

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:

Kaudek, M., 2016. Problematika urejanja vinogradniških območij in pogoji za legalizacijo zidanic na primeru Mestne občine Novo mesto. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Prosen, A.): 106 str.

Datum arhiviranja: 28-09-2016

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:

Kaudek, M., 2016. Problematika urejanja vinogradniških območij in pogoji za legalizacijo zidanic na primeru Mestne občine Novo mesto. M.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Prosen, A.): 106 pp.

Archiving Date: 28-09-2016

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova c. 2
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



INTERDISCIPLINARNI
PODIPLOMSKI ŠTUDIJ
PROSTORSKEGA
IN URBANISTIČNEGA
PLANIRANJA

Kandidatka:

MATEJA KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.

**PROBLEMATIKA UREJANJA VINOGRADNIŠKIH
OBMOČIJ IN POGOJI ZA LEGALIZACIJO ZIDANIC
NA PRIMERU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Magistrsko delo štev.: 91/IP

**THE PROBLEMS OF REGULATION WINE-GROWING
AREAS AND CONDITIONS FOR LEGALIZATION IN
THE CASE OF CITY MUNICIPALITY OF NOVO
MESTO**

Master of Science Thesis No.: 91/IP

Člana komisije:
izr. prof. dr. Simon Kušar
doc. dr. Polona Pavlovčič Prešeren

Predsednik komisije in mentor:
izr. prof. dr. Anton Prosen

Ljubljana, 23. september 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisana študentka Mateja Kaudek, vpisna številka 26041006, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Problematika urejanja vinogradniških območij in pogoji za legalizacijo zidanic na primeru Mestne občine Novo mesto.

IZJAVLJAM

1.
 - a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
 - b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označila;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V: Arnovem selu

Datum: september 2016

Podpis študentke: _____

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK: 634.84:663.285:711.28(497.4)(043)

Avtor: Mateja Kaudek

Mentor: izr. prof. dr. Anton Prosen

Naslov: Problematika urejanja vinogradniških območij in pogoji za legalizacijo zidanic na primeru Mestne občine Novo mesto

Tip dokumenta: Magistrsko delo

Obseg in oprema: 106 str., 8 pregl., 47 slik, 1 shema.

Ključne besede: vinogradniška območja, zidanice, nelegalne in neskladne gradnje, legalizacija, prostorsko načrtovanje, izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, Mestna občina Novo mesto.

Izvleček: Zidanica mora ostati tipološka značilnost vinogradniških območij dolenskega okoliša, kot zgodovinski, etnološki in arhitekturni odsev kulturne krajine. V preteklosti je bila zidanica smiselno umeščena in oblikovana arhitektura, ki jo je ustvaril kmečki človek, po zakonitostih narave. V kasnejših obdobjih pa je njena podoba postajala vse bolj posledica družbeno-ekonomskih odnosov ter tehnološkega razvoja. Lastniki zidanic so bili v glavnem tudi samooblikovalci in samograditelji, posledica pa je črnograditeljstvo. Tako je nastal pisan kolaž predimenzioniranih in oblikovno neustreznih objektov, katere posamezniki, na osnovi veljavnih prostorskih določil, danes ne morejo legalizirati. Določila prostorskega načrta, ki omogočajo legalizacijo, so stroga in v večji meri ne upoštevajo obstoječega stanja, ki je danes dejstvo v prostoru. Z namenom, da se takšnim zidanicam uredi pravno stanje (pridobitev gradbenega dovoljenja), smo izdelali sanacijski model, ki na podlagi izbranih kriterijev ter skozi postopek izdelave in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta, omogoča pogoje za legalizacijo. Kljub temu, da omenjeni model upošteva celovit pristop prostorskega načrtovanja, je njegov rezultat v večji meri le ohranjanje obstoječega stanja. Da bi se stanje v prostoru izboljšalo in ne samo ohranjalo, je predlagana nadgradnja modela, ki bi s podrobnejšimi oblikovalskimi določili, postopoma (ne čez noč), vrnil Dolenjskim goricam status kakovostne kulturne krajine.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 634.84:663.285:711.28(497.4)(043)

Author: Mateja Kaudek

Supervisor: Prof. D. Sc. Anton Prosen

Title: The problems of regulation wine-growing areas and conditions for legalization in the case of city municipality of Novo mesto

Document type: M. Sc. Thesis

Notes: 106 p., 8 tab., 47 fig., 1 schem..

Key words: vineyard areas, vineyard cottages, illegal and incongruous structures, legalisation, spatial planning, Municipal Detailed Spatial Plan development, City Municipality of Novo mesto.

Abstract: Vineyard cottages must remain a typological characteristic of vineyard areas in Dolenjska Region, as a historical, ethnological and architecture reflection of the cultural landscape. In the past, vineyard cottages represented a logically situated architectural design structures, created by simple peasants, according to laws of nature. Later on, vineyard cottage design has become more and more the consequence of socioeconomic relationships and technological development. The vineyard cottage owners have been mostly self-taught designers and architects, which has resulted in illegal construction. Thus, the consequence is a variety of construction types of over-dimensioned and inadequate structures, which cannot be legalised today on the basis of applicable spatial provisions. The provisions of the spatial plan that enable legalisation are strict and mostly do not consider the As-Is status, which is a spatial fact. In order to regulate legal status of the vineyard cottages (acquiring building permits), we developed a structure remediation model, which on the basis of selected criteria and through the development procedure as well as adoption of a Municipal Detailed Spatial Plan, enables the fulfilment of conditions for legalisation. In spite of the fact that the mentioned model takes into consideration a comprehensive approach to spatial planning, it results mostly in preserving the current status. In order to improve the spatial status and not only preserve it, an upgraded model, which will, under the more detailed design provisions, gradually (not overnight) return to Dolenjska hills the status of quality cultural landscape, has been proposed.

ZAHVALA

Nalogo posvečam mamici in tatiju.

Hvala mojemu mentorju, izr. prof. dr. Antonu Proseni, za strokovno podporo, vzpodbudne besede in motivacijo, da sem nalogo »pripeljala« do konca. Za strokovno pomoč in pozitiven odnos se zahvaljujem tudi članoma komisije, prof. dr. Simonu Kušarju in doc. dr. Poloni Pavlovčič Prešeren.

Hvala Juretu, Gašperju in Evi, ker so verjeli, da mi bo uspelo.

Hvala Zorki, Klavdiji, Tatjani, in Viki, ker so del naloge.

Hvala Leji, Vojki, Božotu in Urši ter mojim Toposovcem z Dušanom na čelu, ki so me podpirali do zadnje pike.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
1.1	PROBLEM IN PREDMET RAZISKOVANJA	2
1.2	DELOVNA HIPOTEZA	3
1.3	NAMEN IN CILJ NALOGE	4
1.4	UPORABLJENE METODE	4
1.5	STRUKTURA NALOGE	5
2	TEORETIČNA IZHODIŠČA	7
2.1	PROSTORSKO NAČRTOVANJE	7
2.1.1	Namen prostorskega načrtovanja	7
2.1.2	Temeljna načela prostorskega načrtovanja	8
2.1.2.1	Hierarhija v prostorskem načrtovanju	10
2.1.2.2	Interdisciplinarnost prostorskega načrtovanja	11
2.1.2.3	Okoljevarstveni vidik v prostorskem načrtovanju	12
2.1.2.4	Legitimnost prostorskega načrtovanja in sodelovanje javnosti	13
2.1.2.5	Legalnost načrtovanja oziroma usklajenost prostorskih aktov z zakonodajo	14
2.2	PROSTORSKA ZAKONODAJA	15
2.2.1	Zakon o prostorskem načrtovanju	16
2.3	PODEŽELJE	17
2.3.1	Vplivi na podeželje	19
2.3.2	Kmetijstvo kot sooblikovalec poselitve podeželja	20
2.4	VINOGRADNIŠKA OBMOČJA V SLOVENIJI	21
3	VINOGRADNIŠKA OBMOČJA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO	27
3.1	ARHITEKTURNI ELEMENTI IN NJIHOVA FUNKCIJA	28
3.2	ČRNOGRADITELJSTVO, PRAVNA PODLAGA IN POIZKUSI LEGALIZACIJE	32
4	UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ S PROSTORSKIMI AKTI	35
4.1	NAČINI UREJANJA NA PRIMERU ŠTIRIH SLOVENSkih OBČIN	35
4.1.1	Vinogradniško območje Mestne občine Novo mesto	35
4.1.2	Vinogradniška območja v občini Žužemberk	37
4.1.3	Vinogradniška območja v občini Gornja Radgona	39
4.1.4	Vinogradniško območje v občini Brda	41
4.2	NAČINI UREJANJA RAZPRŠENE POSELITVE V AVSTRIJI – DEŽELA ŠTAJERSKA	42
4.3	UGOTOVITVE	47
5	IZDELAVA SANACIJSKEGA MODELA ZA LEGALIZACIJO ZIDANIC	49
5.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJE OBMOČJA UREJANJA	49
5.1.1	Pregled tipičnih vinogradniških območij, ki so predmet obdelave	49
5.1.2	Ugotovitve terenskih ogledov na osnovi ogledov posameznih pobud	55
5.1.3	Splošni kriteriji oziroma izhodišča za opredelitev pogojev za legalizacijo	57
5.1.4	Zaključne ugotovitve s terena	57
5.1.5	Prikazi primerov zidanic z različnimi kriteriji in pogoji za legalizacijo	60
5.1.5.1	Primer legalizacije s pogoji sanacije brez konstrukcijskih posegov	61
5.1.5.2	Primer legalizacije s pogoji sanacije s konstrukcijskim posegom	64
5.1.5.3	Primer legalizacije brez pogojev sanacije	68
5.2	SANACIJSKI PROSTORSKI MODEL S POGOJI ZA LEGALIZACIJO	71
5.2.1	Opredelitev elementov ureditvene enote	72

5.2.2	Prostorske ureditve	73
5.2.3	Pogoji in usmeritve za legalizacijo neskladnih in nelegalnih gradenj	74
5.2.4	Pogoji za parcelacijo in določitev gradbenih parcel	77
5.2.5	Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	78
5.2.6	Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine	78
6	ALI JE ZAGOTOVITEV PRAVNE PODLAGE ZADOSTEN UKREP za izboljšanje vizualnega stanja v prostoru?.....	80
6.1	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH IZHODIŠČ NAČRTOVANJA	80
6.1.1	Upoštevanje zakonodaje ter pravilnika o pripravi OPPN	80
6.1.2	Upoštevanje hierarhično višjega akta	81
6.1.3	Interdisciplinarno načrtovanje	82
6.1.4	Okoljevarstveni vidik prostorskega načrtovanja.....	83
6.1.5	Legitimnost oziroma vključevanje javnosti v sistem načrtovanja	83
6.2	REALIZACIJA NAČRTA V PRAKSI	86
6.3	PROBLEMATIKA, KI ŠE VEDNO OSTAJA	87
7	SKLEPNE UGOTOVITVE IN POTRDITEV HIPOTEZE	89
7.1	POTRDITEV HIPOTEZE IN ODGOVOR NA RAZISKOVALNO VPRAŠANJE	91
8	Predlogi za izboljšanje tipologije vinogradniške krajine glede na znano problematiko ...	92
9	POVZETEK	96
10	SUMMARY	98

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prikaz območij in površin namenske rabe prostora iz OPN MONM	36
Preglednica 2: Prikaz območij in površin namenske rabe prostora iz OPN občine Žužemberk	38
Preglednica 3: Številčna opredelitev pobud po kriterijih oz. ugotovitvah ter pogoji za legalizacijo	58
Preglednica 4: Sanacijski model	71
Preglednica 5: Dopustna legalizacija objektov brez pogojev sanacije	74
Preglednica 6: Dopustna legalizacija s pogoji sanacije	75
Preglednica 7: Dopustna legalizacija z manjšimi odmiki.....	76
Preglednica 8: Dopustna legalizacija z manjšo površino vinograda	77

KAZALO SLIK

Slika 1: Pogled na Trško goro – največje vinogradniško območje v MONM,	3
Slika 2: Vinorodne dežele in okoliši v Sloveniji	22
Slika 3: Vipavski vinorodni okoliš	23
Slika 4: Pogled na Šmaver v občini Trebnje, Dolenjski vinorodni okoliš	24
Slika 5: Viničarski vrh v Halozah	25
Slika 6: Vinogradniška območja v MONM	27
Slika 7: Leseni (levo) in kamniti (desno) hram	29
Slika 8: Stara (levo) in novejša (desno) zidanica	30
Slika 9: Vinotoč na Trški gori	30
Slika 10: Bivalna zidanica na Grčevju	31
Slika 11: Modernejši pristop pri oblikovanju zidanic kot pozitiven trend	31
Slika 12: Vinogradniško območje MONM (Trška gora), namenska raba prostora	37
Slika 13: Vinogradniško območje v občini Žužemberk (Dvor)– namenska raba prostora	39
Slika 14: Vinogradniško območje v občini Gornja Radgona – namenska raba prostora	40
Slika 15: Vinogradniško območje v občini Brda – namenska raba prostora	42
Slika 16: Dežela Štajerska	44
Slika 17: Vinogradniške gorice na vulkanskih kameninah v Avstriji	45
Slika 18: Vinogradniško območje v občini Gamlitz, ortofoto	45
Slika 19: Vinogradniško območje v občini Gamlitz, namenska raba	46
Slika 20: Domačija ob južnoštajerski vinski cesti	47
Slika 21: Pogled na Trško goro s Sevnega na cerkev Marijinega rojstva, 1620	50
Slika 22: Parcelacija območja Trške gore	51
Slika 23: Kozinova zidanica – kulturna dediščina (levo) in oporni zidovi kot del kulturne krajine (desno)	51
Slika 24: Zidanice kot počitniški oz. stanovanjski objekti	52
Slika 25: Pogled na Kavce z regionalne ceste Gabrje-Ratež	52
Slika 26: Parcelacija območja Kavce	53
Slika 27: Predimenzionirane zidanice (počitniški objekti)	53
Slika 28: Obcestna pozidava Ljubna	54
Slika 29: Parcelacija območja Ljuben	54
Slika 30: Zidanice kot gospodarski objekti	55
Slika 31: Popisni list	56
Slika 32: Popisni list-ureditvena situacija	62
Slika 33: Popisni list–značilne fotografije objekta	62
Slika 34: Popisni list-ureditvena situacija	63
Slika 35: Popisni list–značilne fotografije objekta	64
Slika 36: Popisni list - ureditvena situacija	65
Slika 37: Popisni list – značilne fotografije objekta	65
Slika 38: Popisni list - ureditvena situacija	67
Slika 39: Popisni list – značilne fotografije objekta	67
Slika 40: Popisni list - ureditvena situacija	68
Slika 41: Popisni list – značilne fotografije objekta	69
Slika 42: Popisni list - ureditvena situacija	70
Slika 43: Popisni list – značilne fotografije objekta	70
Slika 44: Kakovostna obnova hrama	93
Slika 45: Modernejši pristop k oblikovanju tradicionalnih elementov	93
Slika 46: Moderna vinska klet Zlati grič	94
Slika 47: Zidanica kot stanovanjska hiša	95

KAZALO SHEM

Shema 1: Hierarhija prostorskih aktov po ZPNačrtu	11
---	----

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

Av	Stavbišče za gradnjo objektov na območju razpršene poselitve
Az	Stavbišče za gradnjo zidanic in vinskih kleti v vinogradniških območjih
CPVO	Celovita presoja vplivov na okolje
DPN	Državni prostorski načrt
DSPN	Državni strateški prostorski načrt
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
MONM	Mestna občina Novo mesto
NUP	Nosilci urejanja prostora
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PIP	Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji
PUP	Prostorski ureditveni pogoji
RPN	Regionalni prostorski načrt
UE	Ureditvena enota
VIN	Vinogradniška območja
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZGO-1E	Zakon o dopolnitvi zakona o graditvi objektov
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZureP-1	Zakon o urejanju prostora
ZVO-1	Zakon o varstvu okolja
ZVKD-1	Zakon o varstvu kulturne dediščine

Kaudek, M. 2016. Problematika urejanja vinogradniških območij in pogoji za legalizacijo zidanic na primeru MONM.

Mag. delo-Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, IPŠPUP.

1 UVOD

Gradnjo zidanic oziroma vinskih kleti na slovenskem ozemlju je izoblikovala večtisočletna vinogradniška tradicija v tesni soodvisnosti od gospodarske in kulturne razvitosti družbe (Hazler, 2009). V preteklosti je bila zidanica, lesen ali zidan gospodarski objekt, lociran ob vinogradu. Klet je imela funkcijo vinske kleti (shramba za vino, sadje) in je služila kot servisni prostor za vinogradniško dejavnost, manjši bivalni prostor pa je bil namenjen za občasno prenočitev. Zidanice so pomemben element kulturne krajine, njihova razpršena umestitev v prostor pa predstavlja avtohton poselitveni vzorec slovenskega podeželja (Kuljaj, 2003). Z razvojem tehnike obdelovanja vinogradov ter s spremembo družbenega reda je zidanica vse bolj spreminjala svojo funkcijo v počitniško hišo (vikend), s tem pa je prišlo do problemov, ki se danes najbolj kažejo na področju urejanja prostora.

K temu je pripomogla tudi globalizacija, ki je z vnosom urbanih elementov v podeželski prostor rahljala vezi s tradicijo (Hazler, 2009).

Urejanje vinogradniških območij je danes aktualna tema na območjih Dolenjske, Bele krajine in Posavja (Pečnik, 2008), predvsem zaradi njihove vidne izpostavljenosti. Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju MONM) je v dveh letih po uveljavitvi Občinskega prostorskega načrta MONM (v nadaljevanju OPN) na podlagi pobud ugotovila, da se za večje število nelegalnih gradenj ne da pridobiti gradbenega dovoljenja, ker oblikovno niso skladne z določili veljavnega prostorskega akta (Občinski podrobni..., 2014). Trenutno stanje je pogojeno predvsem z razvojem kmetijske tehnologije ter družbeno-ekonomskim statusom posameznika. Če gledamo s pravnega vidika, bodo zadeve urejene, ko se bo z ustreznimi pogoji za legalizacijo zidanic lastnikom omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za gospodarski objekt. Občina oz. država bo v tem primeru pridobila tudi neporavnane finančne obveznosti kot sta plačilo komunalnega prispevka in plačilo degradacije in uzurpacije kmetijskih zemljišč. S prostorskega vidika, predvsem v odnosu do tipologije prostora, pa je takšno reševanje vprašljivo.

MONM je za reševanje opisane problematike, na pobudo posameznih lastnikov takšnih objektov, pristopila k izdelavi urbanističnega akta – občinskega podrobnega prostorskega

načrta (v nadaljevanju OPPN), z namenom, da se jim omogoči ureditev pravne podlage za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odgovore in rešitve na izhodiščno problematiko je potrebno zagotoviti z dobrimi strokovnimi podlagami in v njih podati strokovne usmeritve za urejanje prostora. Le te se izdelajo na temeljiti analizi stanja prostora (naravnih in ustvarjenih danosti), analizi zakonskih predpisov ter predhodno izdelanih študij (Urejanje prostora na..., 2011). Strokovne usmeritve se v nadaljevanju vnesejo v prostorski akt v obliki določil, ki jih je potrebno upoštevati za legalizacijo.

V podjetju, kjer sem zaposlena kot vodja projektov s področja urbanističnega načrtovanja, smo v letu 2013 pričeli z izdelavo strokovnih podlag. Njihov namen je podati pogoje za legalizacijo z usmeritvami za sanacijo posameznih objektov na vinogradniških območjih v MONM.

1.1 Problem in predmet raziskovanja

Izhodišče problema za izdelavo naloge je obravnava zatečenega stanja vinogradniških območij v MONM in reševanje le-tega z navedenimi prednostmi in slabostmi, kar pri opredelitvi oblikovnih določil občinskega prostorskega načrta ni bilo zadostno upoštevano.

Za posamezne nelegalne in neskladne gradnje danes ni možno pridobiti ustreznih uporabnih dovoljenj, ker objekti oblikovno bolj ali manj odstopajo od določil opredeljenih v OPN (Občinski podrobni..., 2014). Objekte je možno legalizirati le z večjimi sanacijskimi ukrepi, kar si večina lastnikov nelegalno zgrajenih zidanic finančno ne more privoščiti.

V nalogi je, poleg prej omenjenega problema, izpostavljen tudi oblikovalski problem. Ta izhaja iz dejstva, da se vedno več zidanic uporablja za namene, ki presegajo funkcijo gospodarskega objekta. Posledica so predimenzionirani gabariti z dodanimi arhitekturnimi detajli, ki niso značilni za vinogradniška območja.

Predmet proučevanja magistrske naloge je urejanje vinogradniških območij v MONM s poudarkom na problemih, ki se pojavijo v procesu urejanja takšnih območij. Na podlagi temeljitega analitičnega dela strokovnih podlag (Urejanje prostora na..., 2011) je na podlagi

kriterijev, značilnih za obravnavana območja, izdelan sanacijski model, ki predstavlja konkretne usmeritve (optimalne sanacijske pogoje) za izdelavo OPPN.

Posamezne lokacije, ki so predmet strokovnih podlag, izhajajo iz pobud lastnikov neskladnih in nelegalnih gradenj. Obravnavajo se le zidanice, ki se nahajajo na stavbnem zemljišču znotraj vinogradniškega območja. V območju funkcionalnega zemljišča zidanic so predmet obravnave tudi pomožni in ostali objekti, ki pa se nahajajo tudi na kmetijskih zemljiščih (Občinski podrobni..., 2014).

Slika 1: Pogled na Trško goro – največje vinogradniško območje v Mestni občini Novo mesto,

Fig. 1: View of Trška gora – the biggest grape-growing area in the City Municipality of Novo mesto



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; skica: Mateja Kaudek

1.2 Delovna hipoteza

Poselitev z zidanicami je poseben in prepoznaven pojav, ki s svojo izpostavljeno lego in razpršenostjo predstavlja avtohtonost krajine dolenskih gor. Takšna območja so zanimiv izziv za prostorskega načrtovalca, saj je potrebno pri načrtovanju upoštevati raznolikost in hkrati k njemu pristopiti celovito. S tem namenom bomo v nalogi preverili hipotezo, ali so

usmeritve na podlagi specifičnih kriterijev osnova za dober in pravilen prostorski model, ki se lahko uspešno integrira v OPPN. To bomo preverili na podlagi sprejetega OPPN, kjer bomo podrobneje pregledali postopek ter opredelili zmožnost realizacije dokumenta in posledice, ki jih prinaša.

Ob tem se postavi vprašanje, ali so pogoji za legalizacijo, ki so določeni z OPPN, tudi rešitev kakovostnega stanja v prostoru. Pogoji za legalizacijo sicer omogočijo pridobitev upravnega dovoljenja, ostaja pa vprašanje arhitekturnega oblikovanja in integracije objektov v kulturno krajino vinogradniških območij.

1.3 Namen in cilj naloge

Namen naloge je zagotoviti pravno podlago za legalizacijo neskladnih in nelegalnih gradenj ob upoštevanju celovitega pristopa prostorskega načrtovanja ter hkrati podati optimalne rešitve za ureditev vinogradniških območij v MONM. Ob vzpostavitvi pravnega stanja objektov je namen naloge opisati, kako prostorsko ohraniti posebnost vinogradniških območij.

Cilj naloge je izdelava sanacijskega modela, ki bo temeljil na zatečenem stanju v prostoru ob upoštevanju celovitega strokovnega pristopa prostorskega načrtovanja. To pomeni, da upoštevamo zakonodajo, hierarhijo aktov, nivojsko usklajevanje med državo in lokalno skupnostjo ter ob tem vključimo v reševanje tudi druge akterje in zainteresirano javnost. Rezultat bodo konkretna izhodišča za izdelavo OPPN, kjer bodo opredeljeni pogoji za legalizacijo kot pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Model bo tudi dobra osnova za nadgradnjo, ki bo omogočila, da se kakovost urejanja prostora ohranja, predhodno storjene napake pa odpravijo.

1.4 Uporabljene metode

V prvem teoretičnem delu smo uporabili deduktivno metodo, kjer smo iz splošnih stališč že obstoječe teorije, ki temelji na prostorskem načrtovanju, opredelitvi podeželja in opisu vinogradniških območij, skušali pridobiti informacije potrebne za izdelavo strokovnih podlag.

Sledi metoda analize, kot postopek raziskovanja, s katero smo razčlenili celoto na manjše, osnovne dele in jih nato ločeno obravnavali (Čagran in sod., 2008). To je uporabljeno pri analizi stanja vinogradniških območij v Sloveniji ter kasneje na konkretnih pobudah v vinogradniških območjih MONM. Le te smo pregledali glede na gradbeno stanje osnovnih in pomožnih objektov ter namensko rabo objektov. Ob tem smo podrobneje pregledali tudi obstoječo dokumentacijo.

Po metodi analize smo z metodo sinteze na podlagi stanja določili posamezne kriterije, ki so nam služili kot usmeritve za določitev sanacijskih pogojev opredeljenih v OPPN. Ta predstavljajo glavna orodja za legalizacijo nelegalnih in neskladnih gradenj.

Na podlagi metode konkretizacije smo se s posebnimi določili skušali približati nekemu realnemu modelu (Čagran in sod., 2008), ki se s svojimi izhodišči integrira v prostorski akt in omogoča pravno podlago za legalizacijo.

Na koncu smo na podlagi splošnih ugotovitev ter izdelanega modela poskusili potrditi hipotezo in odgovoriti na raziskovalno vprašanje, ob tem pa podati tudi usmeritve za izboljšanje izdelanega modela.

1.5 Struktura naloge

V uvodu (prvo poglavje) je predstavljen predmet raziskovanja s problemi, ciljem raziskovanja ter delovno hipotezo z raziskovalnim vprašanjem. Pred opisom strukture naloge so predstavljene v nalogi uporabljene metode dela.

Drugo poglavje vsebuje teoretični del, ki nam podaja temeljne informacije ter izhodišča prostorskega načrtovanja za urejanje vinogradniških območij kot posebne oblike poselitve podeželja.

V tretjem poglavju je predstavljena analiza zatečenega stanja vinogradniških območij v MONM s poudarkom na problematiki črnograditeljstva.

V četrtem poglavju so opisani različni pristopi urejanja podeželja, v smislu opredelitve vinogradniških območij v OPN, na primeru štirih slovenskih občin. Opisano in predstavljeno

je tudi kako so vinogradniška območja opredeljena v prostorskih aktih zvezne dežele Štajerske v Avstriji.

V petem poglavju je opisan pristop izdelave pravne podlage za legalizacijo zidanic na osnovi izhodišč terenskih ogledov in s prikazom zatečenega stanja posamezne enote raziskovanja oziroma pobude. Glede na predhodno ugotovljeno stanje so nato v nadaljevanju predstavljeni posamezni kriteriji na osnovi katerih so podani pogoji za legalizacijo, bodisi s sanacijskimi pogoji ali brez njih.

V šestem poglavju je, ob ugotovitvah upoštevanja izhodišč ter realizacije urbanističnega akta, izpostavljena problematika, ki kljub pogojem za legalizacijo še ostaja. Le ta naj bi pokazala kako ozko usmerjeno je lahko reševanje legalizacije zidanic ter nakazala na razsežnost novih problemov.

V sedmem poglavju smo se, ob sklepnih ugotovitvah, opredelili do hipoteze in odgovorili na raziskovalno vprašanje.

V osmem poglavju so predstavljeni predlogi, s katerimi nadgradimo osnovni model raziskovanja, ga izboljšamo in tako ponudimo kakovostnejše rešitve za reševanje predmetne tematike.

Deveto in deseto poglavje vsebujeta povzetek naloge v slovenskem in angleškem jeziku.

V enajstem poglavju je navedena literatura in viri, ki smo jo uporabili pri izdelavi naloge.

2 TEORETIČNA IZHODIŠČA

V nadaljevanju so predstavljene vsebine, vezane predvsem na podeželski oziroma vinogradniški prostor, v katerih smo želeli poiskati temeljne podlage, usmeritve in poudarke, ki naj bi jih splošno upoštevali v prostorskem načrtovanju oziroma bi k njim težili pri izdelavi občinskih prostorskih aktov.

2.1 Prostorsko načrtovanje

2.1.1 Namen prostorskega načrtovanja

Na prostor močno vplivajo sodobni razvojni procesi, kot so globalizacija, urbanizacija ter razvoj tehnologije (Tepina, 1996). Človek je prostor že od nekdaj urejal po svoje in sicer glede na potrebe in interese takratnega časa. To počne še danes, vendar osnovne potrebe preraščajo v vedno višje, zahtevnejše interese.

Prve spremembe v preoblikovanju prostora so se pričele, ko si je pračlovek začel zavestno graditi bivališča in jih nato načrtno, s premislekom, povezovati v gruče. Tako je prostor postajal načrtovano urejen v vseh nadaljnjih zgodovinskih obdobjih (Košir, 1993). Zasnova najstarejših naselij je bila spontana in organska ob upoštevanju ustrezne lege objektov, zaščite, socialnih stikov in vrsto drugih okoliščin (Pogačnik, 1999). Zaradi svojih življenjskih potreb si je človek skozi zgodovino prostor razdelil v več vsebinskih »pod-prostorov«. Nastala so različna okolja, ki so služila funkcioniranju, kot so na primer prostor za bivanje, delo, pridelavo hrane in izobraževanje. O urejenem prostoru lahko govorimo šele, ko so posamezna okolja z dobrim načrtovanjem medsebojno usklajena in kot taka človeku omogočajo kakovostno bivanje in njegovo funkcioniranje.

Načrtovanje je v sistemski teoriji opredeljeno kot posebna vrsta človeške dejavnosti, ki si prizadeva najti ustrezne načine za usmerjanje in kontroliranje sistema (Gantar, 1984). Družbeno planiranje, ki usmerja prostorski razvoj, poleg prostorskega, vključuje še gospodarsko in socialno planiranje. Prostorsko načrtovanje, skladno z okoljskimi izhodišči, določa namensko rabo in posledično umešča dejavnosti v prostor. Je izrazito javna dejavnost političnih in pravnih odnosov, ki veljajo v državi, regiji in lokalni skupnosti in temelji na treh generalnih prostorskih

disciplinah: regionalno, urbanistično in krajinsko planiranje. Vsaka zase z izhodišči, lastnimi metodami in tehnikami načrtovanja lahko v skupinskem delu zagotovi kakovostno sintezno izdelavo prostorskih načrtov na različnih ravneh (Regionalno prostorsko planiranje – praksa in izzivi, 1998) s ciljem učinkovitega, gospodarnega in trajnostnega prostorskega razvoja.

Razvoj sodobnih tehnologij in znanosti je v zadnjih stoletjih potegnilo človeštvo v past tehnološkega razvoja (Gabrijelčič, Fikfak, 2002). Družbene in gospodarske spremembe, ki posegajo globoko v prostor, spreminjajo in/ali ogrožajo naravno in bivalno okolje ter spreminjajo lokalno identiteto prostora (Vrišer, 1978). V Sloveniji se v današnjem času ob načrtovanju razvojne in poselitvene politike srečujemo s problemi, ki so značilne za majhne države v procesu evropske integracije (Gabrijelčič, Fikfak 2002). Ti so posledica globalizacije, ki spreminja razmerja in odnose med urbanim in ruralnim prostorom ter tako večja napetosti med razvojnimi in varovalnimi interesi, kar posledično ogroža naravno in kulturno okolje.

Prostor se, zaradi družbeno-socialno-ekonomskih vplivov neprestano spreminja, za kar poskrbi človek, ki spreminja njegovo funkcijo in morfologijo. Načrtovanje prostora tako ne more biti končno, temveč gre za kontinuiran proces (Regionalno prostorsko..., 1998), kjer novo časovno obdobje z novimi posegi spreminja vhodne podatke, pri čemer se spreminjajo tudi interesi družbe in posameznika.

V zadnjem desetletju postaja planiranje vse bolj agresivno, kar pomeni, da se ukvarja predvsem s posameznimi projekti in ne toliko s celotnim urbanim sistemom. Namesto da bi iskalo optimalne rešitve, poskuša ustvariti stanje s pogajanjem, dogovarjanjem in kompromisi. Načrtovanje nove plasti v urbanem razvoju pomeni zadovoljiti zahtevam in željam, ne da bi povzročili škode nad tistim, kar je že ustvarjeno. Kar je nekoč ustvarjeno, je pomembno ravno zato, ker je to kraj skupnega spomina družbene in individualne identitete ter istočasno močnih simbolnih pomenov (Černe, 2007).

2.1.2 Temeljna načela prostorskega načrtovanja

Primarni cilj celostnega planiranja je, ob upoštevanju trajnostnega razvoja človeku, zagotoviti kakovostno socialno-prostorsko okolje (Prosen, 1993). Planiranje je po Premzlu in Pšundru (1993) dejavnost urejanja življenja v sedanjem in prihodnjem času na določenem območju in ga delimo na tri ravni:

- fizično planiranje, kjer se ukvarjamo z rabo tal za naselitev, gospodarskimi dejavnostmi, načrtovanjem prometnic, s turizmom in rekreacijo,
- regionalno planiranje, kjer urejamo prostor ter s tem zmanjšujemo regionalne razlike v stopnji razvoja,
- planiranje organizacije prostora oziroma prostorski red, ki naj bi omogočilo ljudem najboljše življenjske razmere.

Prostorsko načrtovanje je dolgoročen, kontinuiran proces, ki mora upoštevati hierarhijo in interdisciplinarnost posameznih segmentov, hkrati pa mora upoštevati tudi trg, lokalne pobude vključno z elementi raziskovanja (Pogačnik, 2000). Danes je v proces celostnega planiranja zajet tako ekonomski kot socialno-družbeni vidik (Ravbar, 1995).

V začetku devetdesetih let je šel trend v smeri zvišanja ekološke zavesti in želji po boljšem življenju. S tem se krepi zavest o omejenosti naravnih virov, varčevanju z energijo, velik poudarek je na prenovi podeželja, planiranju turizma, kjer ekološki kriteriji prevladajo nad drugimi (Pogačnik, 2000).

Instrumenti za načrtovanje prostora so prostorski akti, ki določajo cilje posamezne skupnosti ter načine in pogoje za njihovo realizacijo. Z njimi država in občine določajo svoj prostorski razvoj, pri čemer morajo biti vsi interesi v prostoru, ki oblikujejo pravni režim za varovanje in rabo prostora, med seboj usklajeni (Urejanje prostora na, 2011).

V Zakonu o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt) je opredeljeno, da je skladen prostorski razvoj tisti, ki pri načrtovanju ob upoštevanju razvojnih in varovalnih usmeritev (ohranjanje narave, ohranjanje kulturne dediščine, varovanje premoženja itn.) zadosti različnim potrebam in interesom v prostoru (ZPNačrt, 2., 3. člen).

Temeljna načela, ki bi morala biti upoštevana pri vsakem prostorskem načrtovanju, narekujejo, da je načrtovanje:

- usklajeno na vseh ravneh v ustrezni hierarhiji (Evropa, država, lokalna skupnost);

- usklajeno med različnimi strokami in interesi – interdisciplinarno (zgodovinsko, geografsko, socialno, ekonomsko, pravno, tehnično, ...) ter razvojno in hkrati varovalno usmerjeno;
- okoljevarstveno usmerjeno ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja;
- legitimno v smislu sodelovanja javnosti;
- legalno in s tem usklajeno z zakonodajo.

Na koncu je pri prostorskem načrtovanju izredno pomembna učinkovitost plana. Učinkovit plan naj bi cilj planiranja povezal z dejanskimi spremembami v prostoru na način, da so le-te v mejah okoljske sprejemljivosti (Urejanje prostora na..., 2011). Učinkovitost je mogoče zagotavljati, če prostorsko načrtovanje hkrati upošteva družbeni, prostorsko-okoljski in ekonomski vidik. Brez učinkovitih davčnih, komunalnih in zemljiških ukrepov, ki omogočajo uresničevati strateške usmeritve, to ni možno (Kultura prostora in..., 2016).

2.1.2.1 Hierarhija v prostorskem načrtovanju

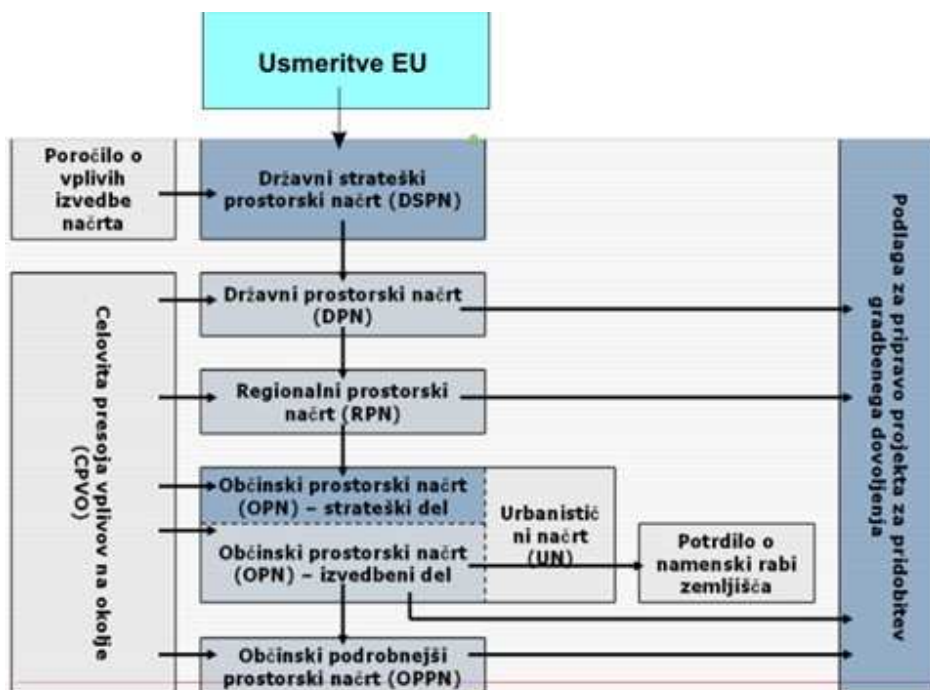
Hierarhija aktov določa, da morajo biti usmeritve za načrtovanje, ki so podane na višji ravni, upoštevane tudi na nižji. Kot je to opredeljeno v ZPNačrtu, morajo prostorski akti upoštevati hierarhično višje akte in podajati izhodišča za tiste, ki so hierarhično nižji. To pomeni, da različne ravni aktov ne smejo biti v vsebinskem neskladju (ZPNačrt, 15. člen). Mednarodna določila, so kot del državnih in te kot del regionalnih določil, na koncu hierarhične lestvice upoštevana na ravni občinskega načrtovanja (Pogačnik, 2000).

Z vstopom v Evropsko unijo leta 2004 je Slovenija vključena v mednarodno sodelovanje tudi na področju prostorskega razvoja, pri čemer je morala uskladiti prostorsko politiko z evropskimi smernicami. To ji danes omogoča dostop do širših informacij ter uveljavitev svojih ciljev v evropskem prostoru (SPRS, 2004). Evropske usmeritve so osnova za državne prostorske akte, preko katerih država določa cilje in realizira prostorsko politiko (Pogačnik, 1999). Povezovalni člen med državo in lokalnimi skupnostmi (občinami) je regionalno planiranje. Regionalno planiranje najbolj neposredno sooča razvojne interese sektorjev ter podaja skupne prostorske, gospodarske in socialne usmeritve posameznim občinam za celotno območje ene regije (Prosen, 1993). Najnižja raven prostorskega načrtovanja je občinsko

načrtovanje, ki ima javni značaj in hkrati ščiti interese vseh uporabnikov prostora (Pogačnik, 1999).

Shema 1: Hierarhija prostorskih aktov po ZPNačrtu

Scheme. 1: Hierarchy of spatial acts according to the Spatial Planning Act



Vir: Zavodnik Lamovšek, 2007 v Prosen, Foški, 2010

2.1.2.2 Interdisciplinarnost prostorskega načrtovanja

Danes je prostor obravnavan kot skupek posameznih sestavin in načrtovanje kot sistem sestavljanja delcev v mozaik, pri čemer manjka usklajenost sektorskih politik v prostoru predvsem zaradi neustreznega medsebojnega sodelovanja.

Današnja zakonodaja temelji na usklajevanju različnih interesov sektorskih načrtov, kar nemalokrat lahko privede do izključevanja namesto usklajevanja (Urejanje prostora na..., 2011), predvsem kadar se soočamo z varovalnimi in razvojnimi težnjami.

Vsak sektor po svoje opredeljuje prostor in ima drugačna merila vrednotenja in sicer na osnovi razvoja svoje specifične dejavnosti, ki je odraz vladne politike in sloni na strokovnih osnovah. Sektorsko planiranje torej obravnava le en del prostora, za katerega skrbijo različni upravljavci

prostora (za prostor, infrastrukturo, kmetijstvo, obrambo, energetiko itn.), ki so del državne ali občinske uprave. Če izhajamo izključno iz sektorskega načrtovanja, kjer med sektorji ni usklajenosti, se pri sintezi sočasnih planskih zasnov pojavijo problemi (Pogačnik, 1992). Raba prostora ostaja neuskklajena, razhajata pa se tudi varovalni in razvojni vidik načrtovanja. Zato je naloga načrtovalca, da ob upoštevanju razvojnega kot tudi varovalnega vidika »sinhronizira« dialog med strokami, kar predstavlja izhodišče za kakovostno celostno planiranje.

Da bi dosegli ustrezno kakovostno načrtovanje, bi kazalo upoštevati vse vidike in možne medsebojne vplive posameznih dejavnosti. S tem namenom ZPNačrt določa obvezno sodelovanje med načrtovalci in nosilci urejanja prostora (v nadaljevanju NUP). NUP v fazi izdelave prostorskega akta podajo svoje razvojne usmeritve v obliki strokovnih podlag ali smernic. Pred sprejemanjem podajo še mnenje o ustreznosti akta (ZPNačrt, 11. člen).

2.1.2.3 Okoljevarstveni vidik v prostorskem načrtovanju

Ne glede na različne pristope in instrumente v postopkih planiranja današnje evropske prakse težijo k uresničevanju ciljev trajnosti (Zavrtnik, Pogačnik, 2012). Trajnostni prostorski razvoj kot temeljni cilj prostorskega načrtovanja mora skozi državne in občinske prostorske načrte zagotavljati usklajenost »razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami« ter s predvideno rabo prostora zadostiti potrebam danes in hkrati omogočiti kakovostno življenje zanamcem (ZPNačrt, 4. člen).

Koncept trajnosti je postal vodilni princip tako okoljske politike kot tudi ekonomske, socialne in kulturne politike. Razvil se je na osnovi načel okoljske etike in poudarja pomen medgeneracijske odgovornosti ter odgovornosti do ohranjanja vrst in ekosistemov. Temeljni okoljevarstveni cilj prostorskega razvoja Slovenije je zmanjšanje in odpravljanje obstoječih okoljskih problemov (kurativni pristop) in preprečevanje nastanka novih (preventivni pristop) posledic obremenjevanja okolja. Namen varstva okolja je, da ob usmeritvah prostorskega načrtovanja zagotovi posamezniku zdravo in kakovostno okolje ob ohranjanju ali zagotavljanju biotske raznovrstnosti (Plut, 2002).

Z namenom, da se pri umeščanju »agresivnejših« dejavnosti ublažijo morebitne škodljive posledice na okolje, je z Zakonom o varstvu okolja (v nadaljevanju ZVO-1) iz leta 2004

določena potrebnost izvedbe postopkov celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO). Na območju Evrope je bila ta uvedena že leta 2001 z Direktivo 2001/42/E. V postopku izdelave prostorskega akta v fazi osnutka morajo pripravljavci akta obvestiti pristojno ministrstvo o nameravanem posegu. Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi ugotovitev izda odločbo, v kateri opredeli ali je za prostorski načrt potrebno izvesti CPVO. Vplivi plana na okolje se analizirajo na podlagi izdelave okoljskega poročila (v nadaljevanju OP), ki je podlaga za vrednotenje sprejemljivosti vplivov prostorskega načrta na okolje. V postopku sodelujejo vsi pristojni organi, ki so vsebinsko in prostorsko tangirani z načrtom, kot tudi javnost v trideset dnevni javni razgrnitvi OP (Celovita presoja..., 2016).

2.1.2.4 Legitimnost prostorskega načrtovanja in sodelovanje javnosti

Sodelovanje zainteresirane javnosti v procesu odločanja (participacija javnosti) je dolžnost demokratične ureditve (Stanič, 1997), ki je še posebej pomembna na področju prostorskega načrtovanja (Drapal, Drevenšek, 2001).

Zakon določa, da morajo pripravljavci in izdelovalci akta javnost obveščati o pripravi in vsebini prostorskega akta, pri čemer lahko zainteresirana javnost tudi aktivno sodeluje s pobudami, mnenji in predlogi, če za to obstaja kakršenkoli interes (ZPNačrt, 5. člen). Poleg vesplošno zainteresirane javnosti (lastniki, sosednje, vaščani ipd.) v procesu priprave sodeluje tudi strokovna javnost. Politična javnost je pomembna pri ključnih odločitvah in sprejemanju akta.

Participacijo v prostorskem načrtovanju pogosto vidimo kot nujno zlo, ki ga zahtevajo postopki. Zdi se, da vmešavanje laikov ogroža avtonomnost stroke (Ogorelec, 1995). Vendar je participacijo potrebno razumeti kot dejavnost sodelovanja planerjev z javnostjo, pri čemer leta ni homogena in nima enotnega vrednostnega pogleda na prostor (Stanič, 1997). V postopku planiranja sodelujejo različne javnosti že v začetnih fazah projekta kot tudi kasneje pri vrednotenju njegovih rešitev. Načrtovalci z znanjem usklajujejo strokovne rešitve s pobudami in predlogi posameznikov ter tako zagotavljajo, da je bodočim uporabnikom kot tudi ostali vpleteni javnosti zagotovljena enakopravna vključenost v prostor. Cilj torej ni s preglasovanjem zagotovili izbor najboljše rešitve, temveč poiskati rešitev za vse uporabnike, kot tudi za okolje (Ogorelec, 1995).

Problemi v komuniciranju v postopku prostorskega načrtovanja nastajajo zaradi retoričnega neznanja, predvsem strokovnih služb, oziroma zaradi nezmožnosti uskladitve interesov različnih skupin kot so: investitor, izdelovalec, javnost, politika in uprava. Cilj komunikacije je uskladitev različnih interesov z ustreznim dialogom in izmenjavo argumentov (Ogorelec, 1995), pri čemer je zelo pomembna uspešna in strokovno utemeljena predstavitev projekta. Predstavitev rešitve mora zadostiti pravnim določilom ter mora biti resnična in iskrena. Rešitve morajo biti predstavljene razumljivo, tako da jih tisti, ki so mu namenjene, tudi razume. Kljub upoštevanju vsega prej naštetega še vedno obstaja možnost neprijetnih posledic, kar ne sme postati razlog, da javnost izključimo iz procesa. S tem bi javnost izgubila občutek varnosti in načrtovanje bi izgubilo vrednoto legitimnosti (Kos, 2000).

Danes so individualne pobude pomemben del postopka priprave prostorskih načrtov, vendar do tega stroka goji priučene zadržke. Pri pobudah gre namreč za zadovoljitev lastnega interesa, ki pa ni nujno okoljsko, ekonomsko in družbeno sprejemljiv v skupnem prostoru. Po drugi strani so pobude osnova demokratične družbe in kot take popolnoma legitimne. Kljub temu je iz prakse razvidno, da pobude, ki izhajajo iz opredelitve namenske rabe, niso vključene v aktivno planiranje razvoja, temveč jih načrtovalci v postopku le preverijo na podlagi že postavljenih izhodišč. Drugače je s pobudami, ki izhajajo iz potrebe po prenovi objektov. V tem primeru ne govorimo o razvojnem ali varovalnem prostorskem planiranju (Zavrtnik, Pogačnik, 2012), temveč o revitalizaciji območja, ki je že opredeljen v prostorskih načrtih.

2.1.2.5 Legalnost načrtovanja oziroma usklajenost prostorskih aktov z zakonodajo

Zakoni prostorskega načrtovanja določajo načela prostorske politike, ki jo uresničujejo tekom izdelave in sprejema prostorskih načrtov (plani, programi, strokovne podlage ipd.). Ti morajo ob upoštevanju varstva okolja, upoštevati tudi načelo legalnosti, legitimnosti, hierarhičnosti, pri tem pa zagotavljati interese širše družbe (Pogačnik, 2000).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS) je osnovni državni dokument, ki ob upoštevanju evropskih prostorskih smernic usmerja in podaja določila za prostorski razvoj Slovenije in hkrati določa zasnovo rabe prostora ter njegovo varstvo (SPRS, 2004).

Na razvojne procese ne vpliva le zakonodaja, temveč predvsem njeno izvajanje. Pod vplivom prejšnjih zakonov se je izoblikovalo današnje stanje v prostoru. Problemi se kažejo v zapleteni in nikoli dorečeni zakonodaji, ki teoretično sicer upošteva vsa pravila prostorskega načrtovanja, vendar so le-ta pogosto na nepravilen način prenesena v prostor. Danes se kaže vse večja potreba po stimulativnih, neobvezujočih razvojnih normativnih instrumentih, ki naj bi bili fleksibilno zastavljeni in časovno hitreje spremenljivi. To je temeljno dejstvo, na katerem naj bi temeljila tudi vsa zakonodaja o načrtovanju prostora (Fikfak, 2003).

2.2 Prostorska zakonodaja

Od leta 1945 do danes se je v Sloveniji sistem prostorskega načrtovanja zamenjal vsakih deset let, kar pomeni, da ni bilo časa, da bi se dokazal v dejanskih učinkih. Obdobje 1945-1965 sta zaznamovala povojna obnova gradbenih zemljišč za potrebe izvajanja »urbanističnih načrtov« in podružbljanje zemljišč, kar naj bi preprečilo špekulacije z zemljišči. V obdobju od 1965-1975 je bil na osnovi Zakona o regionalnem prostorskem planiranju in Zakona o urbanističnem planiranju iz leta 1967 poudarek predvsem na uvajanju tržnih mehanizmov ter načrtovanju celotnega teritorija občine. Zakona sta bila sprejeta prepozno, saj so v tem času naselja že bistveno spremenila prostorsko strukturo. Tretje obdobje je bilo zaznamovano z začetkom razpada bivše Jugoslavije in je od 1975-1990 uveljavljalo sistem samoupravnega družbenega planiranja. Ta naj bi odpravil konflikte, ki niso bili v skladu z ideali takratne socialistične družbe. V tem obdobju, ko se je država vsaj navidezno umaknila s področja prostorskega načrtovanja, sta bila leta 1984 sprejeta Zakon o urejanju prostora in Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Četrto obdobje 1990-2000 je zaznamovalo pragmatično prilagajanje zakonov in planov, sprejetih v obdobju samoupravnega družbenega planiranja, novim gospodarskim razmeram (Urejanje prostora na ..., 2011). V letu 2003 je bila v Sloveniji kot samostojni državi sprejeta prva prostorska zakonodaja, in sicer Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-1) in Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1). Zakona sta do danes doživela več sprememb in dopolnitev, pri čemer je ZUreP-1 v letu 2007 nadomestil ZPNačrt (MOP, 2015).

2.2.1 Zakon o prostorskem načrtovanju

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) je temeljni prostorski akt, ki skrbi za skladen prostorski razvoj in določa prostorske akte, s katerimi skuša realizirati prostorsko strategijo. V posameznih določilih je opredeljena potrebna vsebina aktov, medsebojni odnosi ter postopki za pripravo, izdelavo in sprejem akta. Zakon je usmerjen tudi na opremljanje zazidljivih lokacij ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema (ZPNačrt, 1. člen). Skladen prostorski razvoj mora upoštevati načelo trajnostnega razvoja ter omogočiti kakovostno življenjsko okolje za sedanje in prihodnje generacije. Načrtovanje mora biti tekom priprave in sprejemanja prostorskih aktov strokovno podprto ob sodelovanju javnosti. Poselitev mora usmerjati na tiste lokacije, ki so z vidika kmetijstva, naravnih vrednot in antropogenih vidikov manj kakovostna, pri čemer se morajo ohranjati prepoznavne značilnosti prostora. Pri načrtovanju mora biti upoštevan tako javni kot zasebni interes (ZPNačrt, 3.,4.,5.,6.,7.8.,9., 10. člen).

Zakon o prostorskem načrtovanju razdeli pristojnosti na državno, regionalno in občinsko raven. Preko državnih prostorskih aktov, kot sta državni strateški prostorski načrt (DSPN) in državni prostorski načrt (DPN), se razvojne potrebe države uskladijo z njenimi varstvenimi zahtevami ter se prenesejo v regionalne prostorske načrte (RPN) in občinske akte (ZPNačrt, 14. člen). Z vstopom Slovenije v EU so v prostorski zakonodaji opredeljeni mednarodni dokumenti, preko katerih Slovenija kot članica EU in s tem del evropskih prostorsko-razvojnih procesov prejema in upošteva usmeritve širše družbene skupnosti za vzdržni prostorski razvoj (SPRS, 2004). Ti dokumenti so: Agenda 21, Agenda Habitat, Evropske prostorsko-razvojne perspektive (European Spatial Development Perspectives – ESDP), Vodilna načela za trajnostni prostorski razvoj evropske celine (Sustainable Spatial Development of the European Continent).

Med občinske prostorske akte sodita OPN in OPPN. Z OPN se določajo cilji in izhodišča prostorskega razvoja lokalne skupnosti ter določajo pogoji umeščanja posegov v prostor ob upoštevanju evropskih, državnih in regionalnih usmeritev (ZPNačrt, 38. člen). Z OPPN se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena na območjih, ki jih določa OPN, lahko pa tudi na drugih območjih, če se pokaže potreba po njihovi izdelavi (ZPNačrt, 55. člen).

S Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju Pravilnik), ki je bil sprejet na podlagi ZPNačrt-a, je določena podrobnejša vsebina in način priprave OPPN.

OPPN se pripravlja za območja, kjer se predvidevajo širitve naselij ali delov naselij in za območja, kjer je potrebna prenova naselja ali prenova (sanacija) razpršene gradnje. OPPN se lahko pripravi tudi za območja izkoriščanja mineralnih surovin, za načrtovanje pomembnejše gospodarske javne infrastrukture (Pravilnik, 2. člen).

V OPPN se v grafičnem in tekstualnem delu opredeli velikost obravnavanega območja, arhitekturno-urbanistični pogoji za gradnjo, ureditev zelenih površin ter pogoji za priključevanje objektov na obstoječo oziroma načrtovano javno infrastrukturo. Opredelijo se rešitve, ki omogočajo ohranjanje naravnih virov, kulturne dediščine in ukrepi za varstvo pred nesrečami (Pravilnik, 3. člen).

OPPN je podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja in se vodi po predpisanem postopku. Postopek se začne s sklepom o začetku priprave, na koncu pa ga sprejme občinski svet z odlokom. Izdelava OPPN vsebuje več faz: strokovne podlage, osnutek, dopolnjen osnutek, predlog in usklajen predlog (ZPNačrt, 61. člen).

2.3 Podeželje

Podeželje, agrarni oz. ruralni prostor imenujemo prostor izven večjih ali manjših mestnih središč, kjer prevladujejo vasi, travniki, gozdovi, obdelovalne površine (njive, pašniki, vinogradi), vode in kjer je značilna povezanost prebivalstva s kmetijskimi oziroma gozdarskimi dejavnostmi. Na podeželju gre torej za prevlado funkcij kot so: kmetijstvo, gozdarstvo in ribištvo z območji, kjer prevladuje ekstenzivnejša raba zemljišč, razdrobljena posest z manjšimi gospodarstvi, nižja gostota prebivalstva, drugačna poklicna sestava prebivalstva, z drugačnimi relacijami med krajem bivanja in krajem dela (Prosen, 1993).

Ker je danes podeželje več kot le prostor za razvoj kmetijstva in gozdarstva in ima tako več funkcionalno vlogo, prihaja tudi do konfliktov med dejavnostmi, predvsem na podlagi razvojnih in varovalnih teženj. Od 70. let dalje se predvsem v zahodni Evropi in tudi v Sloveniji

hitro uveljavlja in tudi praktično izvaja koncept celovitega oziroma integralnega razvoja, ki upošteva podeželje kot prostor bivanja in dela (Barbič, 1991). Specifičnost podeželskega prostora ni mogoče planirati s klasičnim načinom prostorskega in urbanističnega planiranja, kot tudi ne more biti zgolj domena strategije razvoja kmetijstva v Sloveniji. Rešitev za pristop k razvoju podeželja in obnove je v enovitem sistemu razvojnega planiranja države, regije in občine, z dolgoročno opredeljeno vizijo razvoja podeželja, ustrezno politiko in ukrepi za razvoj podeželskega prostora (Premzl, Pšunder, 1993). V današnjem času je želja bivanja na podeželju prerasla interes bivanja v mestu, kar ni tako težko razumeti, saj je podeželje okoljsko in socialno bolj sprejemljivo kot mesto.

Poselitveni vzorec podeželja sestavljajo naselja kot socialna in gospodarska središča, ki s svojo izrazito grajeno strukturo izstopajo iz naravne krajine (Deu, 2001). Slovenski poselitveni vzorec ponazarjajo razpršena naselja, ki so zaradi prilagoditve naravnim razmeram bolj poseljena v ravninskem delu, medtem ko so na strmejših predelih naselja manjša in razložena med ruralni prostor. Razpršena poselitev je tip poselitve, ki je opredeljena z velikim številom manjših naselij, ki so razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena v naravno krajino (SPRS, 2004). Enakomerno umeščeno razpršeno pozidavo, kjer so objekti ločeni z zeleno strukturo, lahko obravnavamo kot kakovost avtohtonega poselitvenega vzorca, vendar žal le za stihijske širitve poselitve, kar negativno vpliva na arhitekturno krajino (Fister in sod., 1993).

Danes je grajena struktura na podeželju vse manj prilagojena naravnim danostim, zapostavljena je uporaba tradicionalnega gradiva, stavbarstvo ni prilagojeno človeškemu merilu, v arhitekturi in oblikovanju se kaže slab okus in neupoštevanje likovnih meril (Deu, 2001). Za urejenost vaških naselij je potrebno ohranjati in razvijati identiteto vaškega prostora z ohranjanjem tradicionalne strukture naravne in kulturne krajine ter oblikovanjem kmečke arhitekture. Še posebej pomembna je prilagoditev bivalnih in delovnih razmer sodobnim trendom in izboljšanje prometnih poti v naselju ter prenova domačij in gospodarskih poslopij (Prosen, 1993).

Pri proučevanju, razumevanju in kasneje pri urejanju naselij je potrebno spoznati morfološke elemente naselja in njegove razvojne principe, ki so privedli do obstoječega stanja. Morfološki elementi naselja, kamor uvrščamo zgradbe, prometnice, zelenje oziroma vse stvari in pojave ter območja in okoliščine, imajo obliko in med seboj tvorijo vsebinsko povezanost. Položaj naselja

ter razmestitev objektov v naselju je prilagojena naravnim razmeram, kot so relief, klima, prst in hidrologija, antropogenim dejavnikom, socialnim odnosom ter pravilu homogenosti, ki je rezultat podobnih dejavnikov in vpliva na pravilo umeščanja in oblikovanja objektov (Drozg, 1995).

2.3.1 Vplivi na podeželje

Zaradi globalizacije, ki povzroča univerzalnost vidnih sprememb in pojavov, izginjajo jasne vizualne meje med mestom in podeželjem, sosednjimi naselji, naselji in krajino. Trend vizualnih sprememb je torej v tem, da nastajajo ponavljajoči se vzorci, ki postajajo stereotip in onemogočajo izpostavljanje individualnih kakovosti (Pogačnik, 2000).

Urbanizacija, kot zapleten kompleksen socialni, ekonomski in prostorski proces, ki vpliva na spremembo krajine, rast in preobrazbo naselij ter na spreminjanje načina življenja, je danes eden najvidnejših gradnikov novih poselitvenih vzorcev na podeželju (Mušič v Prosen, 1987). Posledično postajajo razlike med mestom in podeželjem vse manjše (Tepina, 1996). Proces urbanizacije običajno spremljajo različne oblike deagrarizacije, suburbanizacije in celo dezurbanizacije. Z njo označujemo večanje mest na podeželje in s tem širjenje mestnega načina življenja, mestne arhitekture (gostejša pozidanost, večji objekti) in komunalne oskrbe v podeželska naselja. Mnogi vidiki teh procesov so do neke mere neizbežni in zgodovinsko pogojeni, ker pa so prepuščeni stihiji, niz le-teh predstavljajo v glavnem le negativne posledice (Mušič v Prosen, 1987). Po drugi strani lahko urbanizacija pomeni tudi naprednejši način življenja, ki odstranjuje sedanje socialne razlike in vsem prebivalcem, ne glede na kraj bivanja, omogoča enake razvojne možnosti. Zaradi dviga življenjske ravni bi izginile razlike med podeželjem in mestom (Vrišer, 1978).

Deagrarizacija je z opuščanjem kmetijske pridelave ter posledično z odseljevanjem prebivalstva zajela večji del podeželja. Z izgubljanjem agrarne funkcije na račun elementov urbanosti se je spremenila tudi vsebina vaških naselij, ki so se tekom let deformirala v funkcionalnem in v oblikovnem pomenu (Prosen, 1993).

Glavna problematika današnje poselitve podeželja je njena stihijska razpršenost, kar je lahko posledica preveč restriktivne in toge zakonodaje na področju varstva kmetijskih zemljišč in prostorskega načrtovanja, pa tudi posledica neustreznega usklajevanja med sektorji. V zadnjih

desetletjih tako rekoč ni bilo mogoče načrtovati obsežnejše večje pozidave in se je spodbujala gradnja posamičnih objektov v smislu zaokroževanja naselij. Posledica stihijske gradnje so spremenjena prostorska razmerja, kar je še posebej problematično v tradicionalnih kulturnih krajinah in na območjih krajinske in arhitekturne prepoznavnosti (Strokovne podlage za SPR..., 2007). Stihijska gradnja je lahko načrtovana (skladna z zakonodajo) ali pa nenačrtovana in znana pod imenom črnograditeljstvo. Slednje je v slovenskem prostoru ravno na območju podeželja še kako prisotno.

Gantar (1993) s sociološkega vidika opisuje črne gradnje kot simpatičen pojav, kot izraz spontanosti, samoorganiziranosti, ki pokažejo odziv človekove sposobnosti na trenutno problematiko. Z vidika prostora so črne gradnje pojav, ki degradira okolje z oblikovnega kot tudi okoljskega vidika, saj velikokrat povzročajo nenadomestljivo škodo.

2.3.2 Kmetijstvo kot sooblikovalec poselitve podeželja

Kmetijstvo je gospodarska dejavnost, ki je v Sloveniji, skupaj s poselitvijo, sooblikovala ruralni prostor. Kmetijske površine pokrivajo skoraj polovico slovenskega prostora in so ena najpomembnejših sestavin podeželja, ki vplivajo na njegov obstoj in razvoj ter imajo pomembno vlogo pri oblikovanju podeželskega prostora (Krajina in prostorski..., 2002). Po letu 1945 se je zaradi večje učinkovitosti kmetovanja močno povečalo onesnaženje naravnih virov, z vzporednim procesom deagrarizacije pa so se z opuščanjem in zaraščanjem kmetijskih površin preoblikovale različne kulturne krajine: sodobne njivske krajine na ravnini in na gričevju, travnate krajine ob vodnih površinah, vinogradniške krajine in sadovnjaki, ki spadajo pod krajine trajnih nasadov ter nazadnje kulturne krajine med katere se mešajo značilni poselitveni vzorci (Kmetijstvo in prostorski..., 2002).

Temeljna naloga kmetijstva je še vedno pridelava hrane, vendar kljub temu kmetijski prostor vse bolj postaja prostor, kjer ljudje bivajo in se ukvarjajo tudi z nekmetijskimi dejavnostmi. Tako prihaja velikokrat do konfliktov pri rabi prostora, saj nova gradnja ovira razvoj kmetijstva, prav tako pa je kmetijstvo moteče za urbani razvoj (Prosen, 1993).

Tudi vinogradništvo kot kmetijska panoga je vplivalo na nastajanje naselij in jim soodločalo obliko. Tako razložena naselja po vinogradniških gorica niso nastala na isti osnovi kot običajna kmečka naselja. Njihov nastanek je vezan na specifično panogo, to je vinogradništvo.

Vinogradi so v Sloveniji, razen v Primorju, na vizualno izpostavljenih gričih in nižjih gorah, ali pa kot del samotnih kmetij. Kjer so med vinogradi nastali stalno poseljeni kraji, jih vidimo povsod v značilni razloženi obliki, in sicer pretežno v nizih, bodisi na slemenih ali po pobočjih, ob kolovozih, izpeljanih položno navzgor. Individualna naselitev v vinogradniška območja se je začela, zaradi načina obdelovanja vinogradov ter potrebe po kletih in stiskalnicah v neposredni bližini vinograda in tudi zaradi pomoči dninarjev. Ker je bilo na Dolenjskem in Štajerskem veliko latnikov vinogradov doma iz krajev, ki so bili tudi več ur oddaljeni od vinograda, so si začeli graditi kleti ob vinogradih. V Halozah in Slovenskih goricah se je razvilo kočarstvo. To so želarji ter viničarji, ki bivajo po vinogradniških goricah za stalno, a nimajo svoje posesti in so se tam nastanili kot pomoč posestnikom vinogradov. Podobno poznajo Goriška brda kolone, pri čemer pa Goriška brda ter vipavski in istrski vinogradi hramov ali zidanic ne poznajo, marveč predelujejo grozdje doma ter ga spravljajo v kletih doma. Ravno zato v Brdih ter v Spodnji Vipavski dolini prevladujejo zaselki z velikimi vasmi in ni veliko razložene naseljenosti (Melik, 1933).

2.4 Vinogradniška območja v Sloveniji

Vinogradniško območje je kmetijski prostor, ki se je specifično izoblikoval zaradi gojenja monokulture vinske trte (Analiza razvojnih možnosti..., 2007). Slovenija je danes poraščena približno s 25.000 ha vinogradniškimi površinami, kar je pol manj, kot je bilo v preteklosti (Strategija razvoja..., 2007). Struktura vinogradov je najdrobnejša na območju jugovzhodne in severovzhodne Slovenije: dolenjska regija, Prekmurje, Haloze, Šmarje pri Jelšah itn. in sicer z vinogradi v velikosti od 0,5–1 ha (Analiza razvojnih možnosti..., 2007). Vinogradniška območja so v slovenskem prostoru zgodovinsko prepoznavna in danes tvorijo avtohtono sliko krajine, čeprav so danes že v veliki meri razvrednotena.

Slika 2: Vinorodne dežele in okoliši v Sloveniji

Fig. 2: Wine-growing regions and districts in Slovenia



Vir: <http://www.hrami.eu/vinorodne-drzave-in-regije/vinorodne-regije-slovenija>

Vinorodna območja v Sloveniji (slika 2) so na osnovi pogojev ugodnih za rast in razvoj vinske trte razdeljena na tri rajone: primorski, posavski in podravske (Rajher, 1990). Vsi trije vinorodni rajoni se skupaj z znanimi vinogradi Burgundije in Bordeauxa v Franciji razprostirajo v središču evropskega vinogradniškega pasu, med 40,5 in 46,5 stopinjami severne geografske širine (Kuljaj, 2003). Zaradi različnih geografskih značilnosti so vinorodni rajoni razdeljeni še v vinorodne okoliše, podokoliše in vinorodne okraje (Hrami.eu, 2016).

Primorski vinorodni rajon, kjer se predela največ slovenskih vin (okoli 40 %), zajema 8.081 ha in leži na jugozahodnem delu Slovenije. Primorski vinogradi, ki so razdeljeni na štiri vinorodne okoliše, se nahajajo na okoli 360 m nadmorske višine in obsegajo območje vse do morja. Vipavska dolina (slika 3) je drugi največji okoliš v Sloveniji, kjer prevladujejo najboljša vinogradniška tla, slovenska Istra (na klifnem območju, ob slovenski obali do slovensko hrvaške meje, okoli 40 km), Goriška brda (mediteranska vinogradniška pokrajina) in Kras (najmanjši vinorodni okoliš v Sloveniji s statusom naravnega parka). Topel, mediteranski

značaj podnebja omogoča na tem območju rast najbolj znanih in razširjenih rdečih vin v Sloveniji, kot so refošk, merlot ter cabernet sauvignon. Sledijo bele sorte: malvazija, chardonnay in rebula (Vinska družba Slovenije, 2016).

Slika 3: Vipavski vinorodni okoliš

Fig. 3: Vipava wine-growing environment



Vir: Foto: Joco Žnidaršič v Kuljaj, 2003

Tipologija poselitve: vinogradniška krajina se je na Koprskem, Krasu, v Vipavski dolini in v Goriških brdih predvsem zaradi klimatskih in posestnih razmer, oblikovala nekoliko drugače kot v drugih slovenskih vinorodnih deželah. Vinogradi se tu razprostirajo okoli strnjanih naselij in kljub temu, da gre za manjše razlike med poselitvijo posameznih okolišev, na Primorskem ne poznamo zidanic in drugih vinogradniških objektov, ki so značilna za Posavje ali Podravje. Stavbarstvo tega dela je združevalo tudi domače gradivo: kamen (Fister, 1986). Zaradi burje so na tem območju hrambo vina umestili znotraj borjača, kmečkega dvorišča s stanovanjsko hišo in gospodarskim poslopjem. Eden pomembnejših elementov vinogradniške arhitekture je faladur – prostor za predelavo grozdja, v sklopu domačije lociran nad kletjo (Kuljaj, 2003).

Posavski vinorodni rajon, ki zajema 4.328 ha vinogradov na jugovzhodu Slovenije, je razdeljen na tri okoliše: Dolenjski vinorodni okoliš (slika 4) t.i. dežela cvička (slikovito gričevje

z večinoma manjšimi vinogradi in značilnimi zidanicami, s strmimi pobočji, ki ne presežejo 400 m nadmorske višine), Bizeljsko-sremiški vinorodni okoliš (leži na višini med 200 m in 400 m nadmorske višine in se nahaja na levem bregu Save, ob reki Sotli, ki meji na Hrvaško) in Belokranjski vinorodni okoliš (velika pestrost različnih tal, zato so razlike med sosednjimi vinogradi velike). Za posavska vina so, zaradi hladnejšega podnebja, značilna lažja vina. Značilne sorte, med katerimi je žametovka najbolj pogosta, so še: modra frankinja, kraljevina, laški rizling in drugo (Vinska družba Slovenije, 2016).

Tipologija poselitve: značilnost posavskega vinorodnega rajona je razdrobljena parcelacija vinogradov, z razpršeno poselitvijo, saj ima praviloma vsak vinograd tudi zidnico (Kuljaj, 2003, Pečnik, 2008), praviloma pa lastnik zidanice biva drugje.

Slika 4: Pogled na Šmaver v občini Trebnje, Dolenjski vinorodni okoliš

Fig. 4: View of Šmaver in the Trebnje Municipality, wine-growing environment in Dolenjska Region



Foto: Foto: Mateja Kaudek, 2016

Med vinogradi razloženi hrami in zidanice so del avtohtonega krajinskega vzorca dolenjskega poselitvenega sistema, ki je s svojo lego vidno izpostavljen (Pečnik, 2008). Na Bizeljskem najdemo repnice kot izvirno posebnost hranjenja slovenskih vin. Nahajajo se globoko pod zemljo in so bolj podobne rudniškimi rovom kot kletem, danes pa predstavljajo pravo turistično

posebnost (Kuljaj, 2003). Značilnosti in razvoj zidanic Dolenjskega vinorodnega okoliša bo podrobneje opisano v naslednjih poglavjih.

Podravski vinorodni rajon je s 9.650 ha največji slovenski rajon. Obsega dva okoliša: Štajersko in Prekmurje. Štajerski okoliš ima zelo raznoliko pokrajino, ki je bolj strma v Halozah, Ljutomersko Ormoške gorice so v večjem delu oblikovane v terase. Goričko, del prekmurskega okoliša, se z ravnino, na nadmorski višini okoli 270 m, proti Avstriji prevesi v bolj strmo pokrajino in poseže tudi nad 400 m nadmorske višine. Podravje je značilno po belih vinih, kjer najbolje uspevajo sorte, kot so: chardonnay, laški rizling, beli pinot, šipon in drugo (Vinska družba Slovenije, 2016).

Slika 5: Viničarski vrh v Halozah

Fig. 5: Modest vineyard workers' houses (viničarji) at the hill top in Haloze



Vir: Stojan Kerbler v Kuljaj, 2003

Tipologija poselitve: za poselitev viničarij oziroma vinskih kleti v Podravske gorice je značilna razloženost po grebenih (Pečnik, 2008), kjer tvorijo viničarske vrhe (slika 5). Ti naj bi nastali zaradi oddaljenosti vinograda od bivališča. Viničarija je izraz, s katerim pojmuje skupen stanovanjskih in gospodarskih poslopij v vinogradu, kjer prebiva viničar z družino. Kleti so bile navadno pod viničarskim stanovanjem ali v njegovi bližini (Kuljaj, 2003).

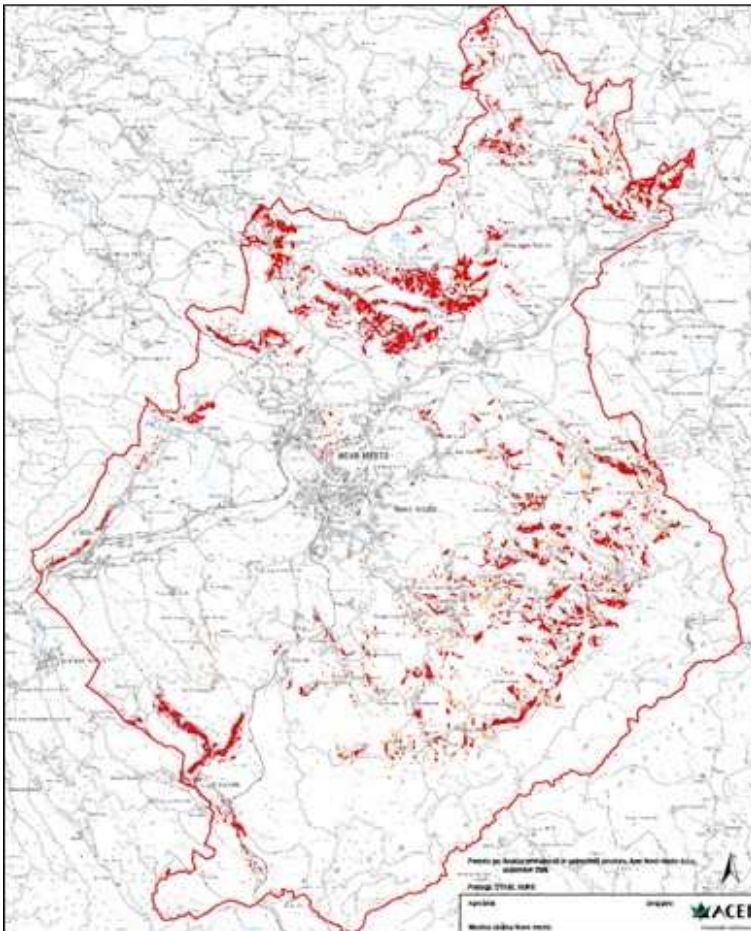
Viničarije so bile včasih grajene z grobo tesanih brun in pokrite s slamo, špranje med bruni zadelane z mahom, stene pa ometane z ilovico in prebeljene z apnom. Okna so bila majhna, strop pa nizek (Skaza, 1994).

3 VINOGRADNIŠKA OBMOČJA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

Območje MONM, ki je predmet obravnave, spada v Dolenjski vinorodni okoliš, v vinorodno deželo Posavje.

Slika 6: Vinogradniška območja v MONM

Fig. 6: Grape-growing areas in the City Municipality of Novo Mesto



Vir: Analiza razvojnih možnosti..., 2007

Dolenjski vinorodni okoliš, za katerega je značilen gričevnat svet in strma pobočja, se nahaja na nadmorski višini nekje do 400 m. K ustreznemu podnebju, pomembnemu za rast vinske trte, pripomorejo reke in potoki, ki tečejo po dolinah med griči (Pečnik, 2008). Vsekakor je reka Krka tista, ki daje dolenjski pokrajini končno podobo. Letne padavine večinoma ne presežejo 1.100 mm. Tla so v glavnem peščeno lapornata in ilovnata (kraška ilovica). Iz ilovnatih tal raste trta, ki da bolj kislja in lažja vina, med katerimi je najbolj znan cviček (Vinska družba Slovenije, 2016). Poselitev v vinogradniških območjih na Dolenjskem je vizualno izpostavljena in kot

taka dobro prepoznavna. Glede na likovne elemente položaja naselja bi po Ravbarju (Ravbar, 1995) vinogradniška območja na Dolenjskem opredelili kot dominantna naselja, ki so postavljena na vrhu slemen ali vzpetine, skratka, stojijo na mestih, kjer so opazna že od daleč.

Razdrobljena parcelacija vinogradov z manj kot pol hektarja za obdelovalno površino in z razpršeno poselitvijo gospodarskih objektov je značilnost Dolenjskega vinorodnega okoliša. Vinogradi na Dolenjskem so razloženi v smeri strmega dela, na izpostavljenih legah in tako z arhitekturnimi elementi tvorijo značilen, razgiban krajinski vzorec. Ponekod jih najdemo tudi na položnejših delih, kamor so umeščeni v različnih smereh, toda vedno tako, da je osvetlitev čim bolj izkoriščena (Analiza razvojnih možnosti..., 2007, Pečnik, 2008).

3.1 Arhitekturni elementi in njihova funkcija

Intenzivnejša poselitev vinogradniških območij v Sloveniji se je začela konec 15. stoletja. Lokacije lesenih koč (hrami na Dolenjskem) so na slemenih določale kolovozne poti, manj pa se jih je umeščalo ob vznožje vinogradov. Kmetje so se v tem obdobju težko preživljali, saj obrt in industrija še nista bili dovolj razviti, medtem ko je bilo življenje v mestu predrago. Tako so se prebivalci kmetij, ki so imeli obdelovalne površine daleč od kraja bivanja, raje naselili v hrame ob obdelovalnih površinah (njive, vinogradi itn.). Hrame so predelali na način, da so jim omogočili stalno bivanje. Zaradi specifičnih potreb za delo (vinogradništvo), so po letu 1825 hrame zamenjale zidanice. V šestdesetih let prejšnjega stoletja so zidanice poleg tega, da so ohranjale funkcijo shranjevanja in predelave vina, vse bolj dobivale vlogo vikendov oziroma kar stanovanjskih hiš. To je pripomoglo, da vinogradniška območja izgubljajo svojo tradicionalno podobo (Kuljaj, 2003, Pečnik, 2008). Potrebo po bivanju v vinogradniških območjih lahko iščemo v spremenjenih družbenih in ekonomskih razmerah ter napačni prostorski politiki (Acer, 2007).

Na razvoj arhitekturnih elementov v vinogradniških območjih vplivajo vinska kultura, način življenja in tehnološke spremembe. Tako lahko iz posameznih tipov objektov razberemo strukturo prebivalcev in njen družbeni status skozi posamezna zgodovinska obdobja (Strategija razvoja..., 2007).

Hram (slika 7) je manjša eno ali dvoprostorna lesena stavba, grajena predvsem iz lesenih brun. Namenjen je predvsem shranjevanju orodja za delo v vinogradu. Hrami imajo posebej bogato oblikovana vhodna vrata in klasično dvokapno streho krito s slamo. Z večanjem gabarita v zemljo je hramu omogočena še dodatna vsebina vinske kleti, ki je bila zidana iz kamna (Strategija razvoja..., 2007).

Slika 7: Leseni (levo) in kamniti (desno) hram

Fig. 7: Wooden (on the left) and stone (on the right) cottage



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Zidanica (slika 8) je v prostorskem načrtu MONM opredeljena kot kmetijsko-gospodarski objekt, ki služi shranjevanju in predelavi grozdja ter ostalih pridelkov (sadja), kletarjenju ter vsebuje tudi prostore za spravilo orodja in strojev in občasnemu bivanju (Odlok o OPN MONM, 5. člen).

Tipološko je zidanica nadgradnja hrama (gre za pozidan, večji hram), kot znak višjega standarda v vinogradih. Zidovi z manjšimi linami so bili sprva iz neobdelanega kamna, ometani z apneno malto, kasneje pa so se zidanice klasično zidale z opeko. Zidanice so na strma pobočja postavljene praviloma pravokotno, kar omogoča, da je vhod v objekt možen iz kletne etaže (spodaj ali s strani) in v nivo mansarde z zgornje strani. Mansarda (včasih neizkoriščeno podstrešje) je bila namenjena predvsem kot shramba orodja (Kuljaj, 2003), kasneje pa je ta prostor namenjen za občasno bivanje. Danes je klasična zidanica sestavljena najmanj iz: vinske kleti, večjega prostora za druženje s kuhinjo ter manjše kopalnice. Pred objektom se nahaja še prostor pod brajdo, kjer se ljudje zadržujejo v času trgatve, ob posebnih priložnostih in ob vsakodnevnih opravilih. Izhajajoč iz dejanskega stanja v prostoru zidanice razdelimo v tri značilne tipe. » Majhni, starejši objekti, so namenjeni izključno gospodarski funkciji. Velike,

sodobne zidanice, so usmerjene v pridelavo vrhunskih vin z lepo urejenimi bivalnimi prostori in zidanice kot večje ali manjše počitniške hiše z udobnimi prostori in primernimi parkirišči « (Strategija razvoja..., 2007, str. 14).

Slika 8: Stara (levo) in novejša (desno) zidanica

Fig. 8: Old (on the left) and new (on the right) vineyard cottage



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Vinotoč (slika 9) oblikovno izhaja iz povečane zidanice, kjer se je dejavnost točenja vina razširila tudi za javni interes. Vinotoči so poslovne stavbe in so kot take del turistične ponudbe.

Slika 9: Vinotoč na Trški gori

Fig. 9: Wine cellar in Trška gora (wine retailing)



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Številne zidanice, z osnovnim namenom **počitniške hiše (vikendi)**, so postajale vedno bolj podobne sodobnim mestnim stanovanjskim objektom (slika 10) ter so se začele v nekaterih primerih uporabljati za bivanje. Objekti so predimenzionirani, saj obsegajo še dodatne spalne

prostore in dobro opremljene sanitarije. Dobra infrastrukturna opremljenost vinogradniških goric še dodatno omogoča daljše oz. stalno bivanje.

Slika 10: Bivalna zidanica na Grčevju

Fig. 10: Vineyard cottage with living quarters in Grčevje



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Modernejši pristop k oblikovanju zidanic: v obdobju po sprejetju OPN je na novozgrajenih ali prenovljenih zidanicah zaznati trend dobre prakse oblikovanja. Gre za modernejše oblikovanje (slika 11), ki združuje klasično tradicionalno obliko (simetrična dvokapnica, ustrezna razmerja itn.) s sodobnimi arhitekturnimi detajli in igro materialov. Takšne zidanice ne izstopajo iz okolice, temveč se z njo zlijejo, zato naj bodo primer dobre prakse oblikovanja prenov in novogradenj.

Slika 11: Modernejši pristop pri oblikovanju zidanic kot pozitiven trend

Fig. 11: Modern approach to designing vineyard cottages as positive trend



Vir: Arhabitat, <http://arhabitat.blogspot.si/2012/06/zidanica-s.html>

3.2 Črnograditeljstvo, pravna podlaga in poizkusi legalizacije

Da bi razumeli razbohoteno črnograditeljstvo na Dolenjskem, se je treba vrniti nazaj, vsaj v 60. leta prejšnjega stoletja. Tedaj je oblast velike posesti na vinogradniških območjih dokončno razdrobila, industrializacija Novega mesta pa je sprožila, da so ljudje gradili zidanice z namenom, da so se za konec tedna vračali nazaj v naravo. V tem času se je izboljšal tudi standard ljudi, ki so začeli nenadzorovano dograjevati in spreminjati zidanice v večje objekte, kar je privedlo do večjega števila nelegalnih gradenj (Kuljaj, 2003).

Leta 1967 sprejet Zakon o urbanističnem planiranju predstavlja prelomnico v urbanističnem načrtovanju. Le-ta v 1. členu določa, da se vse prostorske ureditve, kot so gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih objektov ter naselij, infrastrukturna opremljenost ter varstvo lastnine, izvajajo skladno z urbanističnimi načrti in urbanističnimi redi. Za objekte, zgrajene pred letom 1967, se ob dokazilih lahko pridobi uporabno dovoljenje. Na podlagi prej omenjenega zakona je bil sprejet Odlok o urbanističnem redu v občini Novo mesto (1973), ki je za zidanice definiral sledeča določila:

- obnova hramov in zidanic v vinogradih je možna na način, da se objekt ohranja v osnovni obliki in vsebini. Nove objekte pa se znotraj teh območjih lahko gradi ob zagotovitvi 600 m² obdelovalnih površin (vinograda ali sadovnjaka).
- objekt mora po obliki in velikosti izhajati iz tipologije objektov, ki so značilni za ta območja, zato so se po določenih strokovne prakse dopuščale zidanice v izmeri 5 m x 7 m, z 10 % odstopanjem, po višini pa klet in podstrešje s kolenčnim zidom do 1,5 m.

Z velikostjo 35 m² naj bi omejili naseljevanje v zidanicah, toda že razvoj mehanizacije in s tem tehnika obdelovanja vinogradov, je pogojevala večje objekte. Tako so se ob osnovnem pojavili še pomožni objekti ali pa so osnovno enoto prizidali oziroma dozidali, kar je v veliko primerih privedlo k neskladni gradnji glede na pridobljeno upravno dovoljenje.

V drugem tisočletju je na osnovi Zakona o urejanju prostora - ZUreP za gradnjo zidanic veljal prostorski izvedbeni akt, tako imenovan Prostorski ureditveni pogoji za izvenmestni prostor Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju PUP), ki je med ostalim določal tudi pogoje za urejanje vinogradniških območij. Za gradnjo zidanice, v velikosti 3,5 m x 5,0 m do 6,0 m x 8,0 m, je moral investitor na kmetijskem zemljišču zagotoviti 20 arov zasajenih površin z vinsko

trto, ki je žlahtna ali 50 arov za travniški ali intenzivni sadovnjak. Za legalizacijo obstoječih zidanic, ki so bile do prve etaže zgrajene pred temi določili, je določal, da se lahko legalizirajo, če ne izstopajo iz kulturne krajine in imajo vsaj 6 arov vinograda (Odlok o PUP, 2006).

S PUP so se za novogradnje zaostri pogoji glede zagotovitve obdelovalnih površin (20 oz. 50 arov), nekoliko izboljšali pogoji glede velikosti zidanice (do 48 m²), pri čemer so se zelo sprostili pogoji za legalizacijo.

V letu 2009 je MONM na osnovi ZPNačrt-a sprejela Občinski prostorski načrt. Ta za umeščanje zidanic v vinogradniška območja opredeli stavbna zemljišča-Az. OPN s podrobnejšimi prostorsko izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju PIP) določa, da je lahko bruto površina novozgrajene zidanice največ 50 m² ob zagotovitvi minimalno 15 arov površine vinograda ali sadovnjaka. Pri legalizaciji zidanic velikost vinograda ali sadovnjaka ne sme biti manjša od 8 arov, oblikovni pogoji pa morajo zadostiti integraciji stavbe v okolico (Odlok o OPN MONM, 131. člen).

V zvezi z možnostjo gradnje oziroma legalizacije zidanic je potrebno omeniti še Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (v nadaljevanju Uredba glede na zahtevnost gradnje), ki je bila sprejeta v marcu 2013. Uredba glede na zahtevnost gradnje naj bi bila bližnjica do izvedbe manjših gradbenih investicij (Gradnja enostavnih in nezahtevnih..., 2013). Ta uredba naj bi po enem od izhodišč brez gradbenega dovoljenja legalizirala tudi na primer zidanice z velikostjo do 80 m²bruto, lahko tudi v dveh etažah po 40 m². Še isto leto so s spremembo Uredbe glede na zahtevnost gradnje pogoje za oblikovanje zopet prenesli v pristojnosti občin.

Pri pregledu zakonodaje je razbrati, da so se določila skušala prilagoditi zahtevam časa in uporabnikom, vendar se je dostikrat izkazalo, da je bila škoda že narejena in se kot taka ni nikoli sanirala.

K temu sta pripomogla še Zakon o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb in Pravilnik o določanju imen naselij in ulic ter o označevanju naselij, ulic in stavb, oba iz leta 1980, ki sta lastnikom objektov, ki so bili namenjeni za občasno bivanje, omogočila pridobiti hišno številko. Tudi geodetska stroka je v preteklosti nekaj dodala k današnji zmedi. V zemljiški kataster in kasneje v zemljiško knjigo so namembnost objekta opredelili na podlagi terenskega ogleda.

Čprav je bil objekt zgrajen na kmetijskem zemljišču in po prostorski zakonodaji opredeljen kot gospodarski objekt (zidanica z občasnim bivanjem), so namembnost objekta opredelili za bivanje, če se je ta s tem namenom tudi uporabljal (Pečnik, 2008).

Danes je sicer zaznati, da se stanje na področju nedovoljenih posegov v prostor izboljšuje, predvsem na račun ozaveščenosti ljudi glede upoštevanja zakonodaje in stroke. Ostaja pa dejstvo, da je v prostoru še precej degradacij zaradi objektov, ki so bili umeščeni v prostor nelegalno ali neskladno z zakonodajo. Uporabniki teh objektov se zavedo problema v trenutku, ko se na vratih pojavi inšpektor, ki zahteva ustrezno dokumentacijo ali takrat, ko želijo zidanico prodati. Med njimi so tudi takšni, ki so kupili tako rekoč »mačka v žaklju« (zidanico brez dovoljenja) ali pa takšni, ki so zidanico brez ustreznega dovoljenja podedovali. Problem se stopnjuje, ko posamezni lastnik črne gradnje ugotovi, da kljub nuji ali želji, večine teh objektov ni moč legalizirati ali zanj pridobiti ustreznega dovoljenja, saj preveč odstopa od določil, ki so opredeljena v OPN.

4 UREJANJE VINOGRADNIŠKIH OBMOČIJ S PROSTORSKIMI AKTI

4.1 Načini urejanja na primeru štirih slovenskih občin

Do uveljavitve ZPNačrt v planske dokumente ni bilo potrebno prikazovati in načrtovati stavbna zemljišča za zidanice, saj se je takrat zidanica obravnavala kot gospodarski objekt, ki se ob zadostni obdelovalni površini nahaja na kmetijskem zemljišču. Zaradi takšnih pomanjkljivih načrtovalskih določil je prišlo marsikje do stihijskega razvoja.

Po uveljavitvi ZPNačrt je potrebno za vse objekte na vinogradniških območjih načrtovati stavbna zemljišča na podlagi ustreznih kriterijev. Na izbiro sta:

- možnost določitve območja sanacije razpršene gradnje, za katerega se izdelava OPPN;
- možnost opredelitve stavbnih zemljišč za obstoječe objekte na način, da se prikažejo kot podatek o legi in obliki stavbe iz centralne baze katastra stavb (ažurno stanje), za posamezne načrtovane objekte pa se opredeli stavbno zemljišče na podlagi pobude. Območja se označijo z A (površina razpršene poselitve), doda pa se še mala črkovna oznaka, ki opredeli specifično takšnega območja (npr. Az – stavbišče za gradnjo zidanic) (Izvajanje določb ZPNačrta..., 2008).

V nadaljevanju so prikazani različni načini opredelitve vinogradniških območij in stavbnih zemljišč različnih vinorodnih okolišev na primeru štirih občin: Novo mesto, Žužemberk, Gornja Radgona in Brda.

4.1.1 Vinogradniško območje Mestne občine Novo mesto

Mestna občina Novo mesto, s središčem v Novem mestu, spada v Dolenjski vinorodni okoliš, ta pa v Posavski vinogradniški rajon. V novomeški občini je opredeljenih 28 vinogradniških območij, ki v krajini predstavljajo avtohtoni vzorec razpršene poselitve.

Vinogradniška območja so poseljena z zidanicami, hrami in gospodarskimi objekti, tu in tam so med gospodarske objekte umeščene tudi stanovanjske hiše izven ali v sklopu kmetijskih gospodarstev. V določenih plana je za urejanje vinogradniških območij določeno, da je v njih

potrebno omejevati gosto poselitev, jih dobro komunalno in prometno opremiti in objektom določiti ustrezno namembnost in tipologijo. Na vinogradniških območjih je na stavbnih zemljiščih, ki so opredeljena kot Az, možno, ob zagotovitvi zadostne obdelovalne površine, graditi kmetijsko gospodarske objekte, kot so hrami in zidanice. Slednji lahko služijo tudi občasnemu bivanju (Odlok o OPN MONM, 131. člen).

V VIN-u (slika 12) se nahaja več vrst namenskih rab prostora, s poudarkom na: najboljših kmetijskih zemljiščih – K1, drugih kmetijskih zemljiščih - K2, gozdnih zemljiščih – G, stavbnih in zemljiščih kot površine razpršene poselitve – A (Odlok o OPN MONM, 68. člen).

Preglednica 1: Prikaz območij in površin namenske rabe prostora iz OPN MONM

Table 1: View of intended land use areas and space in the City Municipality of Novo Mesto Spatial plan

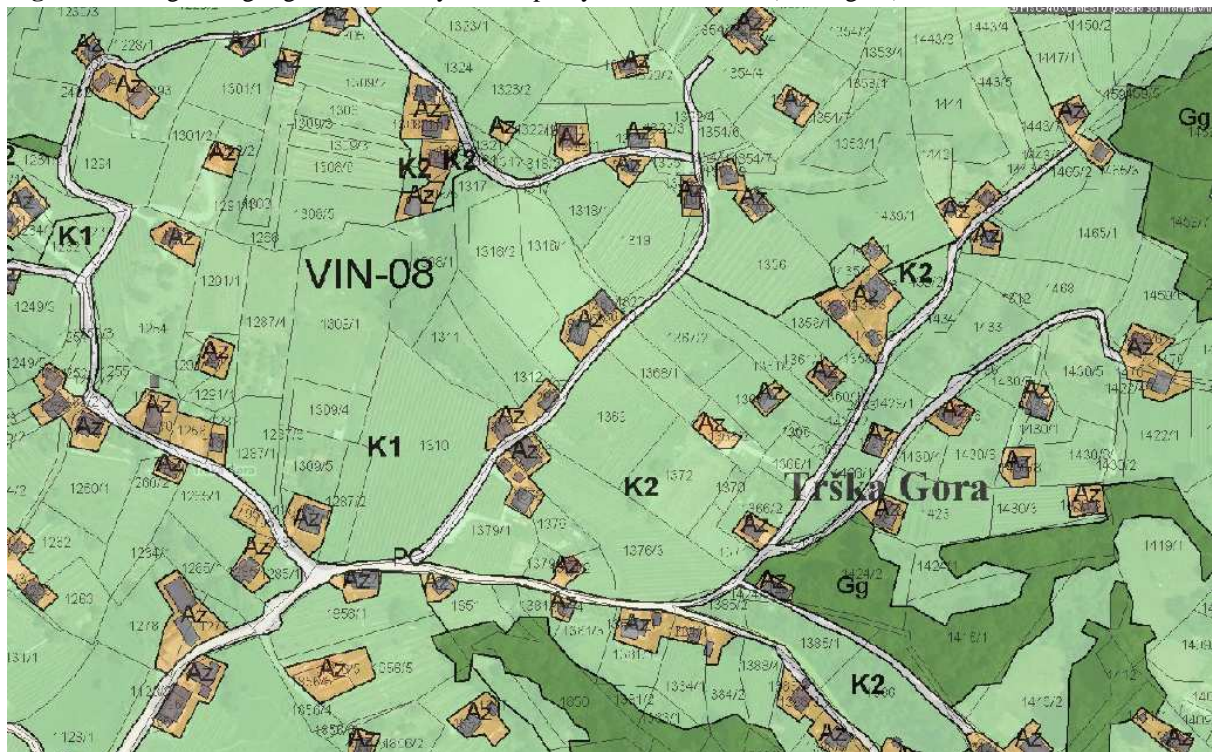
Območje osnovne namenske rabe	Območja podrobnejše namenske rabe
I. Območje stavbnih zemljišč	A-POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
	Av – površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih
	Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih
	P – OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN
	PC – površine cest
	PO – druge prometne površine
	O – OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
II. Območje kmetijskih zemljišč	K-OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
	K1 – najboljša kmetijska zemljišča
	K2 – druga kmetijska zemljišča
III. Območje gozdnih zemljišč	G – GOZDNA ZEMLJIŠČA
	Gg – gozd gospodarskega namena

Vir: OPN MONM, 2009

Zidanica se lahko gradi na za to opredeljenem stavbnem zemljišču, če ima lastnik zidanice v lasti vsaj 15 arov obdelovalnih površin, to je vinogradniških površin ali sadovnjaka. V primeru legalizacije zidanice, ki je bila pred letom 2009 izvedena do tretje gradbene faze, je lahko obdelovalna površina manjša, vendar ne manj kot 8 arov. Na stavbnem zemljišču so poleg osnovnega objekta, kamor uvrščamo zidanico, hram in vinotoč, dopustni tudi nezahtevni in enostavni objekti kot so: uta ali senčnica, lopa, greznica, utrjena dovozna pot, ograje, podporni zidovi do višine 1,20 m (Odlok o OPN MONM, 131. člen).

Slika 12: Vinogradniško območje MONM (Trška gora), namenska raba prostora

Fig. 12: Wine-growing region in the City Municipality of Novo Mesto (Trška gora), intended land use



Vir: PISO, 2016

4.1.2 Vinogradniška območja v občini Žužemberk

Občina Žužemberk tako kot MONM, spada v Dolenjski vinorodni okoliš, ta pa v Posavski vinogradniški rajon.

Občina, katere lokalno središče je Žužemberk, leži v regiji Jugovzhodna Slovenija. Na tem območju se razpršena, razložena poselitev z razdrobljenimi naselji smatra kot avtohtona kakovost poselitve, ki jo je potrebno ohranjati in sanirati ter na ta način preprečevati zaraščanje kmetijskih površin. Poseben krajinski vzorec znotraj razpršene poselitve občine predstavljajo vinogradniška območja, kjer se ob vinogradih in/ali sadovnjakih dopušča gradnja hramov, zidanic, vinotočev in vinskih kleti kot gospodarskih objektov. Ti objekti so umeščeni ali se umestijo znotraj stavbišča namenjenega za gradnjo zidanic in vinskih kleti (Azi) Odlok o OPN občine Žužemberk, 16. člen).

V EUP vinogradniških območij (VIN) (slika 13) se prepletajo naslednje namenske rabe prostora: najboljša kmetijska zemljišča – K1, druga kmetijska zemljišča – K2 in stavbna

zemljišča kot površine razpršene poselitve – A (Av in Ask) (Odlok o OPN Žužemberk, 30. člen).

Preglednica 2: Prikaz območij in površin namenske rabe prostora iz OPN občine Žužemberk

Table 2: View of intended land use areas and space in the Žužemberk Municipality Spatial Plan

Območje osnovne namenske rabe	Območja podrobnejše namenske rabe	Podrobnejša merila urejanja - tip glavnih stavb
I. Območje stavbnih zemljišč	A-OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE	
	Azi – zidanice in vinske kleti na območju razpršene poselitve, na vinogradniških območjih in izven njih	zi - zidanice
	P – OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	
	PC – površine cest	
II. Območje kmetijskih zemljišč	K-OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
	K1 – najboljša kmetijska zemljišča	
	K2 – druga kmetijska zemljišča	

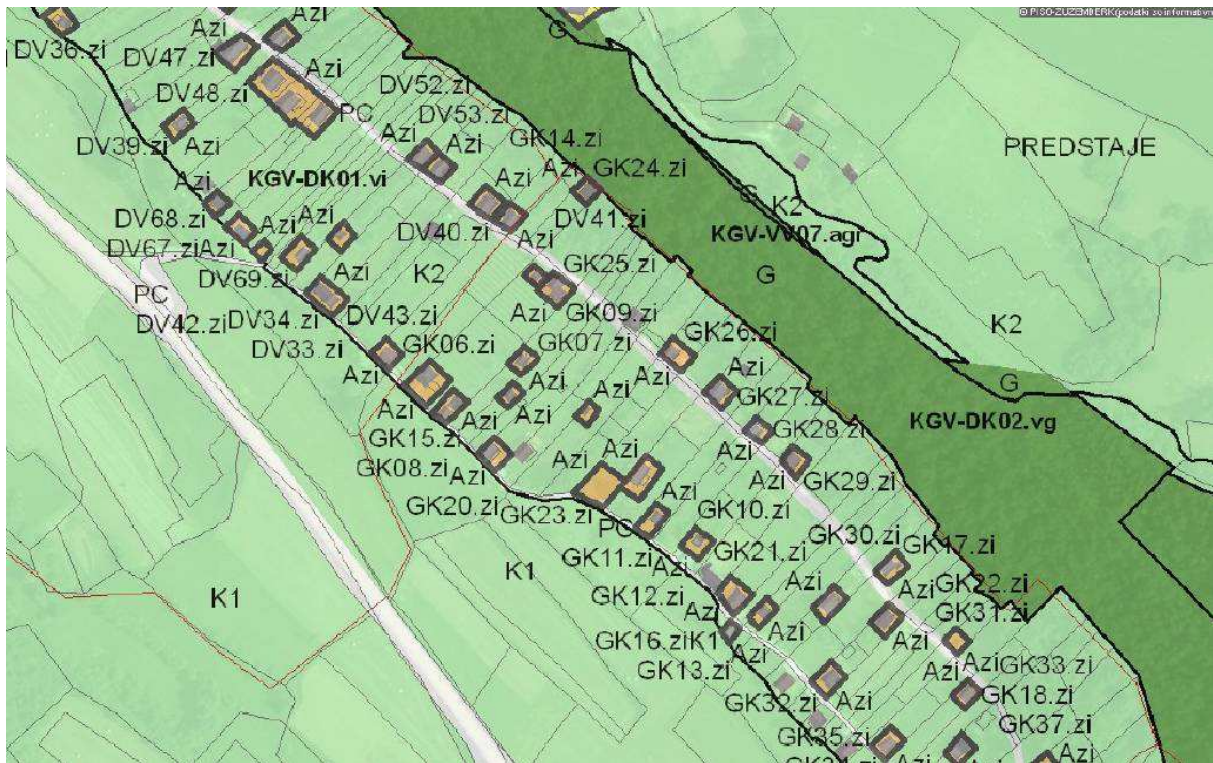
Vir: OPN občine Žužemberk, 2014

Oblika in velikost stavbišča za gradnjo zidanice je določena v grafičnih prikazih prostorskega načrta in je opredeljena tako, da zajame horizontalni gabarit objekta, vključno s spremljajočo površino v širini do 4,0 m na treh straneh ter do 6,0 m na eni strani objekta. V območju stavbišča niso predvideni dostopi, manipulativne površine in parkirišča. Ob zidanici mora imeti lastnik v svoji lasti tudi obdelovalne kmetijske površine, zasajene z vinogradom in/ali sadovnjakom in/ali jagodičjem, in sicer najmanj 30 arov v območju najboljših kmetijskih zemljišč in najmanj 6 arov na območju drugih kmetijskih zemljišč (Odlok o OPN občine Žužemberk, 44. člen).

Zidanica, ki se v glavnem uporablja za pridelavo in shranjevanje vina in se občasno lahko nameni tudi bivanju, se lahko skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (2013) gradi tudi kot nezahteven objekt do velikosti 80m². Ob zidanici, ki je manj zahteven objekt, se na stavbišču lahko gradijo tudi pomožne stavbe kot enostavni in nezahtevni objekti, kot so drvarnica, nadstrešek, senčnica ali odprta letna kuhinja. V primeru, da je zidanica zgrajena kot nezahteven objekt za kmetijske proizvode postavitve pomožnih stavb ni možna. Znotraj opredeljenih vinogradniških območij je izven stavbišč možna le postavitve čebelnjakov (Odlok o OPN občine Žužemberk, 44. člen).

Slika 13: Vinogradniško območje v občini Žužemberk (Dvor)– namenska raba prostora

Fig. 13: Grape-growing area in the Žužemberk Municipality (Dvor)– intended land use



Vir: PISO, 2016

4.1.3 Vinogradniška območja v občini Gornja Radgona

Občina Gornja Radgona spada v Štajerski vinorodni okoliš, ta pa v Podravski vinogradniški rajon.

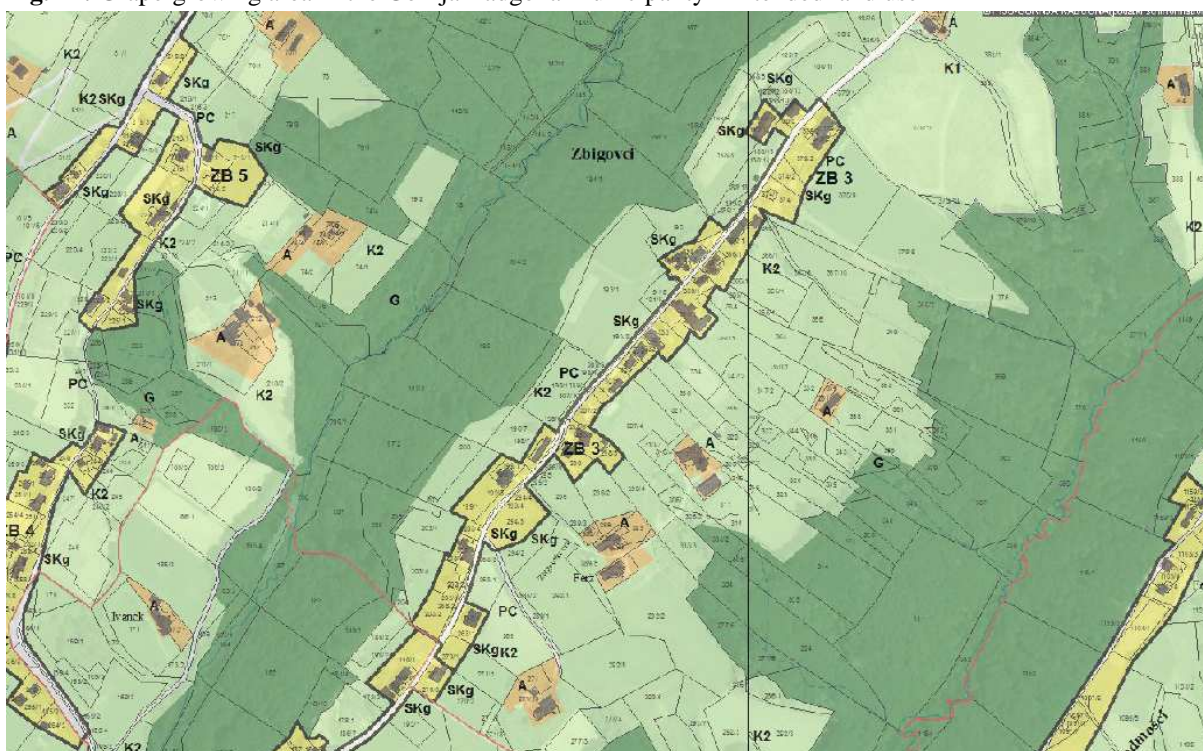
Občina Gornja Radgona leži v severovzhodni Sloveniji, na meji gričevnatih in ravninskih pokrajinskih enot. Tako se na območju občine stikajo obronki Slovenskih goric oziroma tako imenovane Radgonsko-Kapelske gorice z Radenskim poljem na severovzhodu in Apaškim poljem na severozahodu. Občina sodi med obmejne občine, saj na severu, po reki Muri, poteka 22 km dolga državna meja s sosednjo Avstrijo. Glede na dejansko rabo zemljišč velik del občine zajemajo kmetijska in gozdna zemljišča. V ravninskem delu občine prevladujeta poljedelstvo in živinoreja, medtem ko ponekod v gričevnatem delu občine prednjačita vinogradništvo in sadjarstvo. V gričevnatem delu občine razpršena poselitev predstavlja avtohtono obliko poselitve, zaradi česar le-ta na območju občine ne predstavlja negativnega pojava, temveč

priporočene k razpoznavnosti Slovenskih goric v širšem prostoru (Odlok o OPN občine G. Radgona, 3.člen).

Za poselitve so značilna razpršena, razložena in razdrobljena naselja ali kot samostojni kmetijski kompleksi, kjer je značilna tudi demografska ogroženost. Razpršeno gradnjo na območju občine predstavljajo posamični objekti, ki so bili v glavnem grajeni pred letom 1967 in sicer izven poselitvenih območij naselij in razpršene poselitve, ki so v prostorskem načrtu prikazani kot fundosi (kataster stavb), brez opredeljenega stavbnega zemljišča (Odlok o OPN občine G. Radgona, 18. člen).

Slika 14: Vinogradniško območje v občini Gornja Radgona – namenska raba prostora

Fig. 14: Grape-growing area in the Gornja Radgona Municipality – intended land use



Vir: PISO, 2016

Vinogradniška območja (slika 14) zajemajo posamezne gradnje gospodarskih objektov. Urejanje teh območij naj bo racionalno in v skladu z okoliško poselitveno tipologijo, kamor naj se ne umešča novih stanovanjskih objektov. Zidanice in vinske kleti je kot nestanovanjske kmetijske stavbe možno graditi, ob zagotovitvi vinograda v velikosti 3.000 m², na naslednjih namenskih rabah:

- površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine (SKn),

- površine podeželskega naselja v gričevnatem delu občine (Skg) in
- površine razpršene poselitve (A).

Glede na to, da vinogradniška območja v OPN občine Gornja Radgona niso posebej opredeljena, je oblikovanje zidanic skladno z določili, ki veljajo za pretežno namensko rabo območja, kjer se zidanica nahaja.

4.1.4 Vinogradniško območje v občini Brda

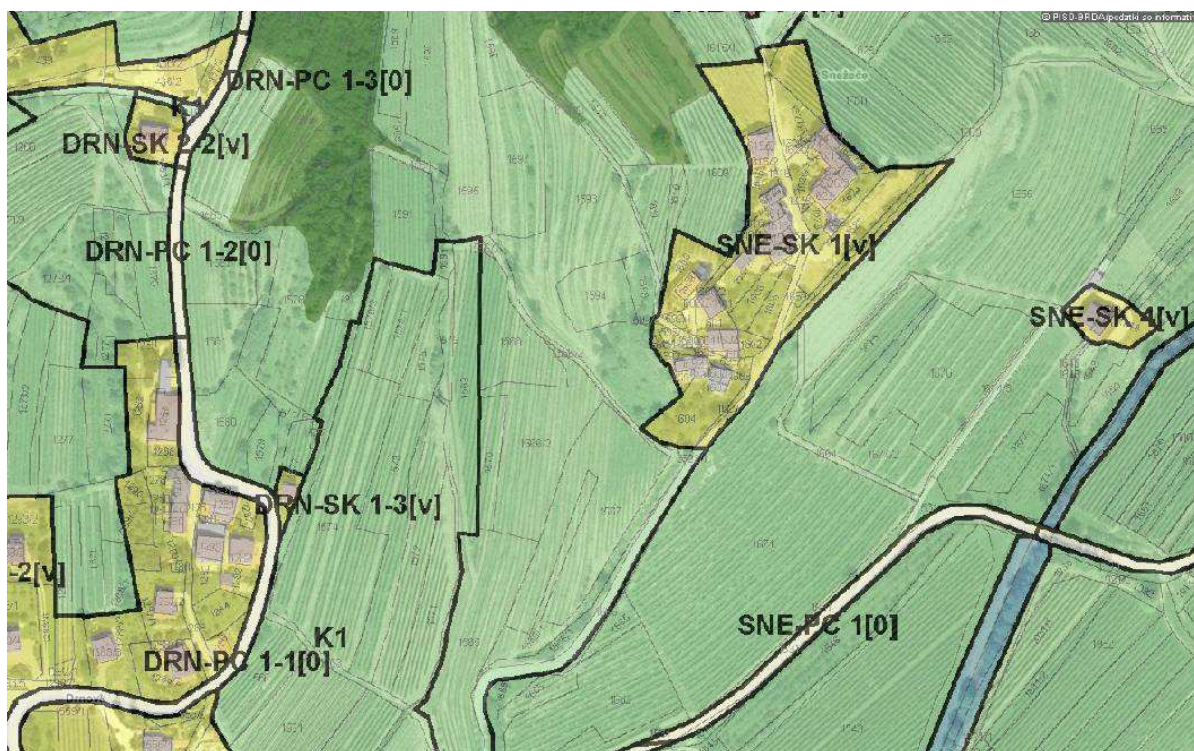
Občina Brda spada v vinorodni okoliš Goriških brd, ta pa v Primorski vinogradniški rajon.

Občina Brda je ena od manjših slovenskih občin s 5.700 prebivalci, pri čemer je zaznati veliko razliko med intenzivnostjo poselitve Zgornjih in Spodnjih Brd. Sredozemska mikroklima in flišna tla omogočata vinogradništvu in sadjarstvu ugodne pogoje za razvoj. Poselitveni vzorec občine je nehomogen in je sestavljen iz posameznih gručastih naselij, poselitve na slemenih, razloženih kmetijskih gospodarstvih in razpršene novejši pozidave. Za namen poselitve vinogradov, prostorski načrt ne predvideva novih stavbnih zemljišč, saj načrtovanje le-teh večkrat pripelje k negativnim posledicam strnjenosti zemljišč, kjer bi se morala ohranjati naravna krajina. Umeščanje poselitve se tako podreja zemljiščem, ki so primerna za vinogradništvo (Odlok o OPN občine Brda, 5., 21. člen).

Vinske kleti v odloku niso posebej poimenovane in spadajo med gospodarske objekte, ki jih je možno graditi na površinah podeželskega naselja (SK) v sklopu kmetije, ki je namenjena bivanju in dopolnilnim dejavnostim (slika 15). Pogoji za gradnjo gospodarskih objektov za spravilo in predelavo grozdja so določeni v sklopu ureditvene enote vas (V). Oblikovanje gospodarskih objektov za spravilo in predelavo grozdja mora upoštevati kakovostne arhitekturne elemente in značilnosti okolice, kjer se le te nahajajo (Odlok o OPN občine Brda, 37. člen).

Slika 15: Vinogradniško območje v občini Brda – namenska raba prostora

Fig. 15: Grape-growing area in the Brda Municipality – intended land use



Vir: PISO, 2016

4.2 Načini urejanja razpršene poselitve v Avstriji – dežela Štajerska

Avstrijo sestavlja devet zveznih dežel (nem. Bundeslander). Avstrija nima posebej izdelanega prostorskega akta na ravni države, zato kot država tudi nima pristojnosti s področja prostorskega razvoja. Prostorsko načrtovanje v Avstriji je urejeno kot sektorsko planiranje, kjer se na ravni države izdelajo posamezne vsebinsko ločene strategije, kot je primer urejanja prometa. Prostorsko zakonodajo predpišejo zvezne dežele, ki nimajo skupnega razvojnega plana. Zaradi kompleksnosti sistema je Avstrija ustanovila Avstrijsko konferenco za prostorsko planiranje (nem. Oesterreichische Raumordnungskonferenz), preko katere se posodablja avstrijski koncept prostorskega načrtovanja (Predlog zakona o prostorskem načrtovanju-Primerjalno pravna, 2006).

Za razvoj podeželja je v Avstriji na voljo program za podporo podeželskih območij, katerega cilj je razviti celovito prostorsko kategorijo z medsebojnimi funkcionalnimi povezavami. Program za razvoj podeželja od 2014-2020 (nem. Netzwerk Zukunftsraum Land"-LE 14-20)

določa tri cilje: konkurenčnost kmetijstva, trajnostno gospodarjenje z naravnimi viri in upoštevanje podnebnih sprememb ter uravnotežen prostorski razvoj podeželja. Hkrati določa šest prednostnih nalog:

- podajanje znanja in novosti v podeželje, kot tudi na področje kmetijstva in gozdarstva,
- povečanje konkurenčnosti kmetijstva in donosnosti kmetijskih obratov,
- organizacija živilske verige in pospeševanje obvladovanja tveganj v kmetijstvu,
- ohranjanje in izboljšanje ekosistemov, ki so odvisni od agrarne in gozdarske politike,
- pospeševanje učinkovitega izkoriščanja virov in podpora kmetijskemu, prehrabnemu in gozdarskemu sektorju pri prehodu na nizkoogljično gospodarstvo, odporno proti podnebnim spremembam,
- podpiranje socialne vključenosti, zmanjševanje revščine in gospodarski razvoj na podeželju (The Austrian Rural Network..., 2016).

Dežela Štajerska

Dežela Štajerska (nem. Steirmark) je po površini druga največja zvezna dežela, ki se nahaja na jugovzhodu Avstrije in na jugu meji na Slovenijo (slika 16). Glavno mesto je Gradec (nem. Graz) (Zvezne dežele Avstrije, 2016).

Štajersko opredeljujejo kot »vulkansko deželo«, vendar je danes od tega mogoče zaslediti le še ostanke značilno oblikovanih gričev. Poimenovanje regije z imenom »Steirisches Vulkanland« (štajerska vulkanska dežela) je posledica preišljene marketinške kampanje, ki na ta način ponuja zgodbo in visoko doživljajsko vrednost lokacij (Poredoš, 2010).

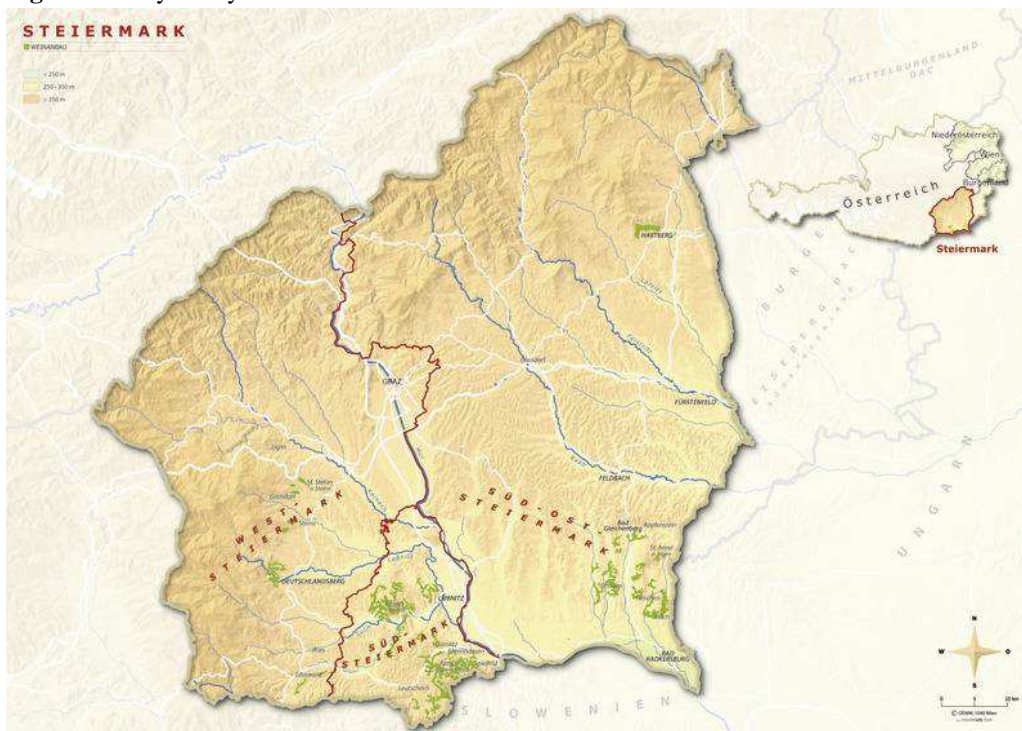
Zakon o urejanju prostora (nem. Steiermarkisches Raumordnungsgesetz – ROG) je dežela Štajerska sprejela leta 1974. Spremembe, izvedene leta 2005, so šle predvsem v smeri večanja pomena varstva okolja in možnosti sodelovanja javnosti pri načrtovanju.

Na Štajerskem je prostorsko načrtovanje razdeljeno na deželno (nem. Ueberoertlich) in lokalno (nem. Oertlich) raven. Na deželi ravni poznamo deželni in regionalni razvojni program ter kataster prostorskega planiranja razvoja. Na lokalni ravni pa t.i. koncept prostorskega razvoja

(nem. Entwicklungskonzept), načrt namembnosti zemljišč (nem. Flaechenwidmungsplan) in zazidalni načrt (nem. Bebauungsplan).

Slika 16: Dežela Štajerska

Fig. 16: Duchy of Styria



Vir: <http://www.oesterreichwein.at/daten-fakten/kartenmaterial/gebietskarten/steiermark/>

Za primerjavo urejanja vinogradniških območij je najbolj primeren načrt namembnosti zemljišč (nem. Flaechenwidmungsplan). Na ravni občine določa namensko rabo zemljišč: zazidljivo zemljišče, zemljišče namenjeno prometu in nezazidljiva zemljišča. V načrtu so opredeljene tudi površine, katerih uporaba je vezana na državno ali deželno načrtovanje in označene površine za specifične rabe, kot so gospodarstvo, kultura in sociala. Zakon postavlja omejitve glede umeščanja industrije, trgovskih centrov in turizma. Po sprejemu tega načrta občina sprejme še zazidalne načrte za posamezne načrte in posamezne kategorije zemljišč. Z njimi se določi vrsta in način gradnje ter dovoljena velikost objekta, kot tudi javne površine (Predlog zakona o prostorskem načrtovanju-Primerjalno pravna, 2006).

Na območju Štajerske se nahaja veliko število razpršenih vinogradov, katerih skupna površina znaša okoli 1.400 ha (slika 17). Na vulkanski prsti in razmeroma toplem in suhem prostoru (panonska klima) se v glavnem gojijo bele sorte, med katerimi sta traminec in sauvignon najbolj pogosta (Winzer – Steiermark, 2016).

Slika 17: Vinogradniške gorice na vulkanskih kameninah v Avstriji

Fig. 17: Vineyard hill sites on volcanic rocks in Austria

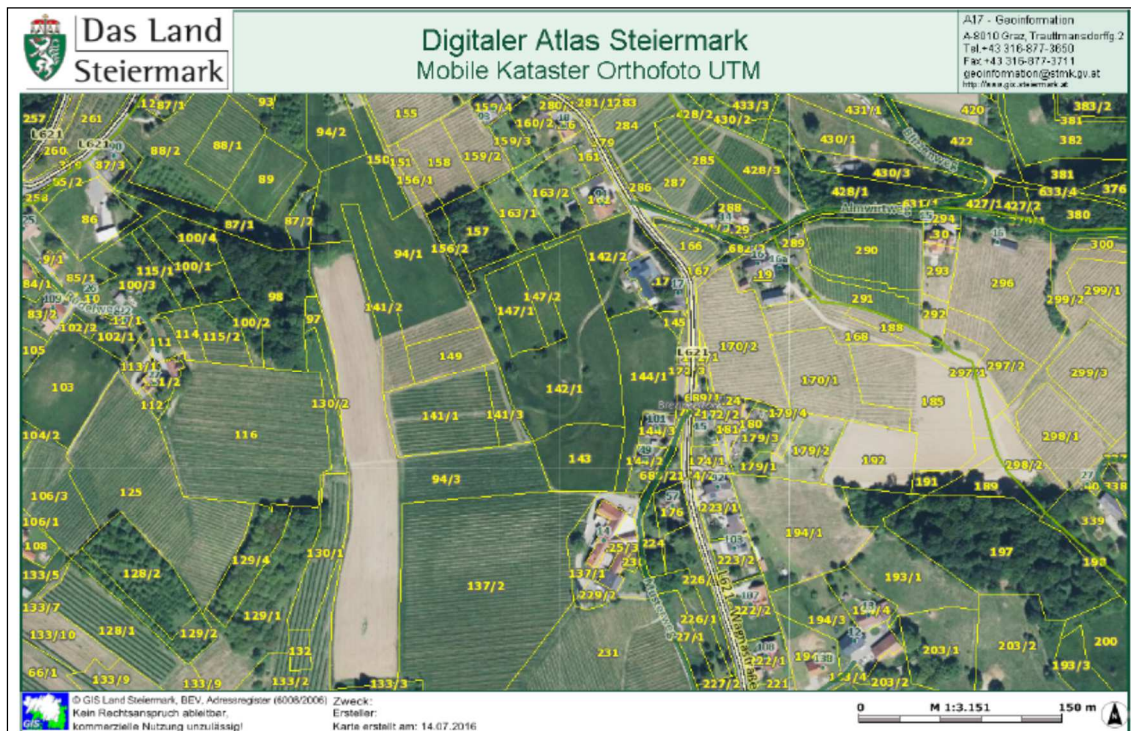


Vir: <https://www.martel.ch/shop/wein/region/index/id/97/>

Največja vinogradniška občina, ki se razprostira po rahlo gričevnati pokrajini, je Gamlitz. V tej vinski deželi je zgoščenost vinogradniških območij zelo velika, skoznjo pa poteka 25 km dolga južnoštajerska vinska cesta (Avstrija, pridite in ..., 2016).

Slika 18: Vinogradniško območje v občini Gamlitz, ortofoto

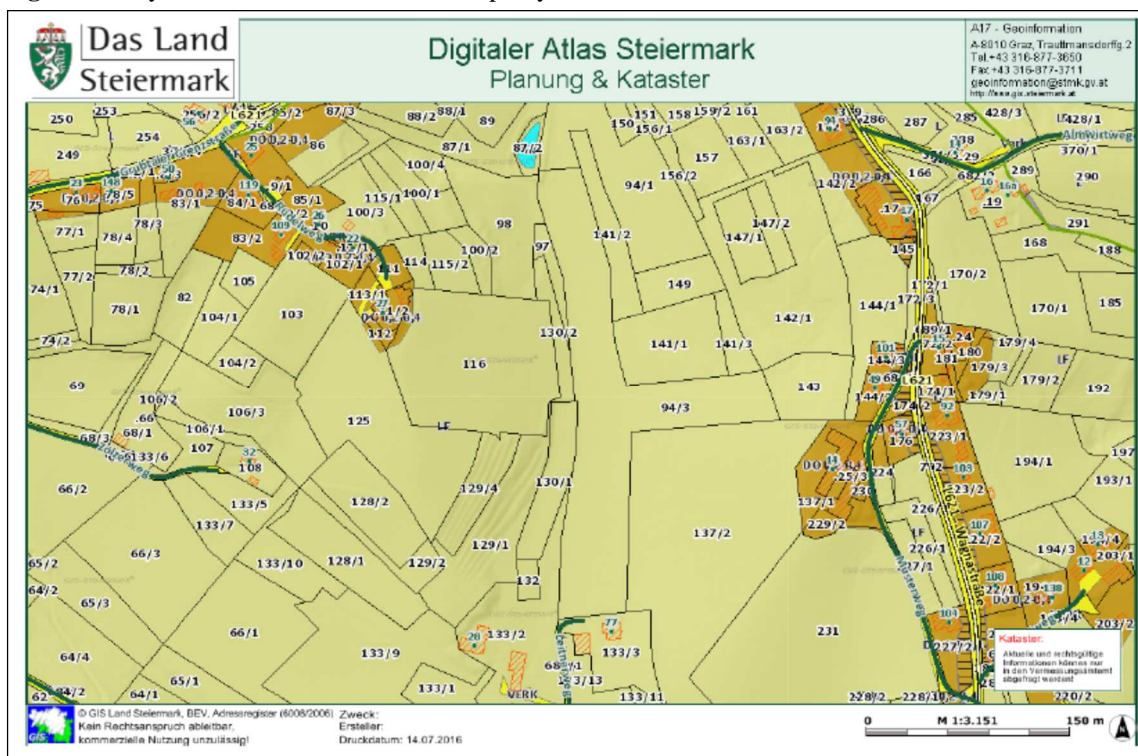
Fig. 18: Vineyard area in the Gamlitz Municipality, orthophoto



Vir: Digitaler Atlas Steiermark, 2016

Slika 19: Vinogradniško območje v občini Gamlitz, namenska raba

Fig. 19: Vineyard area in the Gamlitz Municipality, intended land use



Vir: Digitaler Atlas Steiermark, 2016

S pregledne karte območja in njegove namenske rabe je zaznati, da vinogradniška območja niso posebej opredeljena (slika 18, 19). Objekti, ki služijo pridelavi in shranjevanju vina se nahajajo znotraj vaških območij (nem. dorfgebiete), ki so označeni z rumeno-rjavo barvo. Gre za podoben sistem, kot smo ga srečali v prostorskem planu občine Gornja Radgona.

Na urejenost avstrijskega podeželja poleg načrtovanja vpliva tudi visoka stopnja ozaveščenosti ljudi v odnosu do okolja. Kot pravi H. Kovač (2013), »v Avstriji in ostalih razvitih državah ne poznajo črnih gradenj. Če v Avstriji brez dovoljenja postaviš lopo, kasneje ni izgovora, da se bo le-ta naknadno legalizirala. Lopo moraš enostavno takoj podreti. Šele ko dobiš dovoljenje in gradnjo prijaviš, jo lahko postaviš znova. Država ima tako evidentirane vse objekte, nelegalna gradnja pa je nekaj, kar državljanom preprosto ne pride na misel«.

Slika 20: Domačija ob južnoštajerski vinski cesti

Fig. 20: Housestead next to the South Styrian Wine Road



Vir: <http://www.austria.info/si/dejavnosti/mesto-in-kulturne-znamenitosti/potovanje-z-uzitkom-hrana-pijaca-in-kultura/juznostajerska-vinska-cesta>

4.3 Ugotovitve

Iz opisanega in prikazanega je razvidno, da so vinogradniška območja v obravnavanih OPN-jih opredeljena glede na zgodovinski razvoj in specifično tamkajšnjega prostora. V dolenjskih občinah (MONM in Žužemberk) so zaradi izrazito razpršene goste pozidave zidanic ter njene vizualne izpostavljenosti, vinogradniška območja posebej opredeljena v OPN. VIN območja zaokrožujejo posamezna stavbišča (Az v MONM, Azi v Žužemberku), kmetijske površine, prometnice ter ponekod tudi gozdne zaplate. Stavbišča Az in Azi so opredeljena ob predvidevanju, da ima večji del objektov že pridobljeno gradbeno dovoljenje, kar se v praksi velikokrat izkaže drugače. Pri opredelitvi stavbišča za zidanice so prostorski načrtovalci v OPN MONM zajeli tudi manipulativne površine in dostope, medtem ko so stavbišča (t.i. fundusi) v VIN OPN občine Žužemberk določena izključno okoli objekta (brez spremljajočih površin). V obeh dolenjskih občinah so v OPN tudi podrobno opredeljena določila za oblikovanje, v glavnem obstoječih zidanic, ki jih je potrebno legalizirati. Le-ta so na eni strani (pre)splošna (enaka za celo območje MONM), po drugi strani pa »preozka«, saj izhajajo iz tipike in funkcije objektov, ki jih je danes na teh območjih še zelo malo.

Nasprotno pa VIN območja v občini Gornja Radgona in občini Brda niso posebej opredeljena (zarisana) v OPN. Gospodarski objekti, namenjeni spravilu in predelavi grozdja (viničarije, zidanice, hrami, vinske kleti), so zajeti znotraj stavbnih zemljišč vaškega naselja kot del kmetijskih gospodarstev ali opredeljena kot območje razpršene poselitve podeželja. V občini Gornja Radgona so posamezne zidanice, viničarije, sklenjene v pasove stavbišč, kjer se med posamezno grajeno strukturo nahaja dovolj praznega prostora za novo pozidavo. Oblikovanje objektov mora izhajati iz krajevnih arhitekturnih kakovosti ter mora biti skladno z določili, ki veljajo za objekte pretežne namenske rabe območja, kjer se zidanica nahaja.

Tudi v vinogradniških območjih avstrijske dežele Štajerske vinogradniška območja niso posebej opredeljena. Gre za podoben sistem umeščanja, kot smo ga srečali v OPN občine Gornja Radgona, in sicer da je zidanica del vaškega naselja oz. razpršene poselitve.

Na Dolenjskem vinogradniška območja predstavljajo specifično, razpršeno in vizualno izpostavljeno poselitev, s pretežnim delom nelegalnih gradenj, kar ne najdemo drugje, vsaj ne v tolikšni meri. Glede na velikost opredeljenega stavbišča za »zidanico« v OPN ter na detajlna določila oblikovanja zidanic, se ravno v dolenjskih občinah kaže največji problem pri urejanju vinogradniških območij.

5 IZDELAVA SANACIJSKEGA MODELA ZA LEGALIZACIJO ZIDANIC

Sanacijski model za legalizacijo neskladnih in nelegalnih gradenj je izdelan na podlagi strokovnih podlag z namenom, da se nelegalno zgrajenim zidanicam, ki jih na podlagi veljavnih določil ni možno legalizirati, zagotovi pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj (Strokovne podlage za..., 2013). Sanacijski model je prilagojen lastnim in specifičnim razmeram v prostoru na podlagi tradicije in finančnih zmožnosti akterjev oziroma pobudnikov (Lah, 1994).

Območje obdelave predstavlja 185 ureditvenih enot (v nadaljevanju UE), ki so opredeljene na parcelah v okviru vinogradniškega območja -VIN (Strokovne podlage za..., 2013). Posegi, ki so razporejeni po večini VIN MONM, so obravnavani z določitvijo lokacije na osnovi pobud, ki so jih podali lastniki nelegalno zgrajenih objektov.

5.1 Analiza obstoječega stanje območja urejanja

Analiza obstoječe strukture v prostoru ima svoj lastni časovni zapis. Tako lahko razberemo odstopanja, ki so vplivala na aktualno stanje v prostoru in na ta način določimo ureditvene kriterije za bodoči razvoj. Pri analitični obravnavi obstoječega prostora upoštevamo tako naravne in antropogene danosti kot tudi sociološke značilnosti. Ekonomske danosti nam pričajo o kakovosti bivanja ter nam odgovorijo zakaj in v kakšnih pogojih so nastajali objekti glede na gospodarski razvoj (Gabrijelčič, Fikfak, 2002).

5.1.1 Pregled tipičnih vinogradniških območij, ki so predmet obdelave

V nadaljevanju so predstavljena tri tipična vinogradniška območja: Trška gora, Kavce in Ljuben v MONM, ki so bila izbrana zato, ker se v njih nahaja največ pobud za legalizacijo. Območja so zanimiva glede tipologije poselitve, kakovosti krajine in vidne izpostavljenosti. Opis posameznih območij je narejen s terenskimi ogledi ter iz že predhodno izdelanih strokovnih podlag: Analizi razvojnih možnosti prostorskega razvoja (2007) in v diplomski nalogi: Prostorski razvoj vinogradniških območij v MONM (Pečnik, 2008).

Trška gora

Trška gora je vinogradniška gorica, ki se razprostira severno od avtoceste, okoli tri kilometre severovzhodno od Novega mesta (slika 21). Zaradi izpostavljenega lege je njena vizualna podoba še toliko bolj pomembna v prostoru. Poleg pridelovalne funkcije ima Trška gora tudi vlogo turistično-rekreativne destinacije (Pečnik, 2008).

Slika 21: Pogled na Trško goro s Sevnega na cerkev Marijinega rojstva, 1620

Fig. 21: View of Trška Gora from Sevnno on the St. Mary's Nativity Church, 1620



Foto: Mateja Kaudek, 2016

V prostoru je vse več gospodarskih objektov, ki so se spremenili v vikende in celo stanovanjske objekte (slika 24). S pridihom urbanizacije Novega mesta so postale zidanice in hrami predimenzionirane, Trška gora pa zaradi tega razvrednotena do te mere, da je več ni smiselno ohranjati kot avtohtono kulturno krajino (Pečnik, 2008). Zavod za varstvo kulturne dediščine Novo mesto je v času izdelave strokovnih podlag za sanacijo območje Trške gore kot kulturno dediščino izključil iz območja varovanja.

Značilnost parcelne strukture vinogradniškega območja Trške gore, ki se nahaja na vidno izpostavljenih, prisojnih legah nadmorske višine od 250 do 450 m, se kaže v razdrobljenih, pretežno vzdolžnih in širših (pravokotnejših) parcelah (slika 22). Razpršena poselitev je imela nekoč predvsem vinogradniški značaj, danes pa je na mnogih delih opaziti večji pomen drugih rab (Pečnik, 2008).

Slika 22: Parcelacija območja Trške gore

Fig. 22: Land subdivision in the Trška gora area



Vir: Pečnik, 2008

Slika 23: Kozinova zidanica – kulturna dediščina (levo) in oporni zidovi kot del kulturne krajine (desno)

Fig. 23: Kozin's vineyard cottage – cultural heritage (on the left) and supporting walls as part of the cultural landscape (on the right)



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Kot kulturna dediščina se ohranjajo le posamezne stavbe, kot so Kozinova zidanica (slika 23) ali Ratajkina zidanica. Značilnost vinogradniškega območja so tudi oporni zidovi, ki so večinoma kamniti in betonski in tvorijo značilno sliko kulturne krajine.

Na območju Trške gore so ceste v glavnem asfaltirane, v višjih predelih pa prestrme in preozke. Večina objektov ima omogočen priklop na električno omrežje ter ponekod tudi na vodovodno omrežje. V primerih, kjer v bližini ni vodovoda, so si ljudje zgradili kapnice. Javni

kanalizacijski sistem je izveden le ob vznožju Trške gore, v višjih predelih je fekalna kanalizacija speljana v greznice (Pečnik, 2008).

Slika 24: Zidanice kot počitniški oz. stanovanjski objekti

Fig. 24: Vineyard cottages as holiday houses, i.e. dwellings



Vir: Strokovne podlage..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Kavce

Kavce (slika 25) je vinogradniško območje, ki se nahaja zahodno od naselja Gabrje, ki je največje in središčno naselje Podgorja in je od Novega mesta oddaljeno okoli 10 km. Razloženi vinogradi so umeščeni med razpršeno pozidavo južnega pobočja, od 300 m do 400 m nadmorske višine (Pečnik, 2008).

Slika 25: Pogled na Kavce z regionalne ceste Gabrje-Ratež

Fig. 25: View of Kavce from the Gabrje-Ratež regional road

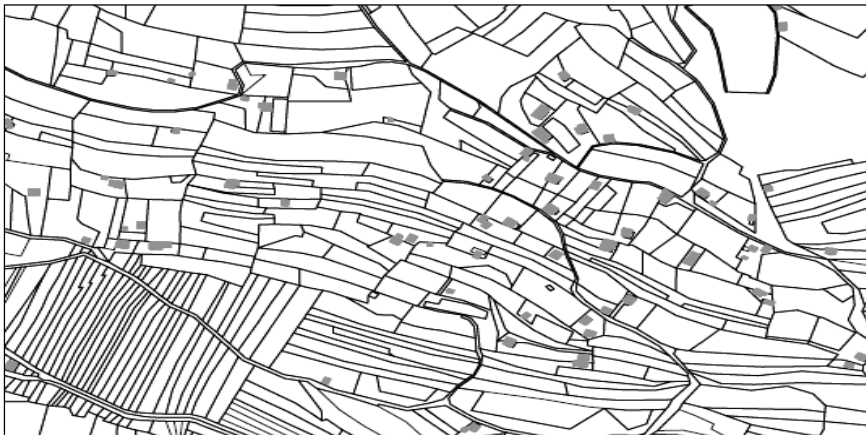


Vir: Strokovne podlage..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Za parcelno strukturo območja Kavce je značilna razdrobljenost, sicer širših, pravokotnih parcel, ki so zaradi hribovitega sveta različno usmerjene in tako tvorijo razgibano krajinsko sliko (slika 26). Tudi tu je zaznati spremembo namembnosti objektov iz nekoč gospodarskih v vikende ali stanovanjske hiše, kar se kaže v predimenzioniranih gabaritih (slika 27). V vinogradniškem območju ni posebnih dominant kot tudi ne posebnih varovalnih in omejitvenih dejavnikov (Pečnik, 2008).

Slika 26: Parcelacija območja Kavce

Fig. 26: Land subdivision in the Kavce area



Vir: Pečnik, 2008

Slika 27: Predimenzionirane zidanice (počitniški objekti)

Fig. 27: Over-dimensioned vineyard cottages (holiday houses)



Vir: Strokovne podlage..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Skoraj vsi objekti v Kavcah imajo omogočen dostop po dokaj položnih (nagib ni večji kot 10 %) asfaltiranih cestah, priključeni so na električno omrežje. Javnega vodovoda tukaj ni, zato so ob objektih zgrajene kapnice. Za namen odvodnjavanja kanalizacije so izvedene greznice (Pečnik, 2008).

Ljuben

Ljuben (slika 28) leži v jugozahodnem delu MONM, ob meji z občino Dolenjske Toplice, od Novega mesta pa je oddaljen okoli 10 km. Območje se s smeri glavne prometnice počasi dviguje in tako odpira poglede na poseljen vinogradniški hrib (Pečnik, 2008).

Slika 28: Obcestna pozidava Ljubna

Fig. 28: Roadside residential development in the Ljuben area



Vir: Strokovne podlage za..., 2013, foto: Mateja Kaudek

Strukturiranost vinogradov, ki se nahajajo predvsem na južnem pobočju hriba na nadmorski višini med 250 m in 400 m, določa ozke parcele, ki vzdolž pobočja delujejo trakasto (slika 29) (Pečnik, 2008).

Slika 29: Parcelacija območja Ljuben

Fig. 29: Land subdivision in the Ljuben area



Vir: Pečnik, 2008

Za pozidavo Ljubna je značilna linijska umestitev objektov ob dostopnih poteh. Zaradi oddaljenosti od urbanega centra, slabše dostopnosti do objektov po asfaltiranih a preozkih cestah ter strmega terena, se na območju Ljubna zidanice v večji meri ohranjajo kot gospodarski objekti (slika 30). Število objektov, ki so namenjeni bivanju, je zanemarljivo. »Objekti na Ljubnu so priključeni na niskonapetostno električno omrežje. Za oskrbo z vodo imajo objekti izvedene kapnice. Posamezni objekti so priključeni tudi na TK omrežje.« Namesto kanalizacije se uporabljajo greznice. Vinogradniško območje se ne nahaja znotraj varovanj ali omejitev (Pečnik, 2008, str. 60).

Slika 30: Zidanice kot gospodarski objekti

Fig. 30: Vineyard cottages as outbuildings



Vir: Strokovne podlage za..., 2013, foto: Mateja Kaudek

5.1.2 Ugotovitve terenskih ogledov na osnovi ogledov posameznih pobud

Terenske ogledje sta opravili dve skupini, ki sta šteli po dva člana, in sicer predstavnik izdelovalca (Topos d.o.o.) ter predstavnik pripravljavca (MONM). Za vsako pobudo je bil opravljen terenski ogled z izdelanimi zapisi, skicami in fotografijami ter pogovori z lastniki. V glavnem je bila na terenu pridobljena vsa obstoječa dokumentacija, geodetski načrt pa je bil v večini primerov izdelan naknadno in dostavljen izdelovalcu. Glede na dokumentacijo, ki smo jo prejeli od pobudnikov, so nedovoljene gradnje razdeljene na nelegalno in neskladno gradnjo. Nelegalna gradnja pomeni, da je gradnja izvedena brez upravnih dovoljenj, neskladna pa, da je za gradnjo sicer izdano gradbeno ali uporabno dovoljenje, vendar so dela v neskladju s pogoji, ki jih določa potrebno dovoljenje.


Na sliki 31 je prikazan popisni list, opremljen z evidenčno številko pobudnika. Na prvi strani je opisana in grafično prikazana lokacija (območje VIN, katastrska občina, parcelna številka). Na drugi strani so opisani gabariti ter oblikovanje objekta (tloris, višina, streha, prizidki) kot tudi oblikovanje pomožnih objektov. Za posamezno lokacijo je zabeležena prisotna infrastruktura ter območja varovanj.

Slika 31: Popisni list

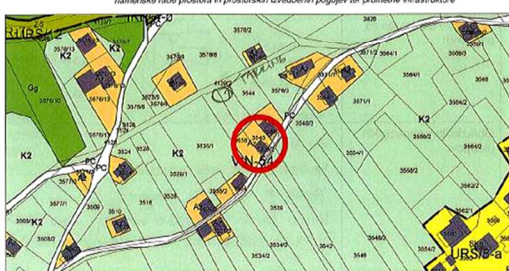
Fig. 31: Property Register

Objekt:	Zidanica
Naselje / h. št.:	Uršna Sela / Ljuben 61
EUP:	VIN-54
Parc.št. in k.o.:	3543 Dobindol
Pripadajoče parc.št.:	*305/2
Številka stavbe / leto izgradnje:	749 / 2000
Površina vinograda oz. sadovnjaka:	

Prikaz lege objekta na DOF z DKN:



Izsek iz izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto:
Vsebinska 3: Prikaz območij enot urejanja prostora, obratno odločna podrobnejša namenska raba prostora in prostorskih uveljavljenih pogojev ter prometne infrastrukture



Tloris objekta:	POD PROJEKT ZA 5,40x7,60 dej. dim.: 4x4 + 3x1,12
Višinski gabariti:	K-1 P + H (60cm kot. tla)
Naklon strehe:	1/10°, 60/90
Prizidki k objektu:	DA
Naklon strehe na prizidkih:	↓ NARAVNA
Fasada:	KERAMIČARSKA → SANACIJA: USTREJNE REKONSTRUIRANE FASADE KUHINJA SE OBLAČI S KAMNOM (JE ŽE)
Priključki na obstoječo infrastrukturo:	ELEKTRIKA VODOVOD GREDENJICA (JE NA)
Pomožni objekt (opis):	KOT SAN. OBL. → PREDVIDIMO NA V FASADI DO 100 ZIDA → PREDVIDIMO - SPOVEDNO NA PRILEGIJI OB ZIDU
Druge posebnosti:	→ SO-POSREDOVALNI INVESTICIJSKI PREDMETI PREDMETI GIN (PP) DRUGE INVESTICIJSKE TOČKE
Območje varovanj oz. varstveni režimi:	/
Sanacijski ukrepi (če so potrebni):	→ STOP ZIDU OPREMA ZID NILO KUHINJA → SANACIJA: PUSTITI PO KAMNOLSKO DO 1000 PARTIČE KUHINJA OPREMA - ZIDANJE NA ZIDU KUHINJA
Obrazložitev sanacijskih ukrepov:	SPR. UKREP: NAPREJE SE SE VEDNO NIVELIRAN PRILEGIJA KUHINJA Z VEDNO NIVELIRANIM JANIKO BATO TUDI DELNO ZAPREJE NIVELIRAN V OBLASTI KUHINJE ČE SE TUDI KUHINJA NIVELIRAN

OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto
Faza: strokovne podlage, izdelovalec: TOPOS d.o.o., februar 2013

Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Po temeljitem pregledu vseh obravnavanih lokacij ter sočasno na osnovi vtisa celotnega vinogradniškega prostora v MONM smo ugotovili, da so zidanice (gospodarski objekti) v večini primerov predimenzionirane (prevelike in previsoke), kar je povzročilo, da so odmiki v odnosu do sosednje parcele sedaj manjši, kot so dovoljeni. Ob zidanicah se na stavbišču ali celo kar na kmetijskem zemljišču nahajajo še nekateri pomožni objekti kot so enostavni in nezahtevni ter oporni zidovi, ki so v glavnem višji od dovoljenih. Izven Az delno posežejo tudi nekatere zidanice, vendar se le-te po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč (po podatkih Ministrstva za okolje in prostor) nahajajo v glavnem na stavbnem zemljišču (pozidano in

sorodno zemljišče ID 3000). V veliko primerih je ob zidanicah zasajenega premalo vinograda oziroma sadnega drevja.

Predimenzionirana velikost zidanic in oblikovanje, ki ni več tipično za zidanice, je namreč odraz funkcije objektov ter družbeno-ekonomskega stanja v prostoru že od 80 let. Kot eno od izhodišč večjih gabaritov pa lahko izpostavimo nadstandardne zidanice izpred leta 1940, kot so: Beretičeva zidanica na Koglem (kulturni spomenik), Kozinova zidanica (kulturni spomenik) in Ratajkina zidanica, obe na Trški gori.

5.1.3 Splošni kriteriji oziroma izhodišča za opredelitev pogojev za legalizacijo

Na osnovi analiziranih pobud so bili izdelani kriteriji, ki predstavljajo izhodišča za sanacijo in s tem za legalizacijo objektov. Pri opredelitvi do legalizacije z ali brez sanacijskih ukrepov smo izhajali iz dejstva, da objekti ne smejo preveč odstopati od tradicionalnih objektov v bližnji okolici ter da niso umeščeni na izpostavljeni lokaciji. Dopusti se legalizacija tudi vseh pomožnih objektov ter opornih zidov in gradbeno inženirskih objektov pod pogojem, če so zgrajeni v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta. Pri pregledu stanja in ugotovitvah so bili upoštevani tudi kriteriji, ki niso bili merilo za legalizacijo. To so kriteriji glede lege objektov, odmikov objekta od meje sosednjega zemljišča ter pogoja glede potrebne površine vinograda oz. sadovnjaka. Do njih smo se opredelili na način, da bo potrebno poseči v določila OPN (Strokovne podlage za..., 2013).

Za objekte, ki se uporabljajo za stalno bivanje, se sprememba namenske rabe izvede v postopku sprememb in dopolnitev OPN MONM (iz vinogradniškega območja /Az/ v območje razpršene poselitve /Av/), če za to obstajajo upravičeni razlogi..

5.1.4 Zaključne ugotovitve s terena

Skupno je bilo obdelanih 188 pobud. Vse pobude je z vidika oblikovne sprejemljivosti možno legalizirati, pri čemer pa:

- 52 objektov gabaritno in oblikovno odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici in je za legalizacijo potrebno upoštevati pogoje sanacije, ki se razlikujejo za posamezne primere in so sledeči: oblikovanje fasade z ustreznimi materiali, s členitvijo in ustrezno

barvo fasade; zasaditev objekta iz smeri vizualne izpostavljenosti ter izvedba konstrukcijskega posega, če se za to izkaže potreba.

- 135 objektov gabaritno in oblikovno ne odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici, in so na vizualno tako izpostavljeni legi ter jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije.
- Do ene pobude se nismo opredelili, saj se obravnavan poseg lahko obravnava le v sklopu sprememb in dopolnitev OPN MONM (Strokovne podlage za..., 2013).

V nadaljevanju je prikazana preglednica (preglednica 3), ki za posamezno število pobud prikazuje predloge za legalizacijo glede na enega ali več ugotovljenih kriterijev.

Preglednica 3: Številčna opredelitev pobud po kriterijih oz. ugotovitvah ter pogoji za legalizacijo

Table 3: Numerical ordered list of initiatives according to criteria, i.e. findings, and conditions for legalisation

Št. pobud	Predlogi za legalizacijo na osnovi izdelanih kriterijev
64	Objekt, zgrajen v vinogradniškem območju (Az), njegova legalizacija je možna brez izvedbe pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.
59	Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oz. drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanici in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.
22	Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov. Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanici in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.
10	Dopusti se legalizacija izvedenega dela objekta izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oz. drugo kmetijsko zemljišče), če ta prispeva k oblikovni skladnosti celotnega objekta in je ne poslabšuje.
11	Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.

Št. pobud	Predlogi za legalizacijo na osnovi izdelanih kriterijev
5	<p>Dopusti se legalizacija izvedenega dela objekta izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če ta prispeva k oblikovni skladnosti celotnega objekta in je ne poslabšuje.</p> <p>Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanici in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.</p>
4	<p>Objekt se obravnava v predmetnem OPPN, vendar je sočasno potrebno izvesti tudi spremembe OPN, pri čemer se uskladi raba zemljišča z dejansko rabo.</p>
4	<p>Dopusti se legalizacija izvedenega dela objekta izven Az, na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če ta prispeva k oblikovni skladnosti celotnega objekta in je ne poslabšuje.</p> <p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p> <p>Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanici in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.</p>
3	<p>Objekt se obravnava v predmetnem OPPN, vendar je sočasno potrebno izvesti tudi spremembe OPN, pri čemer se uskladi raba zemljišča z dejansko rabo.</p> <p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p>
1	<p>Dopusti se legalizacija izvedenega dela objekta izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če ta prispeva k oblikovni skladnosti celotnega objekta in je ne poslabšuje.</p> <p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p>
1	<p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p>

Št. pobud	Predlogi za legalizacijo na osnovi izdelanih kriterijev
	<p>Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanci in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.</p> <p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p>
1	<p>Dopusti se legalizacija spremljajočih ureditev (opornih zidov, greznice) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če so ti potrebni za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanci in so oblikovani tako, da jih je možno legalizirati brez pogojev sanacije ali s pogoji sanacije.</p> <p>Dopusti se legalizacija pomožnega (-ih) objekta (-ov) izven Az na osnovni namenski rabi (najboljše oziroma drugo kmetijsko zemljišče), če je ta zgrajen v neposredni bližini in funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta (v okviru funkcionalnih površin osnovnega objekta), glede velikosti in oblikovanja pa je skladen s pogoji za gradnjo tovrstnih objektov.</p>
1	<p>Objekt se obravnava v predmetnem OPPN, vendar je sočasno potrebno izvesti tudi spremembe OPN, pri čemer se uskladi raba zemljišča z dejansko rabo.</p>

Vir: Strokovne podlage za..., 2013

5.1.5 Prikazi primerov zidanic z različnimi kriteriji in pogoji za legalizacijo

Izdelan popisni list je rezultat pisarniške obdelave podatkov s terena v tekstualni in grafični obliki. Poleg opisov s terena, foto materiala in ugotovitve glede pridobljenih upravnih dovoljenj je končni popisni list dopolnjen še z ugotovitvami glede kriterijev, predlogom ali se zidanica dopušča z ali brez sanacijskega pogoja ter s pogoji sanacije z obrazložitvijo, če so le-ti potrebni.

Grafični del vsebuje prikaz lege, velikosti oblikovanja objekta na geodetskem načrtu v merilu 1 : 500. Na njem so prikazane lege zidanic, pomožnih objektov, gradbeno-inženirskih objektov (oporni zidovi in podobno), meje zemljiške parcele in podrobnejša namenska raba Az (povzeta iz OPN MONM), dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč po podatkih Ministrstva za

kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP) ter točka lokalne prilagoditve podrobnejše namenske rabe prostora.

5.1.5.1 Primer legalizacije s pogoji sanacije brez konstrukcijskih posegov

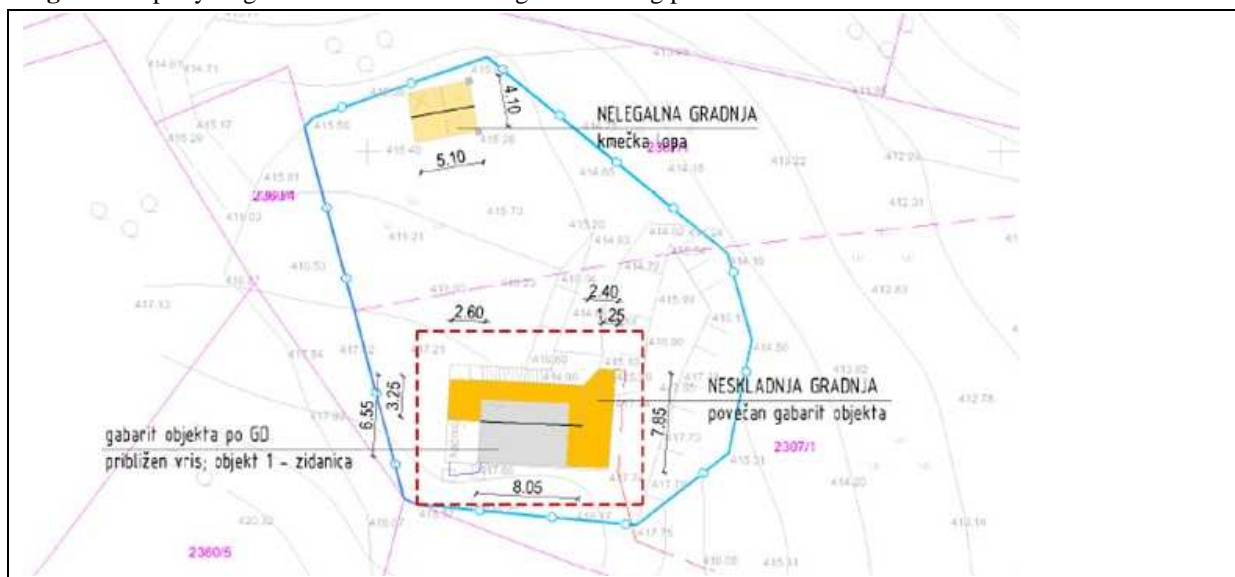
Primer 1: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE24 (slika 32) v vinogradniškem območju Sadeže pri Golušniku-VIN07, na zemljišču s parcelnimi številkami 2307/1 k. o. Črešnjice.

Ugotovitve: Objekt je brez fasade (slika 33) in se nahaja na parceli stavbišča, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem. Predstavlja neskladno gradnjo, ki po višinskih gabaritih odstopa od izdanega gradbenega dovoljenja. Objekt ni v vizualnem neskladju z okolico in okoliškimi objekti. Na pripadajočih zemljiščih ni zasajenega vinograda. Na delu zemljišča so kmetijske površine in sicer ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak v površini ca. 270 m² in trajni travnik v površini ca. 1.200 m².

Predlog sanacije: Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih s pogoji sanacije, pri čemer je potrebno pravilno oblikovanje fasade. Pri dokončanju fasade potrebno upoštevati horizontalno členitev. Fasada naj z barvo ali uporabo različnih materialov loči pritličje oziroma mansardo od kletne etaže. Priporoča se, da naj bo podstrešni del izdelan v leseni izvedbi. Uporabljene barve naj bodo predvsem nevpadljive, bele ali na zemeljski osnovi. Sočasno se dopusti tudi legalizacija pomožnega objekta (kmečka lopa), ki se nahaja na kmetijskem zemljišču (K2), in sicer v obstoječih gabaritih ter oblikovanju, brez pogojev sanacije. Dopusti se izvedba opornega zidu ob dostopni poti, ki tudi poseže na osnovno namensko rabo (K2), vendar je le ta potreben za ureditev zunanjih površin pri premagovanju višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanci. Višina opornega zidu se omeji do največ 2,5 m, pri čemer ga je potrebno ozeleniti. Legalizacija objektov se dopusti s pogojem, da se na delu površin trajnega travnika zasadi vinograd ali visokoraslo sadno drevje avtohtonih vrst in sicer v površini ca. 400 m².

Slika 32: Popisni list-ureditvena situacija

Fig. 32: Property Register-situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 33: Popisni list–značilne fotografije objekta

Fig. 33: Property Register–distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Primer 2: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE115a (slika 34) v vinogradniškem območju Kavce pri Gabrju-VIN27, na zemljišču s parcelno številko 1175 k. o. Gabrje.

Ugotovitve: Objekt na sliki 35 je zgrajen v vinogradniškem območju na izpostavljeni lokaciji. V tlorisnih razmerjih in barvi fasade odstopa od okoliških objektov. Znotraj gradbene parcele se nahaja tudi oporni zid, ki je višji od 1,20 m.

Predlog sanacije: Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih in oblikovanju s pogoji sanacije, ki v danem primeru pomeni oblikovanje fasade, v smislu prenove fasade, pri čemer je potrebno upoštevati horizontalno členitev. Fasada naj z barvo ali uporabo različnih materialov loči pritličje oziroma mansardo od kletne etaže. Podstrešni del se priporoča v leseni izvedbi. Uporabljene barve naj bodo predvsem nevpadljive, bele ali na zemeljski osnovi. Dopusti se tudi legalizacija opornega zidu, saj je le ta potreben za ureditev zunanjih površin pri premagovanje višine terena ter za optimalne ureditve parkirnih mest ob zidanici. Potrebno ga je le prebarvati skladno s končnim izgledom zidanice.

Slika 34: Popisni list-ureditvena situacija

Fig. 34: Property Register - situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 35: Popisni list–značilne fotografije objekta

Fig. 35: Property Register–distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

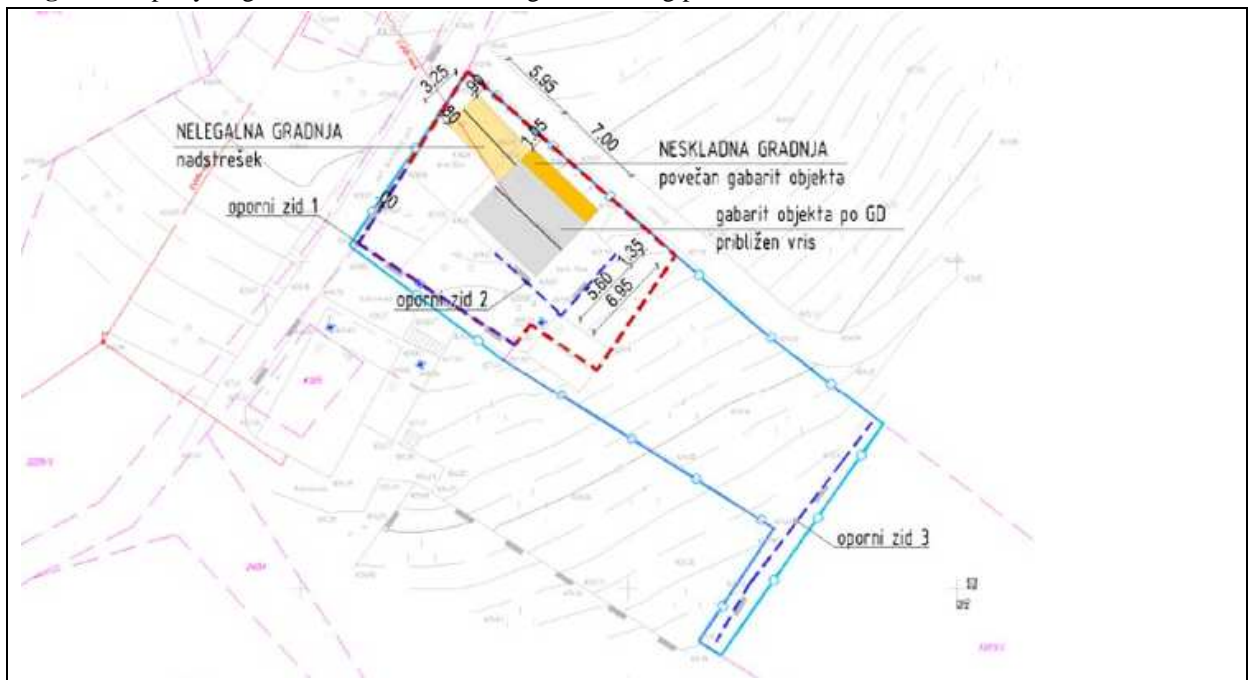
5.1.5.2 Primer legalizacije s pogoji sanacije s konstrukcijskim posegom

Primer 1: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE52a (slika 36) v vinogradniškem območju Trška gora in Golušnik-VIN08, na zemljišču s parcelno številko 1323/1 k. o. Ždinja vas.

Ugotovitve: Objekt, na sliki 37, je zgrajen na Az. Ostale ureditve ob objektu so deloma ali v celoti zgrajeni izven Az. Objekt odstopa od okoliških objektov v tlorisnih razmerjih, oblikovanju strehe. Možno ga je legalizirati s sanacijskimi pogoji, saj se ne nahaja na izpostavljeni lokaciji.

Slika 36: Popisni list - ureditvena situacija

Fig. 36: Property Register - situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 37: Popisni list – značilne fotografije objekta

Fig. 37: Property Register – distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Predlog sanacije: Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih in odmikih od mej sosednjih zemljišč, s pogoji sanacije (konstrukcijski poseg, oblikovanje fasade). Streha objekta se mora izvesti kot simetrična dvokapnica v naklonu 40° - 45° , slame pa mora potekati po sredini objekta. Obvezna je horizontalna členitev fasade, ki naj z barvo ali uporabo različnih materialov loči pritličje oziroma mansardo od kletne etaže. Podstrešni del se priporoča v leseni izvedbi. Uporabljene barve naj bodo predvsem nevpadljive, bele ali na zemeljski osnovi. Oporni zid se obarva skladno s končnim izgledom zidanice. Dopusti se legalizacija pomožnega objekta (nadstreška) v obstoječih gabaritih in oblikovanju brez pogojev sanacije. Dopusti se legalizacija opornih zidov v višini 1,2 m zgrajenih na osnovni namenski rabi (K1), saj le ti pripomorejo k optimalnejši ureditvi zunanjih površin, predvsem zaradi premagovanja višinskih razlik v terenu.

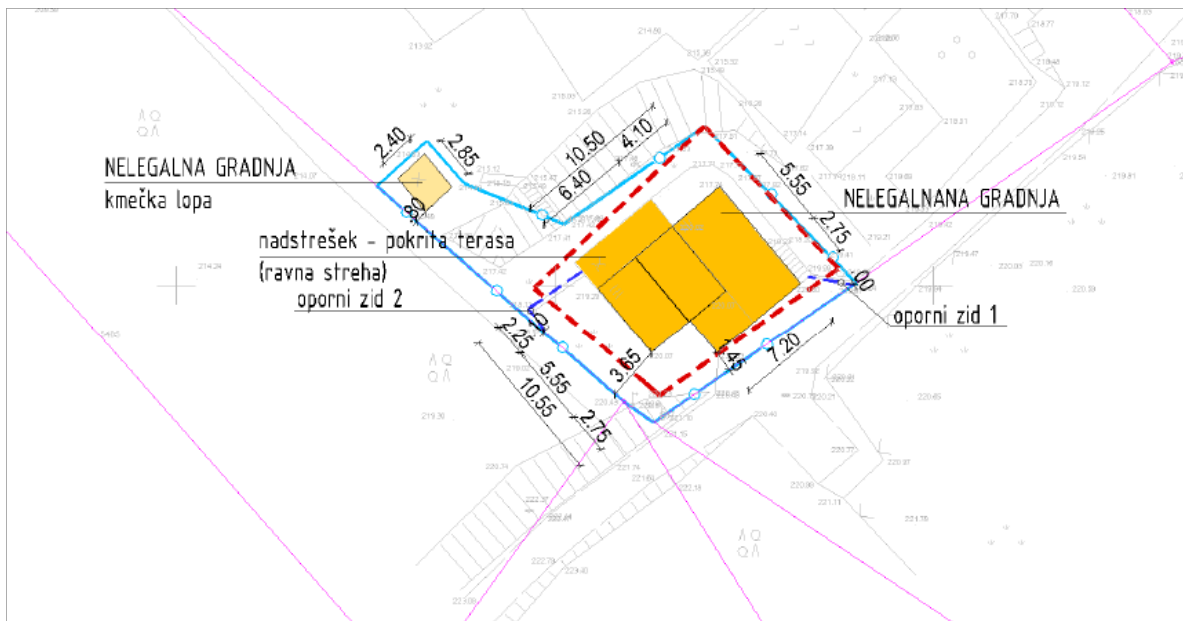
Primer 2: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE81 (slika 38) v vinogradniškem območju Cerovci pri Smolenji vasi-VIN12, na zemljišču s parcelno številko 528/2 k. o. Smolenja vas.

Ugotovitve: Objekt, na sliki 39, je v celoti zgrajen brez potrebnih dovoljenj. Izven stavbne površine je postavljen še pomožni objekt (kmečka lopa). Objekt gabaritno in oblikovno odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici, vendar ga je možno legalizirati s sanacijskimi pogoji.

Predlog s pogoji sanacije: Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih in odmikih od mej sosednjih zemljišč, s pogoji sanacije (konstrukcijski poseg). SV del objekta se nad kletjo dozida, celotno podstrešje se nadzida do višine cele pritlične etaže, nad katerim se izvede betonska plošča. Streha objekta se izvede, v naklonu 35° - 45° , direktno na ploščo, slame objekta se obrne (po dolžini, smer JZ-SV). Pri izvedbi fasade je obvezna horizontalna členitev fasade, ki naj z barvo ali uporabo različnih materialov loči pritličje oziroma mansardo od kletne etaže. Podstrešni del se priporoča v leseni izvedbi. Uporabljene barve naj bodo predvsem nevpadljive, bele ali na zemeljski osnovi. Dopušča se tui legalizacija kmečke lope, ki se delno nahaja na kmetijskem zemljišču. Oporni zidovi se legalizirajo z namenom, da se omogočijo premostitve v terenu ter zaradi optimalne rešitve zunanje ureditve.

Slika 38: Popisni list - ureditvena situacija

Fig. 38: Property Register - situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 39: Popisni list – značilne fotografije objekta

Fig. 39: Property Register – distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

5.1.5.3 Primer legalizacije brez pogojev sanacije

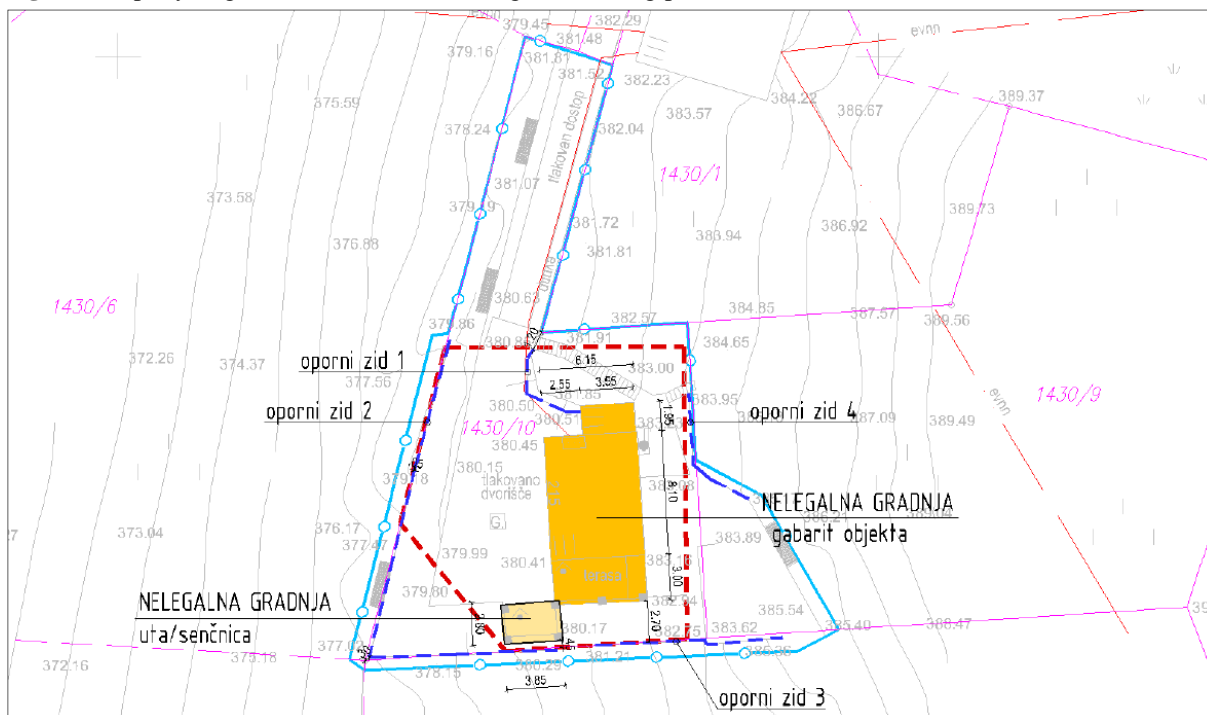
Primer 1: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE46 (slika 40) v vinogradniškem območju Trška gora in Golušnik-VIN08, na zemljišču s parcelno številko 1430/10 k. o. Ždinja vas.

Ugotovitve: Objekt, na sliki 41, je zgrajen v vinogradniškem območju na Az, oporni zidovi pa deloma posegajo izven Az. Objekt po obliki in velikosti ter izpostavljenosti ne odstopa od objektov v okolici. Odmik objekta do sosednje parcele je premajhen.

Predlog sanacije: Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih, oblikovanju in odmikih od sosednjega zemljišča, brez pogojev sanacije. Dopusti se tudi legalizacija pomožnega objekta (uta/senčnica) v obstoječih gabaritih, oblikovanju in odmikih od sosednjih zemljišč, brez pogojev sanacije. Dopusti se legalizacija opornih zidov, ki delno posegajo na osnovno namensko rabo (K2), saj le ti pripomorejo k optimalnejši ureditvi zunanjih površin, predvsem zaradi premagovanja višinskih razlik v terenu. Legalizacija se dopusti vključno z obstoječimi odmiki od mej sosednjih zemljišč.

Slika 40: Popisni list - ureditvena situacija

Fig. 40: Property Register - situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 41: Popisni list – značilne fotografije objekta

Fig. 41: Property Register – distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

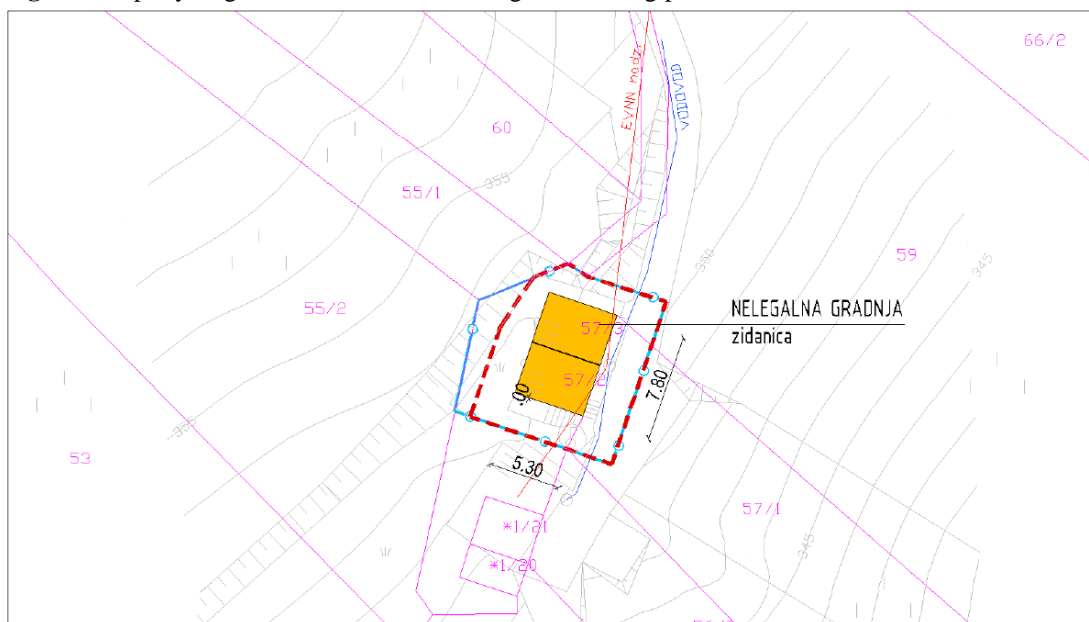
Primer 2: Obravnavan objekt se nahaja na območju UE138a (slika 42) v vinogradniškem območju Zajčji Vrh pri Stopičah-VIN38, na zemljišču s parcelnima številka: 57/2, 57/3 k. o. Zajčji Vrh.

Ugotovitve: Objekt, na sliki 42, je zgrajen v vinogradniškem območju na stavbišču Az. Objekt po obliki in velikosti ter izpostavljenosti ne odstopa od objektov v okolici. Odmiki zidanice od sosednje parcele so premajhni. Ob zidanici je več kot 8 arov vinograda.

Predlog: Legalizacija dovoljena brez pogojev sanacije. Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih, oblikovanju in odmikih od mej sosednjih zemljišč brez pogojev sanacije.

Slika 42: Popisni list - ureditvena situacija

Fig. 42: Property Register - situation concerning the building plan



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

Slika 43: Popisni list – značilne fotografije objekta

Fig. 43: Property Register – distinctive photographs of the building



Vir: Strokovne podlage za..., 2013

5.2 Sanacijski prostorski model s pogoji za legalizacijo

Na osnovi posameznih pobud lastnikov zidanic je kot rezultat terenskih ogledov, analiz stanja prostora, določitve kriterijev in pogojev izdelan sanacijski model (preglednica 4) za legalizacijo zidanic, ki v nadaljnjih fazah predstavlja izhodišča za izdelavo prostorsko izvedbenega načrta občine.

Preglednica 4: Sanacijski model

Table 4: Remediation model

<i>Element, vsebina modela</i>	<i>Opredelitev</i>
Ureditvena enota (UE)	UE zajema vse objekte, ki so predmet legalizacije, vključno s spremljajočimi zunanjimi ureditvami na opredeljenih zemljiških parcelah. V UE je, poleg stavbišča za zidanice-Az, zajeto tudi kmetijsko zemljišče, če se na njem nahajajo pomožni objekti in oporni zidovi.
Gradbena parcela (GP)	GP izhaja iz stavbišča za zidanice-Az, ki je opredeljeno v OPN in prilagojeno dejanski rabi prostora.
Osnovni objekt	zidanica
Ostali objekti	pomožni objekti in oporni zidovi
Funkcionalno zemljišče (obdelovalna površina)	Je kmetijsko zemljišče na katerem se nahajata vinograd in/ali sadovnjak. Velikost obdelovalne površine je lahko tudi manj kot 8 arov.
Odmiki	Predstavlja minimalno razdaljo med objektom in mejo sosednje parcele. Odmiki so lahko manjši kot: 3 m pri zidanici, 1,5 m pri pomožnem objektu, 0,5 m pri opornih zidovih.
Namembnost osnovnega objekta	<ul style="list-style-type: none"> • gospodarski objekt-zidanica, • počitniška hiša-vikend, • vinotoč ali vinska klet, • stanovanjska hiša (stalno bivanje).
Infrastrukturalna opremljenost	Dostopnost ter priključitev na elektriko, vodovod (ali uporaba kapnice), fekalno kanalizacijo (ali uporaba greznice) in telekomunikacijsko omrežje.
Območje varovanj in omejitev	Zavarovana območja naravnih vrednot in kulturne dediščine, erozijska območja in druge omejitve.
Pravno stanje objekta	Legalno izveden del objekta, je del, ki ima uporabno ali gradbeno dovoljenje. Nelegalna gradnja, je gradnja (zidanica ali pomožni objekt), ki je v celoti izvedena brez upravnega dovoljenja. Neskladna gradnja, katere izvedba odstopa od gradbenega dovoljenja.

2. UGOTOVITVE / KRITERIJI		
Ugotovitev	Sanacija	Legalizacija
Objekt (zidanica ali pomožni objekti) ne odstopa od objektov v neposredni okolici in ni vizualno izpostavljen.	Sanacija ni potrebna.	Da, brez sanacije v obstoječem stanju.
Objekt (zidanica ali pomožni objekt) na Az odstopa od ostalih objektov v okolici in se nahaja na vizualno izpostavljeni legi	Potrebna sanacija s pogoji: <ul style="list-style-type: none"> • oblikovanje oziroma dokončanje fasade in/ali • zasaditev z visokoraslim drevjem in/ali • ozelenitev opornih zidov in/ali • konstrukcijski poseg. 	Da, s pogoji sanacije.

3. NAČINI SANACIJE	
Oblikovanje fasade	<ul style="list-style-type: none"> • členitev fasade po etažah z barvo ali različnimi materiali, podstrešni del se izvede praviloma v leseni izvedbi, • barva fasade naj bo bela oziroma v umirjenih zemeljskih tonih.
Zasaditev	<ul style="list-style-type: none"> • zasaditev zunanosti z avtohtonim drevjem iz smeri vizualne izpostavljenosti, • ozelenitev opornega zidu z bršljanom, divjo trto ali sorodnimi vrstami.
Konstrukcijski poseg	<ul style="list-style-type: none"> • Konstrukcijski poseg se določi ob optimalnem razmerju med vrednostjo posega ter doseženim vizualnim učinkom v prostoru.
Ostalo	<ul style="list-style-type: none"> • če se izkaže je potrebno funkcionalno zemljišče dodatno zasaditi s trto ali sadnim drevjem, • dopuščajo se manjši odmiki, s katerimi se morajo strinjati lastniki sosednjih parcel.

Vir: Odlok o OPPN..., 2009; pripravila: Mateja Kaudek

5.2.1 Opredelitev elementov ureditvene enote

Model je sestavljen iz več ureditvenih enot (v nadaljevanju UE), ki so razpršene po celotni občini. Vsaka UE je specifična po velikosti in obliki in je obravnavana kot samostojna enota, hkrati pa so vse UE določene z enakimi elementi.

UE zajema eno ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, kjer so umeščene posamezne obravnavane neskladne oz. nelegalne gradnje. V vsaki posamezni UE so za objekte in ureditve na Az (na območju, ki je po OPN že stavbno) določene gradbene parcele, ki vključujejo objekte (osnovni in ostali objekti) in manipulativne površine (dostopi, parkirna mesta). Del ureditvene enote predstavlja tudi funkcionalno zemljiško posestvo, na katerem se nahaja vinograd ali sadovnjak. Funkcionalno zemljiško posestvo posega v večini primerov tudi izven UE, vendar

se mora stikati z zemljiščem, kjer je dopustna legalizacija zidanice in ostalih pomožnih objektov. Osnovni objekt je zidanica in je glavna stavba znotraj funkcionalno-zemljiškega posestva. Ostali objekti so pomožni objekti (PO) za spravilo strojev, orodja ali pridelka, ki funkcionalno dopolnjujejo namembnost glavne stavbe. Zraven sodijo tudi oporni zidovi, ki so potrebni zaradi boljše ureditve zunanjih površin ob objektu, kar se nanaša na parkiranje ali premagovanja višinske razlike v terenu ter kot agromelioracijski ukrep za izboljšanje pogojev kmetijske pridelave in funkcionalne izrabe zemljiškega posestva. Slednji se lahko nahajajo tudi izven gradbene parcele (Odlok o OPPN..., 5. člen).

5.2.2 Prostorske ureditve

V UE je znotraj gradbene parcele (stavbišče-Az) dopustna legalizacija (Odlok o OPPN..., 8. člen):

- »osnovnih objektov (zidanic), ki primarno služijo kmetijski dejavnosti in sekundarno občasemu bivanju;
- ostalih oziroma pomožnih objektov za spravilo strojev, orodja in pridelka, ki funkcionalno dopolnjujejo namembnost osnovnega objekta;
- opornih zidov, potrebnih zaradi boljše ureditve zunanjih površin ob objektu (parkiranje ipd.) in/ali premagovanja višinske razlike v terenu ter kot agromelioracijski ukrep za izboljšanje pogojev kmetijske pridelave ali funkcionalne izrabe zemljiškega posestva ter
- drugih ureditev (krajinskih in parternih ureditev)«.

V posamezni UE se dopušča tudi legalizacija posameznih objektov ali delov objektov na osnovni namenski rabi (na najboljšem in drugem kmetijskem zemljišču ter gozdu), in sicer (Odlok o OPPN..., 8. člen):

- »kmečkih lop, kozolcev, čebeljakov, kašč, grajenih rastlinjakov in podobnih pomožnih kmetijskih objektov,
- nadstreškov, kadar so ti del zidanice in je njihova postavitve delno na gradbeni parceli, delno pa posegajo na osnovno namensko rabo,

- greznic, rezervoarjev za UNP ali nafto, malih komunalnih čistilnih naprav, zajetij, zbiralnikov za kapnico,
- utrjenih dovoznih poti in utrjenih dvorišč,
- opornih zidov, ki so potrebni kot agromelioracijski ukrep za izboljšanje pogojev kmetijske pridelave ali funkcionalne izrabe zemljiškega posestva,
- priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture«.

5.2.3 Pogoji in usmeritve za legalizacijo neskladnih in nelegalnih gradenj

Pogoji za legalizacijo glede lege, gabaritov in oblikovanja objektov

»Urbanistično-arhitekturni pogoji, ki vključujejo lege, tlorisne in višinske gabarite, naklone in oblikovanje streh, oblikovanje fasad ter druge podatke, so določeni v grafičnem delu z upoštevanjem podatkov, pridobljenih na terenskih ogledih objektov in na podlagi geodetskih načrtov. Grafični prikazi so dopolnjeni s pisnimi podatki o objektih v posamezni UE in značilnimi pogledi ali fotografijami objekta za vsako UE posebej. Pogoji za legalizacijo so v nadaljevanju prikazani v preglednicah« (preglednica 5) (Odlok o OPPN..., 13. člen).

Legalizacija objektov je dopustna brez pogojev sanacije za posamezne objekte, ki glede lege, gabaritov in oblikovanja objektov ne odstopajo od objektov zgrajenih v neposredni okolici:

Preglednica 5: Dopustna legalizacija objektov brez pogojev sanacije

Table 5: Permissible legalization of buildings without conditions remediation

EUP po OPN	Ureditvena enota	Osnovni objekt	Ostali objekti	Drugi pogoji
VIN-06	9	ZIDANICA-nelegalna gradnja	PO (KMEČKA LOPA) in OPORNI ZID - nelegalna gradnja	
VIN-06	10	ZIDANICA-neskladna gradnja	PO (LOPA, KMEČKA LOPA) in OPORNI ZIDOVI - nelegalna gradnja	
VIN-06	11	ZIDANICA-neskladna gradnja		Obstoječ gospodarski objekt na zemljišču parcelne številke 1969 k. o. Črešnjice se ohrani in služi kot pomožni objekt k obravnavani zidanci.

Vir: Odlok o OPPN..., 14. člen

»Za nekatere UE so določeni tudi drugi pogoji, ki ne predstavljajo pogojev sanacije, vendar so določeni z namenom, da se zagotovi boljša izraba in izgled objekta in/ali pripadajočih zunanjih ureditev. Njihova izvedba je priporočljiva, ni pa obvezna« (Odlok o OPPN..., 14. člen).

Legalizacija objektov je dopustna s pogoji sanacije za posamezne objekte, ki glede lege, gabaritov in oblikovanja objektov odstopajo od objektov zgrajenih v neposredni okolici:

»Pogoji sanacije so določeni za posamezne objekte, ki gabaritno in oblikovno odstopajo od objektov, zgrajenih v neposredni okolici z namenom, da se zagotovi čim boljši vklop v širši prostor. Pogoji sanacije so deljeni na zahteve glede oblikovanja fasade ter na izvedbo zunanjih ureditev (ozelenitev opornih zidov, zasaditve z drevjem, izvedbo brajd in podobno). V primeru, ko so na objektu zaradi zagotovitve oblikovne skladnosti celotnega objekta potrebni konstrukcijski posegi, so ti določeni z upoštevanjem sorazmernosti med stroški in doseženim učinkom v vizualni sliki prostora« (preglednica 6) (Odlok o OPPN..., 15. člen).

Preglednica 6: Dopustna legalizacija objektov s pogoji sanacije

Table 6: Permissible legalization of buildings with conditions remediation

EUP po OPN	Ureditvena enota	Osnovni objekt	Ostali objekti	Pogoji sanacije
VIN-06	20	ZIDANICA-neskladna gradnja		Oblikovanje/dokončanje fasade. Drugi pogoji: Dopusti se izvedba opornih zidov V in Z od objekta, ker so ti potrebni zaradi funkcionalnejše ureditve zunanjih površin ob objektu kot na primer za parkiranje in/ali premagovanja višinske razlike v terenu. Višina opornega zidu ne sme presežati 2,5m, biti mora dodatno ozelenjen.
VIN-08	28	ZIDANICA-neskladna gradnja	PO (KMEČKA LOPA, LOPA) in OPORNI ZIDOVI - nelegalna gradnja	Zasaditve.
VIN-27	124	ZIDANICA-nelegalna gradnja		Konstrukcijski poseg: Odstraniti se lesena dela objekta, in sicer prizidek na JV strani (ki služi kot vetrolov) in prizidek na SZ strani (lesena lopa). Na JV fasadi se lahko izvede stopnišče, ki bo omogočalo zunanjo komunikacijo do podstrešja in balkon oz. podest po celotni širini objekta, ki bo hkrati služil kot pokriti vhod, ki se na delu vhoda tudi zapre (vetrolov).

Vir: Odlok o OPPN..., 16. člen

»Pri oblikovanju fasade naj se predvidi obvezna horizontalna členitev na kletni in podstrešni del. Barva fasade mora biti v pastelnih ali zemeljskih barvah, fasada podstrešnega dela naj bo praviloma lesena. Okolice naj se zasadi z avtohtonim visokoraslim drevjem iz smeri vizualne

izpostavljenosti, podporni zidovi naj se ozelenijo z vzpenjavkami kot sta bršljan in divja trta ali druge sorodne rastline. Konstrukcijski poseg se izvede, kjer je ta potreben. Ponekod so opredeljeni tudi drugi pogoji, kjer so ti potrebni ali smiselni in so posebej opredeljeni« (Odlok o OPPN..., 15. člen).

Pogoji za legalizacijo objektov glede odmikov od mej sosednjih zemljišč

»Odmik objekta od parcelne meje je najkrajša razdalja med zazidano površino in parcelno mejo sosednjega zemljišča. Za zadosten odmik se šteje odmik, ki znaša najmanj 3,0 m pri osnovnem objektu, najmanj 1,5 m pri ostalih pomožnih objektih in najmanj 0,5 m pri opornih zidovih« (Odlok o OPPN..., 5. člen).

»Manjši odmiki od mej sosednjih zemljišč so dopustni pri nekaterih objektih, ki so posebej opredeljeni v preglednici« (preglednica 7) (Odlok o OPPN..., 20. člen).

Preglednica 7: Dopustna legalizacija z manjšimi odmiki

Table 7: Permissible legalization with minor deviations

EUP po OPN	Ureditvena enota	Objekt	Dopustni manjši odmiki
VIN-06	6a	ZIDANICA-neskladna gradnja	1,45m od parcele številka 2804, (cesta) k. o. Črešnjice
VIN-06	8a	ZIDANICA-nelegalna gradnja	0,65m od parcele številka 1232/3, k. o. Črešnjice
VIN-08	40	PO (NADSTREŠEK, GARAŽA, LOPA)-nelegalna gradnja	Pomožni objekt (nadstrešek): 0,20m od parcele številka 1092/1, 1092/2, k. o. Ždinja vas 0,00m od parcele številka 1038, k. o. Ždinja vas Pomožni objekt (garaža): 0,00m od parcele številka 1038, k. o. Ždinja vas Pomožni objekt (lopa): 0,25m od parcele številka 1038, k. o. Ždinja vas

Vir: Odlok o OPPN..., 19. člen

Pogoji za legalizacijo objektov glede funkcionalnega zemljišča posestva

»Za objekte v posamezni ureditveni enoti so podatki o velikosti funkcionalnega zemljiškega posestva pridobljeni iz uradnih evidenc (podatki o lastništvu in površina vinograda oziroma sadovnjaka so pridobljeni po dejanski rabi iz evidence, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). Kot zadostna velikost funkcionalnega zemljiškega posestva se šteje površina vinograda oziroma sadovnjaka 8 arov ali več. Kjer izmerjena površina vinograda

oziroma sadovnjaka znaša manj kot 8 a, so določene izjeme, kjer je dopustna legalizacija objektov ob pogojih iz spodaj prikazane preglednice« (preglednica 8) (Odlok o OPPN..., 21. člen).

»Manjše funkcionalno zemljiško posestvo je dopustno v obstoječi površini oziroma je v tabeli določen pogoj za zasaditev z vinsko trto ali visokoraslim sadnim drevjem avtohtonih vrst« (Odlok o OPPN..., 22. člen).

Preglednica 8: Dopustna legalizacija z manjšo površino vinograda

Table 8: Permissible legalization of a smaller area of the vineyard

EUP po OPN	Ureditvena enota	Pogoji glede funkcionalnega zemljiškega posestva
VIN-08	58	na obstoječo površino vinograda/sadovnjaka oz. ob spremembi lastništva zasaditev vinograda/sadovnjaka (200 m ²)
VIN-08	59a	zasaditev vinograda/sadovnjaka (400 m ²)
VIN-08	63	na obstoječo površino vinograda/sadovnjaka

Vir: Odlok o OPPN..., 22. člen

5.2.4 Pogoji za parcelacijo in določitev gradbenih parcel

»V UE je dopustno s parcelacijo deliti parcele, na katerih je z upravnim dovoljenjem legalizirana neskladna oziroma nelegalna gradnja zidanice, vendar le pod pogojem, da po parcelaciji parcela (s parcelnim delom za stavbišče), na kateri je zidanica s pripadajočim vinogradom, ne bo manjša od 8 arov oziroma ne manjša od površine, ki je za posamezno UE z manjšim funkcionalnim zemljiškim posestvom določena s predmetnim odlokom. Izjema je parcelacija za potrebe gradnje javne infrastrukture. Parcelacija (oblika parcele in dostop do javnih poti) mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru« (Odlok o OPPN..., 23. člen).

Določitev gradbenih parcel

»Gradbene parcele, ki pripadajo posameznim objektom in ureditvam, so določene na ureditvenih situacijah v okviru posameznih UE v grafičnem delu tega odloka. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko določi tudi manjša oziroma večja gradbena parcela ali gradbena parcela drugačne oblike, kot je določena v grafičnem delu tega odloka, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- če je znotraj posamezne UE določenega več stavbnega zemljišča Az, kot ga objekt/i potrebuje/jo, na izločenem delu pa je v geodetskih oziroma drugih evidencah evidentirana izključno kmetijska raba, se lahko določi manjša gradbena parcela,
- če objekt oziroma obstoječe ali predvidene ureditve potrebujejo večjo gradbeno parcelo, se njena velikost lahko tudi poveča, pri čemer pa ta ne sme biti večja od velikosti stavbnega zemljišča Az, določeno z OPN,
- če je to potrebno zaradi urejanja lastništva ali gradnje gospodarske javne infrastrukture, se lahko določi tudi drugačna oblika gradbene parcele, vendar vse znotraj obsega stavbnega zemljišča Az.

V okviru ene UE je lahko določenih tudi več gradbenih parcel« (Odlok o OPPN..., 24. člen).

5.2.5 Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

»Priključki objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno z dostopi, ki so potrebni za funkcioniranje objektov in potekajo izven območij posameznih UE, so skladno s 6. odstavkom 73. člena OPN dopustni na vseh PNR« (Odlok o OPPN..., 25. člen).

»Za zgrajene objekte se šteje, da imajo zagotovljen dostop, če se priključujejo na opredeljeno javno prometno površino. V primerih, ko dostop poteka preko zemljišča oziroma zemljišč v zasebni lasti, je potrebno v postopku za izdajo upravnega dovoljenja predložiti ustrezno dokazilo o pravici uporabe« (Odlok o OPPN..., 26. člen).

»Osnovni objekti se priključujejo na komunalno in energetska infrastrukturo skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Kjer priključitev na omrežje javne komunalne in energetske infrastrukture ni možna, je dovoljena lastna oskrba« (Odlok o OPPN..., 27. člen).

5.2.6 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Novo mesto, je ob vrednotenju Trške gore ugotovil, da je razvrednotena do takšne mere, da je ni več smiselno ohranjati in varovati kot značilno vinogradniško kulturno krajino. Z Odlokom o spremembi Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo

mesto (Uradni list. RS, št. 15/14) se kulturna krajina Trška gora-vinogradniško območje črta iz razvida območij nepremičnih kulturnih spomenikov (Strokovne podlage za..., 2013).

»Za posege v vplivno območje kulturnega spomenika je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine, vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Mestne občine Novo mesto (Zavod za kulturno dediščino Slovenije OE Novo mesto, februar 2008). Kulturnovarstveno soglasje izda pristojna območja enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKD-1, 28.-30. člen)« (Odlok o OPPN...30. člen).

6 ALI JE ZAGOTOVITEV PRAVNE PODLAGE ZADOSTEN UKREP ZA IZBOLJŠANJE VIZUALNEGA STANJA V PROSTORU?

6.1 Upoštevanje temeljnih izhodišč načrtovanja

V prejšnjem poglavju je prikazana izdelava sanacijskega modela, ki določa kriterije za legalizacijo oziroma izhodišča za pravno podlago v prostorsko izvedbenem aktu. Občina je skladno s prostorsko zakonodajo pričela s postopkom izdelave OPPN za območje sanacije na vinogradniških območjih. V tem poglavju je opisan način upoštevanja posameznih izhodišč, kar dokazuje, da je OPPN za sanacijo izdelan na podlagi celovitega pristopa. Kljub temu ostajajo nejasnosti glede reševanja ostalih nelegalnih gradenj, ki niso bile zajete v postopek ter nejasnosti glede prevelikega poudarka pri upoštevanju zatečenega stanja, zaradi katerega smo se oddaljili od kakovostnega oblikovnega pristopa pri načrtovanju vinogradniških območij in sočasno zanemarili problematiko bivanja.

6.1.1 Upoštevanje zakonodaje ter pravilnika o pripravi OPPN

Pri pripravi OPPN za sanacijo je bila upoštevana veljavna prostorska zakonodaja (ZPNačrt, ZGO-1, ZVO-1, ZKZ idr.) ter določila OPN MONM, podatki o prostoru in že izdelane Strokovne podlage za ... (2013). Posamezne gradiva OPPN, od sklepa o začetku priprave, osnutka, dopolnjenega osnutka do sprejetega dokumenta, omogočajo transparentnost OPPN v postopku priprave in so izdelana v obliki ter vsebini, kot jih določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta in so prikazana skozi terminski plan postopka v nadaljevanju (Urejanje prostora na občinski ravni, 2011):

- oktobra 2011 je bil sprejet Sklep o začetku priprave OPPN za sanacijo;
- v novembru 2011 je MONM z javnim dopisom pozvala lastnike nelegalno zgrajenih zidanic in ostalih objektov v VIN, da podajo pobude;
- v februarju 2013 so se pričeli ogledi na terenu, ki so se izvajali vse do julija 2013, v tem času so se izdelale tudi strokovne podlage;
- v maju 2013 se je z dodatnim sklepom dopustila sprememba podrobnejših izvedbenih pogojev z OPPN in sicer brez spremembe OPN;

- v avgustu 2013 so bile na osnutek OPPN pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora;
- v oktobru 2013 je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, izdalo odločbo, da za predmetni OPPN ni potrebno izvesti postopka CPVO;
- dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v septembru 2013 ter podrobneje predstavljen na javni obravnavi. V tem času so bile podane pripombe;
- na pripombe so podana stališča, ki so bila sprejeta s sklepom župana v decembru 2013;
- skladno s sprejetimi stališči je bil izdelan predlog OPPN in v decembru 2013 poslan v pregled vsem nosilcem urejanja prostora, ki so že podali svoje usmeritve;
- v usklajenem predlogu, ki je bil na seji predstavljen občinskemu svetu, je bilo obravnavanih 185 pobud, ki jih je možno legalizirati s pogoji sanacije ali brez nje. Sočasno je bil za 14 pobud izpeljan vzporeden postopek sprememb in dopolnitev OPN po 53.a členu ZPNačrt (kratki postopek);
- Odlok OPPN za sanacijo je bil aprila 2014 objavljen v Uradnem listu RS (Občinski podrobni ..., 2014).

6.1.2 Upoštevanje hierarhično višjega akta

Ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov so v strateškem delu OPN MONM med ostalim podane tudi usmeritve za razvoj in prenovu naselij v krajini (Odlok o OPN MONM, 6. člen). Podrobnejše določila za sanacijo območij razpršene gradnje, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN in kamor sodijo tudi vinogradniška območja, so opredeljena v izvedbenem delu OPN (Odlok o OPN MONM, 65., 66. člen).

Kljub temu, da za vinogradniška območja v MONM izdelava podrobnejših aktov ni posebej opredeljena, ima OPPN za sanacijo pravno podlago v 11. alineji 2. odstavka 139. člena OPN. Ta pravi, da se za območja sanacije razpršene gradnje na vinogradniških območjih ter drugih razvrednotenih območjih, lahko izdelajo podrobni prostorski načrti, če le-ti pripomorejo k izboljšanju prostora (Odlok o OPN MONM, 139. člen).

Zagotovitev pravne podlage za pridobitev gradbenih dovoljenj tudi za legalizacijo zidanic v vinogradniških območjih, ki jih po določilih OPN MONM trenutno ni mogoče legalizirati, je

potrebno z OPPN poseči tudi v določila hierarhično višjega akta, saj je potrebno spremeniti pogoje za oblikovanje, ki so določeni z OPN. Slednje je možno izdelati brez spremembe OPN na način, da se z OPPN spremenijo oziroma dopolnijo določila prostorsko izvedbenih pogojev -PIP, določenih z OPN. ZPNačrt namreč določa, da se sprememba PIP OPN z OPPN dopusti brez poprejšnje spremembe OPN, če so za to izpolnjeni sledeči pogoji, in sicer, da je sprememba v skladu z:

- občinskim ali regionalnim razvojnim načrtom in izvedba OPPN pozitivno vpliva na kakovost prostora;
- razvojno strategijo občine (ZPNačrt, 56a. člen).

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag za izdelavo OPPN za sanacijo je bilo ugotovljeno, da določitev pogojev legalizacije objektov ali delov objektov, ki segajo izven opredeljenih stavbnih zemljišč po OPN MONM, v OPPN ne bo imela ustrezne pravne podlage, če sočasno ne bo voden še postopek njegovih sprememb in dopolnitev. Za štirinajst pobud so bile po skrajšanem postopku izdelane spremembe OPN in sicer na podlagi 53.a člena ZPNačrt-a, pri čemer je bilo potrebno odpraviti neskladja, ki so nastala pri določitvi stavbnega zemljišča za zidanice, ki so bile ugotovljena pri izdelavi geodetskih načrtov obravnavanih pobud (Občinski podrobni..., 2014).

6.1.3 Interdisciplinarno načrtovanje

Pomen vloge sektorjev oziroma nosilcev urejanja prostora pri izdelavi prostorskih izvedbenih načrtov je, da podajo strokovno podlago oziroma vhodne podatke za pripravo akta. Prostorska zakonodaja ne določa, katere smernice je potrebno pridobiti za izvedbo akta. Ta odločitev je na strani pripravljavca, ki v sklepu o začetku priprave določi, katere strokovne podlage so nujne in smiselne (Urejanje prostora na občinski ravni, 2011).

V postopku izdelave OPPN za sanacijo so bile za fazo osnutka pridobljene smernice NUP, na osnovi katerih je bil izdelan dopolnjen osnutek. NUP so bili opredeljeni v Sklepu o začetku priprave OPPN in so sledeči: Ministrstvo za obrambo RS, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za okolje in prostor (Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami), Zavod RS za varstvo narave, Zavod za gozdove Slovenije, Elektro Ljubljana, Komunala Novo mesto,

Istrabenz plini, Telekom Slovenije in MONM (Oddelek za komunalne zadeve, krajevne skupnosti in kmetijstvo) (Sklep o začetku priprave..., 5. člen). Zaradi problematike poseganja nekaterih pomožnih objektov in nekaterih delov osnovnih objektov na kmetijska zemljišča, je bilo z MONM dogovorjeno, da se pridobijo še smernice Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Predlog OPPN za sanacijo, izdelan na podlagi stališč do pripomb, je bil ponovno poslan NUP, da so podali svoja mnenja o usklajenosti akta z njihovimi predhodnimi usmeritvami. Le-ta so bila v celoti pridobljena, čemur so pripomogla tudi usklajevanja med izdelovalcem, pripravljavcem in NUP, predvsem z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

6.1.4 Okoljevarstveni vidik prostorskega načrtovanja

V fazi osnutka pristojno ministrstvo, za varstvo okolja, presodi, ali je pri pripravi prostorskega načrta potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Postopek CPVO se izvede za tiste plane, katerih izvedba lahko pomembno vpliva na okolje. Z okoljskim poročilom se ugotovijo in ocenijo vplivi in določijo omilitveni ukrepi »za varstvo okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja ter kulturne dediščine«, ki se nato vnesejo v prostorski plan (Urejanje prostora na..., 2011). Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za CPVO je na podlagi 58. člena ZPNačrt-a ugotovil, da za predmetni OPPN ni potrebno izvesti postopka CPVO, ker le ta z nameravanimi posegi ne ogroža okolja in prebivalce ter je v skladu s trajnostnimi okoljskimi načeli.

V odloku OPPN so zajeti vsi cilji Zakona o varstvu okolja, ki usmerjajo takšen družbeni razvoj, kateri »omogoča dolgoročne pogoje za človekovo zdravje, počutje in kakovost njegovega življenja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti« (ZVO, 2. člen).

6.1.5 Legitimnost oziroma vključevanje javnosti v sistem načrtovanja

Pripravljavec dokumenta (občina) mora v fazi dopolnjenega osnutka javnost seznaniti z rešitvami prostorskega akta. Vključevanje javnosti ima v prostorskem načrtovanju poseben pomen, saj se le na ta način razvojne potrebe lahko legitimno prenesejo v prostorski načrt. Gre za komunikacijo med načrtovalci in uporabniki, kjer javnost v času javne razgrnitve poda

pripombe, komentarje in predloge, na vprašanja pa dobi ustrezne odgovore (Urejanje prostora na..., 2011).

V času tridesetdnevne javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za sanacijo je bila sklicana javna obravnava, katere so se udeležili pobudniki oziroma posamezniki, ki predstavljajo različne javnosti. Na predstavitvi je bila podrobno obrazložena vsebina predmetnega OPPN, že izvedene aktivnosti ter postopki, ki so še potrebni do sprejema dokumenta. Izdelovalec in pripravljavec sta podala obrazložitve na vprašanja oziroma nejasnosti v zvezi z vsebino akta in njegovo izdelavo.

Na vse pripombe, ki so bile podane v času javne razgrnitve, vključno s pripombami politične javnosti (obrazložitev dokumenta na seji občinskega sveta), so bila podana stališča ter krajša obrazložitev.

V nadaljevanju so izpostavljene le nekatere pripombe in predlogi s podanimi stališči, ki nakazujejo vsebinsko različno problematiko:

UE043a: *»Predlagam, da se obstoječa zidana kmečka lopa doda k obstoječim objektom za legalizacijo. Lopa stoji na parceli, številka 1243/11 k. o. Ždinja vas, pod opornim zidom, tik ob sosednji meji. Dovolj naj se tudi minimalni odmik od sosednje parcele.«*

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Na terenskem ogledu je bilo ugotovljeno, da je objekt na parceli, številka 1243/11 k. o. Ždinja vas, zgrajen kot klet (delno vkopan, zidan, ravna streha). S prostorskega vidika je umestitev in oblikovanje objekta sprejemljiva, vendar je le-ta zgrajen izven površine Az, to je na kmetijskem zemljišču, kjer pa taka namembnost objekta glede na OPN ni dovoljena. Glede na obliko in funkcijo objekta ni možno opredeliti kot kmečko lopo, ki so sicer na kmetijskem zemljišču dopustne. Pripombe v tem OPPN ni možno upoštevati, zato se naj ta obravnava v sklopu priprave sprememb in dopolnitev OPN.

UE121: *»Pri pregledu sanacijskih ukrepov smo ugotovili, da bodo vplivali na osvetljenost prostorov nad osnovno zidanico (v nivoju balkona), zato predlagamo, da se dovoli postavitev*

frčad v streho obstoječe zidanice, v smeri V in Z. Prav tako naj se frčade dovolijo na novi predvideni strehi za normalen višinski dostop na obeh straneh.»

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Za legalizacijo zidanice je potrebno izvesti konstrukcijski sanacijski ukrep, in sicer izvedbo nadstreška nad odprtim kubusom. Zaradi boljše osvetlitve prostorov se dopušča izvedba frčad (povzeta po določenih OPN) na strehi obstoječe zidanice, kar se v tekstualni del opredeli kot drugi pogoj. S temi pogoji se izboljša izraba in izgled objekta.

S.P.: *»V odloku je potrebno opredeliti večji poudarek na tem, da so možna odstopanja pri pripravi PGD dokumentacije zaradi različne natančnosti podatkov.»*

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Zaradi različnih vhodnih podatkov, ki izvirajo iz grafičnih podlog: DKN, DOF in ostalo) se dopusti odstopanja pri umestitvi objektov od sosednje parcele. V odloku se dopolni besedilo, ki opredeljuje velikost dopustnih odstopanj.

UE58: *»Trenutno sem lastnica zemljišč, ki so označeni na prilogi pripombe. V razgrnjenem gradivu je med drugim tudi opredeljeno, da je funkcionalnega zemljiškega posestva več kot 8 arov. Glede na to, da trenutno v moji lasti ni celotno posestvo (dedni postopek ni končan) predlagam, da se izdelovalec opredeli do te pripombe v izogib težavam pri pridobivanju gradbenega dovoljenja.»*

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Ob pripravi dopolnjenega osnutka OPPN (september 2013) je bilo iz podatkov, pridobljenih iz uradnih evidenc, ugotovljeno, da objektom v UE58, ki so predmet legalizacije, pripada vinograd na zemljišču s parcelno, številka 939/3 k. o. Črešnjice, saj postopek dedovanja predmetnih zemljišč še ni bil zaključen. Poleg tega investitorica s sklepom o dedovanju dokazuje, da obdeluje in koristi vinograd in travnik na tem zemljišču, kar se kot tekst dopolni pod ugotovitve. Investitorica mora v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za legalizacijo zidanice izkazati minimalno 300 m² obdelovalnih površin, katere ima v lasti, v okviru obravnavane UE 58.

Večji del pripomb se je smiselno upošteval, vendar pa pripombe niso bile takšne narave, da bi spreminjale vsebino razgrnjenega dokumenta. Sprejeta stališča do pripomb, ki jih je potrdil takratni župan MONM, so bila osnova za izdelavo predloga – gradiva za pridobitev mnenj.

6.2 Realizacija načrta v praksi

Postopek izdelave OPPN za sanacijo je javnost prepoznavala pod pojmom »legalizacija zidanic«, čeprav je bil ta omogočen šele z njegovim sprejetjem. OPPN za posamezne lastnike ali pobudnike predstavlja le pravno podlago na osnovi katere se lahko kasneje pridobijo gradbena dovoljenja.

Zaradi uspešnejšega dela Upravne enote Novo mesto pri pripravi odločb za gradbeno dovoljenje sta pripravljavec in izdelovalec OPPN organizirala predstavitev in razlago odloka z namenom razjasnitve določenih izhodišč in določil, kar je vsekakor olajšalo sodelovanje med upravno enoto in izdelovalci projektne dokumentacije.

Z OPPN je bila v juniju 2014 podrobneje seznanjena tudi strokovna javnost in sicer na pravokotni mizi z naslovom »+/- zidanice«, ki jo je v organiziralo Društvo arhitektov Dolenjske in Bele krajine. Namen je bil opozoriti na skoraj nenadzorovano urbanizacijo teh območij, ki so bila prvotno kmetijska, a jih zdaj ni več mogoče uporabljati za to. Pri tem je bilo ugotovljeno, da so danes zidanice pogosto take, da bi jim težko rekli zidanica, saj vse pogosteje odstopajo od nekdanjih tipičnih oblik. Ivo Kuljaj, avtor knjige Zidanice, vinske kleti in hrami na Dolenjskem, je poudaril, da ni nič novega, da v zidanicah ljudje živijo. Na Dolenjskem je že zelo dolgo uveljavljen in poznan mešan tip naselja, kar pomeni, da so drug ob drugem vinograd, zidanica in stanovanjska hiša. To je izšlo iz nekaterih posebnosti življenja na Dolenjskem, ki se razlikuje od življenja na Štajerskem. Izpostavljeno je bilo, da je glede poseljevanja zidanic in sedanjih razmer na vinogradniških območjih država naredila v preteklosti škodo z oštevilčevanjem objektov (dodelitvijo hišnih števil).

Z možnostjo legalizacije in pridobitvijo gradbenega dovoljenja so bili dani pogoji za ustavitev inšpekcijskih postopkov v primerih, ko so bili ti uvedeni na podlagi prijave ali po uradni dolžnosti inšpekcijske službe. Za pridobitev upravnih dovoljenj so bili zainteresirani tudi

lastniki, ki so zidanice podedovali brez potrebnih dovoljenj in lastniki zidanic, ki bi radi zidanico izkoristili v turistične namene.

OPPN ne predstavlja »odpustka« posameznim črnograditeljem. V postopku legalizacije si morajo na osnovi izhodišč predmetnega OPPN lastniki pridobiti celotno projektno dokumentacijo ter plačati komunalni prispevek, stroške uzurpacije in degradacije ter druge dajatve oziroma obveznosti. Stroški pri pridobivanju gradbenega dovoljenja se razlikujejo, odvisno ali gre za zidanico v celoti (nelegalno gradnjo) ali pa gre za legalizacijo prizidka, pri čemer je bil za osnovni objekt komunalni prispevek že poravnani v preteklosti. V primerih legalizacije lope, nadstreška ali opornega zidu se gradbeno dovoljenje lahko pridobi na osnovi vloge za nezahtevni objekt.

6.3 Problematika, ki še vedno ostaja

V prejšnjem podpoglavju smo ugotovili, da je izdelan OPPN dokument, ki je predpogoj za ureditev pravnega statusa nelegalno zgrajenih objektov v vinogradniških območjih. Problematika urejanja dokumentacije je s tem rešena, vendar le za približno polovico nelegalnih gradenj. OPPN zagotavlja pravno podlago le tistim, ki so se v sam postopek prijavi po lastni presoji. Tako v vinogradniških območjih obstaja še precej lastnikov zidanic, ki svojega objekta ne morejo legalizirati, ker se niso prijavi v postopek izdelave OPPN. Doslej je interes za ureditev statusa zidanic s pridobitvijo pogojev za legalizacijo izkazalo približno 185 lastnikov. Vsaj še toliko pa je zidanic, ki po tipologiji in izgledu niso skladne z OPN, vendar se lastniki na poziv občine niso prijavi (in so črnograditelji).

Drugi problem, ki v večji meri ostaja, je tipološko in oblikovno obarvan. Prostor v glavnem ostaja takšen, kot je, in v večji meri ostaja razvrednoten. Res, da so s predmetnim OPPN za nekatere ureditvene enote določeni sanacijski pogoji, ki pripomorejo k izboljšanju objekta in kakovostnejši umestitvi v širšo okolico. Vendar so sanacijski pogoji preblagi in vezani v glavnem na oblikovanja fasade (horizontalno členitev in barvo) ter na izvedbo zunanjih ureditev z zasaditvijo. V primeru, ko so na objektu predvideni konstrukcijski posegi, so le-ti »določeni z upoštevanjem sorazmernosti med stroški in doseženim učinkom v vizualni sliki prostora« (Odlok o OPPN...,15. člen). Vizualna slika vinogradniških območij v MONM, če še posebej

izpostavimo območje Trške gore, ostaja ravno takšna kot je bila, še vedno polna arhitekturnih anomalij.

Tretji problem izhaja iz dejstva, da zidanice vsebinsko in posledično oblikovno vse pogosteje postajajo podobne stanovanjskim hišam. Razlogi za to so različni, eden od razlogov je vsekakor finančno dostopno bivanje mladih družin v obstoječih zidanicah. Reševanje problematike ni predmet OPPN, je pa to vsekakor dejavnik, ki ga je potrebno izpostaviti, saj prihod urbanizacije in globalizacije v vinogradniška območja posledično vpliva tudi na ostale prostorske vsebine tako, da pogojuje izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki je ustrezna za stanovanjska območja, z bolj » urbanimi« življenjskimi potrebami po počasi briše tudi dediščino kulturne krajine (Analizi razvojnih možnosti prostorskega razvoja, 2007).

7 SKLEPNE UGOTOVITVE IN POTRDITEV HIPOTEZE

Vinogradniška območja na Dolenjskem so vidno izpostavljena in kot taka predstavljajo pomembno prvino prostorske prepoznavnosti. Kljub velikim krajinskim vrednostim in potencialom postajajo zaradi zgostitve poselitve in graditeljske raznolikosti vse bolj pereč prostorski problem. Način razpršenega poselitvenega vzorca izhaja iz obdobja po drugi svetovni vojni, ko se je zemljiška posest drobila, kar je privedlo do zgostitve gradnje. Tako se danes na vsaki vinogradniški površini nahaja po ena zidanica. Zaradi spreminjanja namembnosti objektov iz gospodarske v bivalno, bodisi občasno počitniško ali stalno stanovanjsko pa se problem kaže še v morfološko neustreznih prenovah starih objektov ter v številnih gabaritno in oblikovno neustreznih ter predimenzioniranih objektih. Iz tega izhaja večina nelegalnih in neskladnih gradenj. Nova tipologija ter mešanica namenskih rab bistveno spreminjajo prostorska razmerja. Taki objekti povzročajo razvrednotenje tradicionalne podobe vinogradniških območij, zato prihaja do okoljskih problemov, predvsem zaradi neustrezne komunalne opremljenosti. Čeprav je razpršenost in oblikovna raznolikost nosilec identitete vinogradniških območij v MONM, si je potrebno prizadevati za ohranjanje avtentičnosti, da objekti ne bodo kazili izgleda krajine, vinogradi pa ohranjali, s čimer se bo preprečilo zaraščanje in spreminjanje podobe kulturne krajine.

Težko si zamislimo, da bi samo z določili, ki jih določa danes veljavni OPN MONM, rešili problematiko oblikovanja kulturne krajine vinogradniških območij, če jih v prvi vrsti ne zmoremo niti legalizirati. V OPN so določila za oblikovanje zidanic in urejanje vinogradniških območij napisana nekoliko preveč posplošeno, za vse objekte enako, čeprav je iz pregleda stanja prostora razbrati raznolikost gradnje tako v vsebinskem kot oblikovnem smislu. Zatečeno stanje je tisto, iz katerega moramo v prvi vrsti izhajati, saj je prostor živ organizem, ki se je in se še vedno neprestano spreminja ter razvija na podlagi družbenih, socialno-ekonomskih ter tehnoloških vplivov. Pred stanjem v prostoru si preprosto ne smemo zatiskati oči.

V predhodnih poglavjih je bilo že ugotovljeno, da izdelan sanacijski model, integriran v OPPN, omogoča urediti predvsem pravno stanje objektov v vinogradniških območjih, tako da si lahko lastniki zidanic z optimalnimi stroški uredijo upravno dokumentacijo ter poravnajo stroške »črnograditeljstva« v odnosu do lokalne skupnosti in države, nato pa brez pritiskov razmislijo o nadaljnji usodi objektov.

V preteklosti je bila ljudska arhitektura, kamor sodijo tudi različni tipi tradicionalnih vinskih kleti, harmonična dopolnitev videza neke krajine in rezultat napredne ustvarjalnosti kmečkega človeka, ki je v danih zemljepisnih, podnebnih in družbenih razmerah gradil svoja bivališča smotrno, logično in urbano, po meri in z velikim poslušom za bližnje in širše okolje (Moškon, 1982). Danes vinske kleti, ki so nastale v zadnjih dvajsetih letih, v veliki večini dajejo vtis, da gre za sestavljanke, ki so jih znesli skupaj iz bližnjih in daljnih krajev vinogradniki in vinarji sami. Na stanje sodobne vinogradniške arhitekture so vplivali tudi menjava generacij ter modernizacija pridelovalno-predelovalnih tehnologij zaradi povečanja pridelave, sanitarnih in kakovostnih standardov ter avtomatizacije vinogradniško-vinarskih procesov. Današnja arhitektura vse prevečkrat daje vtis samo-graditeljstva, ki v večini primerov temelji na naročnikovem dojetju tradicije in interpretaciji lokalne tipologije ter projektantovem nepoznavanju materije, predvsem tehnologije pridelave in predelave grozdja ter pridelave oziroma proizvodnje vina.

Če izhajamo iz dejstva, da tradicija vinogradništva lahko postane vedno večji turistični potencial, se pozidavi v vinogradniških območjih pišejo boljši časi. Starejši lastniki počasi umirajo, zato bodo zidanice prej kot slej podedovane in/ali prodane, se pojavi nov moment v prostoru, ko bodo sedanji ali novi lastniki pristopili k revitalizaciji in rekonstrukciji objektov ali h gradnji novih. V tej fazi bi vsekakor potrebovali kakovostne usmeritve, prilagojene stanju, iz katerega izhajajo. Ozaveščenost mlajše generacije do arhitekturnega oblikovanja in upoštevanja prostorske zakonodaje se izboljšuje, kar je opaziti tudi v prostoru, saj so objekti, ki se gradijo ali so bili zgrajeni pred kratkim tipološko ustrezni in oblikovani s smiselnim upoštevanjem modernih elementov ter skladni z določili prostorske zakonodaje.

Ugotovljeno stanje narekuje potrebo po pripravi prostorskega akta z namenom izboljšanja kulturne krajine vinogradniških območij na območju MONM. Z njim bi določili podrobnejše oblikovne pogoje za objekte, ki so še vedno nelegalni in tudi za tiste, ki so legalni, a oblikovno, manj primerni. V tej fazi bi bilo možno tudi nadgraditi že izdelan sanacijski model.

Slika pokrajine se ne bo spremenila čez noč, vendar s celostnim in premišljenim pristopom v načrtovanju lahko pripravimo podlago za prihodnje generacije in tako počasi obrnemo tok arhitekturne in vsebinske anomalije v vinogradniških območjih.

7.1 Potrditev hipoteze in odgovor na raziskovalno vprašanje

Pri potrjevanju hipoteze smo izhajali iz dejstva, da so rešitve, podane v sanacijskem modelu, ki so v nadaljnji fazi integrirane v prostorski akt za legalizacijo zidanic, osnova za dober in pravilen prostorski model.

Hipotezo smo preverili na podlagi integracije sanacijskega modela v urbanistični akt občine-OPPN, pri čemer je bilo v zaključnih poglavjih ugotovljeno, da je ta izdelan strokovno, na podlagi celovitega pristopa prostorskega načrtovanja ter ob upoštevanju zatečenega stanja. Pri slednjem je bil poudarek na terenskih ogledih, kjer so bila dobro pregledana in analizirana posamezna vinogradniška območja kot tudi posamezne lokacije (pobude), nato pa so bili pripravljene kriteriji za legalizacijo, ki so izhajali iz evidentirane ponavljajoče se problematike posameznih lokacij na širšem območju.

Zaradi zgoraj navedenega lahko hipotezo potrdimo. Sanacijski model je pravilen in dober prostorski model, na podlagi katerega je sprejet urbanistični dokument dosegel svoj namen, vse do faze realizacije. Posamezniku omogoča pravno podlago, na osnovi katere si le-ta pridobi gradbeno dovoljenje, v prostoru pa se z izvedbo sanacijskih pogojev stanje vsaj delno izboljšuje.

Zaključek je pokazal, da izdelane rešitve niso in ne smejo biti končne. Pogoji za legalizacijo sicer omogočijo pridobitev upravnih dovoljenj, še vedno pa manjka korak do vidnega izboljšanja stanja kulturne krajine vinogradniških območij v smislu kakovostnega arhitekturnega oblikovanja. Ob tem odgovorimo tudi na raziskovalno vprašanje, da pogoji za legalizacijo ali legalizacija sama ni rešitev kakovostnega vizualnega stanja v prostoru. Morda le delno, nikakor pa ne za celotni vinogradniški prostor.

Hipotezo tako potrjujemo do realizacije namena, ki smo ga predvideli z izdelavo sanacijskega modela oziroma njegovo realizacijo v OPPN, vendar jo nato ovržemo v fazi raziskovalnega vprašanja. Hipotezo lahko znova potrdimo šele v nadaljevanju, ko predvidimo nadgradnjo osnovnega modela z namenom izboljšanja celotne krajine vinogradniških območij na območju MONM.

8 PREDLOGI ZA IZBOLJŠANJE TIPOLOGIJE VINOGRADNIŠKE KRAJINE GLEDE NA ZNANO PROBLEMATIKO

Za kakovostne sanacijske ukrepe je potrebno poiskati še dodaten način, ki bo s svojimi določili izboljšal krajinsko sliko in ohranjal kulturno dediščino vinogradniških območij ter hkrati sledil razvojnemu momentu poselitve s poudarkom na prenovah obstoječe grajene strukture. S tem namenom predlagamo podrobnejši sanacijski akt, ki se ne bo opredelil samo na posamezne pobude, temveč bo vseboval celotno območje vinorodnega okoliša MONM.

Priprava takšnega sanacijskega akta naj izhaja iz prikazanega modela, predvsem naj upošteva njegov celovit pristop z vidika prostorskega načrtovanja, pri čemer se obravnava vsak segment posebej. Pri tem se naj ne zanemari kriterije, ki so bili že izpostavljeni. Upoštevati mora ažurno stanje prostora in njegove fiziološke, morfološke, socialne, ekonomske značilnosti, njegovo zgodovino ter dejstvo, da se prostor še naprej razvija glede na razvojne potrebe človeka in tehnologije.

Predlagani podrobnejši sanacijski akt naj bi predvidel obnovo obstoječega fonda ter določila za oblikovanje novogradenj z namenom izboljšanja vizualne podobe vinogradniških območij, pri čemer pa bi izhajal iz obstoječega stanja. S tem dokumentom se ne bi načrtovalo novih lokacij za pozidavo.

Pri pripravi določil za podrobnejšo sanacijo območja je za dosego vzdrževanja objektov in njegovo periodično revitalizacijo potrebno upoštevati tako kulturno-zgodovinske vrednosti objekta, arhitekturne detajle, gradbeno tehnično stanje kot tudi ekonomski vidik prenove (Vratuša in sod., 2005).

Vinogradniška območja v MONM so danes skup različnih objektov: zidanic in drugih objektov, kot na primer kmetijskih, počitniških, turističnih in stanovanjskih. Vsak tip objekta ima svoje funkcionalne potrebe, ki se navzven odražajo na svoj specifičen oblikovni način. Prav zaradi teh lastnosti določil oblikovanja ne smemo poenotiti, temveč jih moramo opredeliti za vsako vsebinsko območje posebej. Zato predlagamo, da se na podlagi temeljitega terenskega ogleda oblikujejo posamezne vsebinsko homogene podenote (sklopi), ki se jim določijo skupna pravila za oblikovanje objektov ter zunanjih ureditev. Če izhajamo iz stanja danes, bi bila delitev naslednja:

Zidanice, hrami, ki so še del arhitekturne dediščine: gre za manjše gospodarske objekte (slika 44), grajene iz kamna ali lesa oziroma v kombinaciji obojega, ki ne vsebujejo prostorov za bivanje. Takšne objekte je smiselno ohranjati in jih obnavljati v skladu z določili varstva kulturne dediščine.

Slika 44: Kakovostna obnova hrama

Fig. 44: Quality restoration of the cottage



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Zidanice kot vikendi za namen vinogradništva: gre za objekte manjših vinogradnikov, ki se z vinogradništvom ukvarjajo ljubiteljsko.

Slika 45: Modernejši pristop k oblikovanju tradicionalnih elementov

Fig 45: Modern approach to the traditional elements



Vir: <http://www.esplanada.si/si/projekti/individualna-gradnja/zidanica-k/85/>, Esplanada, 2013

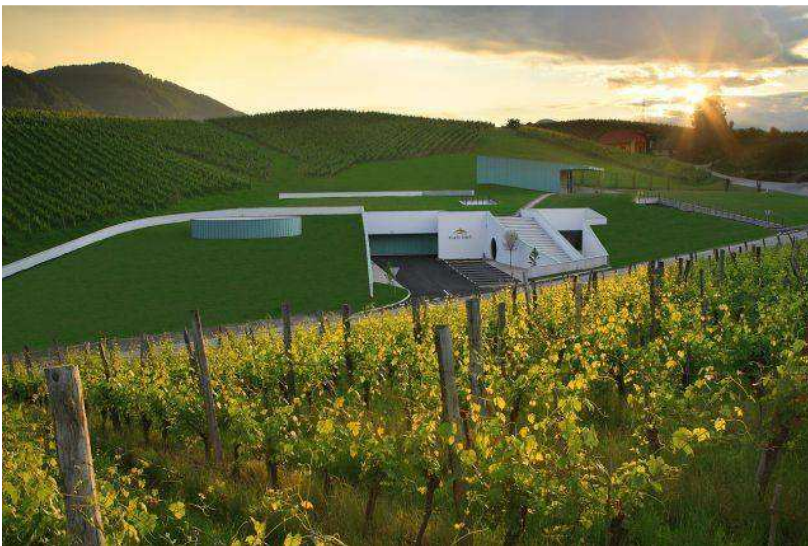
Za zidanice, ki služijo predelavi in shranjevanju grozdja ter sadja in v katerih se lahko občasno biva, se določila omejujejo na manjše in srednje gabarite, ki omogočajo funkcioniranje takšnega

objekta. Oblikovno naj se stremi k uporabi tradicionalnih prvin (dvokapna streha, ustrezna razmerja, smiselna umestitev v prostor in podobno), izvedenih na sodobnejši način, da se na koncu doseže kakovostna arhitektura (slika 45).

Večje, sodobne vinske kleti usmerjene v pridelavo kakovostnih vin, z degustacijskimi prostori in prostori za občasno bivanje, ki imajo tudi vse pogoje za opravljanje turistične dejavnosti. Glede na večje prostorske potrebe za funkcioniranje takšnih objektov se s podrobnejšimi določili dopustijo večji gabariti, ravne, ozelenjene strehe, uporaba sodobnih materialov in podobno, vendar pod pogojem, da objekt ne izstopa iz krajinske slike kot dominanta, temveč da z njo ustvari kakovosten vizualni dialog (slika 46).

Slika 46: Moderna vinska klet Zlati grič

Fig. 46: Modern winery Golden Hill



Vir: <http://www.destinacija-roglja.si/vinske-kleti/vinska-klet-zlati-gric>

Stanovanjske hiše: gre za zidanice ali vikende, ki so locirane ob prometno in komunalno opremljenih območjih in v katerih se stalno biva (slika 47). Te bi bilo smiselno izločiti iz vinogradniških območij, vendar pa bi zaradi ohranjanja kulturne krajine lastniki morali ob stavbiščih še vedno zagotavljati obdelovalno površino vinograda ali sadovnjaka. Oblikovanje se uskladi z določili okoliške tipologije stanovanjskih hiš.

Slika 47: Bivalna zidanica

Fig. 47: Vineyard cottage with living quarters



Vir: Strokovne podlage za..., 2013; foto: Mateja Kaudek

Zidanica mora ostati tipološka značilnost doljenjskega okoliša, njena podoba je danes rezultat družbeno-ekonomskih odnosov ter tehnološkega razvoja. Da bi ohranili razpoznavnost zidanice kot primarnega arhitekturnega elementa vinogradniškega območja, hkrati pa zadostili novim razvojnim trendom, naj bo pristop k oblikovanju še naprej tradicionalen (glede tipoloških značilnosti), hkrati pa naj temelji na sodobnem načinu z uporabo lokalnih materialov, preoblikovanih na inovativen / kakovosten način. Pri izvedbi novogradenj bo, za boljše stanje v prostoru, potreben tudi učinkovitejši inšpekcijski nadzor.

9 POVZETEK

Vinogradniška območja na Dolenjskem predstavljajo značilen krajinski vzorec poselitvenega sistema MONM. Za prostorskega načrtovalca so takšna območja zanimiv izziv, saj je potrebno pri načrtovanju upoštevati parcialno raznolikost in hkrati k njemu pristopiti celovito, predvsem z upoštevanjem zatečenega stanja, ki je izoblikovano na osnovi družbeno-ekonomske situacije in tehnoloških zahtev.

Magistrsko delo obravnava problematiko urejanja vinogradniških območij v MONM z opredelitvijo pogojev za legalizacijo nedovoljeno zgrajenih zidanic. Povod za izdelavo naloge je bila ugotovitev MONM, da večje število zidanic nima gradbenega dovoljenja, na osnovi določil veljavnega prostorskega akta tudi pa ga tudi ne more pridobiti. Po prejemu več individualnih pobud za pripravo prostorskega akta, na podlagi katerega bi se gospodarski objekti lahko legalizirali, smo pričeli z izdelavo strokovnih podlag.

Pri preverjanju hipoteze je bilo ugotovljeno, da je celovito načrtovanje tisto, ki upošteva vse potrebne elemente prostorske politike, vključujoč hierarhijo aktov, nivojsko usklajevanje med državo, regijo in občino, vključevanje sektorjev, vključevanje javnosti in hkrati tudi specifiko prostora. Upoštevanje zatečenega stanja (prostorski, ekonomski in socialni vidik) je osnova za dober, pravilen prostorski model, pri čemer je bilo najprej potrebno opredeliti izhodišča prostorskega načrtovanja, preučiti značilnosti vinogradniških območij, vključno z razvojem arhitekture zidanic in poiskati vzrok črnograditeljstva. Ob upoštevanju vsega prej naštetega je potrebno izdelati prostorski akt, ki bo omogočil osnovo za funkcionalno in estetsko oblikovano okolje.

V jedru naloge je prikazan način izdelave strokovnih podlag. Namen strokovnih podlag je izdelava sanacijskega modela, katerega kriteriji in določila se vnesejo v podrobni prostorski načrt občine. Na ta način se omogočijo pogoji za legalizacijo, s pogoji sanacije, kjer so ti majhni. Po pregledu ali in kako so bila pri izdelavi strokovnih podlag in kasneje v OPPN upoštevana temeljna izhodišča prostorskega načrtovanja, je bilo ugotovljeno, da so bila upoštevana v celoti. Posledično je bilo ugotovljeno, da OPPN v glavnem omogoča reševanje problemov zgolj z vidika formalnosti in manj z vidika izboljšanja kulturne krajine. V zadnjem delu je predlagana nadgradnja sanacijskega modela z učinkovitejšimi določili za urejanje in

predvsem za izboljšanje stanja v prostoru. S tem namenom se predlagajo usmeritve za podrobnejši sanacijski akt. Le-ta bi pri preučevanju upošteval celotno območje vinorodnega okoliša MONM (in ne samo pobudnike) na način, da bi glede na obstoječe dejavnike v prostoru opredelil specifična določila oblikovanja. Zaradi finančnih vlaganj, ki so potrebna za konkretne prenove posameznih objektov, ne moremo pričakovati, da bi se izgled kulturne krajine spremenil čez noč. Lahko pa pripravimo kakovostno osnovo, ki bo s časom obrnila tok današnje arhitekturne anomalije vinogradniških območij v pozitivni smeri.

10 SUMMARY

Vineyard areas in Dolenjska are a characteristic landscape example of the population settlement system in the City Municipality of Novo mesto (CMNM). For a spatial planner, such areas are an interesting challenge, since it is necessary, in the planning process, to observe partial diversity in buildings and approach it in a comprehensive manner, primarily bearing in mind the As-Is status, as the result of socioeconomic relationships and technical requirements.

This Master thesis deals with spatial arrangement of vineyard areas in the CMNM, by setting conditions for the legalisation of vineyard cottages. The reason for choosing this research task was the conclusion of the CMNM that for a considerable number of vineyard cottages no construction permits have been issued, and cannot be obtained due to provisions of the applicable spatial planning act. Upon receipt of several individual initiatives for the preparation of a spatial planning act, on the basis of which such outbuildings could be legalised, we have begun to work on the preparation of expert opinions.

In order to test the basic hypothesis: that a complete planning process observes all necessary elements of the spatial policy (hierarchy of acts; multi-level coordination between the state, region and municipality; sector and public involvement, etc.) as well as spatial specificity – As-Is status (spatial, economic, and social aspect), as the basis for a good, appropriate spatial model, it was necessary, first of all, to determine the basic theoretic starting points of spatial planning, study the characteristics of vineyard areas, including the vineyard cottage architecture development, and look for the causes of illegal construction. Furthermore, bearing in mind all the above mentioned, it was necessary to make a spatial act as a basis for a functional and aesthetically designed environment.

Thus, the central part of the research task is the manner of development of expert opinions. The purpose of expert opinions is the development of the structure remediation model, and introduction of its criteria and provisions into the Municipal Detailed Spatial Plan (MDSP). In such a manner, conditions for legalization of structures without major remediation measures will be enabled. Upon examination, if and how, during the MDSP development, basic starting points of spatial planning have been taken into consideration, it has been established that they have been completely observed. However, as a result, it has been established that the MDSP

enables resolution of problems mostly formally, and less from the aspect of improving the cultural landscape. We could say that it keeps the As-Is status.

In the last part of the thesis, an upgraded structure remediation model with more effective regulation provisions, and particularly for the improvement of spatial status, has been proposed. With such intention, directions for a more detailed remediation act have been proposed. This act would include, after research, the whole vineyard area in CMNM (and not only the land belonging to the initiators) in such a manner so as to determine specific design characteristics, bearing in mind the existing quality and poor quality of designs. With a view to financial investments necessary for concrete refurbishment of certain buildings, we cannot expect that the appearance of the cultural landscape will change overnight. Although, we could prepare a quality foundation for future work, which will, with the passage of time, reverse the negative effects of today's architectural anomalies in the vineyard areas.

VIRI

Analiza razvojnih možnosti prostorskega razvoja. 2007. Novo mesto, Acer, d.o.o.

Barbič, A. 1991. Prihodnost Slovenskega podeželja. K »novemu« pojmovanju ruralnosti. Novo mesto, Dolenjska založba: str. 15-29.

Čagran, B., Pšunder M., Fošnarič S., Ladič, J. (2008). Priročnik za izdelavo diplomskega dela, 3. izpopolnjena izdaja. Maribor, Univerza v Mariboru Pedagoška fakulteta: str. 15.
http://www.pef.um.si/content/O%20fakulteti/Akti/Prirocnik_diplomsko_delo3.pdf
(Pridobljeno 23. 7. 2016.)

Černe, A. 2007. Urbano – kompleksnost, raznolikost, spremenljivost, stalnost in individualnost. V: O urbanizmu. Kaj se dogaja s sodobnim mestom? (ur.: Čerpes I., Dešman, M.). Ljubljana, založba Krtina: str. 95-114.

Deu, Ž. 2001. Stavbarstvo slovenskega podeželja - značilno oblikovanje stanovanjskih hiš. Ljubljana, Kmečki glas: str. 12-15.

Drozg, V. 1995. Morfologija vaških naselij v Sloveniji. Ljubljana, Inštitut za geografijo.

Fikfak, A. 2003. Razvoj prostorske zakonodaje. Ljubljana, UI - Urbani izziv: letnik 14, št 1/03.

Fister, P. 1986. Umetnost stavbarstva na Slovenskem. Ljubljana, Cankarjeva založba: str. 270-281.

Fister, P., Boh-Pečnik, N., Deu, Ž., Kavčič, M., Lah, L. 1993. Glosar arhitekturne tipologije: Arhitekturna identiteta. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, Zavod za prostorsko planiranje: str. 12-33.

Gabrijelčič, P., Fikfak, A. 2002. Rurizem in ruralna arhitektura. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo (univerzitetni učbenik).

Gantar, P. 1984. Urbanizem, družbeni konflikti, planiranje. Ljubljana, Univerzitetna konferenca ZSMS, Republiška konferenca ZSMS.

Gantar, P. 1993. Črnograditeljstvo proti državi. Ljubljana, Teorija in praksa, let.30, št. 5-6: str. 435.

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov po novem bistveno manjša. 2013. Ljubljana, RS Ministrstvo za infrastrukturo (novica).

http://www.mzi.gov.si/nc/si/medijsko_sredisce/novica/article/771/7353/

(Pridobljeno 25. 8. 2016.)

Hazler, V. 2009. O kulturi vinskih kleti na slovenskem. Ljubljana, Glasnik SED 49, 3-4: str. 5-13.

file:///D:/Moji_dokumenti/Downloads/O_URN-NBN-SI-DOC-PE2RAV8D.pdf

(Pridobljeno 22. 8. 2016.)

Izvajanje določb ZPNačrta. 2008. Ljubljana, MOP (priporočila in pojasnila): str. 1-3.

Kmetijstvo in prostorski razvoj Slovenije (zasnova), slovenski prostor 2020. 2002. Novo mesto, Acer d.o.o. (izdelovalec), Ministrstvo za okolje in prostor RS, Urad za prostorsko planiranje (naročnik).

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski_razvoj/prostor_2020/4_3_dokument.pdf

(Pridobljeno 14. 6. 2016.)

Kos, D. 2000. Rizično komuniciranje z lokalnimi skupnostmi. Ljubljana: IB 3-4/2000.

Košir, F. 1993. Zamisel mesta. Ljubljana, Slovenska matica.

Krajina in prostorski razvoj Slovenije – raziskovalni projekt. 2002. Ljubljana, Oddelek za krajinsko arhitekturo.

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

Kumer, A., Lenarčič, F., Zakrajšek, F., Ivanič, L., Prelog, M. 2008. Zbirka predpisov o prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč. Ljubljana, Nebra d.o.o..

Lah, L. 1994. Prenova stavbne dediščine na podeželju – Kras. Ljubljana, Dolenjska založba.

Melik, A. 1993. Kmetiska naselja na Slovenskem. Ljubljana, Geografski vestnik, št. 9.

Moškon, D. 1982. Arhitektura naših vinorodnih krajev včeraj in danes. Maribor, Ljubiteljsko kletarstvo.

Ogorelec, B. 1995. Komuniciranje z javnostjo. Priročnik za urbaniste. Ljubljana, Urbanistični inštitut RS.

Občinski podrobni prostorski načrt za sanacijo neskladnih in nelegalnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto. Obrazložitev in utemeljitev

prostorskega akta. 2014. Novo mesto, Topos d.o.o. (izdelovalec), Mestna občina Novo mesto (pripravljalavec in naročnik).

<http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=7889&p=4&s=17>

(Pridobljeno 15. 5. 2015.)

Pečnik, K. 2008. Prostorski razvoj vinogradniških območij v Mestni občini Novo mesto. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Pek Drapal, D., Drevenšek, M. 2001. Participacija javnosti kot del strategije odnosov z javnostmi pri prostorskem planiranju. Ljubljana, Teorija in praksa, let. 38 4/2001: str. 608-628.

Plut, D. 2002. Okoljevarstveni vidiki prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana, Znanstveni inštitut Filozofske fakultete.

Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Založba Mladinska knjiga

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

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

Poredoš, M. 2010. Pomen trajnostnega razvoja za konkurenčnost regije - primer Steirisches Vulkanland. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta.

Predlog zakona o prostorskem načrtovanju - Primerjalno pravna ureditev. 2006. Ljubljana, MOP. Predsednik državnega zbora RS.

Premzl, V., Pšunder, M. 1993. Filozofija, metodologija in vizija razvoja podeželja. Članek. Ljubljana, Filozofska fakulteta, oddelek za geografijo: str. 179-185.

Prosen, A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Raziskovalna naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje.

Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje.

Prosen, A. Foški, M. 2010. Prostorsko planiranje: Izhodiščna gradiva za izvedbo strokovnega dela izpita iz geodetske stroke s področja prostorskega planiranja. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Ravbar, M. 1995. Zasnova poselitve in prostorski razvoj Slovenije. Ljubljana, Inštitut za geografijo: str. 3-33.

Regionalno prostorsko planiranje - praksa in izzivi, 1998. Zbornik mednarodnega strokovnega posveta ob 30. obletnici prostorskega planiranja v Sloveniji na ravni države (1968-1998). Bled, MOP, Urad za prostorsko planiranje.

Sekulič, M. 1994. Vinogradniška arhitektura na Vipavskem. Vipava, Vipavski izbor.

Skaza, T. 1994. Vodnik po slovenskih vinorodnih okoliših. Srednje Slovenske gorice in Haloze z obrobim pogorjem, Ljubljana.

Slovenski prostor 2020, Varstvo okolja in prostorski razvoj Slovenije. 2002. Ljubljana, MOP.

Stanič, I. 1997. Planiranje skozi komunikacijo. Ljubljana, UI - Urbani izziv, št. 30-31.

Strategija razvoja zidaniškega turizma. 2007. Ljubljana, Ministrstvo za gospodarstvo.

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

Strokovne podlage za občinski podrobni prostorski načrt za sanacijo neskladnih in nelegalnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto. 2013. Novo mesto, Topos d.o.o. (izdelovalec), Mestna občina Novo mesto (pripravljaivec in naročnik).

Strokovne podlage za SPR in PR MONM. 2007. Novo mesto, Acer, d.o.o..

Tepina, M. 1996. Prostor in čas urbanizma in Ljubljane urbane. Ljubljana, Enotnost.

Urejanje prostora na občinski ravni, urednik: Štravs, L., predgovor: Novak, J. 2011. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije.

Vratuša, S., Pikel, V., Žarnić, R. 2005. Prenova stanovanjsko gospodarskega objekta na podeželju – strokovni članek. Revija AR arhitektura, razstave, št. 2. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo: str. 74-79.

Vrišer, I. 1978. Regionalno planiranje. Ljubljana, Mladinska knjiga.

Zavrtnik, J., Pogačnik, A. 2012. Dileme na pobudah temelječega prostorskega planiranja. Ljubljana, Geodetski vestnik 56/2: str. 290-295.

SPLETNI VIRI:

Avstrija, pridite in zaživite - Južnoštajerska vinska cesta. 2016.

<http://www.austria.info/si/dejavnosti/mesto-in-kultume-znamenitosti/potovanje-z-uzitkom-hrana-pijaca-in-kultura/juznostajerska-vinska-cesta> (Pridobljeno 7. 7. 2016.)

Celovita presoja vplivov na okolje. 2016. MOP, Direktorat za okolje, Ljubljana.

http://www.mop.gov.si/si/delovna__podrocja/presoje_vplivov_na_okolje/celovita_presoja_vp_livov_na_okolje/ (Pridobljeno 13. 5. 2016.)

Hrami.eu. 2016. Vinorodne države – Slovenija. <http://www.hrami.eu/vinorodne-drzave-in-regije/vinorodne-regije-slovenija> (Pridobljeno 18. 4. 2016.)

Kovač, H. 2013. V razvitem svetu legalizacij črnih gradenj ne poznajo, saj črne gradnje takoj porušijo. Članek. Ljubljana, Mladina. <http://www.mladina.si/142481/helena-kovac-v-razvitem-svetu-legalizacij-crnih-gradenj-ne-poznajo-saj-crne-gradnje-takoj-p/> (Pridobljeno 5. 7. 2016.)

MOP v javno razpravo podal osnutke treh zakonov na področju urejanja prostora in graditve objektov. Novica. 2015. Ljubljana.

http://www.mop.gov.si/si/medijsko_sredisce/novica/article/1328/6482/9871efe6690df81e7d650b364aee42b7/ (Pridobljeno 15. 5. 2016.)

Raumplanung Steiennark, Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan. 2007. Graz.

<http://www.raumplanung.steiennark.at/cms/beitrag/10882364/19834135/> (Pridobljeno 8. 7. 2016.)

Vinska družba Slovenije. 2016. Vinorodni okoliši.

<http://www.vinskadruzba.si/zemljevid/vinorodni-okolisi> (Pridobljeno 18. 4. 2016.)

The Austrian Rural Network "Netzwerk Zukunftsraum Land". 2016.

<http://www.zukunftsraumland.at/index.php?inc=page&id=22> (Pridobljeno 5. 7. 2016.)

Winzer – Steiennark. 2016. <https://www.martel.ch/shop/wein/region/index/id/98/> (Pridobljeno 7. 7. 2016.)

ZAKONODAJA IN PREDPISI:

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Uradni list RS, št. 99/07.

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS, št. 76/04.

Odlok o OPPN - občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sanacijo neskladnih in nelegalnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto. Uradni list RS, št. 31/14.

Odlok o prostorsko ureditveni pogoji za izvenmestni prostor MONM. Uradni list RS, št. 72/06.

Odlok o spremembi Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto. Uradni list. RS, št. 15/14.

Odlok o urbanističnem redu v občini Novo mesto. Skupščinski Dolenjski list, št. 2/73.

Odlok o OPN MONM. Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr.,76/10- teh. popr.,77/10- DPN,26/11- obv. razi., 4/12- teh. popr.,87/12- DPN,102/12- DPN,44/13-teh. popr.,83/13- obv. razi., 18/14,46/14- teh. popr.,16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15.

Odlok o OPN občine Žužemberk. Uradni list RS, št. 55/14.

OPN občine Gornja Radgona. Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št.3/15 OPN Občine Brda. Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11.

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih in nelegalnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto. Uradni list RS, št. 88/2011.

Uredba o prostorskem redu Slovenije. Uradni list RS, št. 122/04.

Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Uradni list RS, št. 18/13 in 24/13.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odi. US in 14/15-ZUUFJO.

Zakon o varstvu okolja - uradno prečiščeno besedilo (ZVO-1-UPB1). Uradni list RS, št. 39/06.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Uradni list RS, št. 71/11 - UPB, 58/12 in 27/16.

Zakon o dopolnitvi ZGO-1 (ZGO-1E). Uradni list RS, št. 110/13.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). Uradni list RS, št. 16/08. 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12. 111/13 in 32/16.

Zakon o urbanističnem planiranju (ZUP). Uradni list SRS, št. 16/67 in 27/72.

OSTALI VIRI:

Agenda 21 za Slovenijo. 1995. Ljubljana, Prispevek nevladnih organizacij.

Deu, Ž. 2012. Najlepše slovenske prenovljene hiše 2. Ljubljana, Delo.

Evropska unija, Slovenija in trajnostni razvoj. 1998. Ljubljana, Umotera.

Izzivi trajnostnega vinogradništva na Dolenjskem. 44. teden cvička. 2016. Trebnje, Zveza društev vinogradnikov Dolenjske, zanjo Jakše, M.

Kališnik, M., Lah, L. 1998. Uvod v znanstvenoraziskovalno metodologijo. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo.

Koželj, J. 1998. Degradirana urbana območja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje.

Kultura prostora in graditve zdaj! 2016. Ljubljana, Zbornica za arhitekturo in prostor: Inženirska zbornica.

Pust, V. 2012. Kako so nastajala moja naselja. Zakaj potrebujemo program razvoja stanovanjske gradnje in zakon o arhitekturi. Ljubljana, Zbornica za arhitekturo in prostor.