

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Božić, D., 2013. Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč v občini Postojna. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 35 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Božić, D., 2013. Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč v občini Postojna. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 35 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

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



UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
PRVE STOPNJE
GRADBENIŠTVA

MODUL PROMET

Kandidatka:

DAŠA BOŽIĆ

**STANOVANJSKA GRADNJA IN VARSTVO
KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI POSTOJNA**

Diplomska naloga št.: 81/B-GR

**HOUSING AND PROTECTION OF AGRICULTURAL
LAND IN THE MUNICIPALITY OF POSTOJNA**

Graduation thesis No.: 81/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 26. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisana Daša Božić izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč v občini Postojna«.

Izjavljam tudi, da je elektronska različica enaka tiskani različici.

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

Ljubljana, september 2013

Daša Božić

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	711.582:711.323:332.334.4(497.4Postojna)(043.2)
Avtor:	Daša Božić
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	/
Naslov:	Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč v občini Postojna
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	35 str., 8 pregl., 13 sl.
Ključne besede:	stanovanjska problematika, varstvo kmetijskih zemljišč, stanovanjska gradnja, občina Postojna, Republika Slovenija

Izvleček

V diplomski nalogi so analizirane potrebe po stanovanjski gradnji na eni in varstvo kmetijskih zemljišč na drugi strani na obravnavanem območju, t.j. v občini Postojna. V prvem delu naloge je predstavljena stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji in v občini Postojna. Analizirani so podatki o stanovanjski gradnji v občini Postojna in potrebe po izgradnji novih stanovanj iz podatkov Statističnega urada Republike Slovenije. Analiziran je Občinski prostorski načrt občine Postojna, predvsem, ali je predvideno širjenje stanovanjskih naselij in kako je pri tem poskrbljeno za varstvo kmetijskih zemljišč. V drugem delu je predstavljeno varstvo kmetijskih zemljišč na splošno in pomembnejši pravni predpisi glede varstva kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji. Analiziran je Občinski Prostorski načrt glede varstva kmetijskih zemljišč. Ugotovljeno je, da občina Postojna nima večjih potreb po novih stanovanjih, zato se pričakuje stanovanjska gradnja v manjšem merilu. Občina Postojna je pri izdelavi Občinskega prostorskega načrta upoštevala pravne predpise in usmeritve, ki jih je podala država. Pri širjenju stanovanjske gradnje je varovala najboljša kmetijska zemljišča in jih minimalno obremenila.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	711.582:711.323:332.334.4(497.4Postojna)(043.2)
Author:	Daša Božić
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Cosupervisor:	/
Title:	Housing and protection of agricultural land in the Municipality of Postojna
Document type:	Graduation Thesis – University studies
Notes:	35 p., 8 tab., 13 pic
Keywords:	residential problems, protection of agricultural areas, housing, Municipality of Postojna, Slovenia

Abstract

The graduation thesis analyzes the needs of housing on one hand and the protection of agricultural land on the other, all this in the area of Postojna municipality. The first part of the thesis deals with residential problems in Slovenia and in Postojna municipality. It analyzes the data about housing in Postojna and the need of building new residence, based on SURS' data. The thesis analyzes Municipal spatial planning of Postojna, namely whether the expanding residential neighbourhoods is predicted and how the protection of agricultural land is taken care about. The second part of the thesis deals with agriculture in general, protection of agricultural areas and some of the more important regulations concerning the protection of agricultural land in Slovenia. Agriculture in the Municipality of Postojna is presented and municipal spatial planning of Postojna is analyzed, especially how the protection of agricultural land is taken care about. It is found that the municipality of Postojna has no bigger needs for new housing, so housing is expected on a smaller scale. While making the Municipal spatial planning, Postojna has taken into account regulations and policies made by the government. While expanding housnig, best agriculture land has been protected and minimally burdened.

ZAHVALA

Zahvaljujem se svoji mami in vsem kolegom in kolegicam, ki so verjeli vame in mi stali ob strani.

Zahvaljujem se tudi svoji mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač.

KAZALO VSEBINE

IZJAVE.....	II
BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK.....	III
BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT.....	IV
ZAHVALA	V
1 UVOD.....	1
1.1 Namen diplomske naloge	1
1.2 Metode dela	2
1.3 Viri podatkov.....	2
1.4 Čas obravnave	2
1.5 Opis obravnavanega območja – občina Postojna	3
2 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA.....	5
2.1 Stanovanjska problematika v RS	5
2.2 Stanovanjska problematika v občini Postojna.....	8
2.3 Analiza stanovanjske gradnje v OPN Postojna	14
3 VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	19
3.1 Stanje kmetijstva v RS.....	19
3.2 Stanje kmetijstva v občini Postojna	20
3.3 Varstvo kmetijskih zemljišč v RS	21
3.4 Pomembnejši pravni predpisi glede varstva kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji.....	24
3.5 Analiza OPN-ja glede varstva kmetijskih zemljišč v občini Postojna.....	26
3.6 Predvidena sprememba namembnosti zemljišč v OPN Postojna	28
4 ZAKLJUČEK.....	30
VIRI.....	32

KAZALO SLIK

Slika 1:	Karta občine Postojna.....	3
Slika 2:	Indeks staranja po občinah v RS, 1. 7. 2011	4
Slika 3:	Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2012.....	6
Slika 4:	Stopnja rasti števila prebivalcev, projekcija prebivalstva EUROPOP2008, srednja varianta, EU-27 in Slovenija, 2008–2060	7
Slika 5:	Gradnja stanovanj v različnih obdobjih v Sloveniji	11
Slika 6:	Gradnja stanovanj v različnih obdobjih v Postojni	11
Slika 7:	Površine stanovanj v m ² iz izdanih gradbenih dovoljenj v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011	12
Slika 8:	Število stanovanjskih stavb iz izdanih gradbenih dovoljenj v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011	13
Slika 9:	Grafični prikaz OPN Postojna, Namenska raba	15
Slika 10:	Legenda za grafični prikaz OPN Postojna, Namenska raba	16
Slika 11:	Delež posameznih vrst zemljišč v Sloveniji v letu 2010.....	19
Slika 12:	Kmetijska zemljišča v uporabi na prebivalca po državah članicah in EU-27 v letu 2007 ..	20
Slika 13:	Raba zemljišč, ki so bila urbanizirana v obdobju 2002-2011.....	23

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Bruto domači proizvod, stalne cene, stopnje rasti (%)	5
Preglednica 2:	Stanovanja, ocena stanovanjskega sklada, občine, Slovenija, 31. december 2011 ..	9
Preglednica 3:	Povprečna površina stanovanj, ocena stanovanjskega sklada, občine, Slovenija, 31. december 2011	10
Preglednica 4:	Primerjava števila zgrajenih stanovanj glede na vsa stanovanja po letih za Slovenijo in občino Postojna v deležih (%)	10
Preglednica 5:	Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo po letih v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011	12
Preglednica 6:	Število kmetijskih gospodarstev glede na rabo vseh in kmetijskih zemljišč, Slovenija, 2000, 2007 in 2010	21
Preglednica 7:	Površina vseh in kmetijskih zemljišč kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2000, 2007 in 2010	21
Preglednica 8:	Predlogi in spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč po občinah, katerih OPN so začeli veljati v letu 2010.....	28

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Človekove potrebe so različne in so se skozi zgodovinska obdobja spreminjale. Nesporno pa je, da so potrebe po hrani in stanovanju že vseskozi primarne človeške potrebe (Šubic, 1989). Tako za pridelovanje hrane kot za bivanje potrebujemo zemljišča. Za pridelovanje hrane potrebujemo zemljišča s kvalitetno prstjo in majhnim naklonom, to so kmetijska zemljišča. Za bivanje potrebujemo zemljišča, ki so primerna za gradnjo. Stanovanjska gradnja je največji porabnik zemljišč za gradnjo. Z večanjem števila prebivalstva se pojavlja vse večji problem poseganja na kmetijska zemljišča zaradi večanja zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Prihaja do nasprotij interesov, ki naj bi se reševala v postopku prostorskega načrtovanja.

Kvalitetna kmetijska zemljišča za pridelavo hrane predstavljajo naravno danost. Po uporabi za stanovanjsko gradnjo so uničena in se jih ne da obnoviti. Počasi se začinjamo zavedati, da narave ne moremo več jemati za samoumevno in je izkoriščati do takih meja, da si nikoli več ne more opomore. Kmetijska zemljišča izginjajo in od posamezne države je odvisno, kako bo zakonsko ukrepala in se borila proti temu. Področje varstva kmetijskih zemljišč je v Sloveniji urejeno z več pravnimi predpisi, npr. z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ), omenjeno pa je tudi v Ustavi, 71. člen (varstvo zemljišč).

Slovenija je geografsko precej razgibana dežela; na majhni površini se teren močno spreminja iz regije v regijo. Ker velik del predstavlja hribovito območje, tam pa so razmere za kmetovanje precej neugodne, je velik del države za kmetovanje neprimeren. Kmetijstvo je tam oteženo, ponekod pa onemogočeno. V 10 letih (od leta 2000 do leta 2010) se je površina kmetijskih zemljišč kot tudi število kmetijskih gospodarstev precej zmanjšalo (glej Preglednica 6 in Preglednica 7, poglavje 3.3), kar je neugodno iz naravovarstvenega kot tudi iz ekonomskega vidika. Če država pridelava več hrane, jo je manj treba uvažati – večja je neodvisnost od drugih držav. Možnost prehranske samooskrbe je ena od temeljnih strateških politik Republike Slovenije (Revizijsko poročilo, 2013).

Ravno zaradi take statistike, kot jo imamo, je varovanje kmetijskih zemljišč še toliko bolj pomembno.

1.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analiza potreb po stanovanjski gradnji na eni ter varstvo kmetijskih zemljišč na drugi strani v občini Postojna. Analize so bile izvedene na podlagi podatkov iz obstoječega občinskega prostorskega načrta in drugih javno dostopnih podatkov za občino Postojna.

1.2 Metode dela

Najprej sem iz strani www.postojna.si pridobila statistične podatke o občini Postojna. To sem predstavila v uvodnem delu. Nato sem nalogo razdelila na dva dela.

V prvem delu sem najprej analizirala stanovanjsko problematiko v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS), nato pa še v občini Postojna. Analizirala sem stanovanjsko gradnjo na podlagi občinskega prostorskega načrta občine Postojna (v nadaljevanju: OPN), ki je bil sprejet leta 2010. Analizirala sem, kakšne so potrebe po novih stanovanjih in preverila, kam bo občina Postojna usmerjala svojo stanovanjsko gradnjo.

V drugem delu sem analizirala varstvo kmetijskih zemljišč. Iz različnih virov sem pridobila podatke o splošnem stanju kmetijstva v RS. Iz spletne strani občine Postojna sem pridobila podatke o stanju kmetijstva v občini Postojna. Analizirala sem, kako je za varstvo kmetijskih zemljišč poskrbljeno v RS. Nato sem analizirala pomembnejše pravne predpise v zvezi z varstvom kmetijskih zemljišč; to so Zakon o prostorskem načrtovanju, Zakon o kmetijskih zemljiščih in Strategija prostorskega razvoja Republike Slovenije. Analizirala sem OPN občine Postojna glede varstva kmetijskih zemljišč in preverila, ali je bil OPN napisan tako, da bo občina Postojna varovala kmetijska zemljišča in koliko površin predvideva za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna.

1.3 Viri podatkov

Podatke sem pridobivala iz različnih virov, največ pa je bilo elektronskih, saj sem potrebovala veliko statističnih podatkov, ki sem jih večinoma dobila na spletni strani Statističnega urada RS (v nadaljevanju: SURS). Na internetu sem našla veliko letnih publikacij in letnih poročil, ki povzemajo stanovanjsko problematiko v RS in obravnavajo problem varstva kmetijskih zemljišč. Še posebej mi je v pomoč prišlo Revizijsko poročilo o uspešnosti varovanja kmetijskih zemljišč kot pogoj za samooskrbo, ki ga je leta 2013 izdalo Računsko sodišče. Podatke sem pridobivala tudi iz zakonov RS. Pomagala sem si tudi z magistrsko nalogo Šubic (1989).

1.4 Čas obravnave

Analiziran je OPN za občino Postojna, ki je bil sprejet leta 2010 in statistični podatki iz SURS za različna leta v obdobju od 1999 do 2011.

1.5 Opis obravnavanega območja – občina Postojna

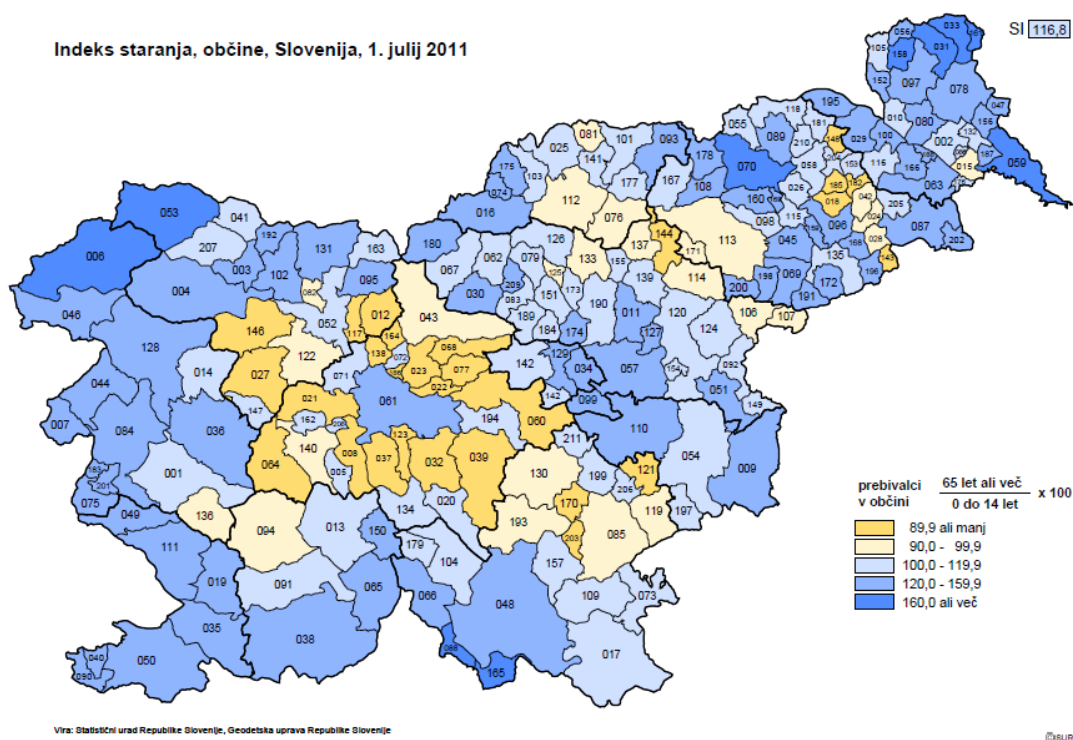
Občina Postojna spada v Notranjsko-kraško statistično regijo. Leži v jugozahodnem delu Slovenije, na stičišču primorskega in celinskega sveta, na nadmorski višini 556,4 m. Občina meri približno 270 km².

Povzeto po Postojna (2013).



Slika 1: Karta občine Postojna (Google maps, 2013)

V njej je leta 2007 prebivalo 14.581 prebivalcev, sredi leta 2011 pa 15.724. Vidimo, da število prebivalcev v občini narašča. Iz slike na naslednji strani (Slika 2) je razvidno, da je imela občina leta 2011 indeks staranja manjši od 100. To pomeni, da je na 100 oseb, mlajših od 15 let, prebivalo manj kot 100 oseb starih 65 let ali več. To je pod Slovenskim povprečjem, saj je indeks staranja tistega leta znašal 116,8. To pomeni, da je na 100 prebivalcev mlajših od 15 let prebivalo 117 prebivalcev starejših od 65 let (SURS, 2013).



Številka občine Postojna je 094.

Slika 2: Indeks staranja po občinah v RS, 1. 7. 2011 (SURS, 2011)

Slika nam prikazuje različne indekse staranja po občinah, kjer ima občina Postojna indeks staranja pod slovenskim povprečjem. To pomeni, da je v občini Postojna nadpovprečno veliko mladih prebivalcev.

2 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA

2.1 Stanovanjska problematika v RS

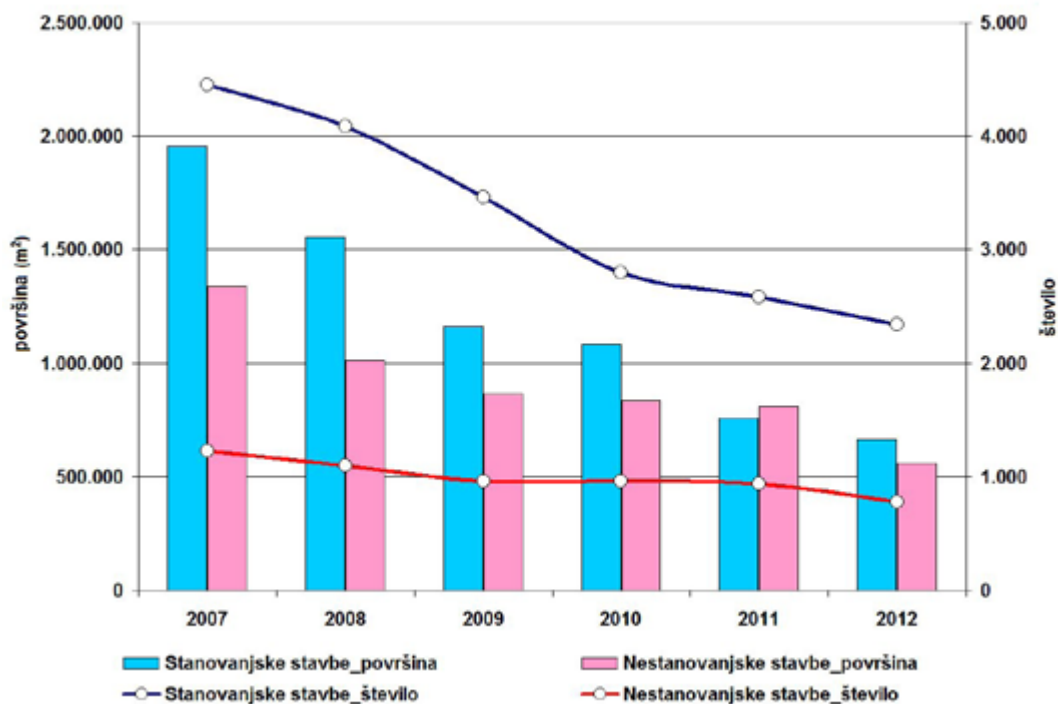
Poglavje je povzeto po publikaciji Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022, ki jo je leta 2012 izdal Direktorat za prostor, Delovna skupina za pripravo NSP in po Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, ki ga je Geodetska uprava republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) izdala leta 2013.

Stanovanjski trg in povpraševanje po stanovanjih sta se skozi leta spreminjala. Od leta 1991 so cene stanovanj kot tudi stavbnih zemljišč vztrajno rasle. Med leti 2004 in 2007 je ponudba stanovanj dosegla svoj vrhunec (obdobje izredno hitre rasti cen), leta 2008 pa je prišlo do cenovnega viška. »V 3. četrtletju 2008 so bile cene stanovanj za 98 % višje kot v 1. četrtletju leta 2003« (Direktorat za prostor, 2012). Nato je proti koncu leta 2008 prišlo do zastoja na trgu nepremičnin, kar je verjetno tudi povezano z gospodarsko-finančno krizo, v katero je tega leta počasi vstopila RS (SURs, 2009). Če pogledamo spodnjo preglednico (Preglednica 1), vidimo, da je imela RS v 4. četrtletju leta 2008 negativen bruto domači proizvod, in sicer je znašal $-0,8\%$, kar pomeni, da je počasi vstopila v krizo. Stanovanjska gradnja in ponudba stanovanj sta močno upadli, prav tako pa je upadlo povpraševanje po stanovanjih. Cene so začele padati in sedaj, ko se cene stanovanj nižje, zopet beležimo povečan interes za nakup nepremičnin. Nova stanovanja si lahko privoščijo vse manj ljudi, zato se večina odloča za nakup rabljenih stanovanj, ki so relativno cenejša (GURS, 2013).

Preglednica 1: Bruto domači proizvod, stalne cene, stopnje rasti (%) (SURs, 2009)

Leto	2008				2009
	1. četrt. [%]	2. četrt. [%]	3. četrt. [%]	4. četrt. [%]	1. četrt. [%]
Nedesezonirano					
Sprememba glede na enako četrtletje predhodnega leta	5,7	5,5	3,9	-0,8	-8,5
Prilagojeno za vpliv sezone in delovnih dni					
Sprememba glede na predhodno četrtletje	1,9	0,6	0,8	-4,1	-6,4
Sprememba glede na enako četrtletje predhodnega leta	5,9	5,0	3,7	-0,9	-9,0

Zaradi gospodarsko-finančne krize in pomankanja povpraševanja po novih stanovanjih se je »v letu 2012 nadaljevalo zmanjševanje ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Glede na obseg načrtovane gradnje, ki izhaja iz podatkov uradne statistike o izdanih gradbenih dovoljenj, pa je v naslednjih letih pričakovati še nadaljnje krčenje ponudbe« (GURS, 2013). To je razvidno tudi iz slike na naslednji strani (Slika 3):



OP: Podatki za leto 2012 so začasni

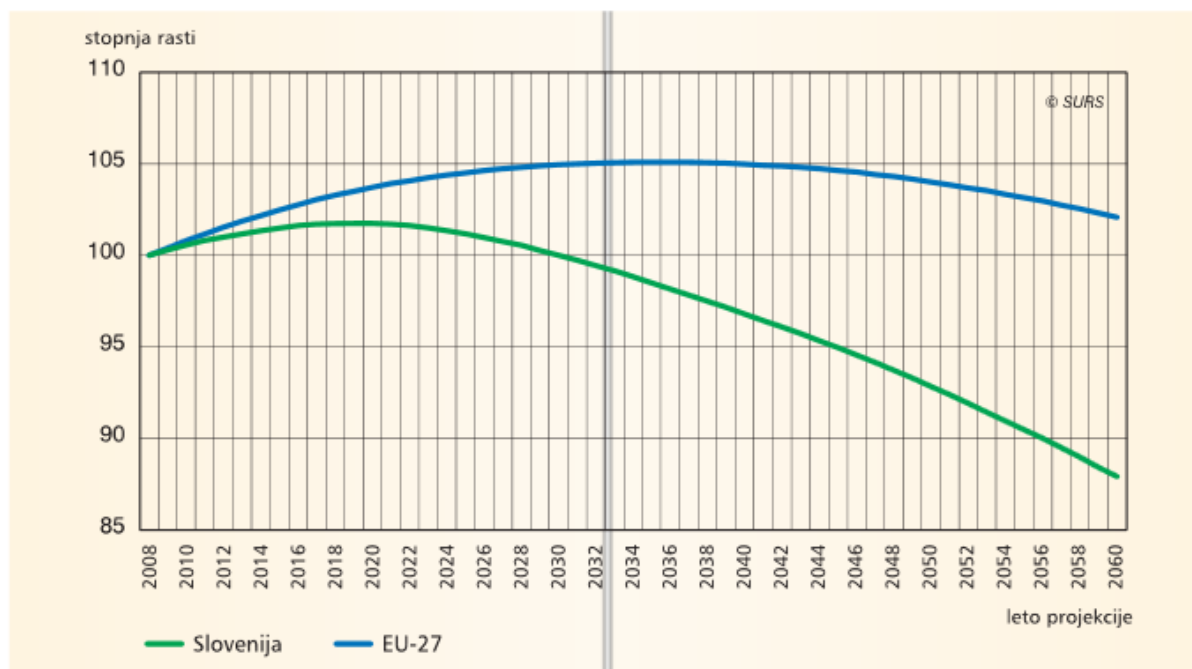
Slika 3: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2012 (GURS, 2013)

Slika nam prikazuje, da se je število načrtovanih stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih na leto v obdobju od leta 2007 do 2012 močno zmanjšalo, posledično pa se je zmanjšala tudi površina načrtovanih stanovanjskih stavb.

Zaradi zgoraj opisanega stanja v RS, je veliko stanovanj ostalo praznih ali pa celo nedokončanih. Zanimiv je podatek iz leta 2011. »Po podatkih SURS je stanovanjski fond v letu 2011 (SURS 2012d) skupaj obsegal 844.656 stanovanjskih enot z uporabno površino nekaj več kot 67 milijonov m². Po podatkih Popisa 2011 je bilo v letu 2011 naseljenih nekaj več kot 680.000 stanovanjskih enot« (Direktorat za prostor, 2012). To pomeni, da je bilo približno 20% stanovanj v Sloveniji praznih oz. da je prazno vsako peto stanovanje. Številka je presenetljivo visoka, vendar ne drži popolnoma. Moramo vedeti, da del teh uradno praznih stanovanj ni dejansko prazen, saj se stanovanja oddajajo tudi na črnem trgu. Ocenjuje se, da je tako dejansko praznih stanovanj 16%. Prav tako se moramo zavedati, da je del praznih stanovanj počitniških stanovanj.

Stanovanjski trg je neposredno odvisen od demografskih razmer. Pod pojmom demografske razmere zajemam število prebivalcev, število gospodinjstev, število migracij tako znotraj Slovenije kot s tujimi državami, starostna strukturo in naravni prirast. Od leta 2006 je naravni prirast (naravni prirast je razlika med živorojenimi in umrlimi na 1000 prebivalcev) v RS pozitiven. Leta 2011 je za Slovenijo

znašal 1,6. Prav tako je bil leta 2011 pozitiven tudi selitveni prirast in sicer je znašal 1,0. To pomeni, da se je v Republiko Slovenijo na 1000 prebivalcev v povprečju priselil 1 človek. Tako je skupni prirast za leto 2011 znašal 2,6. V publikaciji SURS-a z naslovom Prebivalstvo Slovenije danes in jutri, 2008–2060, je na 121 straneh predstavljena zelo razčlenjena in dodelana projekcija prebivalstva do leta 2060, ki obsega nizko, srednjo in visoko varianto projekcije. Najverjetneje je, da se bo dogodila prav srednja, prikazana pa je na grafu spodaj:



Slika 4: Stopnja rasti števila prebivalcev, projekcija prebivalstva EUROPOP2008, srednja varianta, EU-27 in Slovenija, 2008–2060 (SURs, 2009)

»Projekcija prebivalstva EUROPOP2008, konvergentni scenarij, za obdobje 2008–2060 kaže, da bo število prebivalcev držav članic EU-27 (države članice Evropske unije do 30. 6. 2013) številčno postopoma naraščalo do 2035, in sicer naj bi naraslo od 495,4 milijona (v letu 2008) na 520,7 milijona (v letu 2035), nato pa naj bi postopoma upadalo in v letu 2060 doseglo 505,7 milijona prebivalcev. Po teh projekcijah (srednja varianta) naj bi tudi število prebivalcev Slovenije v tem obdobju najprej postopoma naraščalo, in to od 2,02 milijona v letu 2008 na 2,06 milijona v letu 2019, nato pa naj bi postopoma, a hitreje kot v EU-27, upadalo in v letu 2060 doseglo 1,77 milijona.« (SURs, 2009)

Za Slovenijo je, kot za vse ostale države Evropske unije, značilno staranje prebivalstva. Od sredine leta 2003 ima več starega kot mladega prebivalstva. »To pomeni, da je indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 let ali več, in številom oseb, mlajših od 15 let, večji od 100 [v %]. Leta 2011 je indeks staranja v Sloveniji znašal 116,8. To pomeni, da je na 100 oseb, mlajših od 15 let, v državi prebivalo 117 oseb, starih 65 let ali več« (SURs, 2013). Visoke indekse staranja imajo

podeželska in obmejna območja, večja mesta in Primorska regija. Nizke indekse pa imajo občine, v katere se je v zadnjem času priseljevalo mlajše prebivalstvo, npr. občine v okolici Ljubljane. (Mlajše prebivalstvo se je preselilo v okolico Ljubljanske kotline, saj so tam stanovanja cenejša, v službo pa se verjetno vozi v Ljubljano.) Projekcije EUROPOP2008 kažejo, da naj bi bila v letu 2060 že kar tretjina prebivalcev RS starejših od 65 let.

V diplomski nalogi nas zanima predvsem gradnja novih stanovanj. Stanovanjska gradnja se širi na kmetijska zemljišča in jih posledično zmanjšuje. V RS je od leta 2007 število zgrajenih stanovanjskih stavb na leto vsako leto manjše. Trenutno to ne predstavlja problema, saj ni nekega povpraševanja po novih stanovanjih. To ne pomeni, da imajo vsi prebivalci RS ustrezen prostor za bivanje, saj temu ni tako. Povpraševanja po novih stanovanjih ni, saj ljudje nimajo denarja za nakup novih stanovanj, zato je večje povpraševanje po rabljenih stanovanjih. Dokler se ne bo RS izvlekla iz krize, bo najvrjetneje tako. Takrat se bo, predvidevam, gradnja novih stanovanj zopet povečala. Potrebe po novih stanovanjih bodo prisotne, predvidevam, dokler se bo povečevalo število prebivalstva, to pomeni po projekcijah EUROPOP2008 do leta 2019. Vedeti moramo, da so te projekcije le predvidevanja in jih lahko uporabimo le za oceno. Dokler bodo potrebe po novih stanovanjih, se bodo gradila stanovanja, ki pa potrebujejo zemljišča za gradnjo. Poskrbeti moramo, da se bo gradnja usmerjala na manj kvalitetna zemljišča in znotraj naselij, če le bo to mogoče. Izogibati se moramo kmetijskih zemljišč in jih z ustreznimi predpisi varovati, saj jih potrebujemo za pridelavo hrane in ostale dejavnosti, ki so navedene v tretjem poglavju.

2.2 Stanovanjska problematika v občini Postojna

Najprej nas zanima, kolikšen je stanovanjski sklad v občini Postojna. Podatki v nadaljevanju so zbrani iz preglednic iz spletne strani SURS-a.

Preglednica 2: Stanovanja, ocena stanovanjskega sklada, občine, Slovenija, 31. december 2011
(SURs, 2011)

Zaporedna številka	Šifra občine	Ime občine	Število na 1.000 prebivalcev v občini
1	086	Odranci	302
2	082	Naklo	307
3	132	Turnišče	322
⋮	⋮	⋮	⋮
127	144	Zreče	410
128	016	Črna na Koroškem	412
	000	Slovenija	413
129	074	Mežica	413
130	075	Miren - Kostanjevica	413
⋮	⋮	⋮	⋮
155	099	Radeče	426
156	094	Postojna	427
157	152	Cankova	432
⋮	⋮	⋮	⋮
208	053	Kranjska Gora	710
209	006	Bovec	845
210	165	Kostel	968

Iz Preglednice 2 lahko ugotovimo, da je število stanovanj na 1000 prebivalcev v občini Postojna večje kot povprečno število v Sloveniji. Če preglednico malce preuredimo in razvrstimo po številu stanovanj na 1000 prebivalcev, ugotovimo naslednje:

Povprečno število stanovanj je v Sloveniji 413 na 1000 prebivalcev. 128 občin ima manjše število od povprečja, 82 občin pa večje. Postojna spada v skupino, ki je nad povprečjem, in sicer ima v povprečju 427 stanovanj na 1000 prebivalcev, in se tako uvršča na 156-to mesto od 210 občin. Če povzamemo; približno $\frac{3}{4}$ občin Republike Slovenije ima manj stanovanj na 1000 prebivalcev kot občina Postojna.

Če analiziramo še Preglednico 3 na naslednji strani, dobimo naslednje rezultate:

Povprečno stanovanje v Sloveniji meri 80 m², enako kot povprečno veliko stanovanje v občini Postojna. Če razvrstimo podatke po velikosti, ugotovimo, da ima $\frac{3}{4}$ občin v Sloveniji velikost povprečnega stanovanja večjo ali enako kot občina Postojna.

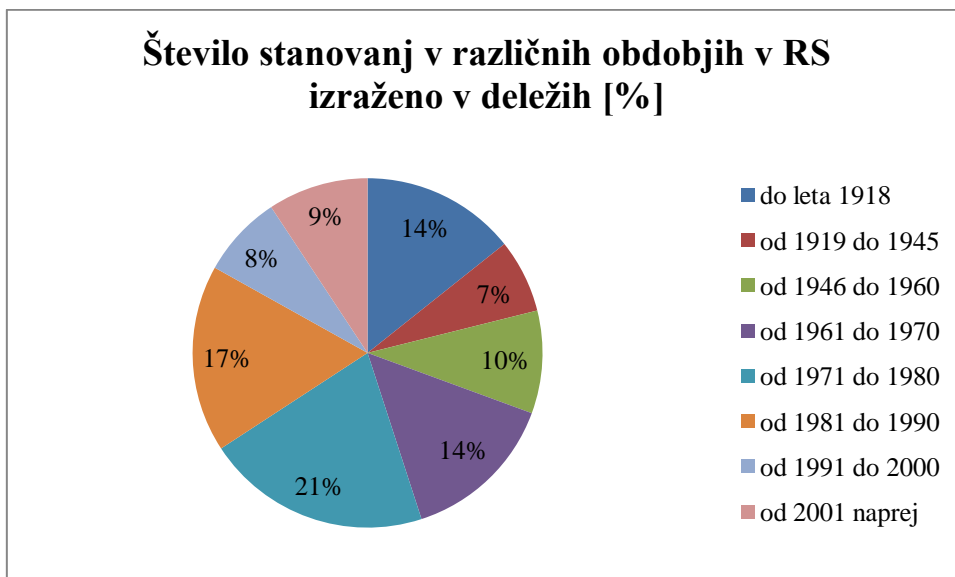
Preglednica 3: Povprečna površina stanovanj, ocena stanovanjskega sklada, občine, Slovenija,
31. december 2011 (SURs, 2011)

Zaporedna številka	Šifra občine	Ime občine	Površina v m ²
1	196	Cirkulane	56
2	143	Zavrč	60
3	129	Trbovlje	64
⋮	⋮	⋮	⋮
48	131	Tržič	79
	000	Slovenija	80
49	036	Idrija	80
50	048	Kočevje	80
51	052	Kranj	80
52	054	Krško	80
53	059	Lendava/Lendva	80
54	167	Lovrenc na Pohorju	80
55	094	Postojna	80
56	176	Razkrižje	80
57	109	Semič	80
⋮	⋮	⋮	⋮
208	180	Solčava	108
209	082	Naklo	109
210	086	Odranci	114

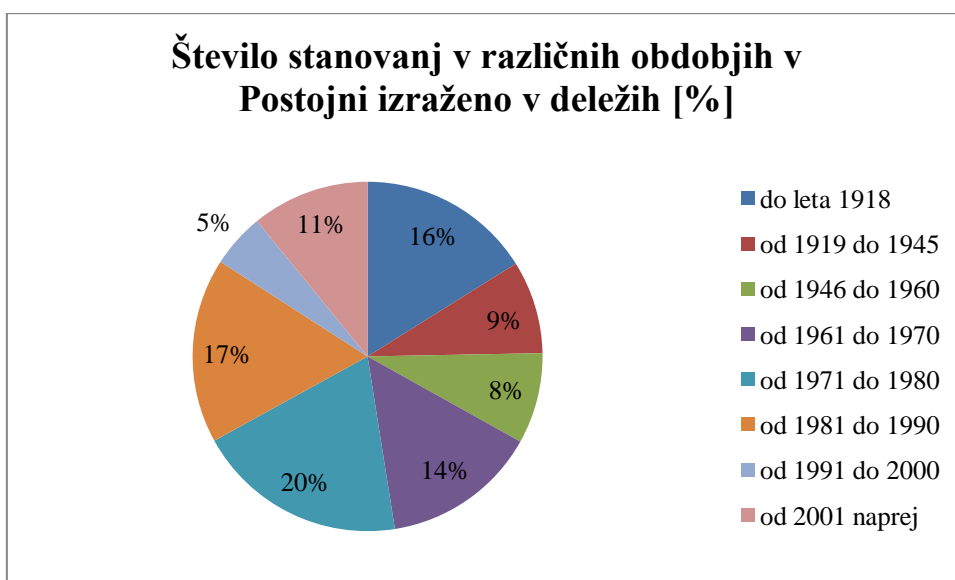
Iz spletne strani SURS-a (SURs, 2011) smo pridobili podatke o izgradnji stanovanj po letih in naredili primerjavo zgrajenih stanovanj v različnih časovnih obdobjih med Slovenijo (pod Slovenijo spada povprečje vseh občin RS) in občino Postojno, rezultate pa smo prikazali v Preglednici 4.

Preglednica 4: Primerjava števila zgrajenih stanovanj glede na vsa stanovanja po letih za Slovenijo in občino Postojna v deležih (%) (SURs, 2011)

	Slovenija [%]	Postojna [%]
do leta 1918	14,3	16,1
od 1919 do 1945	6,8	8,6
od 1946 do 1960	9,5	8,4
od 1961 do 1970	14,4	14,4
od 1971 do 1980	20,8	19,5
od 1981 do 1990	17,3	17,1
od 1991 do 2000	7,6	5,0
od 2001 naprej	9,3	10,9



Slika 5: Število stanovanj v različnih obdobjih v RS izraženo v deležih [%] (SURS, 2011)



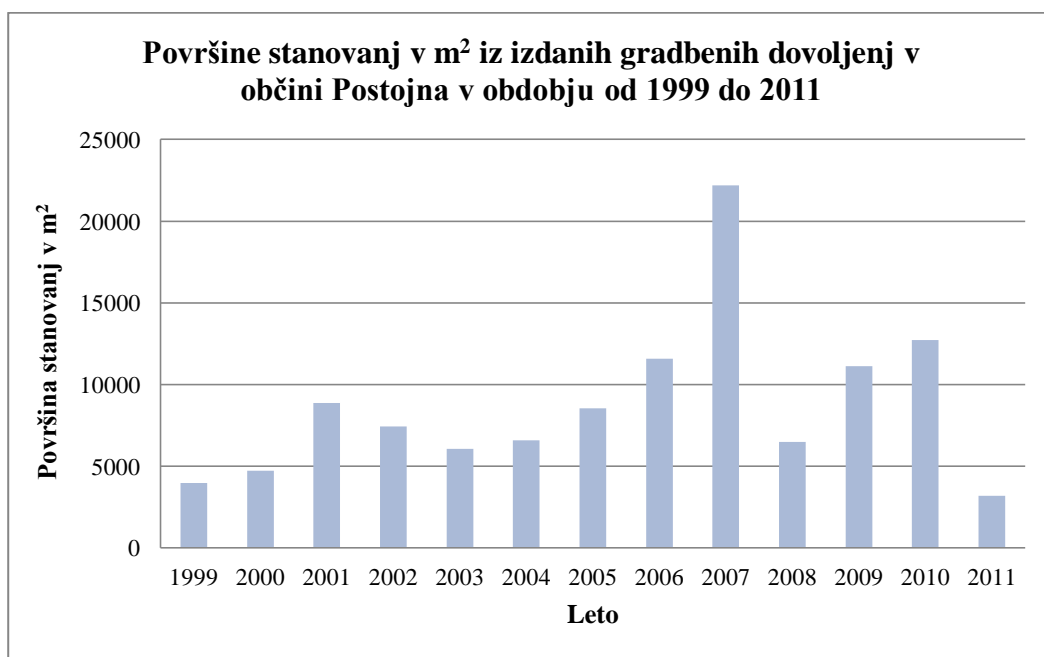
Slika 6: Število stanovanj v različnih obdobjih v Postojni izraženo v deležih [%] (SURS, 2011)

Največ stanovanj je bilo zgrajenih v obdobju od 1971 do 1980. Od leta 2001 naprej je bilo v občini Postojna zgrajenih 10,9% stanovanj, kar je nad slovenskim povprečjem. Če primerjamo Sliko 5 in Sliko 6, ugotovimo, da je gradnja v Postojni potekala približno enako kot v povprečju v Sloveniji.

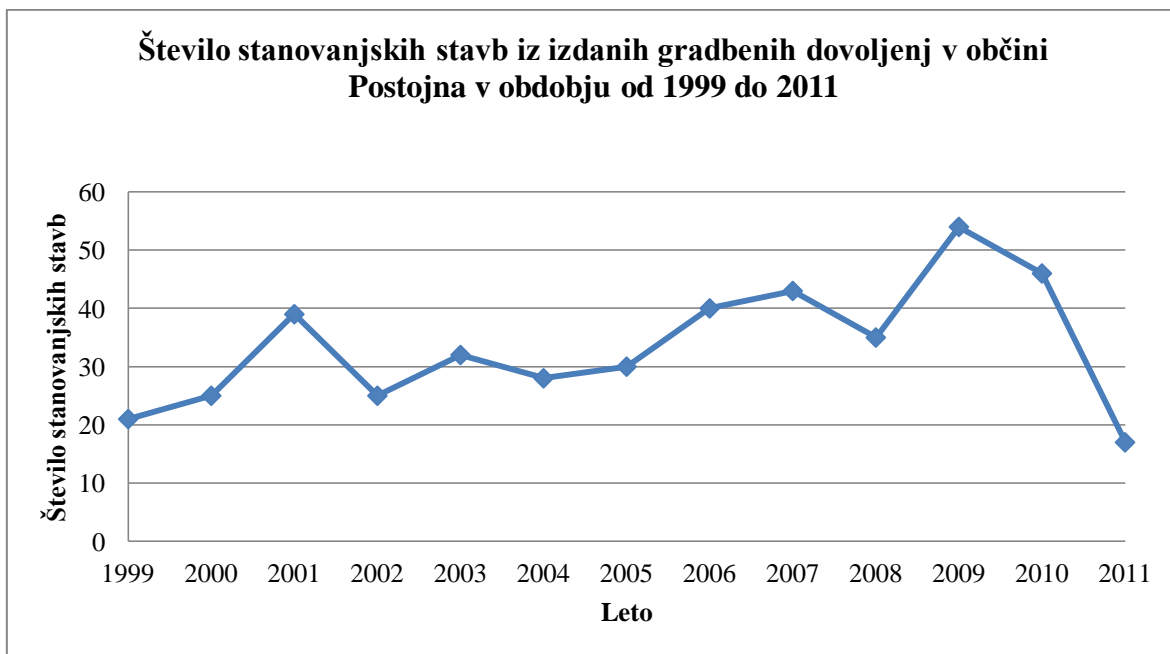
Od leta 1999 (od takrat naprej imamo podatke) je število izdanih gradbenih dovoljenj na leto v občini Postojna naraščalo, ter je leta 2007 doseglo svoj vrhunec, potem pa je začelo padati, kar je razvidno iz Preglednice 5 in Slike 7 ter 8. Enako se je dogajalo v Sloveniji, kar je razvidno iz Slike 3 iz poglavja 2.1; število izdanih gradbenih dovoljenj na leto v RS se je od leta 2007 do leta 2012 zmanjševalo.

Preglednica 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo po letih v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011 (SURs, 2011)

Leto	Št. stanovanjskih stavb	Št. stanovanj v stavbah	Površina stanovanj v m ²
1999	21	26	3950
2000	25	31	4722
2001	39	83	8864
2002	25	60	7422
2003	32	35	6071
2004	28	60	6570
2005	30	68	8553
2006	40	89	11588
2007	43	274	22207
2008	35	56	6471
2009	54	102	11111
2010	46	123	12735
2011	17	17	3198



Slika 7: Površine stanovanj v m² iz izdanih gradbenih dovoljenj v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011 (SURs, 2011)



Slika 8: Število stanovanjskih stavb iz izdanih gradbenih dovoljenj v občini Postojna v obdobju od 1999 do 2011 (SURSTAT, 2011)

Lahko rečemo, da število zgrajenih stanovanj na leto pada, saj je to število neposredno povezano s številom izdanih gradbenih dovoljenj na leto. To nas ne sme zavesti, saj te številke ne pomenijo nujno, da se za gradnjo porabi manj zemljišč. V letu je bilo zgrajenih 17 stanovanjskih stavb, v katerih je 17 stanovanj. To pomeni, da so bile zgrajene le enostanovanjske hiše, ki pa so mnogo večji porabnik zemljišč kot večstanovanjski objekti. Zato se ne da sklepati, ker je bilo izdanih manj gradbenih dovoljenj, bo stanovanjska gradnja potrebovala manj zemljišč. Večstanovanjska stavba ima lahko na zazidani površini, ki ga zavzame dve enostanovanjski hiši, tudi po 20 stanovanj (lastna ocena). Tako ne moremo zagotovo trditi, da se od leta 2007 poraba zemljišč zmanjšuje, to pa je ključen podatek, ki ga potrebujemo za nadaljno analizo kmetijskih zemljišč.

V Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012 smo zasledili naslednji podatek: "V Postojni, v objektu imenovanem Park pod Javorniki, je 27 stanovanj, ki so se prodajala že več let, odkupil republiški stanovanjski sklad. Avgusta 2012 je bila končana gradnja novega bloka s 26 stanovanji v soseski Postojnski biser. Ponudbene cene se gibljejo od 2.300 do 2.800 evrov na kvadratni meter, kar je za postojnske razmere precej ambiciozno. Po podatkih investitorja je bilo do konca leta prodanih 5 stanovanj." Podatka, da so se stanovanja objekta Park pod Javorniki prodajala več let (zaključek del je bil septembra 2008 (Stanovanjsko naselje..., 2013)) in, da se tudi stanovanja novega bloka v soseski Postojnski biser slabo prodajajo, kažeta, da trenutno večstanovanjskih stavb ni smiselno graditi, saj se ne prodajajo.

Ne glede na vse analizirane podatke ne moremo z zagotovostjo predvideti velikosti zemljišč, na katerih se bodo vsako leto gradile nove stanovanjske stavbe. Glede na navedene podatke pa lahko trdimo, da se gradilo zagotovo bo, čeprav to najverjetneje ni smiselno. Zanima nas, kam se bo gradnja usmerila in, ali se bodo ob tem varovala kmetijska zemljišča.

Glede na to, da je veliko stanovanj dotrajanih, lahko pričakujemo, da se bo kar nekaj stanovanj obnavljalo, saj je tretjina stanovanj v občini Postojna zgrajenih pred letom 1960. Po podatkih Direktorata za prostor (2012) kar »33% vseh gospodinjstev v Sloveniji živi v stanovanju, ki ima vsaj eno od naslednjih pomanjkljivosti: puščajoča streha; vlažne stene, temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla«.

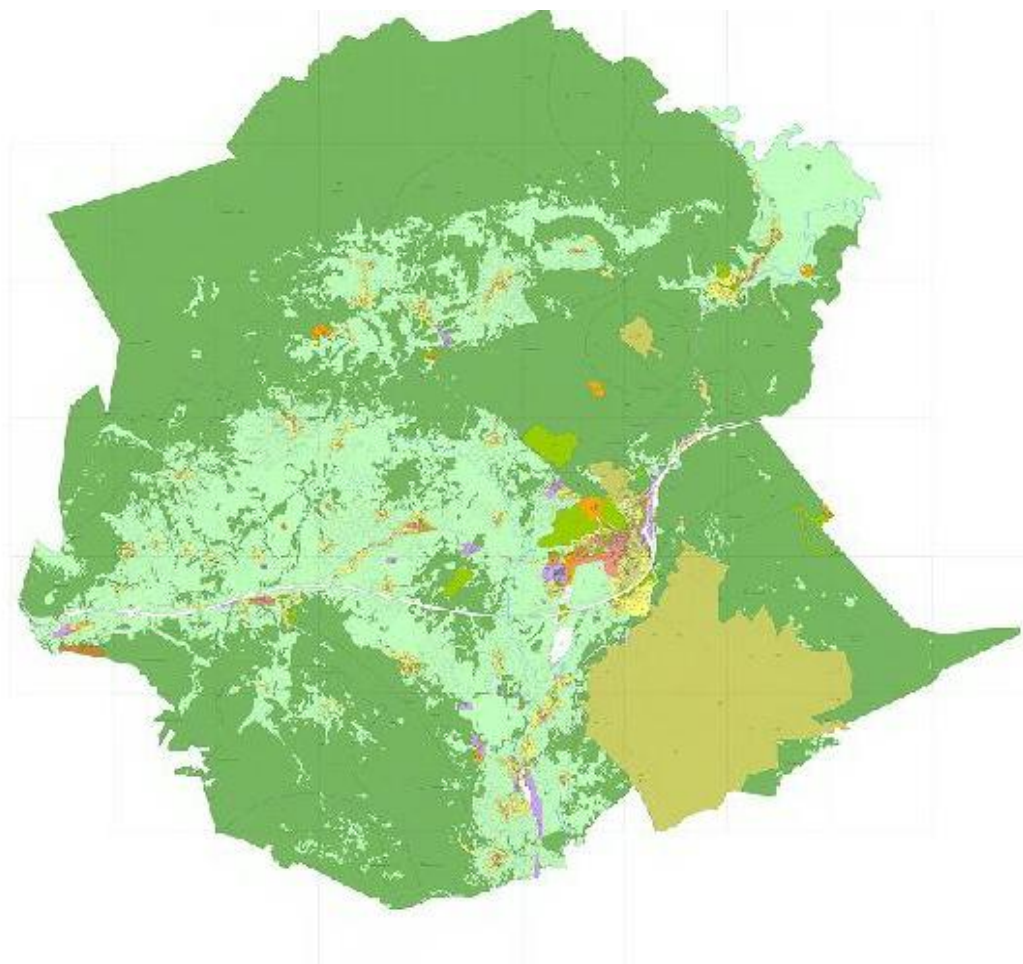
V naslednjem poglavju smo analizirali smo OPN in ugotovili kako se občina Postojna sooča s tem problemom.

2.3 Analiza stanovanjske gradnje v OPN Postojna

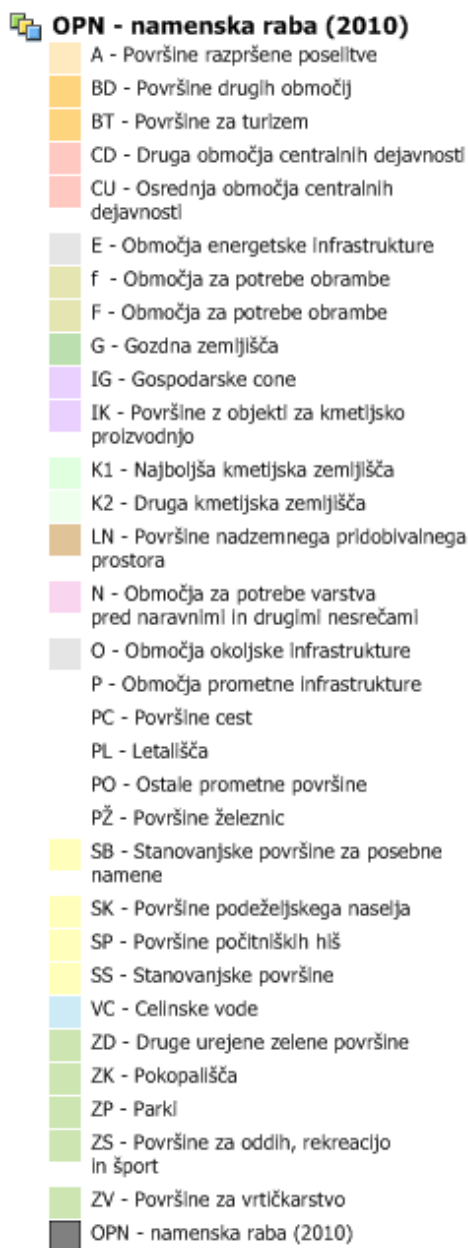
Celotno poglavje je povzeto ali pa citirano iz OPN Postojna. V nadaljevanju je analiziran razvoj poselitve oz. širjenja stanovanjskih naselij.

19.10.2010 je občina Postojna sprejela OPN. To je temeljni prostorski akt občine, v katerem se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (MOP, 2013). OPN vsebuje strateški in izvedbeni del in je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.

Grafični del:



Slika 9: Grafični prikaz OPN Postojna, Namenska raba (Spletni geografski..., 2013)



Slika 10: Legenda za grafični prikaz OPN Postojna, Namenska raba (Spletni geografski..., 2013)

Občina Postojna bo ob upoštevanju Strategije prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju: SPRS) razvijala policentrični razvoj poselitve, s katerim bo zagotovila enakomernejši razvoj vseh delov občine. »Policentrični urbani sistem je omrežje več hierarhično enakovrednih središč in vozlišč« (SPRS, 2004).

OPN razdeli zemljišča na stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča. Obstoječa stavbna zemljišča se ohranjajo. Stavbna zemljišča se spreminjajo v kmetijska ali gozdna praviloma v primeru, če so se na podlagi prostorskih analiz izkazala neustrezna

za gradnjo; če gre za območja z varstvenimi režimi, ki gradnje ne dopuščajo; v primeru, da je za to izkazan interes lastnikov, pa je takšna sprememba z vidika prostorskega razvoja občine ustrezna.

Občina bo zagotavljala prostor za zadostno število stanovanjskih objektov predvsem v občinskem središču, sledijo lokalna središča ter naselja v bližini Postojne in manj v ostalih naseljih. Večje širitve za območja stanovanj se nahajajo v Postojni, Planini, Hruševju, Razdrtem, Matenji vasi in Rakitniku. Ostale površine so pridobljene z načrtovanjem zgostitve in zaokrožitve.

Prednostno in intenzivneje se bo krepil razvoj naselij v občinsko središče in lokalna središča z ureditvijo območij z zgoščevanjem, prenovo in širitvijo. Ostala naselja se usmerjajo v zgoščevanje obstoječih površin in večinoma širitve za potrebe osnovne kmetijske dejavnosti.

Pri urejanju naselij ima prednost notranji razvoj, ki teži k zgoščevanju poselitve na nezazidanih površinah in površinah, ki so premalo izkoriščena ob upoštevanju zagotovitve kvalitetnih bivalnih pogojev z zadostnimi funkcionalnimi zemljišči, zelenimi in rekreativnimi območji. Posebno pozornost se posveča prenovi kvalitetne kulturne dediščine in druge stavbne dediščine v jedrih naselij, s katero se ohranja identiteto naselij. V takšnih jedrih bo imela prenova prednost pred novogradnjo.

Umestitev prostorskih ureditev izven naselja je dovoljena le izjemoma, ko jih zaradi njihove posebnosti ni mogoče urejati v naselju ali na robu le teh. To so npr.: adrenalinski park, kampi, turistično-rekreacijska območja, farme, cerkve, spomeniki ipd. Nova razpršena gradnja ni dovoljena. Tam, kjer je to možno, se obstoječa razpršena gradnja sanira s priključitvijo naselju.

Razvoj obstoječih poselitvenih območij bo usmerjen v prenovo mestnega jedra, zgostitve že poseljenih območij ter širitve na območjih obstoječih poselitvenih površin.

Dolgoročna širitev mesta (za bivanje) bo usmerjena na zapolnitev že zazidljivih površin na območju Goričice, širitev območja za stanovanjsko gradnjo Goričice, delne širitve območij za stanovanja na Kremenci in sanacija zazidljivih površin Ob Pivki.

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta, odstranitev objekta, rekonstrukcija objekta, vzdrževanje objekta. Gradnje novih objektov se dovoli na tistih delih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, podanimi za posamezno vrsto podrobnejše namenske rabe in s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za enoto urejanja prostora.

Predvidene spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča so analizirane v poglavju 3.6.

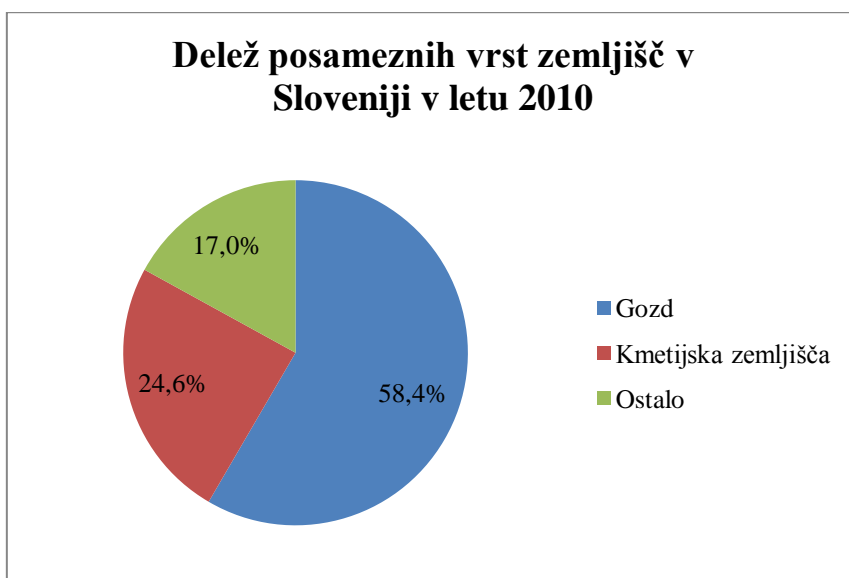
Če analiziramo OPN, ugotovimo, da bo občina Postojna gradila nova stanovanja, čeprav po analizi iz poglavja 2.2 gradnja novih stanovanj ni potrebna. Širila se bo predvsem v občinsko jedro in v notranjost naselij, če bo to le mogoče. Usmeritev izven naselij bo mogoča le v skrajnih primerih. Nova razpršena gradnja ni dovoljena, že obstoječa pa bo sanirana s priključitvijo k naselju, če bo to le mogoče.

Ta del OPN, ki se nanaša na stanovanjsko gradnjo in širjenje naselij, je po mojih ugotovitvah v skladu s pravnimi predpisi, ki jih podaja država, od občine same pa je odvisno, ali ga bo v izvedbi upoštevala.

3 VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

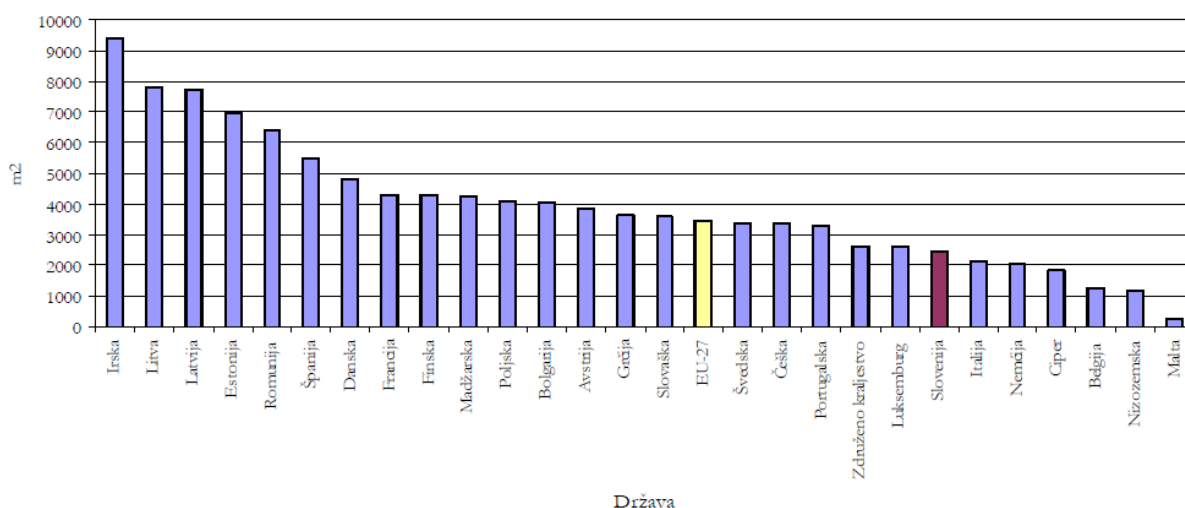
3.1 Stanje kmetijstva v RS

Kmetijstvo je poleg gozdarstva največji porabnik zemljišč v Evropi kot tudi v Sloveniji. Gozdovi prekrivajo 58,4% države (Zavod za gozdove Slovenije, 2013), kmetijska zemljišča pa 24,6 % (SURSTAT, 2010), lasten izračun za leto 2010: $499260 \text{ ha} / 2027300 \text{ ha} = 24,6 \%$, kjer je površina Slovenije 2027300 ha).



Slika 11: Delež posameznih vrst zemljišč v Sloveniji v letu 2010

Če primerjamo Slovenijo z evropskimi državami EU-27, vidimo, da ima Slovenija mnogo manjši delež kmetijskih zemljišč v primerjavi z ostalimi državami članicami. V letu 2007 so kmetijska zemljišča v uporabi predstavljala približno 24%, v EU-27 pa so v povprečju predstavljala 40% vseh zemljišč. »V letu 2007 je imela Republika Slovenija po podatkih Eurostata 2.447 kvadratnih metrov kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev na prebivalca, povprečje držav EU-27 pa je znašalo 3.469 kvadratnih metrov na prebivalca« (Računsko sodišče RS, 2013), kar je razvidno tudi iz slike na naslednji strani (Slika 12). RS se nahaja v spodnji četrtini držav EU-27 po kvadratnih metrih kmetijskih zemljišč v uporabi na prebivalca.



Slika 12: Kmetijska zemljišča v uporabi na prebivalca po državah članicah in EU-27 v letu 2007 (Računsko sodišče RS, 2013)

Če povzamem Pogačnika (1992), je ta panoga zelo odvisna od naravnih pogojev in razmer, ki pa so v Sloveniji na nekaterih območjih precej neugodne, to je predvsem na hribovitih in kraških območjih, kjer leži tudi občina Postojna, predstavljena v naslednjem poglavju. Že nadmorska višina predstavlja pomemben faktor, saj se z večanjem nadmorske višine pogoji za kmetovanje slabšajo. Pri nas je meja gorskih kmetij 600 m. Velikost nagiba terena vpliva na izbiro kulture; bolj kot je teren strm, manj je primeren za poljedelstvo in bolj za travnike, pašnike, vinograde (do 30°–40°). Osojna območja so bolj primerna od prisojnih. Kmetijstvo je močno odvisno od sestave tal in od klime (temperatura, razporeditev in količina padavin, trajanje snežne odeje in podobno).

3.2 Stanje kmetijstva v občini Postojna

V občini Postojna prevladujejo površine prekrte z gozdom, njihov delež pa se povečuje. Po ocenah Kmetijske svetovalne službe Postojna je z gozdom in z zemljišči v zaraščanju prekritih že več kot 70% občine. Od 27.000 ha zemljišč v občini Postojna, je 3.502 ha kmetijskih zemljišč (to je 13%), ki jih obdeluje 526 kmetij. Kmetije so v povprečju majhne in razpršene. Največ kmetijskih zemljišč je travnikov in pašnikov; njiv je približno 8%. Območje občine je glede na naravne razmere primerno za živinorejo. Pretežno travnat svet lahko najprimerneje izkoristimo s pašo in košnjo.

O večji kmetijsko intenzivni krajini težko govorimo. Kakovostne kmetijske površine v večjih, sklenjenih kompleksih, se nahajajo v osrednjem, ravninskem delu občine, to je ob mestu Postojna proti Razdrtem in med naseljema Orehek in Prestranek. Kmetijstvo se opušča, saj so naravne razmere dokaj neugodne; kmetijska zemljišča niso izrazito kvalitetna, nadmorska višina je razmeroma visoka, teren je zelo razgiban in otežuje kmetovanje. Vsi ti dejavniki vplivajo na upad kmetijske panoge, saj je

kmetovanje v občini Postojna enostavno neekonomično oz. negospodarno. Opazen je upad živine, zlasti govedoreje. V porastu je reja drobnice, predvsem ovac, saj je to za višja, kraška, ponekod že zaraščena območja najboljša rešitev. V zadnjem obdobju narašča število konj, namenjenih za pridobivanje mesa.

Poglavje povzeto po Postojna, 2013.

3.3 Varstvo kmetijskih zemljišč v RS

Kot že omenjeno v uvodu, je za čim večjo stopnjo samooskrbe s hrano potreben zadosten obseg kmetijskih zemljišč. Na žalost pa se delež kmetijskih zemljišč v Sloveniji iz leta v leto zmanjšuje. V obdobju od 2000 do 2010 se je površina kmetijskih zemljišč v uporabi zmanjšala iz 485.879 ha na 466.941 ha oz. 10 ha na dan (Preglednica 6), število kmetijskih gospodarstev pa v enakem obdobju iz 86.423 na 74.056 (Preglednica 7).

Preglednica 6: Število kmetijskih gospodarstev glede na rabo vseh in kmetijskih zemljišč, Slovenija, 2000, 2007 in 2010 (SURŠ, 2010)

Leto	Število			Indeks
	2000	2007	2010	2010 / 2000
VSA ZEMLJIŠČA V UPORABI	86.437	75.329	74.327	86,0
Vsa kmetijska zemljišča	86.427	75.307	74.096	85,7
Kmetijska zemljišča v uporabi*	86.423	75.297	74.056	85,7
Kmetijska zemljišča v zaraščanju - neobdelana	26.068	18.766	13.904	53,3
Druga neobdelana kmetijska zemljišča	3.668	1.696	2.466	67,2
Gozd	76.670	67.154	62.686	81,8
Nerodovitno	81.314	70.071	70.406	86,6

* Kmetijska zemljišča v uporabi: skupni travniki in pašniki niso vključeni

Preglednica 7: Površina vseh in kmetijskih zemljišč kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2000, 2007 in 2010 (SURŠ, 2010)

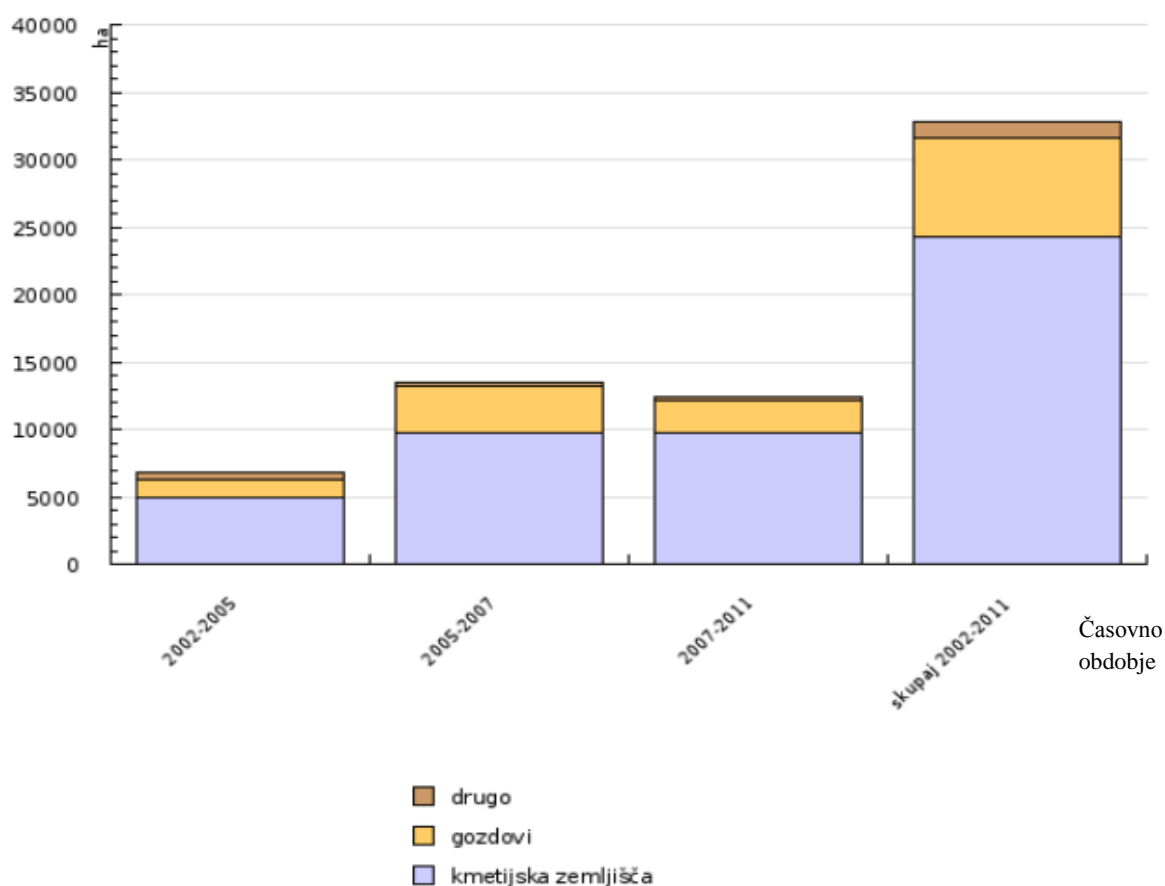
Leto	Površine (ha)			Indeks
	2000	2007	2010	2010 / 2000
VSA ZEMLJIŠČA V UPORABI	950.269	921.226	888.664	93,5
Vsa kmetijska zemljišča	537.249	524.167	499.260	92,9
Kmetijska zemljišča v uporabi*	485.879	488.774	466.941	96,1
Kmetijska zemljišča v zaraščanju - neobdelana	46.639	33.083	29.618	63,5
Druga neobdelana kmetijska zemljišča	4.731	2.309	2.701	57,1
Gozd	394.701	377.768	372.895	94,5
Nerodovitno	18.320	19.292	16.509	90,1

* Kmetijska zemljišča v uporabi: skupni travniki in pašniki niso vključeni

Zmanjšanje pripisujemo predvsem zaraščanju (spreminjanje kmetijskih zemljišč v gozd) po eni strani in širjenju mest po drugi strani.

Zaraščanje kmetijskih zemljišč na prvi pogled ne predstavlja velikega problema. Če ga opazujemo iz ozkega okoljskega vidika, lahko celo rečemo, da je pojav pozitiven; širjenje gozdov, ohranjanje narave. Pojav je reverzibilen, kar pomeni, da zaraščena zemljišča lahko zopet spremenimo v kmetijska. Vendar pri tem nastanejo določeni stroški, v čemer se že kažejo negativni vplivi zaraščanja. Če ga opazujemo iz vidika urejanja prostora, vidimo, da negativno vpliva v prostorskem razvoju določene krajine; propadanje kulturne krajine in zmanjševanje kmetijskih zemljišč, ki so potrebna za pridelavo hrane.

Velik delež zmanjševanja kmetijskih zemljišč je zaradi urbanizacije, ki pa, za razliko od zaraščanja, kmetijska zemljišča dokončno uniči (povzeto po Vrščaj, 2011). Urbanizacija je »povečevanje deleža prebivalcev, ki živijo v mestnih naseljih ter sodoben proces preobrazbe vaških v urbana naselja in proces razvoja samih mest.« (A. Rakar., M. Šubic Kovač, 2009). Iz slike na naslednji strani (Slika 13) je razvidno, da se širitev mest dogaja predvsem na račun zmanjševanja kmetijskih zemljišč, najhuje pa je, da je »med površinami, urbaniziranimi v obdobju 2002-2007, kar 43 % takih, ki so zasedle prej najkakovostnejša tla, 41 % urbaniziranih površin je izrinilo tla srednje kakovosti« (Vrščaj, 2011). To pa je zelo neugodno, saj kot navaja Pintar (2011), morajo biti tla za gojenje rastlin za človeško in živalsko prehrano globoka vsaj okoli 30 centimetrov, en centimeter tal pa nastaja, odvisno od geološke podlage, okoli 500 let. Prav zato je potrebno kmetijska zemljišča varovati pred poselitvijo, saj so praktično neobnovljiv vir oz. vir z zelo dolgo dobo obnavljanja.



Slika 13: Raba zemljišč, ki so bila urbanizirana v obdobju 2002-2011 (Vrščaj, 2011)

Več kot očitno je, da je za varstvo kmetijskih zemljišč v RS slabo poskrbljeno, kar je leta 2013 ugotovilo tudi Računsko sodišče, ko je revidiralo uspešnost varovanja kmetijskih zemljišč kot pogoj za samooskrbo v letu 2010. Zakaj je tako in kako je z zakonodajo poskrbljeno za varstvo zemljišč, pa si bomo pogledali v naslednjem poglavju.

Kmetijska zemljišča je potrebno ohranjati tudi zato, ker ima kmetijska dejavnost, poleg prvotne vloge pridobivanja hrane, tudi druge vloge; pomaga pri ohranjanju poseljenosti podeželja, pomembno vlogo ima pri ohranjanju ekološkega ravnotežja in biotske raznovrstnosti, pri ohranjanju naravne in kulturne dediščine na podeželju in pri ohranjanju zadovoljive ravni zaposlitvene ravni prebivalstva. (Slovenski prostor 2020..., 2002)

Ne glede na dokaj neugodne razmere se mi zdi, da bi RS lahko bolje izkoristila zemljišča in poskrbela za višjo stopnjo samooskrbe s hrano.

3.4 Pomembnejši pravni predpisi glede varstva kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) pravi, da se *prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo; da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen; da je širitev naselja treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.*

Od 20. julija 2004 velja strateški prostorski akt Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. V aktu je omenjeno, da se ob navzkrižju interesov *med intenziviranjem kmetijske dejavnosti, varstvom kmetijskih zemljišč ter razvojem poselitve, poselitvene možnosti išče tudi v gozdu.* Ne pravi pa, da na kmetijskih zemljiščih ne smemo graditi, pač pa poselitvene možnosti v gozdu navaja kot opcijo. *Na območjih, kjer bi zaraščanje pomenilo izgubo velikega dela prepoznavnih kulturnih sestavin krajine, se spodbuja kmetijsko ali drugo primerno rabo, s pomočjo katere se jih ohranja.* Torej pravi, da je treba kmetijska zemljišča ohranjati zaradi kulturne krajine, ne omenja pa ohranjanja kmetijskih zemljišč zaradi pridelovanja hrane. Kmetijska zemljišča razdeli na najboljša kmetijska zemljišča (*kmetijska zemljišča z visokim in dobrim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo*) in druga kmetijska zemljišča (*kmetijska zemljišča s slabšimi talnimi lastnostmi, lego, naklonom ali ekspozicijo*). *Objekti oziroma prostorske ureditve gospodarske javne infrastrukture se umeščajo na kmetijske površine z velikim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo le v primeru, ko ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo in na način, da se v čim manjši možni meri vpliva na drobljenje sklenjenih kmetijskih površin.* SPRS vseeno ne prepove gradnje na kmetijskih zemljiščih popolnoma.

Področje varstva in upravljanja kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ) (sklicujem se na ZKZ-UPB2), katerega cilji so *ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane; trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo; ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja.* Zakon pojma varstva posebej ne opredeljuje, vendar določuje naslednje ukrepe, ki vplivajo na varovanje kmetijskih zemljišč: omogoča agrarne operacije, s katerimi se urejajo kmetijska zemljišča (komasacijski postopki, melioracije); predpisuje denarno kazen zaradi neustrezne rabe kmetijskega zemljišča (smotrno rabo pregleduje inšpekcija); za promet s kmetijskimi zemljišči pa določa poseben pravni postopek.

Od leta 2011 je pri postopku spremembe namembnosti zemljišča iz kmetijskega v nekmetijsko je treba plačati odškodnino. Zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda je tisti, ki spremeni obstoječe kmetijsko zemljišče v nekmetijskega, oz. tisti, ki na do tedaj kmetijskem zemljišču ali gozdu zgradi objekt. *Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se odmeri na kvadratni meter na podlagi bonitete kmetijskega zemljišča, ki se vodi v zemljiškem katastru, in sicer se je od 15. julija 2011 do 20. julija 2012 merila tako:*

- *odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 1 do 20 x 0,05 eurov,*
- *odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 21 do 40 x 0,18 eurov,*
- *odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 41 do 60 x 0,20 eurov,*
- *odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 61 do 75 x 0,22 eurov,*
- *odškodnina zaradi spremembe namembnosti/m² = boniteta zemljišča od 76 do 100 x 0,25 eurov.*

Boniteta kmetijskega zemljišča pomeni, kakšno proizvodno sposobnost ima zemljišče za kmetijsko ali gozdarsko pridelavo. Če se zemljišče nahaja pod stavbo, je vodno ali pa neplodno, ima bonitetne točke v vrednosti nič, če pa je najbolj proizvodno sposobno, pa ima to zemljišče 100 bonitetnih točk. Podatki o posameznih parcelah se nahajajo na GURS.

20. julija 2012 je bila sprejeta dopolnitev in spremembe k Zakonu o kmetijskih zemljiščih ZKZ-D, ki je odškodnino do 50. bonitetne točke ukinila, od 51. točke naprej pa se je izračunala na podlagi tlorisa objekta v stiku z zemljiščem in ne več na podlagi celotnega zemljišča. *Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po naslednji enačbi:*

odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A, pri čemer se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in ki se vodi v zemljiškem katastru, in znaša:

a) za gradnjo objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov:

- *boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 euro,*
- *boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 eure,*
- *boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 eurov;*

b) za gradnjo drugih objektov:

- *boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 eure,*
- *boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 eurov,*
- *boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 eurov.*

Problem se pojavi, ker je večina členov v teh zakonih opisnih. Država ni določila nobenih jasnih ciljev in smernic, ki bi se jih dalo meriti v številkah in s tem spodbuditi varstvo kmetijskih zemljišč. Ne opredeli se, koliko kmetijskih zemljišč bi potrebovali, da bi dosegli želeno stopnjo samooskrbe. Prav tako se ne opredeli, kolikšno stopnjo samooskrbe želimo doseči. V Revizijskem poročilu Računskega sodišča je podatek o oceni izvajanja konvencije Združenih narodov o boju proti dezertifikaciji/degradaciji tal v Republiki Sloveniji, in sicer pravi, da »potrebujejo države v našem podnebnem pasu za zagotovitev potrebnih količin hrane na prebivalca približno 3.000 kvadratnih metrov obdelovalnih kmetijskih zemljišč.« Drug problem je ta, da Ministrstvo za kmetijstvo in okolje (v nadaljevanju: MKO) niti Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) nimata podatkov o najboljših in drugih kmetijskih zemljiščih, saj so te podatki dostopni le v prostorskih aktih na vsaki od 210 lokalnih skupnosti. Te podatki bi bili potrebni zato, da bi država »vedela«, katera zemljišča mora varovati. Predvideno je, da MOP vzpostavi ta sistem, vendar pa mu to še ni uspelo. Takó prostorsko načrtovanje poteka le na ravni občin, ne pa tudi na regionalni ravni.

Vse lokalne skupnosti bi morale do 14.11.2009 sprejeti nove občinske prostorske načrte, v katerih so morale upoštevati navedeno o varstvu kmetijskih zemljišč. Za razvoj naselij je morala občina najprej izkoristiti vse površine znotraj naselij; naselja je morala širiti na za kmetijstvo nepomembna zemljišča (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (od leta 2012 MOP) je občine usmerjalo na nezazidana stavbna zemljišča, degradirana območja, gozd in druga zemljišča nekmetijske rabe); zunaj območij naselij je najprej načrtovala posege na območju drugih zemljišč (ne na najboljših) in je pri tem načrtovala racionalno izrabo prostora; za posege na najboljša kmetijska zemljišča je pripravila predloge nadomeščanja izgubljenih zemljišč in proučila variantne možnosti za načrtovanje teh posegov. To je do 31.12.2010 storilo le 21 občin, med njimi tudi občina Postojna, do 12.9.2012 pa je nove OPN-je sprejelo 31 občin. (Povzeto po: Revizijsko poročilo..., 2013)

3.5 Analiza OPN-ja glede varstva kmetijskih zemljišč v občini Postojna

Celotno poglavje je povzeto ali pa citirano iz OPN Postojna. V nadaljevanju je analizirano varovanje kmetijskih zemljišč.

OPN definira območja kmetijskih zemljišč kot obsežna območja zelenih površin, ki so vezana na naravno zaledje poselitvenega območja in so v primarni rabi. Območja ohranjajo svoj kulturno krajinski značaj. To so površine njiv, deloma travnikov, ki se zajedajo v grajeno strukturo poselitve in so del ureditvenega območja urbanistične zasnove. Sočasno so namenjene rekreaciji in preživljanju prostega časa (sprehajalne in kolesarske poti), brez posebnih ureditev in naprav ter brez grajenih objektov.

Sprememba najboljših, drugih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča je ob upoštevanju varstvenih režimov mogoča primeru, ko gre za selitve kmetij, katerih širitev zaradi utesnjenosti in drugih razlogov na obstoječih lokacijah znotraj naselja ni več mogoča. Kmetijska in gozdna zemljišča se lahko spreminjajo v stavbna v primeru, ko gre za razvoj gospodarske infrastrukture ali če gre za razvoj turističnih dejavnosti.

Prednostno se najboljša kmetijska zemljišča ohranjajo in se ne namenjajo za stavbna zemljišča, razen na območjih, kjer je širitev naselja zaradi racionalnega prostorskega razvoja naselja smotrna. V primeru, da naselje izkazuje potrebo po širitvi stavbnih zemljišč, pa širitev teh ni možna na druga kmetijska ali gozdna zemljišča, temveč na najboljša kmetijska zemljišča, ali v primeru, ko druga kmetijska ali gozdna zemljišča predstavljajo zavarovana območja narave ali druga varovana območja, se možnost širitve celovito in enakovredno presoja. Pri odločitvi in širitvi se pretehta vse obstoječe varstvene režime.

Kmetijske površine v zaraščanju se namenja kmetijski namenski rabi in se predvidi ukrepe ponovne vzpostavitve dejanske kmetijske rabe. Potrebno je preprečevati zaraščanje kmetijskih zemljišč in ohranjati obseg kmetijskih zemljišč.

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

Nove infrastrukturne objekte se umešča v kmetijski prostor tako, da se najmanj prizadenejo najboljša kmetijska zemljišča. Pri umeščanju ali rekonstrukcijah linijskih objektov se v čim večji meri izkoristijo obstoječe ceste in poti. Trase infrastrukturnih objektov naj se v čim večjem obsegu izogibajo posegom v območja sklenjenih kmetijskih površin, zlasti najkvalitetnejših njivskih površin, hkrati pa naj se z novimi posegi ne drobi posestna struktura.

Če povzamemo zgoraj navedeni del OPN-ja glede varstva kmetijskih zemljišč (v resnici v OPN-ju nista dva ločena dela, ki govorita o stanovanjski gradnji na eni in varstvu kmetijskih zemljišč na drugi strani; to sem tako povzela in preuredila jaz, za lažjo obdelavo podatkov) ugotovimo, da bo občina širjenje naselij poskušala usmerjati stran od kmetijskih zemljišč. Po drugi strani navaja izjeme za gradnjo na kmetijskih zemljiščih in gradnje ne prepoveduje popolnoma. Prednostno se najboljša kmetijska zemljišča ohranjajo in se ne namenjajo za stavbna zemljišča, razen na območjih, kjer je širitev naselja zaradi racionalnega prostorskega razvoja naselja smotrna.

3.6 Predvidena sprememba namembnosti zemljišč v OPN Postojna

Občina Postojna je v OPN-ju predvidela spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč iz kmetijskih v stavbna zemljišča. Predvidena je sprememba 31,8 hektarov najboljših kmetijskih zemljišč in 760,2 hektarov drugih kmetijskih zemljišč, kar je razvidno iz Preglednice 8.

Preglednica 8: Predlogi in spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč po občinah, katerih OPN so začeli veljati v letu 2010 (Računsko sodišče RS, 2013)

Občina / mestna občina	Površina kmetijskih zemljišč v ha in deleži v %						Površine občin v ha in deleži kmetijskih zemljišč na površino občine v %	
	Najboljša kmetijska zemljišča		Druga kmetijska zemljišča		Kmetijska zemljišča skupaj		Površine občin	Delež KZ
	ha	%	ha	%	ha	%		
Gorenja vas - Poljane	26,7	45,5	32,0	54,5	58,7	100	15300	0,38
Ljubljana	583,0	76,1	183,0	23,9	766,0	100	27500	2,79
Loški potok	0,3	5,0	5,7	95,0	6,0	100	13500	0,04
Naklo	8,0	80,0	2,0	20,0	10,0	100	2800	0,36
Pivka	18,0	7,3	230,0	92,7	248,0	100	22300	1,11
Postojna	31,8	4,0	760,2	96,0	792,0	100	27000	2,93
Prebold	13,5	40,9	19,5	59,1	33,0	100	4100	0,80
Ruše	19,7	18,5	87,0	81,5	106,7	100	6100	1,75
Šentjernej	246,0	88,7	31,2	11,3	277,2	100	9600	2,89
Tišina	7,0	100,0	0,0	0,0	7,0	100	3900	0,18
Trzin	16,0	100,0	0,0	0,0	16,0	100	900	1,78

Op.: Pod Delež KZ smo računali razmerje med površino kmetijskih zemljišč, ki bodo spremenila namembnost (v preglednici označena kot Kmetijska zemljišča skupaj) in površinami občin.

Od kmetijskih zemljišč, ki bodo spremenila namembnost v občini Postojna, je torej 4,0% najboljših zemljišč in 96,0% drugih kmetijskih zemljišč. Če to primerjamo z ostalimi občinami, ki so do leta 2010 izdale nove občinske prostorske načrte (navedene v Preglednici 8), vidimo, da je občina Postojna izmed vseh občin najbolj upoštevala načelo, da naj se gradnja najprej usmerja na druga kmetijska zemljišča, če na voljo ni nobenih ostalih zemljišč, razen kmetijskih. Na žalost pa nimamo podatkov ali je občina upoštevala načelo, da naj se stanovanjska gradnja prvotno usmerja izven kmetijskih zemljišč, na kmetijska zemljišča pa le, če ni nobenih drugih možnosti.

Če analiziramo še razmerja med površino kmetijskih zemljišč, ki bodo spremenila namembnost (v Preglednici 8 označena kot Kmetijska zemljišča skupaj) in površinami občin (v preglednici označena

kot Delež KZ, med posameznimi občinami) vidimo, da ima Postojna največji odstotek od vseh občin iz Preglednice 8, in sicer znaša 2,93%. To pomeni, da bo občina Postojna spremenila namembnost iz kmetijskih zemljišč v stavbna skoraj 3% površin celotne občine. Odstotek je višji celo od Mestne občine Ljubljane. Če primerjamo ta podatek z ostalimi lokalnimi skupnostmi, vidimo, da se je tukaj občina Postojna odrezala najslabše.

4 ZAKLJUČEK

Kmetijska zemljišča imajo mnogo vlog, najpomembnejša pa je zagotovo pridelava hrane. Potrebno jih je ohranjati in varovati, če želimo preživeti. Zemljišča se krčijo na račun zaraščanja, kjer je postopek spremembe v kmetijsko zemljišče reverzibilen in urbanizacije, ki kmetijska zemljišča dokončno uniči. Država je naredila nekaj korakov naprej k izboljšanju varstva zemljišč, vendar premalo. V stopnji samooskrbe se nahajamo se na samem repu držav članic Evropske unije (Revizijsko poročilo..., 2013).

Problem varstva kmetijskih zemljišč je mnogo širši, kot se sprva zdi. Tesno je povezan s stanovanjsko gradnjo, saj se prav ta, kot največji porabnik zemljišč, širi na kmetijska zemljišča in jih tako ogroža. Veliko stanovanj je praznih, ob tem pa se vseeno gradijo nova stanovanja. Glede na podatke iz publikacije Stanovanjska problematika v RS (2012) predvidevamo, da je mnogo teh praznih stanovanj dotrajanih in neprimernih za bivanje. Bolje bi bilo, če bi denar vložili v obnovo teh stanovanj, kot da bi gradili nova, saj tako ne bi potrebovali novih zemljišč. Lokalne skupnosti bi morale tehtno premisliti, ali je zares smiselno v OPN predvideti nova nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo.

Glede na rezultate analize v prejšnjih poglavjih lahko ugotovimo naslednje:

Občina Postojna nima večjih potreb po novih stanovanjih, saj so se novozgrajena stanovanja od leta 2008 težko prodajala oz. so ostala prazna. Vseeno se predvideva, da bo občina Postojna tudi v nadaljnje gradila nova stanovanja, vendar v manjšem obsegu in predvsem enostanovanjske stavbe. Ne glede na to, da so enostanovanjske stavbe večji porabnik prostora kot večstanovanjske, glede na število stanovanj, ki jih z gradnjo pridobimo, menim, da kmetijska zemljišča v občini Postojna s tem ne bodo v večji meri ogrožena.

Občina Postojna se je v OPN-ju iz leta 2010 držala pravnih predpisov in usmeritev glede posegov na kmetijska zemljišča, saj se bo stanovanjska gradnja usmerjala na druga kmetijska zemljišča le, če ne bo na voljo nobenih drugih zemljišč, le izjemoma pa se bo odvijala na najboljših kmetijskih zemljiščih. To je razvidno tudi iz analize iz prejšnjih poglavij, saj naj bi se poselitev večinoma širila na druga kmetijska zemljišča (kar v 96%), na najboljša pa le v izjemnih primerih (le v 4%).

Varstvo kmetijskih zemljišč v občini Postojna je pomembno, ni pa kritično za samooskrbo RS, saj ima občina Postojna realativno majhen delež kmetijskih zemljišč glede na površino celotne občine ter dokaj neugodne razmere za kmetijstvo (visoka nadmorska višina, razgiban teren, slaba tla). Vseeno je pomembno, da kmetijska zemljišča varujemo in izkoristimo možnosti, ki so nam dane.

Poudariti je potrebno, da bi morala država postaviti jasne in merljive cilje, smernice in ukrepe glede varstva kmetijskih zemljišč. Zato so potrebni ustrezni podatki o zemljiščih, ki bodo dostopni lokalnim skupnostim in državi, za nadzor lokalnih skupnosti. Čas je, da se začnemo zavedati, da je samooskrba s hrano pomembna za našo državo in začnemo bolj intenzivno ukrepati na področju varovanja kmetijskih zemljišč.

VIRI

Acer Novo mesto. 2002. Slovenski prostor 2020, Kmetijstvo in prostorski razvoj Slovenije – zasnova. Novo mesto, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Urad RS za prostorsko planiranje: 60 str.

http://www.arhiv.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostor/pdf/prostor_slo2020/4_3_dokument.pdf (Pridobljeno 7. 8. 2013.)

Direktorat za prostor, Delovna skupina za pripravo NSP. 2012. Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022. Ljubljana: 86 str.

http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/Prostor/Stanovanja/NSP-oris-stanja-04_3.pdf (Pridobljeno 8. 8. 2013.)

Evropska unija. 2013. Države.

http://europa.eu/about-eu/countries/index_sl.htm (Pridobljeno 14. 8. 2013.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. GURS: 36 str.

http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/Porocilo_2012_130329.pdf
(Pridobljeno 9. 8. 2013.)

Karta občine Postojna. 2013.

<https://maps.google.si/maps?hl=sl&biw=1366&bih=643&q=postojna&ie=UTF-8&sa=N&tab=il>
(Pridobljeno 1. 9. 2013.)

MOP. 2013. Občinski prostorski načrti.

http://www.arhiv.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/prostorski_nacrti/obcinski_prostorski_nacrti/
(Pridobljeno 10. 8. 2013.)

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna. Uradni list RS, št. 84/2010: 12743.

OdSPRS, 2004. Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS št. 76/2004: 9217.

Pintar, M., Kdo in zakaj potrebujemo kmetijska zemljišča. 2011.

http://www.mko.gov.si/fileadmin/mko.gov.si/pageuploads/svo/53seja_Pintar.pdf

(Pridobljeno 15. 8. 2013.)

Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Mladinska knjiga: 179 str.

Postojna. 2013.

<http://www.postojna.si/> (Pridobljeno 5. 8. 2013.)

Postojna. 2013.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Postojna> (Pridobljeno 5. 8. 2013.)

Računsko sodišče RS. 2013. Revizijsko poročilo, Uspešnost varovanja kmetijskih zemljišč kot pogoj za samooskrbo. Ljubljana: 88 str.

[http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K1397F7C1297F97DEC1257B2C001C3DDA/\\$file/KmetZemSP.pdf](http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K1397F7C1297F97DEC1257B2C001C3DDA/$file/KmetZemSP.pdf)

(Pridobljeno 8. 8. 2013.)

Rakar, A., Šubic Kovač, M. 2009. Urejanje prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Spletni geografski informacijski sistem iobčina. 2013. Občina Postojna.

<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=postojna> (Pridobljeno 20. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2007. Popis 2002, SURS.

http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati/rezultati_red.asp?ter=OBC2007&st=1

(Pridobljeno 4. 8. 2013.)

Statistični urad republike Slovenije. 2009. Prebivalstvo Slovenije danes in jutri, 2008–2060, Projekcije prebivalstva EUROPOP2008 za Slovenijo. Ljubljana, SURS: 121 str.

<http://www.stat.si/doc/pub/Prebivalstvo2009.pdf> (Pridobljeno 8. 8. 2013.)

Statistični urad republike Slovenije. 2009. Bruto domači proizvod, 1. četrletje 2009. Ljubljana, SURS.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=2410 (Pridobljeno 1. 9. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2010. Občina Postojna. Ljubljana, SURS.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&id=126> (Pridobljeno 4. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2010. Pomembnejši podatki Popisa kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2010 – začasni podatki z dne 30.9.2010. Prva objava. Ljubljana, SURS.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3448 (Pridobljeno 10. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Dovoljenja za gradnjo stavb: število stavb, njihova gradbena velikost in stanovanja v njih, glede na vrsto stavbe, po občinah Slovenije, letni podatki do 2011 - stara klasifikacija. Ljubljana, SURS.

http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=1907203S&ti=&path=../Database/Ekonomsko/19_gradbenistvo/90_19072_dovoljenja_arhiv/&lang=2 (Pridobljeno 1. 9. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Naravni prirast pozitiven v več kot polovici občin, SURS.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&ClanekNaslov=PrebivalstvoNaravni>
(Pridobljeno 5. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Skupni prirast pozitiven v 126 občinah, v 81 negativen, SURS.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&ClanekNaslov=PrebivalstvoSkupni>
(Pridobljeno 5. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Statistični podatki po občinah, 2008–2011.

http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Statisti%C4%8DniPodatkiOb%C4%8Dine_08_11.xls
(Pridobljeno 15. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Statistična področja, Ekonomsko področje, Gradbeništvo.

<https://www.stat.si/TematskaKartografija/Maplist.aspx?field=19> (pridobljeno 15. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Tabela: Gospodinjstva po številu članov, občine, Slovenija, večletno, SURS.

http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05F3015S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/17_Gospodinjstva/15_05F30_Gospodinjstva_OBC/&lang=2 (Pridobljeno 15. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. Več priseljenih kot odseljenih v 116 občinah, v 93 ravno obratno, SURS.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&ClanekNaslov=PrebivalstvoSelitveni>
(Pridobljeno 5. 8. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2011. V slovenskih občinah je več starega kot mladega prebivalstva, SURS.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&ClanekNaslov=PrebivalstvoIndeks>

(Pridobljeno 8. 8. 2013.)

Šubic, M. 1989. Stanovanjska gradnja in varstvo kmetijskih zemljišč. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 123 str. Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 33/1991: 1373.

Velikost občin v Sloveniji. 2013.

http://www.slovenia.info/pictures/simple_data/attachments_1/2008/velikost_obcin_6002.pdf

(Pridobljeno 1. 9. 2013.)

Vrščaj, B. 2011. Sprememba rabe zemljišč in kmetijstvo. Kmetijski inštitut Slovenije.

http://kazalci.arso.gov.si/?data=indicator&ind_id=460 (Pridobljeno 15. 8. 2013.)

Zavod za gozdove Slovenije. 2013.

<http://www.zgs.gov.si/slo/gozdovi-slovenije/> (Pridobljeno 10. 8. 2013.)

ZKZ-D. 2012. Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 58/2012: 6066.

ZKZ-UPB2. 2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih, uradno prečiščeno besedilo. Uradni list RS št. 71/2011: 9479.

ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007: 458.