskim povprečjem. Prav tako smo v obeh občinah določili spremembo v planskih aktih določenih površin, namenjenih zazidavi. Groba ocena spremembe stavbnih zemljišč v občinah Hoče–Slivnica in Miklavž na Dravskem polju pravi, da pride 8 oziroma 9 priseljencev na hektar novih stanovanjskih površin. Zanimiva za ti dve novi občini je nadalje ugotovitev, da pride v povprečju na novo stanovanje 1,4 do 1,7 osebe.

Analiza le potrjuje dognanja, da se je v Mariboru v nasprotju z Ljubljano zmanjšalo število gospodinjstev (med letoma 1991 in 2002 za 1434 ali za 3,6%). Povprečna velikost gospodinjstva se je zmanjšalo od 2,68 člana leta 1991 na 2,45 člana leta 2002. Stanovanjsko povpraševanje v Mariboru je torej predvsem odraz višje kupne moči in le v manjši meri oblikovanja novih gospodinjstev. Najnovejši trendi v stanovanjski gradnji kažejo na dva prostorska vzorca: nadaljevanje individualne razpršene gradnje v obmestnih in urbaniziranih podeželskih naseljih v Mariborski urbani regiji z nizkimi gostotami in prevlado predimenzioniranih enodružinskih hiš ter večstanovanjska gradnja znotraj mesta, najpogosteje v obliki manjših stanovanjskih sosesk (Rebernik, 2009).

Za primer funkcionalnega območja Maribora, kot smo ga v nalogi poskusili analizirati z vključitvijo dveh sosednjih občin, se je izkazala problematika, ki je značilna tudi za Slovenijo, da številna stara mestna jedra propadajo, naraščajo pa cestni promet in pozidane površine v okolici večjih mest (funkcionalno območje mest, v našem primeru vidimo demografsko in prostorsko rast v teh dveh novo nastalih občinah). Pri tem se večkrat izpostavlja potratna raba kmetijskih zemljišč za gradnjo, vključno za stanovanjsko gradnjo, kjer na primer Drozg (2006) opozarja, da znaša v Sloveniji znaša povprečna velikost parcele na območjih ločenih enodružinskih hiš v mestih 800 m^2 , v obmestnih naseljih približno 1000 m^2 na podeželju pa do 1500 m^2 . V evropskih državah merijo stavbne parcele hiš med 500 in 600 m^2 , v obmestjih pa do 700 m^2 (Drozg, 2006). Ob večji gostoti stanovanjskih zgradb, kot jo omogočajo na primer vrstne hiše, bi lahko na enaki površini stanovanjskih območij slovenskih mest in obmestnih naselij živelo za tretjino več prebivalcev, ugotavlja Plut (2001).

Medtem ko je v Mestni občini Maribor število prebivalstva, z izjemo v letih 2007 in 2008, padalo, smo torej v občinah Miklavž na Dravskem polju in Hoče–Slivnica beležili pozitivno skupno rast prebivalstva. Posledično so naraščala tudi v prostorskih planskih aktih opredeljena stavbna zemljišča predvsem na račun kmetijskih in gozdnih zemljišč. Analiza sprememb (novih) planskih površin stavbnih zemljišč in spremembe števila prebivalstva v občinah Miklavž na Dravskem polju in Hoče–Slivnica pove, da je v povprečju vsak nov hektar stavbnih površin naselilo 8 do 9 oseb, kar znese med 1100 m² do 1250 m² stavbnih zemljišč na osebo. Naše analize torej nakazujejo, da se trendi neracionalne izrabe novih planskih površin stavbnih zemljišč še povečujejo glede na trende v letu 2001 povzete iz analiz po Plutu (2001).

Na zaskrbljujoče zmanjševanje obdelovalnih kmetijskih zemljišč v Sloveniji kaže tudi analiza podatkov za zadnjih petdeset let. Po grobi oceni potrebujejo države v našem geo-klimatskem pasu za zagotovitev potrebnih količin hrane okrog 3000 m² obdelovalnih kmetijskih zemljišč (njiv, travnikov in sadovnjakov) na prebivalca. Od leta 1950 do leta 2000 se je ta površina v Sloveniji s 3873 m² zmanjšala na 2995 m² na prebivalca. V istem času se je površina njiv in vrtov, kot najkvalitetnejših pridelovalnih zemljišč, razpolovila (z 2102 m² na 1118 m² na prebivalca), razpolovila pa se je tudi površina vseh kmetijskih zemljišč v državi (s 6695 m² na 3542 m² na prebivalca). Tudi danes so trendi spreminjanja namembnosti kmetijskih zemljišč v občutnem porastu (Predlog dopolnitve Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2006). Slednje ugotovitve o izgubi kmetijskih zemljišč so sicer osnovane na nekoliko vprašljivih podatkovnih virih o rabi zemljišč, saj se je metodologija zajem stalno spreminjala, velja pa vendarle izpostaviti problematiko zazidave kmetijskih zemljišč, ki se nekoliko neracionalno namenjujejo pozidavi.

Na problem kmetijskih zemljišč opozarja tudi Plut (2001), ki pravi, da se kmetijska pridelava v Sloveniji zmanjšuje, ker se zmanjšujejo tudi proizvodni potenciali kmetijstva. Po njegovih navedbah Slovenija pridelava samo še okrog 60 % potrebne hrane, kar je posledica (Plut, 2001):

- intenzivnega zaraščanja slabših in razdrobljenih kmetijskih zemljišč, neprimernih za strojno obdelavo ter
- intenzivne in prostorsko potratne urbanizacije, zlasti v primestnih podeželskih območjih, ki praviloma posega na najboljše kmetijska zemljišča.

Po statističnih podatkih se je v zadnjem desetletju preteklega stoletja površina kmetijskih površin zmanjšala za desetino zaradi širjenja pozidanih površin in zaraščanja. Dosegli smo strateško kritično nizko površino njiv na prebivalca, 0,09 hektarja, oziroma za več kot dvakrat pod evropskim povprečjem (EU 0,2 ha/preb) (Plut, 2001).

V naši nalogi smo na osnovi prostorskih analiz sprememb prostorskih aktov dobili rezultate, ki nekako potrjujejo nekatere zgoraj naveden ugotovitve o hitri širitvi stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča. Mestna občina Maribor je po naših podatkih z 0,04 ha/prebivalca občina z daleč najnižjo stopnjo kmetijskih zemljišč na prebivalca, sledi ji občina Miklavž na Dravskem polju z 0,12 ha/prebivalca. Le občina Hoče–Slivnica z 0,21 ha/prebivalca dosega evropsko povprečje (Preglednica 18). Slednje je pogojeno v veliki meri tudi z naravnimi danostmi, ki so za vsako občino posebne. Občina Miklavž na Dravskem polju je obdržala te površine zaradi zaščitenih najboljših kmetijskih površin, ki predstavljajo velik del občine. V mestni občini Maribor je naselje Maribor v nižini ob reki Dravi na obrobju hribovitega sveta, zato so kmetijske površine redke, velik del pozidanih zemljišč pa predstavlja nekdanja kmetijska zemljišča. Občina Hoče–Slivnica leži na območju, idealnem za kmetijske dejavnosti, z velikimi površinami prostih kmetijskih in gozdnih površin ter ravníc, toda ravno v tej občini je najbolj očitna izguba kmetijskih zemljišč (Preglednica 19).

Preglednica 18: Primerjava obravnavanih občin po številu prebivalstva in površini kmetijskih zemljišč, povezanih s koeficientom ha/preb po stanju prostorskega akta iz leta 2004

OBČINA	PREBIVALSTVO	KMET. ZEMLJ.	KOEFICIENT (ha/prebivalca)
MOM	108.924	5182,26	0,04
Hoče–Slivnica	9762	2059,56	0,21
Miklavž na Dravskem polju	6088	749,45	0,12

Preglednica 19 nam podaja celosten zajem analiz na področju sprememb površin namenske rabe zemljišč, rezultati so grafično prikazani še na Sliki 25. V Mestni občini Maribor upadanju prebivalstva navkljub površina stavbnih površin, sicer z zmanjšano intenzivnostjo, nezadržno narašča.

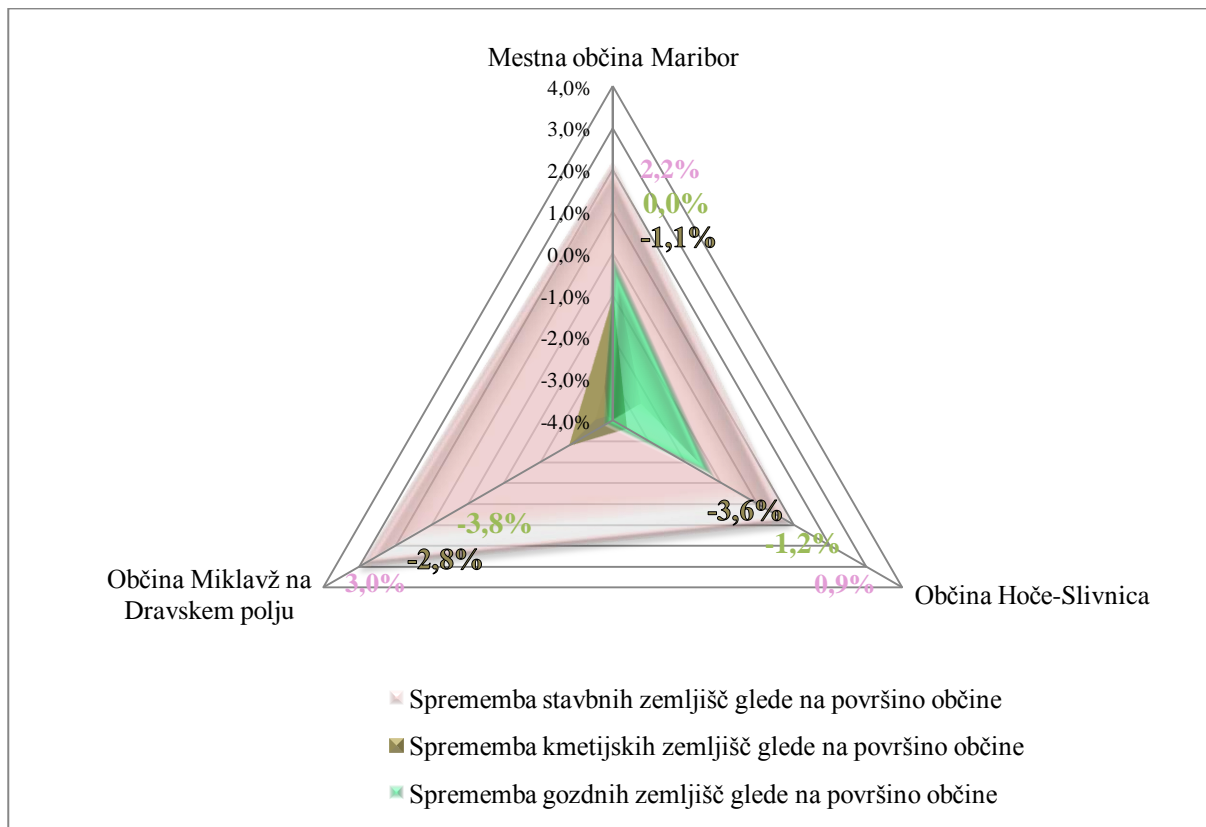
Preglednica 19: Primerjava površin kategorij stavbnih, kmetijskih in gozdnih površin izbranih občin iz analiz prostorskih aktov iz obdobja 1996-2004

OBČINA	Število prebivalcev	Skupna prirast prebivalcev	Δ zemljišč (ha)	Δ zemljišč / površino občine	Δ zemljišč / število prirasta preb.
STAVBNA ZEMLJIŠČA					
Mestna občina Maribor	108.924	-5129	324,65 (odlok)	2,2 %	3,0 %
Občina Hoče-Slivnica	9762	402	50,57	0,9 %	0,5 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	6088	332	37,81	3,0 %	0,6 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Mestna občina Maribor	108.924	-5129	-155,91	-1,1 %	-0,1 %
Občina Hoče-Slivnica	9762	402	-196,64	-3,6 %	-2,0 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	6088	332	-35,29	-2,8 %	-0,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Mestna občina Maribor	108.924	-5129	-0,27	0,0 %	-0,0 %
Občina Hoče-Slivnica	9762	402	-63,53	-1,2 %	-0,6 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	6088	332	-47,14	-3,8 %	-0,8 %

Stavbna zemljišča občine pridobijo večinoma z zmanjševanjem gozdnih in kmetijskih površin. Medtem ko v občinah Hoče–Slivnica in Miklavž na Dravskem polju prebivalstvo kot tudi površina novih planskih stavbnih zemljišč naraščajo v obravnavanem obdobju, se v občini Miklavž na Dravskem polju že srečujejo s težavami umestitve novih stavbnih površin v prostor, saj je občina obdana z varovanimi območji. Kljub temu pa je ravno v občini Miklavž na Dravskem polju opaziti največji delež novih stavbnih zemljišč v prostorskih aktih (3 %) glede na površino občine. Sledi ji Mestna občina Maribor (2,2 %), ki je praktično skozi mestni del Tezno povezana z naseljem Miklavž. Najmanjši delež novih stavbnih zemljišč ima občina Hoče–Slivnica, ki ima za razliko od primerjanih dveh najmanj naravno-geografskih ovir za širitev zazidave. Ravno v slednji pa je opaziti največje spremembe v obsegu kmetijskih zemljišč, predvsem na račun gradnje avtoceste in prekategorizacije gozdnih zemljišč v zelene površine za golf.

Za vse občine je sicer značilno krčenje kmetijskih zemljišč v obravnavanem obdobju. Najbolj intenzivno je kmetijske površine krčila torej občina Hoče–Slivnica, ki jih ima največ in jim je v odloku namenila veliko pozornosti. Nezanemarljiv delež zmanjšanja kmetijskih površin pa

smo opazili tudi pri Občini Miklavž na Dravskem polju in MOM. V vseh občinah opazimo upadanje gozdnih površin, kjer prav tako prednjači občina Miklavž na Dravskem polju..



Slika 25: Primerjava površin kategorij stavbnih, kmetijskih in gozdnih površin izbranih občin iz analiz prostorskih aktov v obdobju 1996–2004 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000 in 2008).

7 SKLEPNE UGOTOVITVE IN RAZPRAVA

V diplomski nalogi smo ugotavljali, kako in v kolikšnem obsegu se je spreminjala površina plansko opredeljenih kmetijskih zemljišč, gozdov ter stavbnih zemljišč v izbranih časovnih presekih v obdobju 1996–2004 v izbranih občinah, Mestni občini Maribor, Hoče –Slivnica in Miklavž na Dravskem polju, ki sta se leta 1999 odcepili od občine Maribor. Nadalje je bil namen naloge ugotoviti trend širitve stavbnih zemljišč glede na demografsko in gospodarsko stanje v opazovanih občinah.

Pri opredeljevanju kategorij namenske rabe za izbrane občine smo naleteli na težavo primerljivosti kategorij, prikazanih v prostorskih aktih občin v izbranih časovnih presekih v obdobju 1996-2004. V tem obdobju je prišlo poleg delitve občin na podlagi Zakona o lokalni samoupravi tudi do sprememb zakonodaje na področju prostorskega načrtovanja. Prostorski akt občine Maribor iz leta 1996 (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2000), ki je zajemal MOM, občino Hoče-Slivnica in občino Miklavž na Dravskem polju je bil izdelan po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984). Primerjani prostorski akti iz leta 2004 za MOM (Odlok o...v Mestni občini Maribor, 2003), občino Hoče-Slivnica (Odlok o spremembah...v občini Hoče-Slivnica, 2001) in občino Miklavž na Dravskem polju (Odlok o spremembah...v občini Miklavž na Dravskem polju, 2004) pa so bili narejeni po takrat veljavni zakonodaji, predvsem po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002). Za potrebe analize smo metodološko poenotili kategorije namenske rabe prostora. Pri opredeljevanju gozdnih in kmetijskih zemljišč ni prihajalo do večjih težav. Večje težave so nastale pri določevanju stavbnih zemljišč, kjer je bilo treba proučiti vsako posamezno kategorijo namenske rabe.

Spremembe namenske rabe, predvsem stavbnih zemljišč, so pogojene s spremembami potreb zasebnega in javnega sektorja. Največje spremembe namenske rabe so vidne v stalnem porastu stavbnih zemljišč in upadu najboljših kmetijskih zemljišč, na kar smo se poskusili pri analizi izrecno osredotočiti. Zemljišče s spremembo namembnosti na trgu pridobi na vrednosti za prodajalca in kupca, kateremu predstavlja potencialno investicijo. Največje povpraševanje po stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanj in poslovnih stavb je prav s strani

zasebnih investitorjev, ki se podrejajo pravilom tržnega gospodarstva in skušajo maksimizirati iztržek glede na možnosti, ter posledično v prostor vnašajo stihijsko in preveč intenzivno izrabo zemljišč (Rebernik, 2009).

Še posebej je trend naraščanja stavbnih zemljišč viden v obeh novo nastalih občinah. Občini Miklavž na Dravskem polju in Hoče-Slivnica imata obe nadpovprečno pozitiven trend skupnega prirastka prebivalstva, ter posledično večjega povpraševanja po stavbnih zemljiščih. Najbolj izrazit prikaz sprememb namenske rabe za potrebe stavbnih zemljišč je v občini Miklavž na Dravskem polju, ki se nahaja v neposredni bližini Maribora, kjer gre porast stavbnih zemljišč izrazito na račun kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč. Gozdna zemljišča so se zmanjšala za 4 %, kmetijska zemljišča za 3 %, narasla so le stavbna zemljišča za 3 % glede na površino občine, pri tem gre za površine, ki še niso pozidane in je njihova dejanska zazidljivost vprašljiva. Medtem smo v občini Hoče-Slivnica beležili le 0,9 % porast stavbnih zemljišč in izgubo kar 3,6 % kmetijskih zemljišč. Sprememba gozdnih površin v dotični občini znaša 1,2 %, kar jo uvršča med Mestno občino Maribor in občino Miklavž na Dravskem polju, pri čemer velik delež izgub namenske rabe kmetijskih površin v občini prispeva potek avtoceste.

Na osnovi opravljenih analiz smo ugotovili, da smo Evropsko povprečje (Plut, 2001) velikosti stavbne parcele (500 m^2 do 600 m^2 na obmestju do 700 m^2) s površino v občinah Hoče-Slivnica in Miklavž na Dravskem polju med 1550 do 2100 m^2 presegli za faktor 2 ter da se trend novih stavbnih zemljišč giblje z 8 oziroma 9 prebivalcev (prirast) na hektar novih stanovanjskih površin v teh dveh občinah. Posledično se površine za stavbna zemljišča večajo precej hitreje kot narašča število prebivalcev v občini, gostota prebivalstva pa upada, s čimer trend kaže na neupoštevanje smernic notranjega razvoja.

Za razliko od občin Hoče-Slivnica in Miklavž na Dravskem polju pa je v Mestni občini Maribor v obravnavanem obdobju prevladoval negativni demografski trend. Kljub temu so se v tem obdobju pojavila nova plansko opredeljena stavbna zemljišča (2,2 % glede na površino občine), predvsem na račun spremembe, ki je predvidena na dolgi rok in še ni izvedena, saj kot je podano v odloku se širitev stavbnih površin izvaja etapno. Za kritiko slednjega bi morali veliko bolj podrobneje analizirati namen stavbnih zemljišč ter lokacijo širitve, saj

Maribor kot pomembno regionalno središče poleg stanovanjske gradnje potrebuje tudi možnosti za razvoj zaposlitvene, storitvene in družbene dejavnosti.

Rezultati analiz na področju kmetijskih površin prikazujejo že znano sliko krčenja kmetijskih površin. Velikemu deležu teh površin se spremeni namenska raba v stavbna zemljišča, ter v površine namenjene za golf igrišča. Velik delež k temu botruje dejstvo, da se kmetijska raba opušča, želje prebivalcev po stanovanjskih površinah pa naraščajo. Vendar se kmetijska zemljišča krčijo tudi iz drugih razlogov, kot so zaraščanje, preveliko normativno varstvo določenih območij (zavarovana območja kot so Natura 2000, naravne vrednote ...). Večkrat izpostavljeno dejstvo v današnjih javnih diskusijah je, da se približujemo oziroma smo dosegli kritično količino obdelovalnih površin za zagotovitev potrebnih količin hrane na prebivalca. Na tem dejstvu temelječ bi bilo primerno, da se obnašamo odgovorno do kmetijskih zemljišč, saj je proces pozidave ireverzibilen in enosmeren.

Naše analize kažejo, da urbanizacijske težnje v obliki širitve planske rabe stavbnih zemljišč na račun kmetijskih zemljišč in gozdov niso v sozvočju ne z nacionalnimi razvojnimi cilji (Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (2004) in Prostorskim redom Slovenije (2004) ne z demografskimi kazalniki. Medtem ko nacionalni razvojni cilji spodbujajo notranji razvoj in obnovo naselij oziroma mest ter širitev omenjajo kot rešitev, če obnova ne pride več v poštev, smo v naših analizah opazili močne trende širitve stavbnih zemljišč pri dokaj majhnih prirastkih prebivalstva. Iz analiz smo pokazali, da je prirastek na novih stavbnih zemljiščih 8 oziroma 9 prebivalcev (prirast) na hektar novih stanovanjskih površin, s čimer se oddaljujemo od zaželene strnjene poselitve, ter da se stavbna zemljišča širijo predvsem na račun kmetijskih in gozdnih zemljišč. Upravičenost širjenja stavbnih zemljišč v prostorskih aktih je toliko bolj vprašljiva, če upoštevamo, da se slovensko, tako kot evropsko prebivalstvo, stara. Demografske projekcije po strukturi pa narekujejo večji delež stanovanj primernih za starajočo se populacijo in manjši delež stanovanj za mlajše aktivno prebivalstvo z vso potrebno infrastrukturo.

Trenutni trendi v prostorskem planiranju in širjenju pozidave v Sloveniji kličejo po novih pristopih in rešitvah v prostorskem razvoju. Ne le sprememba zakonodaje, predvsem bi se moral večji poudarek nameniti spreminjanju miselnosti ljudi in načinu upravljanja s

prostorom. Na tem mestu bi se morali vprašati ali je dovolj da se trajnostni razvoj in podobne obetavne ideje ustvarjajo samo na papirju ali pa jih je potrebno uresničiti. Samo prostorsko planiranje, brez premika v miselnosti, ne more rešiti trenutne situacije, ki meji že na alarmantno.

8 VIRI

Atlas okolja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje.
<http://gis.arso.gov.si/atlasokolja> (17. 1. 2010).

Drozg, V. 1997. Nekateri značilnosti ustroja Maribora. Geografski vestnik 69: 73–92.

Drozg, V. 2006. Regijsko mesto Maribor. Revija za geografijo 1-1: 9–39.

Gams, I. 2001. Geografske značilnosti Slovenije. 4. natis. Ljubljana, Založba Mladinska knjiga.

Grilj, T. 2009. Aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000-2006. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, prostorska informatika: 20-21

Medobčinski uradni vestnik. Mestna občina Maribor
<http://www.izit.si/muv/index.php> (12. 11. 2009).

Mestna občina Maribor. Splošni podatki o Mariboru.
<http://www.maribor.si> (12. 11. 2009).

MKGP. 2009. Dejanska raba zemljišč; Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.
<http://rkg.gov.si/GERK/> (12. 11. 2009).

Naravovarstveni atlas. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje
<http://www.naravovarstveni-atlas.si/ISN2KJ/> (12. 11. 2009).

Občina Hoče-Slivnica. Predstavitev občine Hoče-Slivnica.
<http://www.hoce-slivnica.si> (19. 1. 2010).

Občina Miklavž na Dravskem polju. Predstavitev občine Miklavž na Dravskem polju. <http://www.miklavz.si/> (24. 1. 2010).

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Maribor za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 za območje Občine Hoče-Slivnica v letu 2001. MUV št. 14/99, 4/01 in 8/2003.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 in družbenega plana občine Maribor za obdobje 1986-1990 za območje občine Miklavž na Dravskem polju, ter spremembe in dopolnitve v letu 2004. MUV št. 14/3.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MOM) v letu 2000. MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/2000.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MOM) v letu 2003. MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MOM) v letu 2008. MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04, 26/05, 34/07, 4/08).

Plut, D. 2001. Zapravljanje prostora v ravninah, obrobje se zarašča. Delo-sobotna priloga 43, 189: 9.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo 2004.

Popis, 2002. Statistični urad republike Slovenije.

<http://www.stat.si> (15. 2. 2009).

Pravilniku o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki. UL RS št. 20/2003: 2561-2568.

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. UL RS št. 99/2007: 13398-13425.

Prostorski red Slovenije (PRS). UL RS št. 122/2004: 14701-14725.

Rakar, A., Černe, T., Šubič-Kovač, M. 2008. Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike. Geodetski vestnik 52/2008-4: 743–756.

Ravbar, M. 2005. »Urban sprawl«: Popačena slika (sub)urbanizacije v Sloveniji? Geografski vestnik 77-1/ 2005: 27-36.

Rebernik, D. 2009. Novejši procesi v prostorskem razvoju Maribora. Geografski vestnik 81-2/2009: 47-59.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). UL RS št. 76/200: 9217-9277.

Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si> (15. 2. 2009).

Zakon o graditvi objektov. UL SRS št. 34/84

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). UL RS št. 110/2002: 13084-13132.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). UL RS št. 59/1996: 5132-5149.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ–UPB1). UL RS št. 55/2003: 6456-6471.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS). UL RS št. 72/1993:3765

Zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (ZPUP). UL RS št. 48-2309/90.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). UL RS št. 33/2007: 4585-4602.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). UL RS št. 44/1997: 3991-3996.

Zakonu o urejanjih naselij in drugih posegih v prostor (ZUreP). UL SRS št. 18-930/84.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Ur.l. RS, št. 110/2002: 13057-13084