

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidat:

Marko Trofenik

Predlog ureditve stanovanjskega območja ob Raičevi ulici v Ormožu

Diplomska naloga št.: 809

Mentor:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Somentor:

asist. Tadej Žaucer

Ljubljana, 30. 10. 2009

STRAN ZA POPRAVKE

| Stran z napako | Vrstica z napako | Namesto | Naj bo |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **MARKO TROFENIK** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
**»PREDLOG UREDITVE STANOVANJSKEGA OBMOČJA OB RAIČEVI ULICI V
ORMOŽU«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske
separatoteke FGG.

Velika Nedelja, __.__.2009

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

Nalogo so si ogledali ugotovili učitelji prostorske smeri:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 711.58(497.4Ormož)(043.2)
- Avtor:** Marko Trofenik
- Mentor:** doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
- Somentor:** assist. Tadej Žaucer
- Naslov:** Predlog ureditve stanovanjskega območja ob Raičevi ulici v Ormožu
- Obseg in oprema:** 100 str., 33 sl., 4 pregl., 2 sh., 13 pril.
- Ključne besede:** prostorsko planiranje, prostorski akti, občinski podrobni prostorski načrt, pogodbeno komasacija stavbnih zemljišč

Izveček

V prvem delu diplomske naloge so predstavljena teoretična in zgodovinska izhodišča razvoja mest. Predstavljeno so načela prostorskega planiranja v Sloveniji. Sledi primerjava prostorskega planiranja v nekaterih državah EU ter opis delitev prostorskih aktov po ZPNačrt. Podrobno je opisan občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) kot najnižja stopnja prostorskega načrtovanja lokalnega pomena.

V nadaljevanju sledi opis zemljiških operacij, ki se končajo s komasacijo stavbnih zemljišč. Podrobno je opisana pogodbeno komasacija stavbnih zemljišč.

Praktičen del diplomske naloge je posvečen izdelavi predloga ureditve stanovanjskega območja ob Raičevi ulici v Ormožu. Gre za območje za katero je bila izvedena urbanistično-arhitekturna delavnica, da bi se pridobile strokovne rešitve z možnostjo dopolnjevanja. Izvedena je obširna analiza obstoječega stanja. V zaključku naloge je podan predlog urbanistične ureditve obravnavanega območja z ustreznim predlogom pogodbene komasacije z namenom, da bi se lažje prišlo do izvedbe urbanistične ureditve tega območja.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

- UDC:** 711.58(497.4Ormož)(043.2)
- Author:** Marko Trofenik
- Supervisor:** assist. prof. Alma Zavodnik Lamovšek, ph. d
- Co Supervisor:** assist. Tadej Žaucer
- Title:** **Proposal for residential area layout settlement along Raičeva road
in Ormož**
- Notes:** 100 p., 33 fig., 4 tab., 2 sh., 13 ann.
- Keywords:** **Spatial planning, spatial planning documents, detailed municipal spatial plan, land readjustment by contract**

Abstract/Summary

The first part of the diploma presents theoretical and historical grounds for town development, spatial planning principles applied in Slovenia in particular. A comparison with spatial planning principles applied in other EU countries follows, along with the description of the division of spatial planning documents by ZPNačrt. A detailed municipal spatial plan (DMSP) is described as the lowest level of the spatial planning of a local importance.

In continuation, provided is the description of land operations ending with a land readjustment process. The land readjustment by contract is described in greater detail.

The practical part of the diploma is dedicated to the generation of a proposal for residential area layout settlement along Raičeva road in Ormož. It is the area for which a workshop on urban and architectural planning was organised with the aim of providing professional solutions with the possibility of subsequent improvement. A broader analysis of the existing state of the area was performed as well. In the conclusion, a proposal for the urban (layout) settlement of the aforementioned area is presented. Added is the corresponding proposal for land readjustment by contract so as to facilitate the realisation of the area urban settlement.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici, doc. dr. Almi Zavodnik Lamovšek in somentorju asist. Tadeju Žaucer.

Zahvaljujem se tudi vsem svojim najbližjim domačim, ki so verjeli in me podpirali pri končanju študija. Zahvala gre tudi vsem zaposlenim v podjetju KOTAS d.o.o. za vso razumevanje pri nastajanju diplomske naloge.

KAZALO VSEBINE

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | UVOD | 1 |
| 1.1 | Namen in cilji naloge | 2 |
| 2 | TEORETIČNA IN ZGODOVINSKA IZHODIŠČA RAZVOJA MEST | 3 |
| 2.1 | Proces prostorske preobrazbe | 3 |
| 2.2 | Zgodovinski pregled idealnih modelov | 9 |
| 2.2.1 | Različni modeli kot iskanje idealne rešitve | 10 |
| 2.2.2 | Obdobje po II. Svetovni vojni | 11 |
| 2.2.3 | Nove teorije in novi modeli | 12 |
| 2.3 | Razvoj teoretičnih modelov in prakse v Sloveniji | 12 |
| 2.3.1 | Prvi urbanistični modeli | 13 |
| 2.3.2 | Obdobje po II. svetovni vojni | 13 |
| 2.3.3 | Obdobje 60. tih in 80. tih let | 14 |
| 3 | PROSTORSKO PLANIRANJE IN ZAKONODAJA | 15 |
| 3.1 | Oris današnjega stanja | 16 |
| 3.2 | Načela prostorskega načrtovanja v Sloveniji | 19 |
| 3.3 | Primerjava prostorskega planiranja v državah EU | 22 |
| 3.4 | Prostorski akti po veljavni prostorski zakonodaji | 26 |
| 3.4.1 | Občinski podrobni prostorski načrt kot orodje za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni | 29 |
| 3.4.1.1 | Vsebina in postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) | 30 |
| 4 | ZEMLJIŠKE OPERACIJE V STAVBNE NAMENE | 34 |
| 4.1 | Parcelacija zemljišč v stavbne namene | 36 |
| 4.2 | Parcelacijski načrt | 37 |
| 4.3 | Načela za parcelacijo v stavbne namene | 38 |
| 4.4 | Odvisnost parcelacije od stavbnega tipa | 39 |
| 4.5 | Gradbene parcele | 41 |
| 4.6 | Komasacija stavbnih zemljišč | 43 |
| 4.6.1 | Komasacija v funkciji aktivne zemljiške politike | 45 |
| 4.6.2 | Zakonska izhodišča za izvajanje komasacije za namen gradnje | 45 |
| 4.6.3 | Kratki postopek izvedbe pogodbene komasacije in njene značilnosti | 46 |
| 4.7 | Komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo | 47 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5 | PREDLOG UREDITVE DELA NASELJA MESTA ORMOŽ | 51 |
| 5.1 | Ureditev dela mesta Ormož | 51 |
| 5.1.1 | Zgodovina Ormoža | 51 |
| 5.1.2 | Lega Ormoža v širšem prostoru | 52 |
| 5.1.3 | Mesto Ormož danes | 54 |
| 5.2 | Analiza obstoječega stanja | 57 |
| 5.2.1 | Opredelitev ureditvenega oziroma zazidalnega območja | 57 |
| 5.2.2 | Analiza obstoječega stanja mesta Ormož | 58 |
| 5.2.2.1 | Dejanska raba prostora | 58 |
| 5.2.2.2 | Morfološka analiza | 60 |
| 5.2.2.3 | Prometna situacija | 64 |
| 5.2.2.4 | Komunalni vodi | 64 |
| 5.2.2.5 | Vizualna analiza širšega območja | 65 |
| 5.2.3 | Analiza obravnavanega območja oziroma mikrolokacije | 66 |
| 5.2.3.1 | Območje ob »Raičevi cesti« | 66 |
| 5.2.3.2 | Namembnost objektov | 69 |
| 5.2.3.3 | Etažnost objektov | 69 |
| 5.2.3.4 | Strešna slika objektov | 70 |
| 5.2.3.5 | Prometna situacija | 70 |
| 5.2.3.6 | Komunalni vodi | 70 |
| 5.2.3.7 | Višinski posnetek terena | 71 |
| 5.2.4 | SWOT analiza | 71 |
| 5.3 | Pregled in ocena obstoječega gradiva | 72 |
| 5.3.1 | Strategija prostorskega razvoja Slovenije | 72 |
| 5.3.1.1 | Izhodišča in cilji prostorskega razvoja Slovenije | 73 |
| 5.3.1.2 | Značilnosti slovenskega prostora | 74 |
| 5.3.1.3 | Cilji prostorskega razvoja Slovenije | 76 |
| 5.3.2 | Prostorski red Slovenije | 77 |
| 5.3.3 | Obstoječa prostorska dokumentacija občine Ormož | 78 |
| 5.3.4 | Stanovanjska problematika mesta Ormož | 80 |
| 5.3.5 | Delavnica iz leta 1998 za obravnavano območje | 82 |
| 6 | URBANISTIČNI KONCEPT UREDITVE | 89 |
| 6.1 | Tipološka opredelitev | 89 |
| 6.2 | Prometna ureditev | 90 |
| 6.3 | Proste površine | 90 |
| 6.4 | Predlog nove parcelacije | 90 |
| 6.5 | Zasnova komunalne infrastrukture | 91 |

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|
| 6.6 | Zunanje ureditve | 92 |
| 6.7 | Predlog pogodbene komasacije | 92 |
| 7 | ZAKLJUČEK | 96 |
| | VIRI | 98 |

PRILOGE:

| | | |
|---------|-----|--|
| PRILOGA | 1: | DEJANSKA RABA PROSTORA |
| PRILOGA | 2: | MORFOLOŠKA ANALIZA |
| PRILOGA | 3: | PROMETNA SITUACIJA |
| PRILOGA | 4: | VIZUALNA ANALIZA ŠIRŠEGA OBMOČJA |
| PRILOGA | 5: | DEJANSKA RABA TAL – MIKRO OBMOČJA |
| PRILOGA | 6: | ETAŽNOST OBJEKTOV |
| PRILOGA | 7: | SLEMENSKA STREŠNA SLIKA IN VHODI V OBJEKTE |
| PRILOGA | 8: | KOMUNALNI VODI |
| PRILOGA | 9: | GEODETSKI POSNETEK TERENA |
| PRILOGA | 10: | PREDLOG NOVE PARCELACIJE |
| PRILOGA | 11: | PREDLOG UREDITVE |
| PRILOGA | 12: | REGULACIJSKI ELEMENTI |
| PRILOGA | 13: | PREDLOG POGODBENE KOMASACIJE |

KAZALO SLIK:

| | | |
|-----------|---|----|
| Slika 1: | Model vrtnega mesta | 11 |
| Slika 2: | Tipologija gradbenih parcel | 41 |
| Slika 3: | Razmerje stranic gradbene parcele | 42 |
| Slika 4: | Agregiranje/združevanje parcel na ravnini notranje dovozne poti | 42 |
| Slika 5: | Agregiranje/združevanje parcel na ravnini ceste po obodu | 43 |
| Slika 6: | Ormož po katastrski mapi iz leta 1824 z dodatnimi hišnimi številkami in pojasnili | 52 |
| Slika 7: | Meje občin | 52 |
| Slika 8: | Območje občine Ormož do novembra leta 2006 | 53 |
| Slika 9: | Območje mesta Ormož s širšo okolico | 54 |
| Slika 10: | Center oz. jedro mesta Ormož | 55 |
| Slika 11: | Mesto Ormož slikano s severnega roba mesta | 57 |
| Slika 12: | Mesto Ormož slikano s zahodnega roba mesta | 59 |
| Slika 13: | Staro mestno jedro | 60 |
| Slika 14: | Blokovska gradnja ob starem jedru | 61 |
| Slika 15: | Samostoječa enodružinska gradnja na vzhodnem predelu mesta | 61 |
| Slika 16: | Samostoječa enodružinska gradnja na zahodnem predelu mesta | 62 |
| Slika 17: | »Cukaričini« bloki« | 62 |
| Slika 18: | Ostanki kmetij na Hardeku | 63 |
| Slika 19: | Ormoško pokopališče | 63 |
| Slika 20: | Območje ob Raičevi ulici | 67 |
| Slika 21: | Digitalni ortofoto 2006 | 67 |
| Slika 22: | Kataster ureditvenega območja | 68 |
| Slika 23: | Prikaz lastništva na obravnavanem območju | 69 |
| Slika 24: | Izsek iz prostorskega plana občine Ormož | 79 |
| Slika 25: | Možnost pozidave na prostih površinah ob Raičevi ulici | 81 |
| Slika 26: | Možnost pozidave na prostih površinah ob vinski kleti | 81 |
| Slika 27: | Možnost pozidave na prostih površinah ob vinski kleti | 81 |
| Slika 28: | Možnost pozidave na prostih površinah ob Horvatovi cesti | 82 |
| Slika 29: | Možnost pozidave na prostih površinah ob Horvatovi cesti | 82 |
| Slika 30: | Delavnica predlog Štefan Baler | 84 |
| Slika 31: | Delavnica predlog Andreja Podlipnik in Uroš Lobnik | 85 |
| Slika 32: | Delavnica predlog Metka Sitar in Werner Nusmuller | 86 |
| Slika 33: | Delavnica predlog Ira Zorko in Aleš Vrhovec | 87 |

KAZALO PREGLEDNIC:

| | | |
|----------------|---|----|
| Preglednica 1: | Pregled pravnih podlag za komasacijo stavbnih zemljišč | 46 |
| Preglednica 2: | Lastniška struktura ureditvenega območja | 68 |
| Preglednica 3: | SWOT analiza obravnavanega območja | 72 |
| Preglednica 4: | Prikaz deleža površin posameznega lastnika za javni namen | 94 |

KAZALO SHEM:

| | | |
|----------|--|----|
| Shema 1: | Sistem prostorskega planiranja v Sloveniji po ZPNačrt | 28 |
| Shema 2: | Postopek priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta (ZPNačrt) | 33 |

1 UVOD

Prostor je ena največjih dobrin sveta. Narava in človek ga zapolnjujeta in ga sooblikujeta. Razvoj in urejanje mest sta povezana tako z dogajanjem v gospodarstvu kot s središčnimi funkcijami mest. Novi dosežki in razmere terjajo od nas, da si neprestano bogatimo znanje ter izboljšujemo metode raziskovanj in upravljanja.

»Za Slovenijo je od nekdanj značilna velika razpršenost naselij in nizka stopnja urbanizacije (Vrišer, 1969). Primerjalna analiza v zadnjih štirih desetletjih je, ob splošnem povečanju števila prebivalstva za četrtno pokazala, da je urbanizacija najprej (do začetka devetdesetih let) naglo napredovala, nato pa od osemdesetih let sledi zasuk, ki je večinoma posledica nasprotnih procesov v selitveni mobilnosti prebivalstva. Celotno polstoletno obdobje naselbinskega razvoja pa zaznamuje zaostajanje vlaganj v infrastrukturo (zlasti komunalno) opremljenost, ki ima dolgoročne negativne vplive na okolje in življenjske razmere, posebej zato, ker preventivni ukrepi zamujajo ali pa se sploh ne izvajajo. Našteto je povzročilo obsežno preobrazbo mest in tudi podeželja ter prostorsko prerazporeditev proizvodnih in centralnih dejavnosti.« (Ravbar, 2007, str. 235)

»Danes, ob začetku 21. stoletja, so mestni vplivi dodobra prepojili podeželsko pokrajino. Več kot dve tretjini prebivalstva živita v urbaniziranih območjih s težnjami po nadaljnjem zgoščevanju teh območij. Prostorski razvoj poteka v pogojih izredno razpršene poselitve ob stagnaciji in relativno skromni naravni rasti prebivalstva. Težnje tudi jasno nakazujejo naraščanje pomena urbanih aglomeracij v dolinskih in ravninskih delih ob t. i. prometnem križu, ob hkratni disperziji poselitve, ki se oblikuje v ugodnem radiju do njihovih zaposlitvenih središč. V politiki urejanja prostora se v zadnjih (deset)let(j)ih zanemarja razvojna politika na račun politike urejanja. Čuti se še pomanjkanje občutka za oblikovanje estetskih prvin v pokrajini. Neuslišane so tudi že dolgoletna opozorila o pomanjkljivi koordinaciji med nosilci planiranja in akterji v planskem procesu ter zlasti pomanjkljiv občutek odgovornosti pri preprečevanju pozidavanja »nezazidljivih« kmetijskih in drugih površin. Tako se v Sloveniji postopno oblikujejo naselbinske oblike brez reda in v

nasprotju s strokovnimi in političnimi načeli ustvarjajo samograditeljska pravila obnašanja v pokrajini.« (Ravbar, 2007, str. 235)

Prostorska politika je običajno v precepu med kratkoročno naravnanimi namerami po spremembi rabe tal, katerih nosilci so bodisi lokalne skupnosti, podjetja in državljani, na eni ter zahtevami po uravnoteženem razvoju na drugi strani. Vsekakor pa se je treba odločiti, kdaj ima določena raba prostora prednost pred drugo. Izhajajoč iz temeljnega cilja urejanja prostora, ki je povezano z zagotavljanjem smotrne rabe sedanji in prihodnjim generacijam, ima prostorsko planiranje izjemno usklajevalno funkcijo. Sodobna načela prostorskega planiranja potemtakem zahtevajo ustrezno koordinacijo in v tem se kaže njegova nadrejenost, ki je povezana z dolžnostjo medsebojne usklajenosti sektorskih programov. (Ravbar, 2007, str. 235)

Glavni predmet urbanizma je slej ko prej mesto. Ni idealnega mesta ali mesta idealne velikosti.

1.1 Namen in cilji naloge

Cilj in namen same naloge je izdelava predloga nove zazidave prostega območja ob Raičevi ulici v Ormožu. Ta lokacija je že v prostorskih aktih predvidena za stanovanjsko gradnjo. Predlog nove zazidave bo vključeval izvedbo komasacije stavbnih zemljišč za to območje, kjer bo v ospredju kakovost bivanja ter racionalna organizacija pozidave.

Cilji h katerim smo težili pri izdelavi diplomske naloge so:

- izboljšati videz naselja,
- omogočiti novo stanovanjsko gradnjo kot strokovno najustreznejšo rešitev,
- predlagati tipološko najustreznejšo stanovanjsko gradnjo,
- predlagati prometno ureditev,
- predlagati najustreznejši način realizacije stanovanjske gradnje.

2 TEORETIČNA IN ZGODOVINSKA IZHODIŠČA RAZVOJA MEST

»Danes, ob začetku 21. stoletja, so mestni vplivi dodobra prepojili podeželsko pokrajino. Več kot dve tretjini prebivalstva živita v urbaniziranih območjih s težnjami po nadaljnjem zgoščevanju teh območij.« (Ravbar M., 2007, str. 235)

Začelo se je s t. i. »delavskimi naselji«, in sicer za točno določen namen, nadaljevalo se je z vrstno gradnjo, naselji enodružinskih hiš, počitniškimi naselji ... ter gradnjo tipskih naselij za trg. Pri naseljih gre za čimbolj racionalno izrabo prostora (več prebivalcev na določeni površini), za prepoznavnost prostora, za kakovost bivanja.

Ob razporeditvi prostorov in fleksibilnosti te razporeditve je zelo pomembna tudi preiščljena in kakovostna postavitev hiše v prostor. Še posebej to velja za gradnjo za trg, saj je kupec kdorkoli. Vsakdo si želi zasebnost, pa čeprav mu je sosed dober prijatelj, vsakdo si želi lepega pogleda skozi svoje okno in ne pogleda v sosedovo kuhinjo, vsakdo si želi toliko sonca, kot ga ima sosed in vsakdo si želi urejeno okolico.

Kljub obširnimi raziskavam in dolgoletnemu opozarjanju stroke glede racionalnosti strjene stanovanjske zazidave, je v Sloveniji najpogostejši tip enodružinske gradnje še vedno prosto stoječa stanovanjska hiša. Na parcelo je postavljena z doslednim spoštovanjem odmika od parcelnih mej, tako da večina vrta ostane neizkoriščena.

2.1 Proces prostorske preobrazbe

Proces preobrazbe ruralnih naselij v urbana se pojavlja že v času pred urbanizacijo ter poteka neprekinjeno in na vseh hierarhičnih stopnjah od zaselka do mesta (Pogačnik, 1999).

»Silovit razvoj in širjenje mest, ki je v zadnjih sto letih postalo poleg nagle rasti prebivalstva in širjenja industrije ena od temeljnih značilnosti sodobnega sveta, imenujemo *urbanizacija*.« (Vrišer I., 1984, str. 217) Ta proces se je začel najprej v Evropi, kjer je osvobajanje kmečkega prebivalstva iz fevdalnih spon, sprostito velike presežke delavcev.

Ti so zaradi prenaseljenosti podeželja odhajali v mesta . Druga spodbuda urbanizacije pa je industrializacija, ki zajame Evropo konec 18. in v 19 stoletju. Ta je potrebovala veliko delavcev, pospešila je delitev dela in s tem omogočila, da se je vedno več ljudi preživljalo z neagrarnimi dejavnostmi in se nastanjalo v mestih. Vzporedno je napredek v kmetovanju, agrarna revolucija v 18. stoletju in nove proizvodne površine in tržišča omogočila, da so mesta brez grožnje lakote, ki je prej ovirala njihov razvoj, nemoteno rasla. Urbanizacija je povezana tudi z modernizacijo, t. j. z uvajanjem in širjenjem iznajdb in novosti.

»Mesta so s svojimi ugodnimi pogoji za namestitev industrije in z lastnim tržiščem za industrijske proizvode pospeševala nameščanje industrije na urbanih območjih in vplivale na potek in značaj industrializacije. Med vsemi temi družbenimi pojavi in procesi je prišlo do tesne prepletenosti, kar velja tudi za sedanost, čeprav so se urbanizacijski faktorji in oblike urbanizacije spremenili.« (Vrišer I., 1984, str. 217)

Vrišer tudi opisuje, da je potrebno razlikovati vsaj dve temeljni obliki urbanizacije: prvo, ki je nastajala v razvitih deželah na podlagi industrializacije ter visoko razvitih storitvenih dejavnostih in drugo, v deželah v razvoju, kjer so mesta v prvi vrsti velike aglomeracije prebivalstva, ki je prišlo iz podeželja in kjer je stopnja v delitvi dela zelo nizka.

»Urbanizacija kot faktor preobrazbe vaških naselij v mestna se pojavlja v Sloveniji postopoma. Sprememba vaškega tipa hiše oziroma pojava nove urbane funkcije opazamo že v času pred industrializacijo. Ta metamorfoza nastopa vzporedno s tokovi socialne preobrazbe in s prodiranjem prometnih smeri skozi manj razvita področja ter dosega svoj višek v zadnjih desetletjih, ko vplivi urbanizacije posegajo na ves razpoložljivi prostor in ga spreminjajo v civilizirano pokrajino.« (Sedlar S.,1974, str. 25)

a) Vpliv prometa

Še ne tako davno so bile železnice eden najmočnejših faktorjev urbanizacije. Lahko trdimo, da je bila železnica kot najmočnejši objekt teh časov po svoji funkciji izredno privlačna v tendenci premikanja centra naselij proti železniški postaji, razvoj novih poslovnih področij, na katera se pogosto vežejo tudi industrijska podjetja. V zadnjih

letih, ob vsestranski modernizaciji cestnega omrežja, pa prevzema to omrežje vodilno vlogo v prometnem omrežju.

b) Vpliv obrti in industrije

Zelo važen in posredno tudi v znanosti najbolj proučevan motiv prostorske spremembe naših naselij je industrializacija. Urbanizacija je v obliki preslojevanja prebivalstva vplivala že na obliko bivališča.

c) Vpliv centralnih funkcij

Vpliv urbanizacije na kraje, ki imajo mestni značaj, in na njihovo fizično strukturo, traja že stoletja. Razlog za pospešeni razvoj teh podeželskih krajev je v prvi vrsti v njihovih centralnih funkcijah, ki dajejo tem naseljem določeno mesto v hierarhiji naselij večjega področja.

d) Vpliv turizma in rekreacije

Vpliv urbanizacije na turistične kraje je vreden še posebne pozornosti, ker je značaj teh naselij vezan na prirodne ambiente, ki se morajo ohraniti v svoji originalni lepoti. Pri nas je največji delež turizma v narodnem dohodku koncentriran predvsem v alpskem in obmorskem pasu. S postopnim izboljševanjem prometnih razmer, pa se širi po vsem slovenskem teritoriju.

e) Vpliv bližine delovnih centrov

Najbližji kraji naših večjih mest so se zelo hitro razvijali zaradi ugodne lege, ki omogoča ljudem, ki so zaposleni v nekmetijskih dejavnostih, da udobno in v relativno kratkem času pridejo do delovnega mesta v centralnem kraju.

(Sedlar S., 1974, str. 25–32)

»Mesta prihodnosti se bodo fizično povsem razblinila v obsežne urbano-ruralne zgoščitvene regije. Te bodo pretežno naselja prosto stoječih enodružinskih hiš, med katerimi bodo cone proizvodnje, oskrbna središča, pa tudi enklave kmetijskih zemljišč in ohranjenega naravnega okolja.« *(Pogačnik A. 2000, str. 29)*

V 21. stoletju pričakujemo, da se bodo v razvitem svetu oblike stanovanj in njihove lokacije približevale idealom ljudi. To pa bodo predvsem enodružinske hiše z vrtom v okolici velikih mest ali v samostojnih manjših naseljih v razpršenih urbanih regijah. V takšnih manjših urbanih komunah bodo ljudje lažje sodelovali pri vsakodnevnih skupnih zadevah, kot so skrb za starejše, bolne in otroke, čiščenje, komunalno. Prav tako se bo velik del poklicnega življenja odvijal kot delo na domu, ob računalnikih, na video-sestankih, kot daljinsko vodenje strojev

Pogačnik omenja, da je zanimivo, da se napovedi arhitektov o visoko tehnoloških »hišah-stroji«, o bivališčih kot kapsulah, »mehurjih« in o mestih kot ogromnih umetnih mravljiščih nebotičnikov niso potrdile. Ljudje si bolj kot kdaj koli prej želijo hišo, ki izgleda kot »dom«, z več ali manj tradicionalnim videzom oken, vrat, balkonov, streh. Manjša nova naselja si bodo nadela videz idiličnih vasi, starinskih trgov in mestec. Poselitvena problematika slovenske urbaniste nadvse vznemirja. Pravica do zdravega bivalnega okolja je neodtujljiva človekova z ustavo RS zajamčena pravica. Omejena je le s pravicami drugih t. j. s sosedi, z naravnimi viri ali pa s trasami cest, komunalnih vodov itd. Med urbanisti je bil vedno prisoten odklonilen odnos do gradnje prosto stoječih enodružinskih hiš. Življenjski slog se je spremenil, standard dvignil, pričakovanja povečala in temu sledi človekova matrika v prostoru. Eden resnejših argumentov, ki so proti disperziji gradnje enodružinskih hiš je izguba kmetijskih zemljišč. Zaradi zmanjševanja števila prebivalcev se bodo potrebe po površinah prav tako zmanjševale, kljub nižanju gostot in selitvah iz blokov v zelena predmestja.

Pogačnik trdi, da kljub izgubi nekdanjih medčloveških vezi, je sodoben človek vseeno bolj svoboden, mobilen, informiran, izobražen, zdrav in osveščen. Tako zgleda tudi njegova grajena matrika, ki je materializacija življenjskega sloga, torej je bolj dostopna, zračna ozelenjena, ekološka, bolj oskrbovana, bolj povezana z naravo.

Urbanisti so s svojo politiko omejevanja gradnje povzročili obratne učinke, t. j. nelegalno gradnjo, previsoke cene stanovanj in zazidljivih parcel, previsoke najemnine, špekulacije in posledica vsega tega je poglobljanje socialnih razlik. Pravilna bi bila obratna pot, pogumno videti in usmerjati nove prostorske realnosti, saj brez strokovne pomoči

samograditelji naredijo nepotrebno, večjo škodo v okolju in krajini. Prav tako bo prisotna še vedno močna želja po bivanju v mestu. Tisti, ki bodo cenili mestni utrip bodo živeli v gosti urbani pozidavi. Ne bodo pa nujno to le stara središča velikih mest, ampak bodo privlačna tudi stara podeželska mesteca, trgi ali celo prenovljena vaška središča.

Pri določanju rabe tal stavbnih zemljišč se je treba »zadrževati« znotraj obrisa naselij, varovati vaški rob ter se izogibati vedutno najvrednejšim območjem, saj gre v veliki meri za »nepovratno« spremembo rabe.

»Pogosto je mnenje, da je »rakasta« urbana disperzija pojav, ki je tipično slovenski in posledica naše nizke pravne ravni, lokalne samovolje ter črne gradnje. To ne drži. Razpršena gradnja je zajela cel svet – tudi Švico, Švedsko, Dansko ter druge države, ki slovijo po svoji prostorski disciplini. Res pa je, da so jo v najbolj kulturno, ekonomsko in pravno razvitih deželah uspeli usmeriti in umestiti v manjše, zaključene fragmente, ki so jasno zamejeni od polj, gozdov, rekreacijskih in naravovarstvenih območij. Torej ni razloga, da disperznih vzorcev ne bi uspeli preurediti v nov tip kulturne krajine tudi v Sloveniji.« (Pogačnik A. 2000, str. 14)

»Danes se je matrika človekovih dejavnosti bistveno razširila. Pol stoletja nazaj je bila v glavnem vezana na lokacijo naselitve, zaposlitve, šolanja, nakupov, rekreacije ... prepletene v mozaičnem regionalnem vzorcu. Včasih so se sinergijski učinki ekonomije obsega udejanjili v zgoščenih urbanih aglomeracijah. Sedaj sinergija deluje v mnogo večjih, urbano-ruralno organiziranih prostorih.« (Pogačnik A. 2000, str. 15)

Zgostitvene regije imajo torej bistvene prednosti pred redko poseljenimi, prometno izoliranimi. Zato je potrebno v malo poseljenih in izoliranih prostorih mozaik razvijati v smeri prepleta agrarnega prostora, turizma, rekreacije in delovnih mest na domu.

Pogačnik trdi, da je potrebno definicijo mesta postaviti na novo. Mnogi dosedanji kriteriji mestnosti kot so velikosti, gostote, centralnosti, oskrbe, zaposlitvene ... namreč ne veljajo več oziroma vsaj ne zadoščajo več. Torej bi definicijo mesta morala zamenjati definicija mestnega teritorija. Mesto je lahko območje, kjer gostota prebivalcev na km² ali hektar

preseže določeno vrednost, pri kateri je delež stavbnih zemljišč nad nekim odstotkom, pri kateri je dolžina cest ali komunalnih vodov na km² ali hektar večja od neke vrednosti. V prepletu agrarnega in urbanega pa je potrebno kot inverzno sliko prejšnje definicije določiti območje podeželja. (Pogačnik A. 2000)

Oskrbne funkcije, ki jih mesto opravlja za svoje gravitacijsko okolje, niso več ključne za opredelitev mestnosti. Pojem mesta se je torej spremenil in se bo v prihodnje spremenil še bolj. Prav tako se je spremenila tudi vloga zgodovinskega središča in to v pozitivnem smislu, saj je ohranilo in okrepilo svojo socialno, simbolično, kulturno, upravno in poslovno vlogo, ki jo podpirajo tudi naselitvene, trgovske in druge storitvene funkcije.

»V mestih je potrebno nuditi stavbna zemljišča za različne bivalne preference in družbene sloje. Seveda bo še vedno veljal splošen trend k prosto stoječi enodružinski hiši (vendar tudi na minimalnih parcelah) ter drugim oblikam gosto nizke gradnje (vrstnim, atrijskim, verižnim hišam, hišam v gručah in terasah), od kolektivne gradnje pa naj bodo to zlasti nizki bloki (P+2, P+3) ali vila bloki.« (Pogačnik A. 2000, str. 43).

Urbanizacija je osrednja sestavina civilizacije. Obe sta v razvoju, kjer si nenehno izmenjujeta vlogo vzroka in posledice, nerazdružljivi in nezaustavljivi. Dvigovanje življenjske ravni prebivalstva ter napredek tehnologije prometa in zvez omogočata premagovanje podedovanih civilizacijskih razlik med mestom in deželo, tudi neodvisno od njunih prostorskih, naselitvenih in socialno ekonomskih determinant in od planiranja.

Urbanizem kot veda o urejanju prostora se še vedno v veliki meri naslanja na idejo o mestu kot najvišji obliki prostorske in socialne organiziranosti. Agrarni sistem, ki je narekoval tradicionalne vzorce rabe, poselitve in oblike naselij je že razpadel. Delitve na mesto – urbano in vas – ruralno ni več. Hitre povezave in nove oblike komunikacij omogočajo urbanizacijo podeželja, ki pelje h končni preobrazbi vasi kot zaprtega mikrokozmosa. (Gabrijelčič, 2002)

Za moderni prostorski razvoj mest sta značilna dva procesa: rast mest navzven s spreminjanjem kmetijskih zemljišč v zemljišča za mestne rabe in rast mest navznoter s spreminjanjem dohodkovno ekstenzivnejših rab zemljišč v dohodkovno intenzivnejše. (Lavrač I., 1998)

2.2 Zgodovinski pregled idealnih modelov

Poglavje je povzeto po Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002.

V drugi polovici 19. stoletja so se odvijale največje spremembe v strukturah mest. Te so bile rezultat kopičenja slabih bivalnih pogojev in vse večjega števila emigrantov v mesta. Prebivalstvo se je kopičilo nasprotje temu pa je, da se je podeželje začelo prazniti.

Fenomen razraščanja revnih četrti na robovih mestnega tkiva je bil tipičen za mesto 19. stoletja: slaba gradnja na periferiji brez najnujnejših higienskih prostorov po načelu streha nad glavo, ki je bila organizirana na enostavnih mrežnih sistemih, po načelih čim večjega izkoristka prostora.

R. Owen in C. Fourier (*cit. po Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002*) sta samo sanjala o novih komunah. Nova naselja naj bi bila postavljena izven mestnega kaosa, v prazen, idiličen prostor, obkrožen z zelenjem, za novo družbo v harmoniji z okoljem.

Pomembno vlogo je imel E.Howard. Njegov koncept vrtnega mesta »Garden City of Tomorrow« 1898, je temeljil na načrtnem izseljevanju prebivalstva v manjša satelitska mesta, v prijetno naravno okolje. Vrtna mesta naj bi se razrasla po celi krajini, bila bi dimenzijsko strogo določena in deljena. Omejenost tega koncepta izhaja iz figurativne sheme koncentričnih prstanov posameznih kategorij aktivnosti, kjer pride do družbene delitve dela in prostora – hierarhija, ki preprečuje nenačrtno rast strukture. V tem modelu je prisotna želja po združevanju prijetnih in ugodnih strani mesta in podeželja.

2.2.1 Različni modeli kot iskanje idealne rešitve

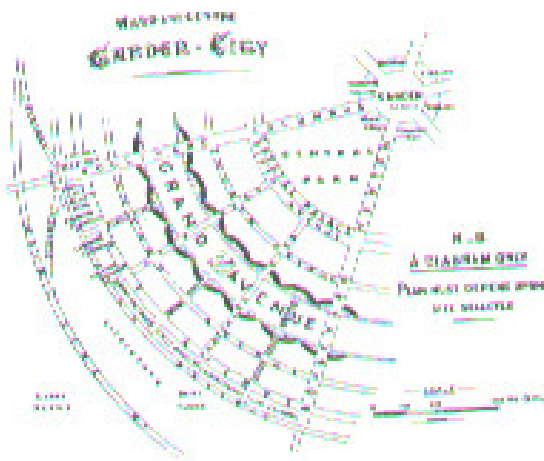
Številni modeli, ki so jih preizkušali različni avtorji vse do sredine 19. stoletja so temeljili na reševanju problemov v strukturah mest, ki so bili posledica industrijske revolucije. Naraščal je pritisk porasta populacije in migracij: pritisk katerega posledica je bila disperzija.

Urbanistične modele, ki so se razvijali v teh letih, je možno ločiti med seboj po kompozicijskem principu. Vsi so temeljili na enostavnih strukturah, na treh različnih osnovah:

- *centrični*
Pomembnejši predstavnik tega modela je bil E. Howard z vrtnimi mesti (1898), E. Gloeden s satelitskimi mesti (1923) in W. Christaller s teorijo idealnega sistema mest (1933).
- *linearni*
Predstavniki so A. Soria y Mata (1882), N. A. Miljutin z modelom industrijskega mesta in L. Hilberseimer (1944).
- *mrežni*
So osnova v T. Garnierjevem industrijskem mestu (1904-17), v Le Corbusierjevih modelih (1922 in 1933).

Najpomembnejši so bili modeli, ki so izhajali iz želje po oblikovanju nove strukture kot nadaljevanje obstoječe ali kot samostojne, na novo postavljene v dani prostor.

Največ realizacij in variacij na to temo je doživelo Howardovo centrično zastavljeno vrtno mesto.



Slika 1: E. Howard, 1898 Model vrtnega mesta

Vir: Howard, citat po Gabrijelčič, Fikfak 2002, str. 33

2.2.2 Obdobje po II. Svetovni vojni

V povojnih letih se je vse bolj uveljavljalo prepričanje, da se problemov ne da reševati samo znotraj ozkega prostora mesta. Poseben pomen je dobila integracija med mestom in podeželjem, kar je izhajalo iz želje po širši razdelitvi dobrin, usmerjenosti in obvladljivosti nacionalnega prostora.

V Veliki Britaniji je leta 1947 izšel zakon *Town and Country Planning Act*, ki je v povojnem obdobju najkompleksnejši zakon o urejanju mest in naselij v Evropi. Vsa nova naselja so neobičajne oblike, ker so prilagojena funkcionalnim zahtevam združevanja funkcij (coniranje).

Švedska je bila v tem času najnaprednejša, ki je razširila decentralizacijo urbanega z dislociranimi satelitskimi soseskami na raven države. Vedno bolj prevladujejo koncepti urejanja, ki temeljijo na vzpostavljanju dobrih komunikacij.

2.2.3 Nove teorije in novi modeli

»V 60-tih letih tega stoletja so se pojavile alternativne vizije mest: kratkotrajna in neformalna mesta. Oblikovali so neskončne ponavljajoče krajine, ki niso ena sama utopija ampak neskončno število fragmentov, niso ena kultura, ampak ena za vsakega posameznika. Znane so ideje skupin Archizoom, Superstudio in Archigram.« (Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002, str. 38)

Tem idejam so sledili tudi teoretiki metabolizma, ki so s tehnološkimi megastrukturami poskušali korenito spremeniti svet.

Vse bolj se uveljavlja misel, da mesto ni več lokacija, ampak je to način in pogoj, na katerega vpliva način potrošnje in produkcije. Mesto ni več strnjena, centrična točkovna struktura.

2.3 Razvoj teoretičnih modelov in prakse v Sloveniji

V slovenskem prostoru so zamisli in spremembe vedno potovale z nekoliko zamude. Industrijska revolucija je sprožila plaz dramatičnih ter dinamičnih sprememb, ki so sledile vplivom industrializacije: vpeljava novih komunikacij (južna železnica), sprememba manufakturnega načina dela v obrtno in kot posledica tega preseljevanje prebivalstva v mesta in deagrarizacija podeželja. Najhitrejši razvoj med slovenskimi mesti so doživela Ljubljana, Maribor in Celje.

»Slovensko naselje se je v 19. stoletju večinoma spreminjalo, v obliki in strukturi ter po modelu delavskih kolonij. Taka gradnja je bila pomanjkljivo komunalno opremljena z zelo slabimi bivalnimi pogoji. Manjši posegi, in sicer v obliki regulacij, so zadevali le določitev cestnih koridorjev, gradbenih črt in omejitev zazidalnih otokov.« (Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002, str. 40)

2.3.1 Prvi urbanistični modeli

Prvi generaciji slovenskih urbanistov so bili M. Fabiani, J. Jager, J. Plečnik in I. Vurnik.

»Prvo obdobje urbanističnih naporov označuje poskus pridobitve ureditvenega načrta za popotresno Ljubljano leta 1895.« (Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002, str. 40)

M. Fabiani je znan po načrtovanju z regulacijskimi načrti za manjša naselja. V teh ureditvah je iskal in zagovarjal enoten razvoj naselij, ki je bil mišljen kot odprt organizem za stalne spremembe, kot nekaj nedokončanega.

I. Vurnik je spremljal predvsem usmeritve o vrtnih mestih. Velik pomen je dajal socialnim in funkcionalističnim težnjam. Svoje ideje o funkcionalnem, cenemem, higiensko ter urbanistično neoporečnem načinu množične gradnje je v veliki meri uresničil v delavski koloniji v Mariboru leta 1928. Nizi objektov z vrstnimi hišami potekajo v smeri sever-jug, med njimi pa je izoblikovan notranji trg.

2.3.2 Obdobje po II. svetovni vojni

»V prostoru so se še nadaljevali in stopnjevali procesi deagrarizacije z večanjem deleža urbanega prebivalstva. Moto socialističnega načina življenja pri nas je bil: »Delati v mestu, bivati v rojstni vasi v svoji hiši in popoldne obdelovati svoj košček zemlje.« Posledica te dvojnosti so bile številne dnevne migracije med podeželjem in mestom.« (Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002, str. 41)

Drugi generaciji urbanistov so pripadali Plečnikovi in Vurnikovi učenci, ki so povzemali ideje funkcionalizma, internacionalizma, vzore povojnih angleških in skandinavskih novih mest in sosesk. Najvidnejši osebnosti tega časa sta bila E. Ravnikar in E. Mihevc. Nova Gorica in Velenje sta edini slovenski mesti, ki sta zasnovani po načelih modernega gibanja. Po prvih preprostih povojnih poskusih stanovanjske združene gradnje, ki bolj spominjajo na delavske kolonije, sledijo številni primeri oblikovanja območij stanovanjske gradnje, ki se zgleduje po izkušnjah v svetu. Uveljavi se organizacijski pojem »soseske«.

2.3.3 Obdobje 60-ih in 80-ih let

»Tretjo generacijo urbanistov lahko časovno uvrstimo od druge polovice 60-ih let dalje. Njeni predstavniki so se postopno odmikali od čistega funkcionalizma in iskali razne smeri. Za to generacijo urbanistov se je uveljavil izraz »natečajna«, saj si je zaradi zasičenosti na tržišču lahko izborila svoj prostor in deli le z zmagami na natečajih. Njeni najbolj značilni predstavniki so bili M. Mušič, J. Kraigher, F. Košir, M. Kajzelj, E. Ravnikar ml. in drugi. V nagrajenih natečajih so se pojavljale megastrukture in grupne forme, prepleten večnivojski in večplasten urbanizem, estetika gibanja in transparentnost. Zaradi tehnoloških in investicijskih zahtevnosti so ti projekti po večini ostali samo na papirju.« (*Gabrijelčič P., Fikfak A., 2002, str. 44*)

V slovenski družbi in stroki se je v 80-ih letih še bolj zaostрила skozi vsa ta leta prisotna polarizacija med bivanjem v stolpnici v mestu in enodružinski hiši na periferiji. Individualnost samostojno stoječe gradnje je postala želja vsakega prebivalca.

Tej generaciji urbanistov so pripadali P. Gabrijelčič, J. Koželj, A. Vodopivec, J. Kobe, V. Ravnikar in drugi.

3 PROSTORSKO PLANIRANJE IN ZAKONODAJA

Prostorsko načrtovanje je iz vidika varstva okolja in urejanja prostora najpomembnejša aktivnost pred posegom v prostor. Celovit pristop pri načrtovanju rabe prostora je imperativ za racionalno rabo prostora in zagotavljanje trajnostnega razvoja.

Pri prostorskem planiranju upoštevamo načela hierarhičnosti, postopnosti in smotrnosti. Prostorsko planiranje prispeva v prvi vrsti k varovanju dobrin splošnega pomena in k skrbi za njihovo smotrno rabo, usmerjanje razvoja dejavnosti v prostoru in njihovo prostorsko organizacijo ter k določanju namenske rabe prostora tako, da je usklajena s prostorskimi možnostmi in družbenimi potrebami.

Za razvoj prostorskega planiranja v Sloveniji so značilni mejniki, povezani z družbenimi razmerami, stanjem v razvoju stroke ter s pravnimi vidiki oz. sprejetjem zakonskih norm, ki so oblikovali dogovorjena pravila igre.

Povojno obdobje, povzeto po Ravbar (2007), delimo na štiri faze in sicer:

Prvo obdobje obsega čas do sprejetja zakona o regionalnem prostorskem planiranju leta 1967. Označuje ga centralizirano državno plansko planiranje, kjer pa so vendarle zaznavni tudi zametki prostorskega planiranja, izhajajočega iz elementov urbanističnega planiranja. To obdobje temelji na koncentraciji gospodarstva v mestih, ki so ga spremljali intenzivna industrializacija, urbanizacija, deagrarizacija in praznjenje podeželja.

Drugo, najkrajše obdobje je čas industrializacije prostorskega planiranja, vendar je bilo zaradi uvedbe sistema družbenega planiranja l. 1976 prekratko, da bi se lahko dokončno uveljavilo. Pred skoraj štirimi desetletji so bila poleg decentralizacije uprave sprejeta še načela za politiko skladnega regionalnega razvoja, ki je s policentrično zasnovanim konceptom razvoja postopno zmanjševala razlike na regionalni ravni.

Tretje obdobje predstavlja čas asimilacije regionalnega, prostorskega in urbanističnega planiranja s samoupravnim sistemom družbenega planiranja.

Zadnje obdobje, t. j. **četrto** obdobje ob prelomu stoletja pomeni začetek novih izzivov za prostorsko planiranje, ki so ga sprožili privatna lastnina, uvajanje tržnega modela gospodarstva ter liberalizacija gospodarstva itd. V zadnjih letih se poleg decentraliziranega sistema odločanja srečujemo še s privatizacijskim valom in s tem razrastom drobnih urbanističnih iniciativ. Veliki industrijski sistemi so se preoblikovali oz. razpadajo v samostojne postindustrijske obrate.

»Če posplošimo, potem čas do sredine sedemdesetih let lahko poimenujemo *prilagoditveno* planiranje. Uvajalnemu obdobju regionalnega prostorskega planiranja sledi zastoj, ki ga obeležuje *družbeno* planiranje. Sistemu družbenega planiranja pa gre zasluga, da je vzpostavil, sicer zelo razvejan in prezapleten, sistem koordinacije razvojnih ciljev in planskih nalog. Temu obdobju gre zahvala, da so se začele vzpostavljati natančne evidence o razmerah v pokrajini. Za obe obdobji je tudi značilno večje ali manjše vpletanje politike v strokovne odločitve ter sorazmerno slab odziv javnosti pri sprejemanju odločitev. Tretje obdobje lahko poimenujemo *perspektivno* planiranje, katerega zametki so se pojavili v začetku osemdesetih let. Zadnje obdobje, ki še ni končano, prav tako označujejo spremembe pri planerskih pristopih v nalogah, vsebini in metodologiji prostorskega planiranja. Iščejo se novi interdisciplinarni prijemi, uporablja se sodobnejša terminologija, bolj angažirana je tudi vloga naravoslovnih in družboslovnih znanosti ter javnosti. Hkrati se poraja potreba poenotenju prostorskega planiranja na evropski ravni ter oblikovanju aktivnejšega modela na ravni izvedbe.« (Ravbar M., 2007, str. 234)

3.1 Oris današnjega stanja

Prvi urbanistični zakon je bil sprejet v Angliji leta **1909**, ki je skušal regulirati in odpraviti dotedanji nehigienski, gosti in stihijski način zazidave. Med obema svetovnjima vojnoma so imele dežele Evrope gradbeni zakon, ki je vseboval določila o regulacijskih načrtih. V letih obnove po 2. svetovni vojni je šel jugoslovanski urbanizem skozi fazo centraliziranega,

državnega urejanja. Po drugi svetovni vojni se je na sedanjem območju Slovenije na področju urejanja prostora pojavila precejšnja zmeda. Najprej **leta 1948** s temeljno uredbo o gradnji in temeljno uredbo o projektiranju s katerima so bila združena, prej ločena, področja prostorskega planiranja, projektiranja in izvajanja gradenj. **Leta 1958** je izšel zakon o urbanističnih projektih, ki je poskušal urbanistično načrtovanje spet ločiti od »klasičnega« gradbenega projektiranja, izšli pa sta tudi uredbi o gradnji in gradbenem projektiranju. **Leta 1967** sta izšla zakon o regionalnem plani. Z *zakonom o urbanističnih projektih* in z *uredbo o gradbenih okoliših v 60-ih letih* so v Sloveniji pripravljali temelje za prvo prostorsko zakonodajo. Leta 1967 sta bila sprejeta *zakon o urbanističnem planiranju* in *zakon o regionalnem prostorskem planiranju*, ki sta prvič uvedla celovito in za tiste čase moderno urejanje prostora v Sloveniji. Za območje republike naj bi bil izdelan regionalni prostorski plan Slovenije, ki pa še dolgo ni bil uresničen. Za tedanje občine so bili izdelani regionalni plani, takrat imenovani *urbanistični programi*. Za mesta so pričeli izdelovati *urbanistične načrte*. Za gradnjo velikih stanovanjskih sosesk, industrijskih con, družbenih centrov itd. so uporabljali *zazidalne načrte*. Za urejanje podeželja naj bi skrbeli *urbanistični redi*. Zakonodaja iz leta 1967 je z raznimi spremembami in dopolnitvami veljala vse do leta 1984. **Leta 1984** je bila sprejeta druga generacija prostorskih zakonov. To so bili *zakon o urejanju prostora*, *zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor* ter *zakon o stavbnih zemljiščih*. Za območje republike Slovenije je bil v skladu z zakonom o urejanju prostora izdelan in sprejet *dolgoročni plan Slovenije* (t. i. »Slovenija 2000«). Za ozemlja občin so bili izdelani *prostorski plani občin* (t. i. prostorske sestavine družbenih planov). Za mesta je bila predvidena izdelava *urbanističnih zasnov*. *Krajinske zasnove* pa so bile predvidene za naravovarstvene, rekreacijsko, ekološko, turistično ali kako drugače zelo pomembne dele krajine. Vsi našeti dosedanja dokumenti so bili imenovani **planski akti**. Zakonodaja iz leta 1984 je poznala štiri vrste **izvedbenih aktov**: zazidalne načrte, ureditvene, lokacijske načrte in prostorsko ureditvene pogoje. Zakonodaja iz leta 1984 je segala še v prva leta naše nove države. Postala je anahronistična, saj ni upoštevala varstva privatne lastnine, ukinitve družbenega planiranja, zahodnoevropskih meril in standardov.

Zadnjih 25 let so se na področju zakonodaje prostorskega načrtovanja dogajale nenehne spremembe. Temu je zagotovo vzrok vsestranski gospodarski in družbeni razvoj in ne nazadnje osamosvojitve Slovenije in pridružitve Evropski uniji. Dotedanje razmere v

prostoru so temeljito spremenile denacionalizacija, lastninjenje, privatna lastnina zemljišč in zgradb ter delovanje trga nepremičnin.

Po vzoru razvitih evropskih držav je bil v novi državi leta 1993 sprejet zakon o varstvu okolja, ki posredno zadeva urejanje prostora. Uvedena je obvezna študija ranljivosti okolja, katero je potrebno upoštevati pred tistimi predlaganimi posegi v prostor, ki bi bistveno obremenili okolje. Za vse ekološko zahtevne posege v prostor je predpisano, da je treba izdelati presojo vplivov na okolje, kar je javni dokument. Med vplivi je potrebno upoštevati tudi socialno (družbeno) sprejemljivost posega. Zakon varuje naravo, naravne vire in okolje tako pri novih posegih v prostor, kot pri že obstoječih. Predpisuje tudi načine sanacije po končani življenjski dobi objekta. S ponovno uvedbo privatne lastnine mestnih zemljišč so postali aktualni parcelacijski načrti in razne regulacije za izgradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Zakon o stavbnih zemljiščih je bil leta 1997 temeljito prenovljen, vendar pa v delu, ki se nanaša na opremljanje stavbnih zemljišč izhajal še vedno iz načela, da je za financiranje opremljanja izključno odgovorna lokalna skupnost in na tem področju na priznava zasebne iniciative. Ker se praviloma lahko gradi le na opremljenem stavbnem zemljišču, mora potencialni investitor čakati, da lokalna skupnost opremi zemljišče. Seveda se v praksi obe strani »nekako« dogovorita za udeležbo pri opremljanju zemljišč, vendar to pravno ni enotno regulirano.

Do 1. 1. 2003 je bil pri nas v veljavi »stari« *Zakon o graditvi objektov (ZGO)* iz leta 1984. Leta 1996 je bilo sicer narejenih nekaj popravkov, in sicer glede nastanka Inženirske zbornice Slovenije in uvedbe enotnega dovoljenja za gradnjo. Nov zakon je bil usklajen z evropskim pravnim redom in tudi dosti bolj pregleden od starega. Prav tako je novi zakon bistveno spremenil področje pridobivanja dovoljenj, ki so bila za potrošnika seveda dobrodošle. Novi zakon je razveljavil celotno poglavje Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki določa plačilo nadomestila za spremembo namembnosti iz kmetijskega zemljišča ali gozda v zazidljivo zemljišče.

Področje urejanja prostora obravnava *Zakon o urejanju prostora* (ZureP-1), ki velja od 1. 1. 2003. Namen zakona je podrobneje pravno preurediti področje, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostaviti prostorski informacijski sistem. Urejanje prostora je po novi ureditvi lokalne samouprave ena od izvirnih pravic občine razen, če določene pristojnosti zakon izrecno ne določa drugače. Zato novi zakon o urejanju prostora daje osnove za jasno razdelitev področij prostorskega urejanja in njegovih izvedbenih instrumentarijev na tista, ki so v pristojnosti lokalnih skupnosti in na tista v pristojnosti države. Občinsko in državno prostorsko načrtovanje se po principu partnerstva srečujeta na ravni regionalnega načrtovanja. S konstituiranjem pokrajin, pa bodo le-te postale osrednji nosilec prostorskega načrtovanja. Zakon med drugim uvaja nove instrumente prostorskega urejanja, npr. urbanistično pogodbo med privatnim investitorjem in občino, predvideva možnost uvedbe pogojnega lokacijskega načrta, ki ima samo določen rok trajanja, predvideva pa tudi obveznost izdaje lokacijske informacije. Predvidena je še vrsta ukrepov zemljiške aktivne politike, uvaja zbirke prostorskih podatkov, ki jih do takrat ni bilo. Prav tako predvideva nov način sprejemanja prostorskih aktov, pri katerem se skrajšuje postopek sprejemanja, saj so za pridobivanje soglasij ter potrditve aktov posebej predpisani roki.

3.2 Načela prostorskega načrtovanja v Sloveniji

Poglavje je povzeto po Pogačnik 1999.

Pogačnik predlaga, da se z razvojem mest v Sloveniji naselja morala razvijati tako, da krepimo *policentrično urbano zasnovo* na ravni države, regij in občin s ciljem, da bi dosegli enakomerno oskrbo z urbanimi funkcijami, izenačili razlike med pokrajinami in pospešili razvoj perifernih, zlasti hribovitih in obmejnih območij. Policentrični razvoj naselij se uresničuje tudi na lokalni ravni, kjer naselja skupaj z urbanim središčem občine sestavljajo učinkovit in komplementaren sistem, ki oskrbuje prebivalstvo z osnovnimi in delno srednjimi ravnmi urbanih servisov. Naselja je treba razvijati po načelih ustvarjanja *kompaktnih aglomeracij kratkih razdalj*, t. j. s smotrnimi zgostitvami, zaokrožitvami in prenovo. Nova stavbna zemljišča se načeloma določajo, če so izčrpane možnosti zgoščanja in prenove, in sicer kot razširitve obstoječih naselij in ne na novih, izoliranih lokacijah.

Določajo se zlasti na degradiranih zemljiščih, slabših kmetijskih in gozdnih zemljiščih, na območjih zaraščanja, v območjih disperzne urbanizacije, kjer nista prizadeti naselbinska in krajinska podoba, kjer so ugodne možnosti komunalnega opremljanja ter druge razmere za kakovostno bivanje, delo in druge funkcije naselja.

Predlaga, da se pri načrtovanju rabe znotraj naselij strmi k prepletu funkcij, zlasti k mešanim in sočasnim rabam, ob zagotovitvi kakovostnega bivalnega, delovnega in prosto časnega okolja. V načrtovanju in razvoju naselij se prednostno upošteva *grajeno javno dobro*, zlasti prometne površine, trge, ploščadi, sprehajališča, tržnice ter *naravno javno dobro* kot sestavino naselij, zlasti parke, vodna in obvodno zemljišča, gozdove, razne oblike biotopov.

Pri določanju obsega, lokacije in oblike novih razvojnih območij naselij, trdi, da je treba obvezno upoštevati demografske, socialne, gospodarske, gradbenotehnične, okoljske ter oblikovne danosti in usmeritve in jih ustrezno utemeljiti. Določanje urbane rabe tal je nadrejeno določanju rabe, ki izhaja iz opredelitve sektorjev ter jih sintetizira in usklajuje. Še posebej je treba upoštevati:

- primerno lego, velikost in obliko zemljišča za racionalno parcelacijo, gradnjo in komunalno opremljanje;
- primeren relief, zlasti nagib, orientacijo, osončenje, nadmorsko višino in mikrorelief;
- primerne geotehnične razmere, zlasti glede nosilnosti, stabilnosti, nevarnosti zemeljskih plazov, seizmične nevarnosti, varstva in izkoriščanja rudnih bogastev;
- primerne hidrološke razmere, zlasti glede varstva pitne vode, globine podtalnice, nevarnosti poplav ter hudournega delovanja;
- krajinsko ambientalne kakovosti ob hkratnem varovanju naravne in kulturne dediščine ter naravnih biotopov;
- usmeritev na zemljišča manjše kmetijske proizvodne vrednosti ali na zemljišča, ki niso deli zaščitenih kmetij, v gozdove manjše proizvodne vrednosti ali brez trajno varovalnega ali posebnega pomena;

- obstoječe prometne priključke oz. možnosti navezave na prometno omrežje, zlasti pa bližino postajališča javnega prometa;
- komunalno opremljenost oz. bližino komunalnih vodov in možnost priključevanja nanje ob zadostnosti virov za nove potrebe za oskrbo z vodo, čiščenjem odpadnih vod, energijo, za odvoz in deponiranje odpadkov;
- bližino do delovnih prostorov, njihovo številnost, raznovrstnost oz. ponudbo;
- bližino oz. dostopnost do urbanih servisov, zlasti šolstva, zdravstva, uprave, kulture ter drugih družbenih servisov, trgovine;
- lastništvo zemljišče ob upoštevanju realnih možnosti za nakup in prodajo, parcelacijo, komasacijo, prenavo, uveljavitev služnosti;
- upoštevanje potreb trga, želja lokalne skupnosti, razvojnikov, lastnikov nepremičnin ipd.

Po Pogačniku so usmeritve glede določanja rabe tal v naseljih pomembne tako z vidika zemljiške politike kot z vidika zagotavljanja potreb in usklajenosti vseh urbanih funkcij, urbane morfologije in zgodovinske kontinuitete razvoja. Pomembna je usmeritev proti izraziti ločitvi rabe tal in s tem monofunkcionalnosti v različnih delih naselij. Urbana raba tal naj omogoča sočasnost rabe za medsebojno skladne dejavnosti, zlasti za tiste, ki ponujajo sinergetske učinke in ne poslabšujejo bivalnega, delovnega, prostočasnega in drugega okolja, t. j. razmer glede onesnaženja zraka, hrupa, voda, tal, videza in socialnega okolja. V stanovanjskih območjih so lahko vključene dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, varstva otrok, trgovske in poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih ter prometnih omrežij in funkcioniranju naselja kot celote.

S politiko urejanja stavbnih zemljišč za stanovanja se ustvarjajo razmere za večjo konkurenčnost mest v mednarodnem, državnem in regionalnem merilu. S stanovanjsko politiko država zmanjšuje neupravičene socialne razlike in daje tudi prostorske razmere za

socialno in neprofitno gradnjo, spodbuja prenavo, zgostitev disperzne poselitve, sanacijo črne gradnje in degradiranih površin tudi s stanovanjsko (novo)gradnjo. Eden od instrumentov, s katerim država ureja mesta in druga naselja, je določitev mejnih vrednosti gostot naselitve in faktorja izrabe. Stanovanjska gostota oz. naselitvena gostota je pomemben kazalec urejanja naselij, izražen s številom prebivalcev na hektar. Z njim se usmerja razvoj naselij k racionalnosti, varstvu zemljišč, humanosti, ustvarjanju ustreznih socialnih okolij. Gostote naj bodo usklajene z velikostjo in značajem naselja ter arhitekturno tipologijo zgradb. Gostote se določajo po planskih conah v urbanistični zasnovi in v redih, medtem ko se v izvedbenih in lokacijskih projektih navaja konkretno število (npr. stanovanj, ležišč). Povprečna bruto gostota naselitve v mestih z nad 100.000 prebivalci ne sme biti nižja od 80 preb./ha (in FSI vsaj 0,5), z naselijih z več kot 1.000 prebivalci ne nižja od 60 preb./ha in v manjših naseljih ne pod 20 preb./ha (in FSI vsaj 0,2). Pri tem se računa stanovanjsko kapaciteto zgradb (število stanovanj/ležišč) in ne dejanske zasedenosti stanovanj.

Pogačnik govori tudi, da razvoj naselij naj upošteva morfologijo naselja, če je kakovostna, in s tem kontinuiteto in harmoničnost razvoja. Izogibati pa se je treba prekinjanju in uničenju kakovostnih morfoloških vzorcev, pač pa jih je treba dopolnjevati in dograjevati.

3.3 Primerjava prostorskega planiranja v državah EU

Poglavje je povzeto po obrazložitvi in utemeljitvi SPRS – Ministrstva za okolje in prostor.

Vsaka država z upoštevanjem svojih naravnih virov skrbi za to, da se na njenem območju sprejema namenska raba površin, torej da se s prostorskimi plani določi, kje se bo kmetovalo, kje pa gradilo. Sistem urejanja prostora in naselij, ki je veljal v RS do 1. 1. 2003 in s katerim se je določala namenska raba prostora, torej tudi spreminjanje kmetijskih zemljišč v zazidljive površine (stavbno zemljišče), ne le da ni bila v nasprotju s primerljivo evropsko zakonodajo, ampak je v določenih segmentih celo pred njo. Tu gre zlasti za predpisane postopke priprave in sprejemanja prostorskih aktov, ki temeljijo na pravilih ne le pravne in socialne države, ampak tudi na pravilih demokratične družbe kot take.

Ob pripravi Zakona o urejanju prostora so se skrbno preučevali in primerjali, tako medsebojno kot s pravnim redom RS, zakoni držav iz Evropske unije in pa sosednjih držav, ki so se takrat približevale Evropski uniji. Ugotovili so, da je do sklenitve pridružitvenega sporazuma v Sloveniji prevladovalo, da so se pristojni organi Evropske unije odločili za poenotenje svojih »prostorskih« zakonodaj. Po pridružitvenem sporazumu, zlasti pa po uvedbi možnosti dostopa do internetnih baz podatkov, pa je bilo ugotovljeno prav nasprotno. Torej da »evropska prostorska« zakonodaja ni medsebojno usklajena (razen irske in angleške, ki pa je posledica Cromwellovega zavzetja Irske v 15. stoletju).

Zanimiva je publikacija, v kateri je prikazana pravno-primerjalna analiza z dveh področij:

- področja upravnih postopkov izdaje oziroma pridobivanja dovoljenj za gradnjo,
- področja dopustnosti oziroma možnosti izdaje teh dovoljenj, vključno s tem, kako se ta dovoljenja zavračajo, če ni podlage za njihovo izdajo in izvajanj gradenj, med drugim tudi, kako v različnih državah ukrepajo zoper »črnograditelje«.

Ta analiza je bila narejena za države evropske skupnosti, to je Belgijo, Nemčijo, Dansko, Španijo, Francijo, Veliko Britanijo s Severno Irsko, Grčijo, Italijo, Republiko Irsko, Luksemburg, Nizozemsko, Portugalsko, Avstrijo, Švedsko in Finsko. Iz nje je razvidno, da vse države sicer nimajo državnega prostorskega plana, povsod pa je treba pred izkoriščanjem naravnih virov pridobiti koncesijo (ki se ponekod, npr. na Švedskem, imenuje »dovoljenje za rabo«), pred začetkom gradnje pa gradbeno dovoljenje. Iz pregleda tudi izhaja, da to, kar so nam v preteklosti predstavniki teh držav pripovedovali, češ da oni ne poznajo nedovoljenih posegov v prostor, sploh ne drži. Drži sicer, da skoraj ne poznajo »uzurpatorjev« (izjema so Grčija, Italija in Španija), povsod pa poznajo primere, da investitor zgradi »malce več«, kot mu je bilo dovoljeno z gradbenim dovoljenjem oziroma izkoplje več, kot mu omogoča koncesijska pogodba (oziroma dovoljenje za rabo).

Zlasti po podrobnem pregledu zgoraj omenjenih analiz je bilo odločeno, da je edina in za Slovenijo primerljiva zakonodaja Nemčije, deloma pa tudi Nizozemske in Danske, razen njihova druga in tretja stopnja lokalne samouprave. Odločeno pa je tudi bilo, da se

Slovenija ne more v ničemer neposredno naslanjati na italijansko, grško, angleško in irsko, deloma pa tudi nemško prostorsko zakonodajo, saj le-ta sploh ne pozna državnih prostorskih aktov, niti prostorskih strategij (kot aktov), kaj šele državnega prostorskega plana. Poudariti pa je treba, da takšna odločitev temelji na zgodovinskih razlogih, saj je sicer znano, da nemški predpisi s tega področja pravzaprav izhajajo iz podobnih temeljev predpisov, ki so pred letom 1914 veljali na območju, kjer je sedaj ozemlje Republike Slovenije, to je na načelih gradbenega reda in osnovnega državlanskega zakonika (ODZ), ki je za tiste čase izredno transparentno in z natančnimi pravili na način »kdaj da, kdaj pa ne« uredil najrazličnejše primere medsosedskih in drugih lastninsko pravnih odnosov (zlasti v smislu, da je javni red nad privatnim). Na načelih gradbenega reda in ODZ pa je temeljil tudi starojugoslovanski gradbeni zakon iz leta 1931, ki se je v določenih določbah kar neposredno skliceval na določbe ODZ.

V Nemčiji je na primer področje urejanja prostora urejeno na zvezni ravni z zakonom o urejanju prostora (*Raumordnungsgesetz*). V njem so določene le temeljne smernice razvoja in opredeljene naloge zveze in dežel ter načela za izvajanje prostorske politike. Poleg zveznega zakona pa imajo v Nemčiji na zvezni ravni sprejet program za urejanje prostora, ki predstavlja usklajen program vseh zveznih dežel. Za konkretno poseganje v prostor so v Nemčiji pristojne dežele, ki pa morajo na podlagi zveznega zakona same izdelati in sprejeti potrebne zakone, razvojne programe in plane, sektorske razvojne načrte za posamezne dejavnosti in predpise o postopkih priprave in sprejemanja prostorskih aktov in postopke za izdajo predpisanih dovoljenj za posege v prostor. Poleg tega so v zveznih predpisih opredeljeni odnosi med deželnimi planskimi in sektorskimi dokumenti, nalogami in drugimi dokumenti na ravni regij (v posamezni zvezni deželi). Da pa bi bilo uresničevanje prostorske politike čimbolj usklajeno in dosledno, zvezni zakon določa tudi načela sodelovanja v procesu priprave planskih in izvedbenih aktov med deželo, regijami in občinami. Tako zveza (Bundestag in zvezna vlada) sama v prostor neposredno ne posega.

S pregledom nemške oziroma bavarske ureditve zadev urejanja prostora pa je treba še dodati, da sta zaradi specifik v velikih mestih, ki niso v pristojnosti občin (t. i. svobodna mesta), tako upravna dejavnost države kot tudi prostorsko načrtovanje organizirana drugače. Uprava v velikih mestih je namreč urejena po mestnih upravah. Vsaka mestna

uprava pa je razdeljena na urade, ki skrbijo za posamezno področje. Pri tem velja dodati, da je npr. za sektor urejanja prostora pristojna Uprava za gradnjo, pod njenim okriljem pa je osem uradov, in sicer: urad za gradnjo, za načrtovanje mesta, za nadzor novih gradenj, za stanovanjsko problematiko, za visoke gradnje, za inženirske (nizke) gradnje, za urejanje zelenih površin ter merski in katastrski urad. Ti uradi pa so zadolženi tudi za načrtovanje v mejnih, okoliških manjših občinah, ki takšne službe nimajo, in ki gravitirajo na mesto oziroma so vključene v okraj (Kreis).

Glede vsebine planskih dokumentov velja še pojasniti, kaj je na Bavarskem deželni razvojni program. Bavarski deželni razvojni program opredeli le okvirne cilje, ki morajo biti usklajeni med vsemi sektorji družbenega razvoja. Za uresničitev teh ciljev pa je seveda treba izdelati strokovne podlage, programe in t. i. sektorske načrte. Cilji deželnega programa so obvezujoči za vse nosilce: planiranje, gospodarstvo in posameznike. Pred sprejetjem deželnega razvojnega programa mora predlog obravnavati še deželni planski svet, poslati pa se ga mora tudi vsem občinam, okrožjem in vsem drugim, ki bi jih takšen program utegnil zavezovati, da dajo svoje mnenje. Deželni razvojni program ima ponavadi tri bistvena poglavja, in sicer o skupnih ciljih, strokovnih ciljih in investicijah v javne objekte in javno infrastrukturo, opredeljeno z razvojnimi planskimi cilji. Poglavje o skupnih ciljih vsebuje še obrazložitev postavljenih ciljev, kot so varovanje okolja, spodbujanje podeželskega razvoja (nekaj takega, kot je v Sloveniji CRPOV t. i. Celostni razvoj podeželja in obnove vasi), zagotavljanje funkcij naselij v omrežju naselij, ohranitev in izgradnja javne infrastrukture ter zagotavljanje lokalne oskrbne mreže. Ne smemo pa zanemariti dejstva, da mora investicijski del (ki vsebuje tudi stroškovno oceno) prikazati tudi vire za predvidena finančna sredstva, ki bodo potrebna za izvedbo.

V državah EU uspešnost planskega urejanja zagotavljata predvsem dva dejavnika. Prvi določa, da se mora zagotoviti dejansko oziroma neposredno sodelovanje lokalnih skupnosti v procesu priprave in odločanja pri zadevah urejanja prostora. Drugi dejavnik pa zagotavlja, da mora biti vsak razvojni plan oziroma program že v fazi osnutka tudi finančno utemeljen in podkrepjen. To pomeni, da mora biti, preden pride konkretna naloga v plan, narejena t. i. *feasibility študija (študija uresničljivosti)*. Poudariti pa moramo tudi, da so ne le na Bavarskem, ampak v vseh zveznih deželah v Nemčiji,

kadrovsko, organizacijsko in z ustreznimi orodji, ki so v zvezi s prostorskimi evidencami. Ustrezno opremljeni zlasti vsi tisti referati uradov za planiranje, ki opravljajo koordinativno in nadzorstveno vlogo na posameznih ravneh uprav, pristojnih za urejanje prostora.

Na Nizozemskem se razume prostorsko načrtovanje kot iskanje in uresničitev najbolj možnih prilagoditev prostora družbi tako, da bi prostor družbi služil. Takšne opredelitve ni sicer mogoče zaslediti v nobeni zakonski določbi, vendar jo zasledimo v skoraj vseh programskih dokumentih vseh treh nivojev upravnih instanc. Te instance so na ravni države parlament in vlada, na ravni pokrajin pokrajinski svet in direktor (predsednik) pokrajinskega sveta, na ravni občine pa občinski svet in predsednik občinskega sveta. Proces odločanja v omenjenih telesih pa je vedno oprt na delo strokovnih teles, ki se ukvarjajo izključno s prostorskim načrtovanjem.

3.4 Prostorski akti po veljavni prostorski zakonodaji

Prostorsko načrtovanje pomeni sistematično pripravo nekega premišljenega ravnanja z namenom, da zastavljene cilje v danih okoliščinah dosežemo na najboljši možni način.

(Zavodnik Lamovšek A., 2009)

Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur.l. RS 33/07) ureja na novo prostorsko načrtovanje tako, da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem, ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področju varstva okolja, ohranjanja naravne in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

- trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč;
-

- kakovostne bivalne razmere;
- prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru;
- prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega;
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora;
- sanacijo degradiranega prostora;
- varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave;
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino;
- zagotavljanje zdravja prebivalstva;
- funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
- obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Temeljna načela prostorskega načrtovanja:

- načelo trajnostnega prostorskega razvoja;
- načelo javnosti;
- načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij;
- načelo prevlade javnega interesa;
- načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora;
- načelo vključevanja varstva kulturne dediščine;
- načelo strokovnosti.

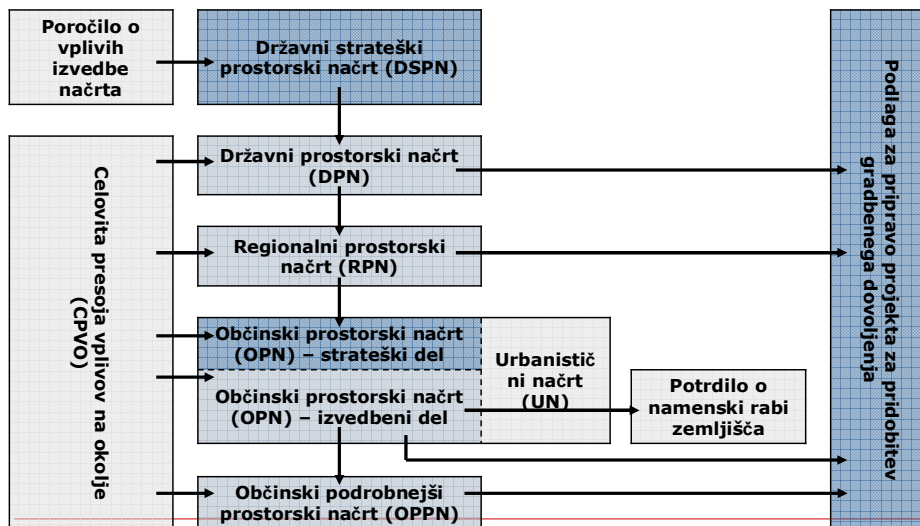
Pristojnosti države na področju prostorskega načrtovanja:

- določanje ciljev prostorskega razvoja države;
- določanje izhodišč in usmeritev za načrtovanje prostorskih ureditev na vseh ravneh;
- načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena in
- izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin.

Pristojnosti občine na področju prostorskega načrtovanja:

- določanje in izhodišč prostorskega razvoja občine;
-

- določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena.



Shema 1: Sistem prostorskega planiranja v Sloveniji po ZPNačrt
Vir: Zavodnik Lamovšek A., 2009

Prostorski akt ima naslednje obvezne priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje, razen pri državnem strateškem prostorskem načrtu DSPN);
- prikaz stanja prostora;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
- smernice in mnenja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo, kadar je bilo izdelano.

Vsebina državnih prostorskih aktov:

- državni strateški prostorski načrt DSPN:
 - cilji, izhodišča ter usmeritve za načrtovanje prostorskih ureditev državnega in lokalnega pomena;
 - zasnova državnih prostorskih ureditev.
-

- državni prostorski načrt DPN:

- izdelava se za posamezne prostorske ureditve državnega pomena, ki so določene v državnem strateškem prostorskem načrtu;
- meje območja morajo biti prikazane v katastrskem načrtu;
- za te ureditve se določijo prostorski izvedbeni pogoji.

Vsebina občinskih prostorskih aktov:

- občinski prostorski načrt OPN:

- cilji, izhodišča prostorskega razvoja občine ter načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena;
- določeni so pogoji umeščanja objektov v prostor;
- deli se na strateški (določa zasnovo prostorskega razvoja občine) in izvedbeni del (določa po posameznih enotah urejanje: namensko rabo prostora, območja za katera se pripravi OPPN in naselja mestnega značaja se urejajo z urbanističnim načrtom);

- občinski podrobni prostorski načrt OPPN:

- izdelava se za posamezne prostorske ureditve lokalnega pomena, ki so določene v občinskem prostorskem načrtu;
- za te ureditve se določijo prostorski izvedbeni pogoji.

Medobčinski prostorski akt je regionalni prostorski načrt:

- kot dogovor med občinami;
- mora biti usklajen z Regionalnim razvojnim programom;
- izdelava se za posamezne prostorske ureditve regionalnega pomena;
- smiselno nadomesti občinski prostorski načrt.

3.4.1 Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) kot orodje za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je najnižja stopnja prostorskega načrtovanja lokalnega pomena. Usmeritve za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta so

določene v občinskem prostorskem načrtu, ki se pripravljajo za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena.

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju se občinski podrobni prostorski načrt izdelajo zlasti za prostorske ureditve, ki so potrebne za izvajanje lokalnih javnih služb, za prostorske ureditve na območjih, ki se kompleksno urejajo in na katerih se načrtuje več med seboj povezanih posegov v prostor (t. i. industrijske cone, območja za šport in rekreacijo, stanovanjske soseske, ...), za prostorske ureditve, s katerimi se širi naselje, za prostorske ureditve, ki so potrebne za prenavo degradiranega urbanega območja ter za prostorske ureditve, ki so potrebne za sanacijo degradiranih urbanih in naravnih območij. Praviloma se iščejo najboljše urbanistične in arhitekturne rešitve s pomočjo natečajev.

Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

3.4.1.1 Vsebina in postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)

S podrobnim občinskim prostorskim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določijo:

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta;
 - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
 - območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem;
 - načrt parcelacije;
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
 - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
 - rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
 - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
-

- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Zraven zgornjih vsebin se v primerih izdelave podrobnega prostorskega načrta za prenovu naselja določijo še rešitve in ukrepi, ki obsegajo:

- vrsto in namen prenove naselja,
- način prenove naselja z gospodarskega, socialnega, kulturnega, okoljskega, energetskega, urbanističnega in arhitekturnega vidika,
- način zagotovitve finančnih virov in drugih ukrepov,
- določitev nosilcev izvedbe prenove naselja.

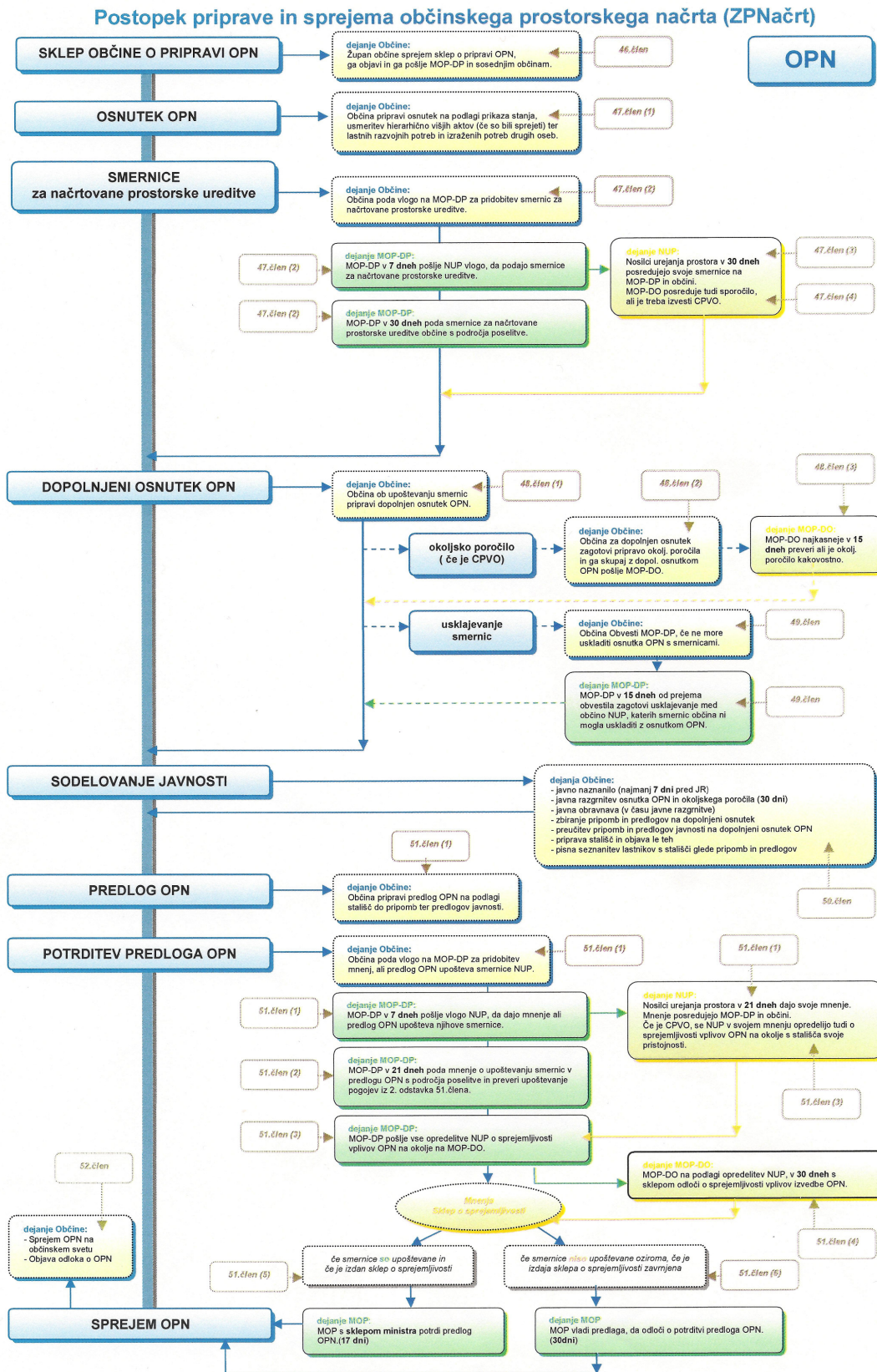
Če je OPPN namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

Z OPPN se lahko določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

Postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta se začne s sklepom, ki ga sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu. Občina pripravi osnutek podrobnega prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev občinskega prostorskega načrta ter razvojnega programa, če je bil izdelan za območje, ki ga obravnava prostorski akt. Ključno dejanje v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta je uskladitev osnutka z smernicami podanimi v občinskem prostorskem načrtu, ki je usklajen s smernicami različnih ministrstev oziroma nosilci javnih pooblastil. Smernice so dokument, s katerim ministrstva konkretizirajo določbe področnih zakonov in na njihovi podlagi izdanih predpisov. Postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta je podoben orisanemu postopku priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta (Shema 1, str __), s to razliko, da ga

ne potrjuje Vlada in pa da pridobivanje smernic in mnenj ne poteka preko ministrstva ampak to opravi občina sama.

Povzeto po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.



Shema 2: Postopek priprave in sprejema OPN (ZPNačrt)

Vir: www.mop.gov.si, oktober 2008

4 ZEMLJIŠKE OPERACIJE V STAVBNE NAMENE

Zemljiške operacije so sredstvo s katerim spreminjamo lastninsko strukturo z namenom, da so zemljišča po opravljenih zemljiških operacijah funkcionalnejša.

Menjava zemljišč je najpreprostejša zemljiška operacija. Tovrstna operacija je sicer pogosta za namen funkcionalnejše kmetijske proizvodnje. V urbanem prostoru je težje izvedljiva in manj pogosta zato se redko izvaja kot samostojna operacija. Z njo se srečamo v povezavi oz. sklopu komasacij.

Parcelacija je način razpolaganja z zemljišči in pomeni oblikovanje ene ali več novih parcel iz ene ali več parcel istega lastnika. Tehnično se izvaja v geodetskih postopkih, njen rezultat, t. j. nove parcele z mejami in številkami pa se evidentirajo v zemljiškem katastru. Vendar parcelacija nima le geodetskih, temveč tudi prostorske vidike. V najširšem smislu namreč parcelacija pomeni določen poseg v prostor ali vsaj podlago za poseg v prostor. Zato mora biti na določenih območjih kontrolirana, kar pomeni, da je na teh območjih možna parcelacija le na način, ki ni v neskladju s prostorskim planom oziroma z ureditvenim ali izvedbenim načrtom.

»Parcelacija stavbnih zemljišč se na terenu izvede na podlagi načrta gradbenih parcel. Z **načrtom gradbenih parcel** (parcelacijskim načrtom), ki je sestavni del OPPN, se določijo gradbene parcele za graditev in za druge posege v prostor. Načrt gradbenih parcel mora prikazati predvsem položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih parcel in v odnosu do javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev.« (Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 115)

Pri izdelavi parcelacijskega načrta je potrebno pozornost posvetiti mejam gradbenih parcel v odnosu do regulacijskih linij zemljišča v javni rabi, kot so ceste in podobno. Ob tem je potrebno upoštevati zahtevane tehnične elemente pravilno projektirane površine za ceste ali za ostalo javno dobro.

Komasacija ali zložba zemljišč je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdružitvev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Je nadgradnja arondacije in pomeni združevanje zemljišč in naknadno delitev parcel tako, da po velikosti in obliki ustrezajo namenu komasacije (Prosen A., 1993). Omogoča nastanek parcelnega stanja, skladnega z (urbanističnim) načrtom, ureditev razmerij med investitorji in premik lastnikov, ki niso pripravljene prodaji zemljišč niti izvesti predvidenih posegov v prostor, na obrobje obravnavanega območja (pri čemer se zagotovi, da se njihov lastninski položaj ne poslabša). Razen nakupa zemljišč je komasacija poglavitno orodje za ureditev parcelne strukture in pridobitev za razvoj predvidenih zemljišč za vse, ki so pripravljene izvesti gradbeni namen in se k temu tudi zavežejo.

Arondacija ali zaokrožitev je operacija, s katero se zaokrožuje zemljiška posest. Tovrstne operacije so precej pogoste v kmetijskem prostoru, saj pomenijo zaokroževanje razpršenih zemljišč v enovit funkcionalno zaokrožen kompleks (Prosen A., 1993). Tovrstne operacije so v urbanem okolju manj pogoste ter tudi težje izvedljive.

Predkupna pravica na nezazidanem stavbnem zemljišču, ki jo lahko uveljavita občina ali država je pravica, ki jo lahko uveljavlja na stavbnem zemljišču na katerem je s prostorskim izvedbenim načrtom predvidena gradnja objektov javne infrastrukture, objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulture, športa in javne uprave ter socialnih in neprofitnih stanovanj. Pri prodaji nezazidanega stavbnega zemljišča je potrebno potrdilo, ki ga izda občinski organ, da predkupna pravica na zemljišču ne obstaja. S predkupno pravico si ustvarja zemljiške rezerve, ki omogočajo lastninsko neproblematično izvedbo pomembnih urbanističnih projektov, hkrati pa nevtralizira vpliv predvidenih urbanističnih projektov na trg zemljišč oziroma preprečuje špekulativna gibanja cen.

Razlastitev je odvzem ali omejitev lastninske pravice prosti nadomestilu v javno korist. Lastninska pravica se lahko odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti plačilu odškodnine. Razlastitev je dopustna, če javne koristi, določene z zakonom, ni mogoče doseči na drug način. Razlastitev v korist občine ali države je dovoljena tudi zaradi gradnje

za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulture, športa, javne uprave ter socialnih stanovanj, kadar tako gradnjo določa urbanistični načrt in če pristojni upravni organ posebej ugotovi, da je predvidena gradnja javna korist. Tovrstni instrument je postal pomemben z razvojem družbe ter posledično po večjih potrebah po prostoru (večja urbanizacija, več cest, železnic, več zelenih, športnih in rekreacijskih površin, ...). Pri tem gre za velik pravni poseg v zasebno lastnino zato je v demokratičnih ureditvah to res skrajni mehanizem za realizacijo družbeno zastavljenega cilja. S postopkom razlastitve ni rešeno pridobivanje zemljišč za kompleksno gradnjo, razen če ni to posebej zakonsko določeno. (Foški M., 2000)

Parcelacijsko dovoljenje mora vsebovati načrt parcel, ki omogoča natančno tehnično izvedbo parcelacije. Načrt parcel lahko oblikuje lastnik sam s pomočjo geodeta, upravni organ pa preverja ali je izvedena parcelacija (načrt parcel) v skladu s prostorskimi akti.

4.1 Parcelacija zemljišč v stavbne namene

Parcelacija zemljišč v stavbne namene oziroma t. i. *gradbena parcelacija* je strokovno področje urbanizma, geodezije, gradbeništva in arhitekture. Zajema več vidikov, kot so posestni, komunalni, oblikovni, gradbeno-tehnični, ekonomski, okoljevarstveni in drugi vidiki ter je eden od potrebnih strokovnih postopkov pri urejanju stavbnih zemljišč.

»Ti temeljijo na pravici lastnika, da svobodno razpolaga z nepremičnino. Lastnikova pravica je načeloma omejena samo takrat in v takem obsegu, kadar posega v pravice drugih. Zato je parcelacija zemljišč odraz svobodnega trga nepremičnin pod nadzorom države, ki z različnimi ukrepi (davčna politika, predkupna pravica, dovoljenje za poseg v prostor, normativi in standardi ...) varuje javni interes. Spremembe parcelnega vzorca (oblik in dimenzij parcel) ter njihovega pravnega statusa se izvajajo z zemljiškimi operacijami na podlagi upravnih postopkov.

Pri parcelaciji upoštevamo:

- vzorec obstoječe parcelne mreže,
 - stavbni tip,
-

- principe povezovanja stavb v agregate ali stavbne otoke,
- število in velikost stanovanj v stanovanjskih zgradbah,
- gabarite,
- zahtevano izrabo prostora,
- orientacijo prostorov in tlorisno zasnovu,
- orientacijo zemljišč,
- nagib terena,
- mikrorelief,
- avtohtono drevje, potoke in druge naravne danosti na zemljišču,
- odmike od sosednjih zgradb,

obstoječo in načrtovano mrežo ulic, dostopov, komunalnih vodov in priključkov.«

(Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 93)

4.2 Parcelacijski načrt

Načrt gradbenih parcel ali parcelacijski načrt določa gradbene parcele za graditev ali za druge posege v prostor. Načrt gradbenih parcel mora prikazati predvsem položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih parcel (z merskimi podatki o legi in dolžini parcelnim mej novih gradbenih parcel) ter v odnosu do javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev.

Kaj vse mora vsebovati parcelacijski načrt?

Parcelacijski načrt naj vsebuje:

- geodetski katastrski prikaz obstoječega stanja v merilu 1:1000 (izjemoma 1:500);
 - geodetski katastrski prikaz novega stanja oziroma delitve na parcele skupaj s prometno mrežo, javnimi površinami in eksaktno obodno parcelacijo;
 - prikaz poteka komunalnih vodov;
 - opis namembnosti oziroma rabe, gabaritov, gostot, kapacitet, etažnosti, po potrebi izgleda stavb (materialov, nagibov strehe, smeri slemen, strešin, ograj;
 - najmanjši dopustni odmiku stavb od parcelnih mej, od sosednjih zgradb, cest, pločnikov itd.;
-

- dokaz o lastništvu oziroma pravni temelj za parcelacijo;
- soglasje sosedov parcelacijskega območja in soglasodajalcev (za priključke celotnega območja na primarno cestno, vodovodno, kanalizacijsko, elektro omrežje ter po potrebi druga soglasja, kot so presoja vplivov na okolje, soglasje službe za varstvo narave in kulturne dediščine, upravnih organov kmetijstva, gozdarstva, vodnega gospodarstva).

4.3 Načela za parcelacijo v stavbne namene

Iz območja parcelacije najprej izločimo površine, ki so pomembna naravna vrednota npr. obale morja, jezer, rek, potoke z bregovi, biotope, manjši gozd, hrib ipd. Sledi razdelitev na ulično mrežo (ali zanke) in oddelitev javnega prostora od zasebnih zemljišč (zlasti površine za prometno in drugo komunalno infrastrukturo, zelene in rekreacijske površine ...).

»Sledi nekaj načel parcelacije:

- racionalne parcele, ki smotrno izrabljajo urbane površine s primernimi oblikami in merami tako, da je ostanek zemljišč čim manjši;
 - geometrično pravilne, čimbolj enakovredne parcele (enako velike in enako primerne za gradnjo);
 - tehnična ustreznost ulične mreže in mreže komunalnih vodov;
 - upoštevanje obstoječe parcelacije;
 - prilagajanje obstoječi geometriji komunikacij: omogočiti zadostne odmike med sosednjimi stavbami in odmike stavb od javnih površin, vendar ne na račun neracionalno velikih parcel;
 - zagotoviti parcele, ki so po velikosti in drugih bonitetah prilagojene različnim cenovnim razredom oziroma željam kupcev;
 - manjše parcele (večja gostota) v bližini mestnih središč, te se večajo z oddaljenostjo od mestnih (manjša gostota). Isto velja za oddaljenost od glavnih mestnih cest, postajališč javnega prevoza, lokalnih oskrbnih centrov;
-

- večje robne parcele, zlasti če so nepravilne oblike in parcele v nagnjenem terenu, izboljšujemo z dodatno površino.« (Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 93)

4.4 Odvisnost parcelacije od stavbnega tipa

»Priporočila za dimenzioniranje, oblikovanje in združevanje parcel so smiselna zlasti za območja stanovanj, kjer je vzorec zidave serijski in tipiziran.

Pri dimenzioniranju in oblikovanju parcel za stanovanjsko gradnjo so pomembni naslednji kriteriji:

- velikost parcele: povprečna, maksimalna, minimalna, optimalna za določen tip poselitve (strnjeno mesto, razpršeno mesto, mestno obrobje, podeželje);
- širina parcele - dolžina vzporedno z ulico (povprečna, maksimalna, minimalna, optimalna);
- dolžina parcele - globina pravokotno na ulico (povprečna, maksimalna, minimalna, optimalna);
- odmiki zazidave od parcelne meje javnega prostora (ceste, pločnik ...);
- odmiki med sosednjimi objekti vzporedno s cesto;
- odmiki med vrstami objektov pravokotno na cesto;
- značilne dimenzije zazidalnih otokov (med internimi/dovoznimi ulicami);
- značilen ritem napajalnih stanovanjskih ulic (pravokotnih na dovozne ulice),
- tipologija zgradb, etažnost ipd.;
- oddaljenost stanovanjskega naselja od mestnega središča, od glavne ceste, od lokalnega središča;
- dodatne (ne)ugodnosti lokacije, kot so: nagib terena, nosilnost terena, reliefna razgibanost, stopnja osončenosti.« (Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 94)

Pri (nesklenjeni) zazidavi s prostostoječimi hišami in dvojčki je parcelacija neodvisna od tipa zazidave, pri sklenjeni zazidavi pa je širina parcel že odvisna od tipa oziroma tlorisa objektov (vrstne in verižne hiše) ali celo od tipa in agregiranja (atrijske, vagonске hiše v tepihu).

Odmiki zgradb od parcelnih mej so odvisni od minimalnih higijenskih in funkcionalnih zahtev, poleg tega pa morajo zagotoviti tudi zadostno uporabnost prostih površin in neokrnjeno uporabnost sosednjih parcel. Ozki, dolgi pasovi med zgradbo in parcelno mejo (npr. 2 m in manj) so za vrt neuporabni in se jim poskušamo izogibati. Hiša naj bo postavljena tako, da parcelo čimbolj diferencira in ohrani čimvečji kompleks zelene površine. Taka diferenciacija nas teoretično privede k zasnovi dvojčka ali vrstne hiše.

Racionalno rabo zemljišč dosežemo z zožitvijo front (t. j. krajše ceste in komunalni vodi), z diferenciranimi odmiki (čimvečje strnjene površine namenjene za vrt in dvorišče) ter seveda s strnjenimi zazidalnimi sistemi (dvojčki ter vrstne hiše). Najmanjši odmiki od parcelnih mej naj bodo okoli 4 m in ne manjši od 2,5 m, kar omogoča zasaditev manjšega drevesa, prehod vozila, običajno preprečuje padanje snega, vej in listja na sosednjo parcelo. Globina dvorišča naj bo vsaj 4 m, kar omogoča postavitev avtomobila in njegovo čiščenje, dovoz in odlaganje kuriva, vrt pa naj bo globok vsaj 10 m.

Parcelacija je vsekakor odvisna nenazadnje tudi od nagiba terena. Najugodnejše je, kadar teren pada proti jugu, lahko tudi jugozahodu ali jugovzhodu. Nagibi, ki padajo proti severu, severovzhodu in severozahodu, niso priporočljivi, ker so senčni. Pri majhnem nagibu (do 5 %) lahko teren glede prostorske razporeditve stavb obravnavamo kot raven. Priporočljiva lega zgradbe je tista, pri kateri je dostop iz severne strani, ki je višja in pri kateri se bivalni prostori odpirajo proti vrtu na južno stran. Nagnjen teren na splošno omogoča tudi boljše razglede. Daljše vizure in razglede prav tako dosežemo z zamikanjem parcelnih mej in objektov na nagnjenem terenu. To velja delno tudi za raven teren oziroma na ravnini. Pri zazidavi na pobočjih prihaja v poštev parcelacija, ki je pravokotna na *padnico* (črta na ploskvi, ki pravokotno seka njene plastnice), s čimer se doseže ugodnejša lega hiš v gradbenem oziru. Pri zelo strmih terenih se postavljajo zgradbe le na eno stran ulice, tako da so parcele daljše. Čim večji je nagib, tem večje morajo biti parcele.






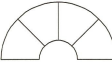



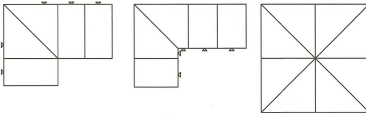


(Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008)

4.5 Gradbene parcele

Tipološko lahko parcele za stavbne namene razdelimo po naslednjih kriterijih:

1. Po obliki so parcele:

- pravokotne,
- konusne,
- parcele v obliki krožnega segmenta,
- paralelogramske (poševne na dostopno pot oziroma dovozno ulico),
- trikotne (zlasti vogalne parcele),
- parcele raznih nepravilnih, mnogokotnih oblik (te izhajajo iz obstoječe - stare parcelacije).

| | parcela | priključevanje |
|--|---|--|
| pravokotne parcele |  |  |
| konusne parcele |  |  |
| parcele v obliki krožnega segmenta |  |  |
| paralelogramske parcele (poševne na dostopno pot/dovozno ulico) |  |  |
| trikotne parcele (zlasti vogalne parcele) |  |  |
| parcele raznih nepravilnih, mnogokotnih oblik (ki izhajajo iz obstoječe/stare parcelacije) |  |  |

Slika 2: Tipologija gradbenih parcel

Vir: Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 95

2. Po razmerju stranic so parcele:

- enakih ali približno enakih dimenzij stranic (razmerje med krajšima in daljšima stranicama od 1:1 do 3:4) – predvsem za vila-bloki, stolpiči in atrijske hiše;
- podolgovate (2:3 do 1:2) – bloki, verižne hiše, dvojčki, prostostoječe hiše;

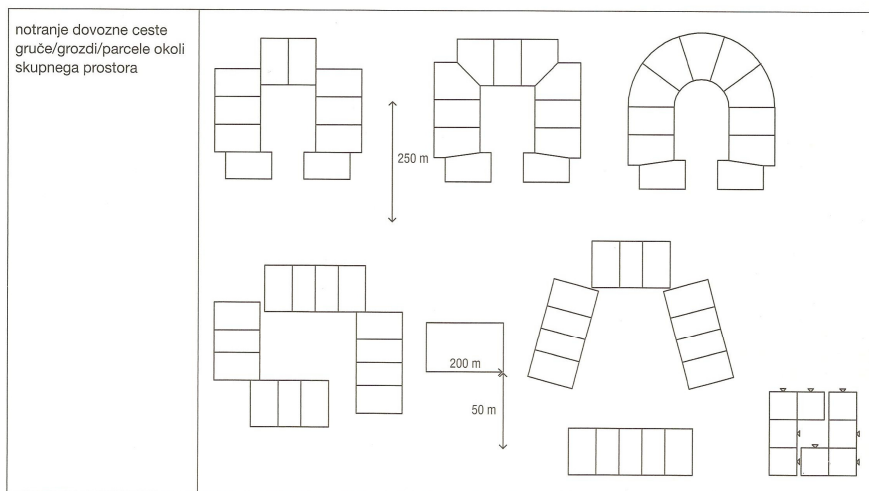
- izrazito podolgovate (1:3 in več) – vagonске, vrstne hiše.

| | parcela | priključevanje |
|--|---------|----------------|
| parcele enakih ali približno enakih dimenzij stranic (razmerje med krajšima in daljšima stranicama od 1:1 do 3:4): vila bloki, stolpiči, atrijske hiše | | |
| podolgovate parcele (2:3 do 1:2): bloki, verižne hiše, dvojčki, prostostoječe hiše | | |
| izrazito podolgovate parcele (1:3 in več): vagonске, vrstne hiše (z ozko fasado, ki so razvite po globini) | | |

Slika 3: Razmerje stranic gradbenih parcel
 Vir: Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 96

3. Po agregiranju so parcele:

- a) na ravnini, kjer se priključujejo ob:
 - notranjih dovoznih cestah (parcele okrog skupnega prostora);



Slika 4: Agregiranje/ združevanje parcel na ravnini notranje dovozne poti
 Vir: Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 96

- ceste po obodu (vrste: z dostopom za vsako vrsto posebej, s skupnimi dostopi za dve vrsti; stavbni otoki: celoten stavbni otok ena parcela, globine dveh parcel - najprimernejši za pozidavo, globine treh ali več parcel);

| | vrste z dostopom za vsako vrsto posebej | vrste s skupnim dostopom za dve vrsti skupaj |
|---|---|---|
| ceste po obodu | | |
| stavbni otoki Stavbni otok globine dveh parcel je najprimernejša parcelacija stavbnega otoka (enakovrednost vsake parcele po površini in po pogojih za gradnjo). | stavbni otoki globine dveh parcel | večji stavbni otoki – poljavni prostor na sredi |
| sklenjena/obodna zazidava – stavbni blok Pri sklenjeni obodni zazidavi je enakovrednost parcel po površini in za gradnjo možna samo, če so parcele kvadratne. Pri parcelaciji na podolgovate parcele so vogalne parcele intenzivneje zazidane. | | |

Slika 5: Agregiranje/ združevanje parcel na ravnini ceste po obodu
Vir: Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str. 97

b) v nagibu, kjer so dovozne ceste:

- vzporedne z plastnicami,
- poševne na plastnice.

4.6 Komasačija stavbnih zemljišč

»Temeljni princip komasačije je preoblikovanje parcelne in lastniške strukture v skladu s cilji in v sodelovanju z lastniki zemljišč.« (Needham v Hong, 2007, povzeto po A. Borštinar, M. Foški, *Geodetski vestnik* 52/4).

»Komasacija ali zložba zemljišč je postopek, ki je v svetu uveljavljen že več desetletij. V Sloveniji je bil zaradi političnega sistema, lastniških razmerij in uveljavljenega načina odločanja ter netržnega gospodarstva do devetdesetih let to velikokrat bolj upravni postopek po želji nekaterih struktur v državi kot pa želja lastnikov zemljišč. Dejstvo je tudi, da je že samo ime komasačija v sebi nosilo pridih prisile in ustvarjanja problemov.« (Štritof-Brus M., 2006, str. 11)

Komasacija stavbnih zemljišč je bila pri nas znana že v času pred drugo svetovno vojno. Ta instrument komasacije stavbnih zemljišč je uzakonil Gradbeni zakonik iz leta 1931, sicer samo za krajši čas, saj se je po drugi svetovni vojni zakonodaja spremenila. V tem času so bili velikokrat uporabljeni direktivni instrumenti zemljiške politike, kot so razlastitev, nacionalizacija, ipd.

Po osamosvojitvi je z Ustavo RS zagotovljena pravica do zasebne lastnine zato je instrumente prisile za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev mogoče uporabiti le kot skrajno sredstvo in le v javno korist ter pod pogojem, da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Iz tega sledi, da so potrebni še drugi nedirektivni instrumenti. Tak je tudi komasacija zemljišč za gradbene namene.

»Primarni namen komasacije stavbnih zemljišč je v urejanju primerne zemljiške – posestne strukture, v zagotavljanju nujne infrastrukture za nadaljnji urbani razvoj in pridobivanje potrebnih zemljišč za javne namene in za lastnike zemljišč.

Tovrstni postopek ima različne namene:

- urbanizacija novega območja;
- preobrazba že urbaniziranega območja;
- realizacija večjih javnih objektov in naprav;
- rehabilitacija degradiranih območij;
- sanacija urbanih območij.« (Foški M., 2000, str. 67)

Komasacija stavbnih zemljišč ni orodje samo za urejanje novih urbanih predelov ampak je tudi primerna za zapolnjevanje obstoječe urbane strukture torej znotraj strnjenih urbanih sredin ali pa na njihovem robu.

Nekontroliran razvoj zasebne stanovanjske gradnje se lahko delno omeji s primernimi prostorskimi dokumenti in mehanizmi za njihovo realizacijo. S pomočjo komasacije stavbnih zemljišč motiviramo lastnike zemljišč za sodelovanje in na ta način pridobivamo primerna zemljišča za razumno gostoto poselitve in organsko rast naselja (Foški M., 2000). S tem omogočamo lastnikom uporabo zemljišč za stanovanjsko gradnjo saj zemljišča

dobijo primerno parcelno strukturo. Hkrati seveda zagotavljamo tudi komunalno opremo in pa javne površine.

Vsaka komasacija poteka kot upravni postopek. Poznamo *upravno komasacijo*, kjer je izpostavljena administrativna prisila za določen del komasacijskih udeležencev. Drugi izraz je *pogodbena komasacija*, kjer je poudarjena predvsem, da je osnova za izvedbo komasacije prostovoljna medsebojna pogodba med komasacijskimi udeleženci. Pri razumevanju razlike med upravno in pogodbeno komasacijo je predvsem treba razlikovati dva različna mogoča položaja komasacijskega udeleženca, saj je v postopku upravne komasacije lahko lastnik zemljišča na komasacijskem območju komasacijski udeleženec tudi proti svoji volji in je treba v takem postopku seveda natančno opredeliti ter omejiti obseg oblastnega poseganja v pravice posameznika. Postopek pogodbene komasacije pa je mogoč le, če se s tem strinjajo vsi lastniki zemljišč na komasacijskem območju ter svojo voljo tudi pogodbeno opredelijo in potrdijo.

4.6.1 Komasacija v funkciji aktivne zemljiške politike

Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur.l. RS, št. 110/2002, 8/2003, 58/2003) je vpeljal v urejanje prostora institut *aktivne zemljiške politike*, s katerim bi naj država ustvarjala možnosti za smotrno usmerjanje poselitve in učinkovito gospodarjenje z nepremičninami. Omenjeni institut pomeni zapolnitev vrzeli na področju urejanja prostora, ki je značilna za RS. Za izvajanje te aktivne zemljiške politike je bilo z zakonom predvidenih več prostorskih ukrepov: predkupna pravica občine, komasacija zemljišč za gradnjo in uveljavljanje začasnih prepovedi poseganja v prostor do sprejema predvidenega prostorskega akta.

4.6.2 Zakonska izhodišča za izvajanje komasacije za namen gradnje

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur.l. RS, št. 33/07) v povezavi z veljavnimi določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1) (Ur.l. RS, št. 110/02);
 - Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju lokacijskega načrta (Ur.l. RS, št. 21/04);
-

- Zakon o graditvi objektov (ZGO) (Ur.l. RS, št. 102/04, popr. 14/05) in Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B) (Ur.l. Rs, št. 126/07);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) (Ur.l. RS, št. 47/06);
- Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Ur.l. RS, št. 8/07).

V preglednici so razvrščeni vsi veljavni členi, ki se uporabljajo za komasacijo za namen gradnje. Torej tako za upravno kot pogodbeno, saj je pri pogodbeni komasacijo velikokrat smiselno uporabljati določbe upravne.

| | SKUPNE DOLOČBE | UPRAVNA KOMASACIJA | POGODBENA KOMASACIJA |
|------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| ZUreP-1 v povezavi z ZPNačrt | | 83. člen, 115-130. člen | 131. člen, 163. člen |
| Pravilnik o izvedbi ... | | 1.-27. člen | Smiselno posamezne določbe pravilnika |
| ZGO-1B | | | 216. in 217. člen |
| ZEN | 6. člen, 10. člen, 18. člen, 45. člen, 53. člen | 57.-59. člen | 54.-56. člen |
| Pravilnik o urejanju ... | | 1. člen, 6. člen, 7. člen, 13. člen, 17.-21. člen | |

Preglednica 1: Pregled pravnih podlag za komasacijo stavbnih zemljišč

Vir: Štritof-Brus, M. 2006, str. 17

4.6.3 Kratki postopek izvedbe pogodbene komasacije in njene značilnosti

»ZUreP-1 uvaja tudi pogodbeno komasacijo, ki pomeni pogodbeno preoblikovanje parcel več lastnikov. Taka komasacija olajšuje pravni promet, saj ni potrebna vrsta parcelacij in pogodb. Temveč ena sama pogodba, na podlagi katere se v zemljiški kataster vpišejo nove parcele, v zemljiško knjigo pa njihovi lastniki.« (Štritof-Brus M., 2006, str. 28)

Predvsem se uporablja na poselitvenih območjih, kjer razdrobljena lastninska in parcelna struktura ne omogočata s prostorskim aktom predvidene rešitve. Njen osnovni namen je

predvsem sočasno pridobivanje potrebnih zemljišč za javne namene, gradnjo prometne infrastrukture, lažjo komunalno opremo Za izvedbo pogodbene komasacije ni nujno predpisan OPPN, dovolj je, da je sprejet OPN in da so zemljišča zazidljiva.

Zaradi varstva javnih koristi je glede pogodbene komasacije v ZUreP-1 omejitev predvsem glede novega parcelnega stanja, ki mora biti v skladu s prostorskim aktom. To se zagotavlja s komasacijskim dovoljenjem, ki ga izda župan, sicer pa se za izvedbo postopka uporabljajo določbe Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ZENDMPE.

Upravni postopek evidentiranja pogodbene komasacije se uvede na zahtevo enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji oziroma na zahtevo pooblaščenega zastopnika (praviloma geodetsko podjetje). Zahteva za uvedbo postopka pogodbene komasacije se posreduje pristojni geodetski upravi. Vloga je takse prosta po 11. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07, popr. 126/07).

Ko zahteva za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije in elaborat pogodbene komasacije izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava v skrajšanem postopku odločbo o evidentiranju pogodbene komasacije. Če na odločbo ni pritožbe, lahko lastniki po pravnomočnosti vložijo predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Po dokončnosti sklepa za vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi se odločba o evidentiranju pogodbene komasacije v zemljiškem katastru tudi evidentira. Parcele in njihove meje pa se vpišejo kot urejene. (*Borštnar A., Foški M., 2008, str. 778*)

4.7 Komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo

Opremljanje zemljišč za gradnjo zajema izgradnjo tistih objektov in naprav gospodarske infrastrukture, s katerimi se lastnikom oz. neposrednim uporabnikom objektov, omogoča uporaba storitev gospodarskih javnih služb.

Opremljanje zemljišč za gradnjo in zagotavljanje možnosti za priključevanje posameznih objektov na zgrajena komunalna omrežja, objekte in naprave je temeljna sestavina sleherne realizacije prostorskih aktov, saj brez tega objekti ne bi mogli služiti svojemu namenu.

Zadnji samostojni zakon o stavbnih zemljiščih je bil sprejet leta 1997, podzakonske predpise, ki so podrobneje urejali opremljanje zemljišč za gradnjo in obračunavanje komunalnega prispevka pa leta 1999. Zakon o urejanju prostora iz leta 2003 (ZUreP-1) je obe vsebini, t. j. planiranje in urejanje združil. Zakon o prostorskem načrtovanju iz leta 2007 (ZPNačrt) pa zopet ureja le pripravo in sprejem prostorskih aktov, pridobivanje in opremljanje zemljišč za gradnjo pa prepušča samostojnemu zakonu (zakon o ukrepih aktivne zemljiške politike).

Vsa zakonodaja s področja stavbnih zemljišč je slonela na izhodišču, da je potrebno za realizacijo prostorskih planov (aktov), ki predvidevajo izgradnjo objektov in druge posege v prostor, najprej pridobiti potrebna zemljišča, potem pa jih tudi komunalno opremiti. Opremljanje zemljišč za gradnjo in komunalno opremljeno stavbno zemljišče je imelo v zakonodaji s področja stavbnih zemljišč poleg funkcionalne tudi pravno opredelitev.

Zahteva iz stavbno-zemljiške zakonodaje, da je gradnja objektov dovoljena le na zemljiščih, ki so opremljena v ta namen, namreč ni bila doslej v zakonodaji s področja graditve objektov nikoli navedena in sankcionirana kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. S tem v zvezi prinaša bistveno novost šele Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-1B) iz leta 2008. Ta zakon namreč med drugim v 45. členu določa, da mora pristojni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotoviti tudi, ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta. (Rakar A, 2009)

ZPNačrt vsebuje tudi poglavje »Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek«, čeprav bi to sodilo v zakon o ukrepih aktivne zemljiške politike. V navedenem poglavju je določeno, da je dovoljena gradnja objektov le na opremljenih stavbnih zemljiščih. Šteje se, da je zemljišče znotraj posamezne enote urejanja prostora opremljeno:

1. če je v tej enoti urejanje zgrajena ali predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine,
ali
2. če so v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

»Namen komasacije stavbnih zemljišč je lahko tudi v enakomernejši razporeditvi stroškov in koristi med lastniki zemljišč in med lastniki zemljišč in javnim sektorjem. Bremena opremljanja zemljišč in razvoja primerne infrastrukture so velikokrat prevelika za lastnike, občine pa jih ne želijo prevzeti, če tudi same nimajo koristi. Gradnja je dovoljena le na komunalno opremljenih zemljiščih za kar so potrebna velika zagonska sredstva v začetni fazi projekta. Z metodo komasacije je preprost način in brez potrebnih dodatnih mehanizmov lažje izravnavamo stroške in koristi med javnim in zasebnim sektorjem.«
(Foški M., 2000, str. 73–74)

Minimalna komunalna oskrba

Glede na veljavno zakonodajo, ki jo predpisuje ZGO-1B se šteje, da je zemljišče komunalno opremljeno, če je na njem zagotovljena najmanj:

- oskrba s pitno vodo,
- oskrba z električno energijo,
- odvajanje odpadnih voda ter
- dostop na javno cesto.

Omrežja, objekti, naprave in površine, ki tvorijo komunalno opremo zemljišč

Komunalno opremo zemljišč tvorijo tista omrežja, objekti in naprave, s pomočjo katerih se na ožjem delu naselja zagotavlja komunalna oprema, t. j. temeljni pogoji za življenje in delo. Komunalna oprema obsega praviloma sekundarna komunalna omrežja, objekte in naprave ter priključke posameznih objektov nanje. V komunalno opremo zemljišče ne

spadajo magistralna in primarna komunalna omrežja, objekti in naprave, ker za njih velja poseben sistem razvojnega planiranja in poseben sistem financiranja.

Načini in pogoji priključevanja komunalne opreme na ustrezni oskrbovalni sistem lokalnega oz. državnega pomena se določa s tehničnimi, organizacijskimi in drugimi predpisi s področja energetike, prometa in zvez, komunalnega in vodnega gospodarstva in varstva okolja.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka in se pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPN).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme in je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, ki ga investitor objekta plača občini. Le tega odmeri pristojni organ občinske uprave zavezancu z odločbo pred izdajo gradbenega dovoljenja, saj je plačilo tega predpogoj ob izdaji gradbenega dovoljenja. Pri čemer pristojni občinski organ to stori bodisi na podlagi občinskega odloka o komunalnem prispevku, ali v primeru podrobnega prostorskega načrta na podlagi opremljanja.

Program opremljanja mora biti sprejet najkasneje 6 mesecev od sprejetja občinskega prostorskega načrta.

5 PREDLOG UREDITVE DELA NASELJA MESTA ORMOŽ

5.1 ZASNOVA IN UREDITEV DELA V MESTU ORMOŽ

5.1.1 Zgodovinski pregled Ormoža

»Na mestu današnjega Ormoža ljudje živimo že štiri tisočletja. Urbane korenine Ormoža segajo do bronastodobne kulture žarnih grobišč, ko je tu obstajala ena največjih planih naselbin iz tistega časa v vzhodnoalpskem prostoru.« (Curk J.,1998, str. 8)

»Dobro utrjena lokacija je v zgodnjem srednjem veku gotovo privabila občasne prebivalce, za časa 300-letne madžarske zasedbe med letoma 900 in 1200 pa so se v njej nastanili stalni naseljenci in ustvarili naselbino **Holermus**.« (Curk J.,1998, str. 8)

»Lega Ormoža je bila izrazito strateška. Ovalen areal bronastodobne naselbine, obdan z nasipom in jarkom, je bil dovolj prostoren, da sta v njem našla prostor vas Holermuos in stolpasti grad Friedau.« (Curk J.,1998, str. 9)

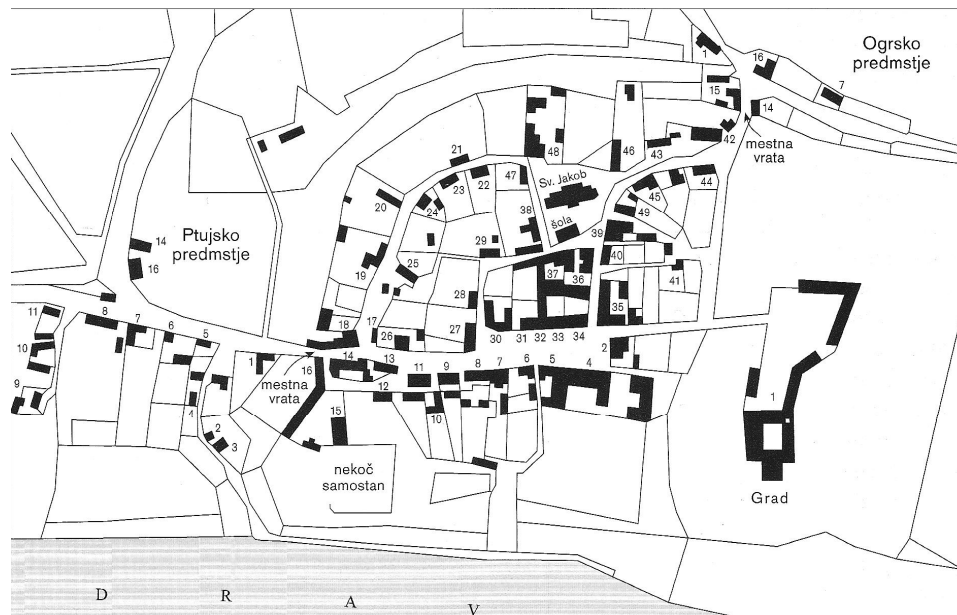
Ko so cesto, ki je od antike dalje tekla okoli naselbine, v 2. polovici 13. stoletja speljali skozi, so že morali upoštevati dejstvo, da je njen vzhodni del zasedal grajski kompleks. Zato se mu je cesta pravokotno izognila proti severu, s čimer je ločila grajsko območje od vaškega.

»Ormož, ki se še leta 1273 šteje kot vas, ter leta 1293, zagotovo pa leta 1320 trg Holermus, je leta 1331 postal mesto.« (Curk J.,1998, str. 9)

Obmejna obrambna utrdba pred Turki je postal v 16. stoletju, v začetku 18. stoletja sem vdrejo Kruci, z njimi pa ogenj in gorje. A vse sta prestala Ormož in vsa njegova okolica.

Franciscejska katastrska karta prikazuje takratno gradbeno in komunalno stanje mesta. Cestna stranica južne mestne polovice je bila strnjeno pozidana, cestna stranica severne

polovice pa je bila strnjeno pozidana samo proti jugu, vse ostalo pa je zasedala nepovezana gradnja z vrtovi in sadovnjaki.



Slika 6: Ormož po katastrski mapi iz leta 1824 z dodatnimi hišnimi številkami in pojasnili
Vir: Golec B., 2005, str. 68

5.1.2 Lega Ormoža v širšem prostoru

Občine Republike Slovenije (210), 2007



Slika 7: Meje občin (GU RS, 1.1.2007)
(Vir: <http://www.stat.si/KatalogRDS/podstrani/karte/Karta1c.jpg>)

»Širšo ormoško okolico, kot obmejno ozemlje pogosto imenovano Kraj(i)na, sestavljajo jugovzhodna slemena Slovenskih goric in obdravska ravnica, ki jo eden od izrastkov prav pri Ormožu deli v dve polovici, imenovani Ptujsko in Središko polje. Prav ta smer pa je najlažji prehod med osrednjo Slovenijo in Panonsko nižino ter je zato vedno pomenila najvažnejšo prometno os obravnavanega ozemlja.« (Curk J., 1998, str. 3)

»Sorazmerno gosta naselitev od neolitika dalje to najbolj dokazuje. Rimljani so prav tu skozi gradili svojo itinerarsko cesto, ki je povezovala Poetovio (Ptuj) s Savarijo. Preseljevanje narodov in naselitev Slovanov v 5. in 6. stoletju je to cesto gotovo omrtvilo.« (Curk J., 1998, str. 3)

Danes doživljamo ormoško okolico kot splet krajinskih oblik, ki ustvarjajo prijetno pejsažno raznolikost tipičnega prehodnega ozemlja.



Slika 8: Območje občine Ormož do novembra leta 2006

Vir: <http://www.ormoz.si>

Ker tečejo skozi to pokrajino prometna pota, ki se stekajo in raztekajo v njenem središču Ormožu, uživa to, sicer izrazito agrarno področje, veliko prometno veljavo, ki mu bogato vinogradništvo ter naravne lepote in kulturne vrednote dajejo tudi pomembno turistično obeležje.



Slika 9: Območje mesta Ormož s širšo okolico

Vir: Atlas

Občina Ormož je edina občina skrajnega severovzhoda, ki jo je razkosala šele zadnja lokalna reorganizacija v letu 2006. Iz prejšnje enotne občine Ormož so nastale tri občine, in sicer Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž.

Prej se je razprostirala na površini 212 km² in na območju celotne občine je živel slabih 18.000 prebivalcev. Površina sedanje občine Ormož je dobrih 141 km², kjer živi nekaj manj kot 13.000 prebivalcev. Občina leži severovzhodno od Drave, ob izlivih levih pritokov Pesnice, Lešnice, Pavlovskega potoka in Libanje. Glede na reliefne, krajinske, naravne in ustvarjalne značilnosti je območje občine razdeljeno na južni ravninski del, za kar so značilna strnjena naselja ob glavni prometni poti Ptuj–Ormož–Čakovec in severni predel (Slovenske gorice) z razpršenimi vasmimi in zaselki, ki so redkeje poseljeni.

5.1.3 Mesto Ormož danes

»Mesto je do danes v tlorisu ohranilo vidno ovalno obliko prvotne, tedaj ene izmed največjih naselbin v Evropi. Najpomembnejši stavbi iz tega obdobja sta cerkev in graščina.

Oblikovno kakovostna je južna fasada mesta z dravske strani.« (Pogačnik A., 1996, str. 138)

»Visoka stopnja ohranjenosti izvorne oblike in sorazmerno nadzorovana rast naselja znotraj in zunaj prazgodovinskih meja sta izjemni vrednoti, s katerima se lahko pohvalijo le redka slovenska mesta. Ožje mestno jedro omejujejo na zahodu in severu dobro ohranjen prazgodovinski nasip, na vzhodu srednjeveški grajski kompleks s parkom ter na jugu železniška proga ob strmem obrežju reke Drave.« (Pogačnik A., 1996, str. 138)



Slika 10: Center oziroma jedro Ormoža

Vir: Foto Host, 2005

Današnje mestno središče (staro mestno jedro), ki ga vse bolj napolnjuje sodobna, večinoma dobro prilagojena arhitektura (kar gre predvsem zasluga njenega žal že

pokojnega projektanta prof. ing. arh. Dušana Moškona), kaže v zasnovi še vedno srednjeveško, v gradbeni podobi pa klasično in historično podobo prejšnjega stoletja.

»Glavna prometna pot poteka skozi jedro naselja v smeri vzhod–zahod v obliki razširjene ulice, Kerenčičevega trga. Trg se izteka v grajski park, prometnica pa spremeni smer za 90 stopinj in se nadaljuje po Kolodvorski ulici v smeri sever (proti Goricam)–jug (proti Hrvaški). V T sistem oblikovani nosilki ulične mreže skupaj s krožnim lokom prazgodovinskega nasipa odločilno vplivajo na podobo mesta. Obdani sta z najpomembnejšimi mestnimi programi in javnimi zgradbami, ki ju v hierarhiji mestnih prostorov skupaj z Vrazovo ulico uvrščajo med nosilke mestne identitete.« (Pogačnik A., 1996, str. 138)

Tranzitna cesta je s svojim potekom skozi mestno tkivo tega razdelila na dve polovici. Južno polovico je sestavljala vrsta hiš, katerih parcele so segale do mestnega obzidja na robu visokega dravskega brega, severno polovico pa so členile tri med seboj deloma povezane ulice (sedanje Skolibrova, Poštna in Vrazova).

»Gradnja novih mestnih predelov je sledila smeri obeh glavnih vpadnic. V smeri proti Ptujju so nanizane najprej meščanske vile in za njimi strnjeni kompleks enodružinskih hiš, v smeri proti Ljutomeru, sledijo ožjemu mestnemu središču strnjeni kompleksi enodružinskih hiš in industrijske gradnje.« (Pogačnik A., 1996, str. 138)

Sprehod po mestu med njegovimi stavbami nam odkrije nekatere, ki so zgodovinsko ali arhitektonsko vredne pozornosti. Velja še omeniti park, ki obdaja grad in spada med najlepše pejsažne nasade pri nas. V njem uspeva okoli 140 drevesnih vrst, med njimi mogočni hrasti in jeseni ter veliko eksot. (Pogačnik A., 1996, str. 138)

Ormož je specifično mesto, ki ima bogato in dolgo zgodovino, po drugi strani pa so ga spremembe izpred desetletja in pol še dodatno obogatile in spremenile. Državna meja, ki prej tod nikoli ni obstajala, je povzročila številne novosti, a so se jim domačini hitro privadili. V mestu so med prvimi dobili tuji kapital, tako da so zdaj le redki večji gospodarski subjekti v stoo odstotni domači lasti. Toda to nikogar ne moti, saj je ravno tuji

kapital rešil številna podjetja pred popolnim propadom, ob tem pa prihod tujega kapitala povzroča nenehna odpiranja novih delovnih mest. Tuji kapital in neposredna bližina sosednje Hrvaške, zaradi katere postaja Ormož čedalje pomembnejše nakupovalno središče (kar v zadnjem času kaže gradnja več trgovskih centrov), sta osrednja razvoja mesta in prihodnosti občanov.

5.2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

5.2.1 Opredelitev ureditvenega oziroma zazidalnega območja

Pri planiranju poselitve določenega območja moramo najprej ugotoviti primernost prostora za naselitveno rabo. Ali je območje primerno za predvideno poselitev sklepamo predvsem iz analize klimatskih, geoloških hidroloških razmer. Pomembno je, da izberemo delno že poseljena območja oziroma usmerjamo poselitev v neposeljene dele naselij. Takšna območja imajo blizu in lahko dostopne oskrbne centre in delovna mesta ter športna in rekreacijska območja. Izredno važen faktor je tudi bližina, kvaliteta in zmogljivost infrastrukture, tako prometne kot komunalne. Posegi v prostor morajo biti taki, da je njihova urbanistična podoba usklajena s krajinskimi značilnostmi. (Pogačnik A., 1980).



Slika 11: Mesto Ormož slikano s severnega roba mesta

Vir: Foto Host, 2004

Zelo važen je pregled obstoječih planskih in ostalih urbanističnih dokumentov. Težimo k temu, da je območje v veljavnem družbenem planu že predvideno za poselitev in kar v največji meri v družbeni lasti. Pri tem upoštevamo vsa dana priporočila, usmeritve in omejitve v prostoru in glede na to izbiramo tip gradnje ter velikost stanovanj.

5.2.2 Analiza obstoječega stanja mesta Ormož

Načeloma čimmanj posegamo na nove, nezazidane agrarne površine in gradnjo usmerjamo znotraj zunanjega obrisa naselja v obliki prenove, zgostitve, gradnje v degradiranih prostorih. Nove površine za naselja naj ne rušijo okoljske nosilnosti prostora, naj ne krnijo kulturne krajine ali biotske raznovrstnosti. Med antropogenimi danostmi je zlasti pomembno, da za naselitev izberemo tista zemljišča, ki so že načeta s pozidavo stanovanjskih hiš. Zemljišče naj bo v veljavni urbanistični dokumentaciji že predvideno za naselitev ali pa naj bo vsaj možen rezervat za takšno rabo. (*Pogačnik A., 1999*)

Za širše območje oziroma za celotno mesto Ormož je bilo izdelanih že nekaj zazidalnih in ureditvenih načrtov.

5.2.2.1 Dejanska raba prostora

Kot posledica načrtnega razvoja sodobnega Ormoža kaže mesto danes dokaj primerno podobo. Ohranjena je srednjeveška struktura mesta, posamezne novozgrajene arhitekture se prilagajajo okolici in so mestotvorne. Prikazano na karti PRILOGA 1.

Kaže se potreba po urejanju posameznih delov središča mesta in posameznih objektov, ki ne služijo več svojemu namenu, so dotrajani in potrebni obnove.

Potrebno je zagotoviti nova stanovanja oziroma zagotoviti prostor za stanovanjsko gradnjo na račun praznih prostorov, nekaterih zapuščenih objektov in objektov z vsebinami neprimernimi za središče mesta.

Mesto Ormož se je razvilo na naravno izjemnem prostoru, in sicer na stiku gričevja Slovenskih goric in reke Drave. Izjemnost naselitvenega prostora potrjuje zgodovinsko izročilo mesta. Pomembno vlogo v zgradbi krajine ima reka Drava, ki ima sicer utrjeno obrežje njenemu poteku pa sledi tudi železniški tir.

Pomemben člen mesta Ormož je gozd na severu mesta imenovan Hardeška šuma, ki naj bi po izročilu varovala mesto pred severnimi vetrovi.

Zgodovinsko mlajša, vendar v sedanjem mestnem tkivu čedalje pomembnejši, je parkovni nasad ob Ormoškem gradu, ki postaja čedalje bolj zanimiv za urbano, sicer rekreacijsko vsebino.



Slika 12: Mesto Ormož slikano iz zahodnega roba mesta

Vir: Foto Host, 2004

Prav tako je potrebno omeniti športno-rekreacijske površine. Teh je kar nekaj, od zgodovinske »Mestne grabe«, kjer sta asfaltno rokometno in košarkaško igrišče ter nov atletski stadion, preko novega nogometnega igrišča na severnem delu mesta do zunanega kopališča ob parku v središču mesta.

V zahodnem delu mesta Ormož je t. i. mirni del, namenjen zdravstvenemu domu, novozgrajenemu Domu starejših občanov in psihiatrični bolnišnici.

Industrija si je našla svoje mesto na vzhodnem delu Ormoža. Tu predvsem mislim na Tovarno sladkorja Ormož (ki so jo pred kratkim zaprli) in pa novo nastalo industrijsko cono ob vzhodni vpadnici v Ormož, kjer so si našle svoj prostor Carrera Optyl Ormož in Opekarna Wienerberger.

5.2.2.2 Morfološka analiza

Z morfološko analizo se ugotavlja sestava mesta. Zanimajo nas strukture znotraj mesta, saj tako mesto razčlenimo na dele in podobne objekte (vsebina nas ne zanima) zaokrožimo v enoto. Morfološka analiza mesta Ormož je prikazana na karti PRILOGA 2.

Staro mestno jedro

Staro mestno jedro se razprostira ob glavni prometnici, gradom in cerkvijo. Hiše so vzporedne z prometnico.



Slika 13: Staro mestno jedro

Vir: Foto Host, 2006

V starem mestnem jedru je tudi nekaj novozgrajenih blokov, ki zapolnjujejo severni rob mestnega jedra.



Slika 14: Blokovska gradnja v starem mestnem jedru

Vir: Foto Host, 2006

Samostoječa enodružinska stanovanjska gradnja

Enodružinske hiše so praviloma postavljene v mrežnih ulicah pravokotno oziroma vzporedno s cesto. Najdemo jih na vzhodu in zahodu mesta.



Slika 15: Samostoječa enodružinska gradnja na vzhodnem predelu mesta

Vir: Foto Host, 2004



Slika 16: Samostoječa enodružinska gradnja na zahodnem predelu mesta
Vir: Foto Host, 2005

Blokovska gradnja

Nahaja se v južnem delu mest t. i. »cukaričini bloki«.



Slika 17: Cukaričini bloki

Ostanki kmetij

Ostanki kmetij so mestu v predelu Hardeka, ki pa niso več tako številne, saj kmetijstvo ni več prevladujoča dejavnost.



Slika 18: Ostanki kmetij na Hardeku

Vir: Foto Host, 2005

Javni paviljonski objekti

Značilno za njih je, da niso pravokotni na cesto in tvorijo odprt prostor z nekim zaokroženim prostorom.

Dvoranski objekti

Prevladujejo v vzhodnem in pa južnem delu mesta. So pravilnih oblik. Stavbi vedno pripada še neko parkirišče, skladišče. Praviloma so večjih ploskovnih dimenzij in nižje višine.

Pokopališče

Se nahaja na severozahodnem delu mesta ob vpadnici iz Svetega Tomaža.



Slika 19: Ormoško pokopališče

Vir: Foto Host, 2005

5.2.2.3 Prometna situacija

Mesto Ormož se je s težko pričakovano pridobitvijo severne obvoznice v letu 1999 rešilo tranzitnega prometa in ima sedaj vse možnosti normalnega delovanja mesta. Tako so se spremenili prometni tokovi v mestu. Karta PRILOGA 3.

Glavna prometna smer je še vedno vzhod – zahod, kjer se obe vpadnici tudi navežeta na samo obvoznico preko obeh pomembnih križišč. Tretja glavna vpadnica poteka proti jugu, in sicer preko mostu čez reko Dravo proti Republiki Hrvaški, ker je pred samim mostom tudi mejni prehod.

Dve vpadnici iz severnega dela mesta si sledita skoraj vzporedno, prva iz Dobrave in druga bolj zahodna iz sosednje občine Sveti Tomaž.

V samem mestu imamo nekaj mestnih ulic s urejenimi pločniki in pa nekoliko več napajalnih ulic brez ločenih poti za pešce oziroma kolesarje. Prav tako se je premaknilo tudi v smeri kolesarskih stez, ki se nahajajo ob Ljutomerski. Pešpoti prevladujejo v grajskem parku, ob šolskem kompleksu in pa v povezavi centra mesta s športnimi objekti na severu mesta.

Železnica, enotirna in še ne elektrificirana, poteka po skrajnem južnem delu mesta in se na vzhodnem delu Ormoža razcepi v dve smeri, ena proti Čakovcu in druga v smeri proti Hodošu oz. madžarski meji.

Glavna avtobusna postaja je v samem centru mesta. Na glavni prometni osi vzhod – zahod skozi Ormož sta obojestranski postaji na začetku Ljutomerske pri OMV črpalki in dve obojestranski na samem koncu Ptujске ceste pred bolnico oz. zdravstvenim domom.

5.2.2.4 Komunalni vodi

Mesto Ormož je v celoti pokrito z vodovodnim, elektro ter telekomunikacijskim omrežjem. Zgrajen je celoten mestni kanalizacijski sistem s kanalizacijskim kolektorjem, ki je

priključen na čistilno napravo. Prav tako je nova čistilna naprava za izcedne vode ob starem smetišču komunalnih odpadkov na Dobravi, ki je v fazi sanacije.

Mesto Ormož ima javno razsvetljavo, ki se iz leta v leto povečuje in dopolnjuje.

Ugodne posledice ima opremljenost z mestnim plinom celotnega mesta Ormož.

5.2.2.5 Vizualna analiza širšega območja

V mestu Ormož vizualno izstopajo predvsem grajene dominante, kot so cerkev in grad, ki ima na vzhodni strani priključen velik park. Vstop v mesto je možen na vzhodu po Ljutomerski cesti, na jugu iz sosednje Hrvaške preko mostu reke Drave po speljani cesti ob gradu, na zahodu po Ptujski cesti in na severu po cesti preko obvoznice iz smeri Sv. Tomaža. Cesta, ki poteka iz smeri vzhod – zahod, je prav gotovo tisti element v prostoru, ki predstavlja glavno os mesta, ob kateri so skoncentrirane tudi najpomembnejše dejavnosti. Mesto se je razvilo iz starega srednjeveškega trga proti vzhodu in zahodu ob prometnici izven prazgodovinskega jedra. Mesto je na jugu omejeno z reko Dravo, na severu pa sedaj nekako s potekom obvoznice, pred katero so še kmetijske površine. Karta PRILOGA 4.

Industrija je našla svoj prostor na začetnem vzhodnem delu Ormoža, predvsem so to obrati tovarne Carrera Optyl, Opekarna Wieneberger in pa zdaj že zaprte Tovarne sladkorja Ormož. Prostor med Carrero Optyl in Opekarno Wieneberger je že pripravljen za širitev industrijske cone.

Površine za stanovanjsko gradnjo bi morale biti kot dopolnilo že obstoječim. Tako je po nekaj letih priprave že sprejet prostorski dokument OPPN za stanovanjsko naselje ob vinski kleti. Obstaja možnost dograditve med »cukaričinimi« bloki in gozdom, zaokrožitev naselja ob Raičevi ulici. V ožjem mestnem središču je potrebna prenova med Kerenčičevim trgom oz. občinsko stavbo in reko Dravo ter območje sedanjega otroškega vrtca. Prav tako je potrebno prenove območje ob križišču Ptujске ceste in vstopne ceste iz

smeri Sveti Tomaž. Tudi tu je potrebna prenova oz. izboljšava, ki se v enem delu že izvaja z gradnjo varovanih stanovanj.

Posebej pomembno je ohraniti vaško naselje Hardek, ki je ohranilo razpršeno gradnjo oz. pridih kmetijske vasi.

Samo mesto bi bilo potrebno povezati z reko Dravo. V ta namen bi bilo potrebno zgraditi povezavo iz mesta proti železniški progi, kot je bila ideja že pred časom, vendar se ni realizirala ob prenovi postajališča Ormož. Tako se je možnosti prestavitve potniškega dela postaje Ormož pod samo mesto Ormož, torej bliže mestu, verjetno za vedno odreklo.

Mesto Ormož ima prenavo samega mesta in pa njeno rast zelo preišljeno, saj je »oče« vseh prenov ter nadzorovane rasti delo pokojnega domačega arhitekta g. Moškona.

5.2.3 Analiza obravnavanega območja oziroma mikrolokacija

5.2.3.1 Območje ob »Raičevi cesti«

Omenjeno območje, prikazano na karti PRILOGA 5, leži SV od samega strogega centra mesta Ormož med redko individualno pozidavo in meri 11.931 m².

Območje je omejeno :

- na vzhodni in pa južni strani je individualna stanovanjska gradnja,
- na severu ter zahodu pa je omejeno z Raičevo ulico.

Sklop obstoječih šolskih objektov s parkiriščem (nova gimnazija, stara in nova osnovna šola, telovadnica) predstavlja dokaj močno potezo v prostoru.



Slika 20: Območje ob Raičevi ulici

Vir: Foto Host , 2005

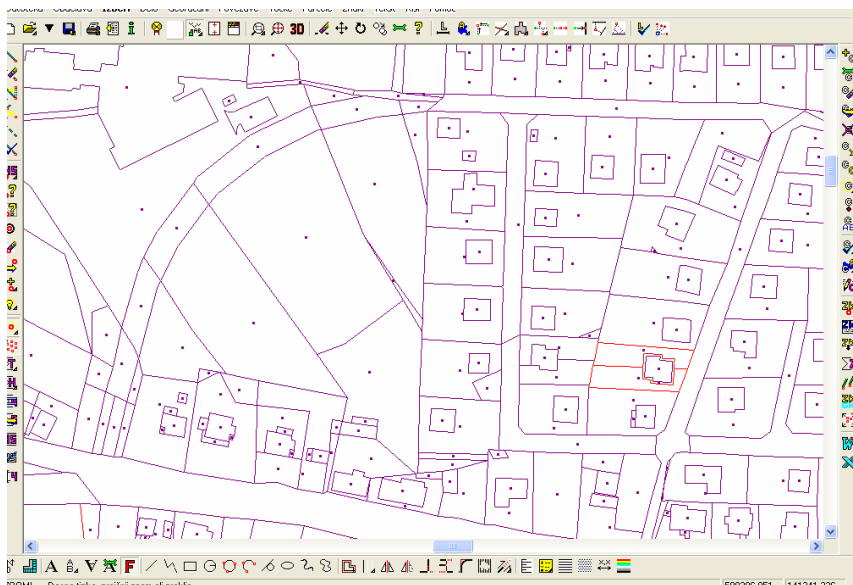


Slika 21: Digitalni orto foto 2006

Vir: GURS

Naravne danosti območja

Območje gravitira proti obstoječi stanovanjski zazidavi. Teren na tem območju je rahlo valovit oziroma raven in tako primeren za stanovanjsko gradnjo. Okolje pogojuje nadaljevanje stanovanjske pozidave.



Slika 22: Kataster območja

Vir: GU, 2009

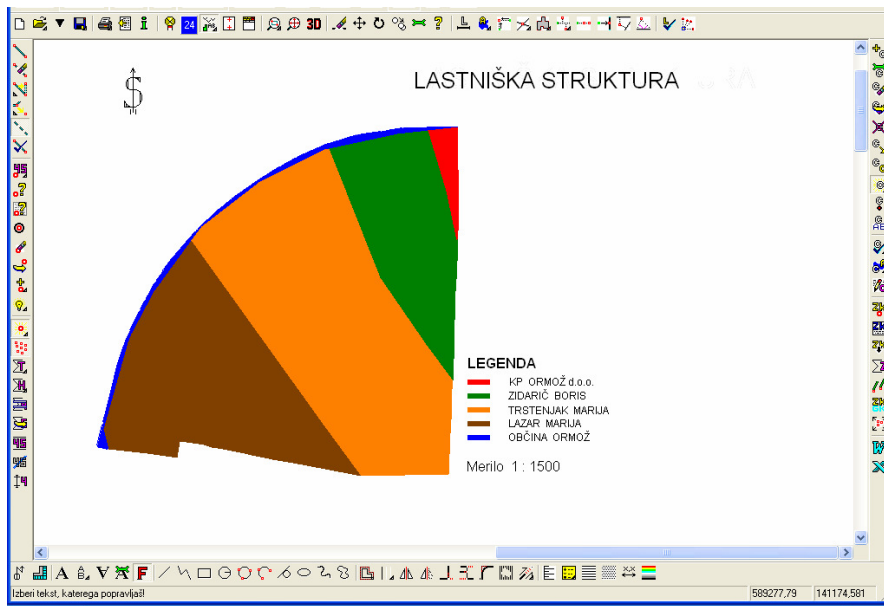
Lastniška struktura

Območje urejanja ob Raičevi ulici zajema skupaj 7 parcel, ki so v zasebni lasti oz. so fizični lastniki in lasti pravnih oseb Komunalnega podjetja Ormož in Občine Ormož.

Lastniška struktura območja se deli med pet lastnikov in je naslednja :

| Št.parcele | Vrsta rabe | Razred | Površina (m ²) | z.k.v | Lastnik |
|---------------|------------|--------|----------------------------|-------|--------------------------|
| 406/1 | njiva | 3 | 22 33 | 382 | Zidarič Boris |
| 407/1 | zelenica | | 2 26 | 424 | Komunalno podjetje Ormož |
| 563/1 | travnik | 6 | 8 32 | 634 | Lazar Marija |
| 564/1 | njiva | 2 | 29 25 | 634 | Lazar Marija |
| 565/1 | njiva | 2 | 43 77 | 97 | Trstenjak Marija |
| 566/1 | sadovnjak | 2 | 12 59 | 97 | Trstenjak Marija |
| 567/1 | neplodno | | 79 | 97 | Trstenjak Marija |
| 557/4 | sadovnjak | 2 | 12 | 509 | Občina Ormož |
| 557/3 | cesta | | 7 | 509 | Občina Ormož |
| 563/3 | cesta | | 45 | 509 | Občina Ormož |
| 564/2 | cesta | | 56 | 509 | Občina Ormož |
| 565/2 | njiva | 2 | 80 | 509 | Občina Ormož |
| 406/5 | cesta | | 75 | 509 | Občina Ormož |
| 407/11 | njiva | 3 | 6 | 509 | Občina Ormož |
| SKUPAJ | | | 1 22 19 | | |

Preglednica 2: Pregled lastniške strukture na ureditvenem območju



Slika 23: Prikaz lastništva na obravnavanem območju

Vir: GU, 2009

5.2.3.2 Namembnost objektov

Oblika obstoječih objektov

Na tem območju in v bližnji okolici ni zaznati enotnega oblikovanja individualnih stanovanjskih objektov.

V večini primerov so kvadratne oblike.

5.2.3.3 Etažnost objektov

V mestu Ormož prevladuje individualna stanovanjska gradnja višine P+1. Industrijski objekti v vzhodnem delu mesta so praviloma višine P. Objekti višje višine so v samem centru mesta, kjer prevladujejo objekti višine P+2 z nekaj izjemami P+3 in enim objektom višine P+4 (karta PRILOGA 6). Na t. i. hardeškem delu pa so stanovanjski objekti izključno višine P+1 in gospodarski objekti višine P.

Na samem območju urejanja ob Raičevi ulici so prosti severu v šolskem kompleksu objekti višine od P, P+1 do P+2. V stanovanjskem naselju proti vhodu so objekti višine P+1, s

tremi izjemami samo pritličnih stanovanjskih objektov. V južnem delu, ob Ljutomerski ulici, so objekti višji, tudi P+3 ter gospodarski objekti višine P.

5.2.3.4 Strešna slika objektov

Vsi objekti imajo dvokapne strehe, samo ena izjema je hiša na samem SZ delu, kar je razvidno iz karte PRILOGA 7. Slemena potekajo po dolžini objekta in so v večini primerov pravokotna na bližnjo prometnico. V večini primerov so vhodi iz bližnje prometnice 65 %.

5.2.3.5 Prometna situacija

Območje je dostopno iz smeri Ljutomerske ceste na Raičevo ulico, katera objame območje iz zahodne strani proti vzhodu. Po omenjeni prometni poti je dostop do šolskega kompleksa OŠ Ormož in Gimnazije Ormož, zato je ob tej cesti tudi obojestranski pločnik z javno razsvetljavo.

Posebej označenih kolesarskih poti na tem območju ni, saj so le ob glavni vpadnici t. i. Ljutomerski cesti.

5.2.3.6 Komunalni vodi

Na obravnavanem območju, prikazano na karti PRILOGA 8, so naslednji komunalni vodi:

Elektrika

Preko območja potekata dva daljnovoda (na skupnih stebrih) in javna razsvetljava v Raičevi ulici. Obvezno bo potrebno obstoječi daljnovod prestaviti, saj drugače ni možno zaključiti pozidave v severnem delu območja.

Vodovod

Na območju je obstoječe vodovodno omrežje.

Kanalizacija

Na območju je obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Plinovod

V Ormožu obstaja mestni plinovod, tako da se predvidene stanovanjske enote vežejo na obstoječe omrežje.

TK omrežje

Območje se priključi na obstoječe TK omrežje.

KTV omrežje

Območje spada v sistem KTV Ormož.

Ogrevanje

Obstoječi objekti se ogrevajo iz individualnih kurilnih sistemov.

5.2.3.7 Višinski posnetek terena

Najnižja kota območja je 216 m, najvišja pa 218,8 m nadmorske višine. Teren pada od SZ proti JV prikazano na karti PRILOGA 9.

5.2.4 SWOT analiza

SWOT analiza pomeni analizo prednosti (S-strengths), slabosti (W-weaknesses), priložnosti (O-opprtunities) in nevarnosti (T-threats). Je analiza, s katero preverimo dobre, slabe in potencialne lastnosti pri razvoju kraja. Prednosti ter priložnosti izhajajo iz kvalitete območja, slabosti in nevarnosti pa iz problemov.

Prednosti so notranje zmogljivosti, s katerimi razpolaga obravnavano območje v primerjavi s sosednjimi, konkurenčnimi oziroma širšim okoljem nasploh.

Slabosti samega območja so, ko se pojavlja na obravnavanem področju deficit v primerjavi s konkurenčnimi.

Priložnosti so tiste kombinacije dejavnikov, ki lahko na podlagi nekaterih dejanj da dobre rezultate v korist samega obravnavanega območja.

Nevarnosti so dogodki, ki povzročajo škodo v razvoju obravnavanega območja.

| PREDNOSTI | SLABOSTI | PRILOŽNOSTI | NEVARNOSTI | |
|--|------------------------------|----------------------------|---|---|
| Dobra geografska lega | Oblika območja (izsek kroga) | Učinkovita izraba prostora | Dolgoletna nezainteresiranost (zaradi obstoječe oblikovne in lastniške strukture) | |
| Zgrajena vsa infrastruktura | | Dobra dostopnost | Zaradi slabše zaposlitvene | |
| Dobre prometne povezave (bližina) | | | | Možnosti iskanje stanovanj v bližnjih večjih mestih Ptuj, Maribor,... |
| Bližina storitvenega in javnega sektorja | | | | |
| Mirno okolje | | | | |
| | | | | |

Preglednica 3: SWOT analiza obravnavanega območja

5.3 PREGLED IN OCENA OBSTOJEČEGA GRADIVA

Kot strateška akta med državne prostorske akte spadata:

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) in
- Prostorski red Slovenije (PRS).

5.3.1 Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)

Poglavje povzeto po SPRS:

»Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo.

SPRS izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. Podaja splošna izhodišča in značilnosti slovenskega prostora, na osnovi katerih so določeni cilji prostorskega razvoja Slovenije.«

Skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi.

SPRS določa usmeritve za razvoj posameznih prostorskih sistemov na regionalni in lokalni ravni. Za razvoj poselitve so podane usmeritve za razvoj mest in drugih naselij, kjer se poudarja njihov notranji razvoj ter racionalno rabo zemljišč in objektov. Podane so usmeritve za komunalno opremljanje zemljišča ter ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij. Za razvoj krajine so podane usmeritve za ohranjanje prepoznavnosti Slovenije z vidika kulturnega in simbolnega pomena krajine, za ohranjanje naravnih kakovosti krajine ter usmeritve za rabo naravnih virov.

Z uveljavitvijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije je prenehala veljavnost prostorskih sestavin dolgoročnega plana Republike Slovenije za obdobje od leta 1986 do 2000 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000.

5.3.1.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja Slovenije

Nacionalni prostor je osnova za razvoj naroda in vsega prebivalstva države. Za krepitev samobitnosti, za preudarno izkoriščanje prostorskih potencialov ter za ohranitev krajinske pestrosti in naravnih kakovosti. Regionalne posebnosti so osnova za doseganje lokalne, regionalne in mednarodne prepoznavnosti. Vzdržan prostorski razvoj je temeljno načelo SPRS, ki pomeni zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju

okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacija brez ogrožanja prihodnjih generacij. Pri opredeljevanju razvojnih usmeritev SPRS je temeljno vodilo, da je prostor omejena dobrina, ki terja skrbno usklajevanje javnih koristi in zasebnih interesov ter dolgoročno naravnano prostorsko načrtovanje.

5.3.1.2 Značilnosti slovenskega prostora

- *Geografske značilnosti*

Slovenija je raznolika, kar je posledica stikanja različnih klimatskih in geomorfoloških značilnosti alpskega, mediteranskega in panonskega sveta ter različnih kulturnih vplivov v preteklosti. Za slovenski prostor so pomembni njena gozdnatost, vodnatost in ohranjenost vodotokov, kraške značilnosti in kraški pojavi ter biotska raznovrstnost in krajinska pestrost. Večina kvalitetne kmetijske zemlje je v ravninskih predelih, kjer sta privlačnost in zanimanje za poselitev največja.

- *Stanje v krajinski in urbani strukturi*

Prevladuje težnja po veliki koncentraciji moči v državnem centru in drobitev slovenskega prostora na veliko število občin, ki zaradi svoje majhnosti ne obvladujejo razvojnih procesov. S tem je posledično zmanjšano tudi varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami. Poselitveni vzorec Slovenije je odraz naravnih in zgodovinskih razmer. Zanj so značilni velika razpršenost in majhnost naselij v razmerju do števila prebivalcev ali površine države. V Sloveniji je 5961 majhnih naselij, od katerih jih ima kar četrtnina manj kot 50 prebivalcev. Značilna je zgoščena poselitev dolinskih oz. ravninskih delov. Zaradi prilagajanja fizičnim pogojem slovenskega prostora so v hribovitem svetu naselja majhna, razpršena in tradicionalno navezana na ruralno zaledje. Prebivalstvo v širšem zaledju večjih mest se je v zadnjih treh desetletjih podvojilo. Kljub temu so slovenska mesta v primerjavi z večjimi sosednjimi in drugimi evropskimi mesti majhna in se, glede sedanja demografska in raznolika kulturna gibanja, dolgoročno ne bodo toliko povečala, da bi bila primerljiva z njimi.

Razpršena poselitev prinaša tudi večje družbene stroške, ki nastajajo zaradi strožjih zahtev na področju varstva okolja, povečane uporabe prevoznih sredstev zaradi dnevne migracije in zaradi zahtev po kvaliteti bivanja.

Pomembne prvine slovenske krajine so vodni in obvodni prostor ter morje.

Infrastrukturno omrežje Slovenije je vpeto v različne evropske infrastrukturne sisteme.

- Negativni učinki današnjega stanja

Pritiski na prostor, ki negativno vplivajo na stanje okolja, so najmočnejši na obrobju večjih mest in zaposlitvenih središč, območjih ob priključkih na pomembnejše prometne koridorje, krajinsko privlačnih območjih in ob obali morja. Selitev gospodarskih in storitvenih dejavnosti v predmestja povzroča razvrednotenje mestnih središč, zmanjšuje njihove funkcije in kakovost bivanja. Z razvojnega vidika so urbana območja problematična zaradi pomanjkanja zemljišč za gradnjo in neizdelanih programov prenove. Posledica neustrezne zemljiške politike, slabo organiziranega trga nepremičnin in neracionalne gradnje vplivajo na razvrednotenje grajenega prostora. Gradbena politika je, glede na funkcionalnost, prometno dostopnost, komunalno opremljanje in energetske rabe neracionalna ter glede neposrednih in posrednih vplivov na sestavine okolja nevzdržna.

Razpršena poselitev, veliko število naselij in topografske danosti močno vplivajo na obseg in strukturo komunalne infrastrukture. Komunalne infrastrukture ni ali pa je razdrobljena, neučinkovita in ponekod zastarela.

Pomanjkljiva je prometna oskrba gospodarstva ter povezava med središči in njihovimi zaledji.

Zaradi geografskih značilnosti, različne prometne dostopnosti in posledično različne gospodarske rasti med posameznimi območji Slovenije, se razlike med šibkejšimi in bolj razvitimi območji Slovenije še povečujejo.

- težnje prostorskega razvoja

V urbaniziranih, ravninskih in dolinskih območjih je pričakovati nadaljnje naraščanje prebivalstva na podeželju pa še naprej upadanje. S tem so povezani negativni vplivi urbanizacije, ki se kažejo v prostorskih zgostitvah prebivalstva in dejavnosti kot izvor onesnaženja, degradacij okolja ter vir socialnih problemov.

Prepočasno posodabljanje železniškega prometnega omrežja in stalno povečevanje cestnega prometa povzroča zahteve po novi infrastrukturi.

Ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo je zaradi prestrukturiranja kmetijstva pričakovati nadaljnjo preobrazbo kulturne krajine. Zaradi tujih investicij in interesov zasebnega kapitala bo povečan interes za gradnjo v odprtem prostoru, predvsem na območjih infrastrukturnih koridorjev ali ob njih ter v širšem območju Ljubljane in obalnega somestja.

5.3.1.3 Cilji prostorskega razvoja Slovenije

Ob upoštevanju izhodišč so cilji prostorskega razvoja opredeljenih z namenom razreševanja obstoječih in pričakovanih prostorskih problemov v Sloveniji ter preusmeritve negativnih teženj in doseganja večje stopnje urejenosti v prostoru in so sledeči:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
 - razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij;
 - večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru;
 - kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij;
 - skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi;
-

- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij;
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi;
- preudarna raba naravnih virov;
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami;
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti;
- ohranjanje narave;
- varstvo okolja.

5.3.2 Prostorski red Slovenije (PRS)

Prostorski red Slovenije je strateški akt in določa v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije temeljna pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni. Prostorski red Slovenije lahko določa za celotno območje države ali njena posamezna območja tudi podrobnejša pravila za urejanje prostora. S temi pravili se zagotavlja enotno izvajanje zakona ter oblikujejo se zahteve v zvezi s prostorskim načrtovanjem glede na značilnosti posameznih območij države. Osnovni namen Prostorskega reda Slovenije je oblikovanje temeljnih pravil za urejanje prostora, s katerimi se zagotavlja minimalna kvaliteta prostora, kakovost prostorskega načrtovanja in enotnost priprave prostorskih dokumentov.

Cilj Prostorskega reda Slovenije je:

- določitev pravil z namenom zagotavljanja čim boljše kvalitete prostora;
- uveljavljanja javne koristi;
- izboljšanja kakovosti bivanja;
- smotrne rabe prostora;
- izboljšanja opremljenosti prostora in
- izvajanja prostorskih ukrepov.

Predmet Prostorskega reda Slovenije so temeljna pravila urejanja prostora, ki so vodila za oblikovanje rešitev, ki zagotavljajo vzdržen prostorski razvoj in ustvarjanje ustreznega reda v prostoru. Pravila določajo predvsem javno korist na področju urejanja prostora,

metodologijo priprave prostorskega akta, načine ugotavljanja medsebojne usklajenosti aktov, način priprave temeljnih strokovnih podlag ter pravila prostorskega načrtovanja poselitve, gospodarske javne infrastrukture in krajine.

Prostorski red Slovenije sprejme Vlada z uredbo.

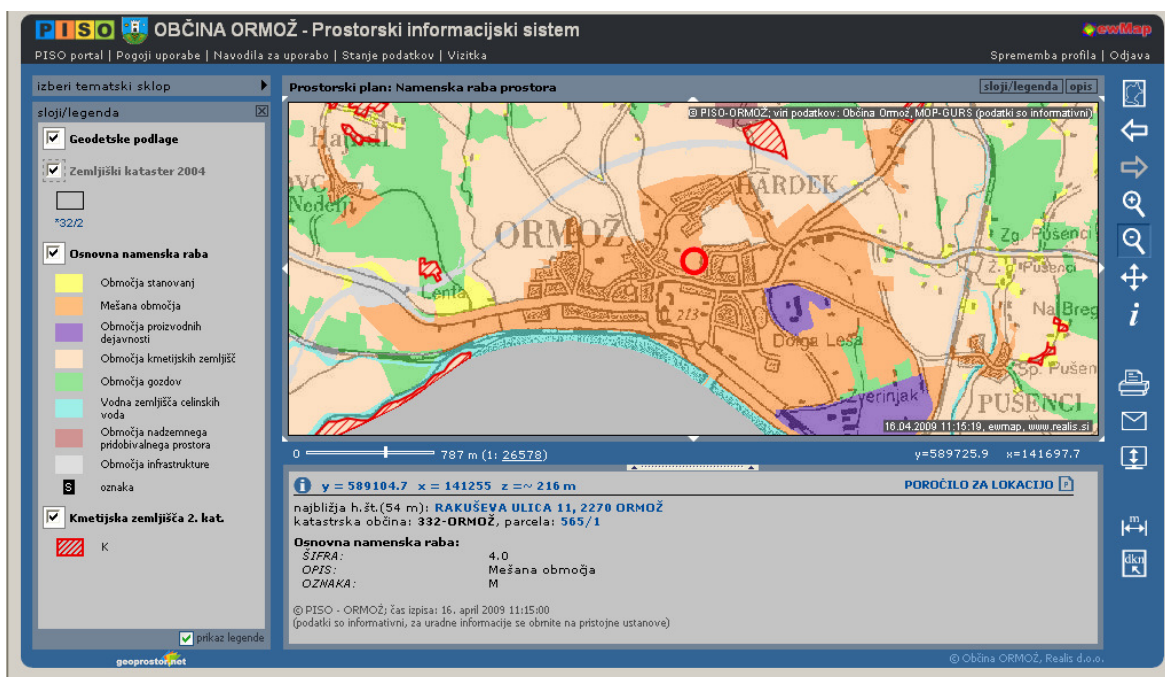
5.3.3 Obstoječa prostorska dokumentacija občine Ormož

Seznam veljavne urbanistične dokumentacije, ki zajema tudi obravnavano območje:

- Dolgoročni plan občine Ormož za obdobje 1986 –2000 , (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št.14/86, 9/90)
- Družbeni plan občine Ormož za obdobje 1986 – 1990, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št.28/86)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ormož v letu 1994, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št.27/94, 33/95)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ormož, dopolnjen v letu 1997, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št.4/97)

Veljavni prostorski dokumenti v občini Ormož segajo v leto 1986. Dolgoročni družbeni plan občine Ormož za obdobje 1986-2000 je bil objavljen v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj (št. 14/86).

Leta 1990 je bil v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj (št.9/90) objavljen dopolnjen Dolgoročni plan občine Ormož za obdobje 1986-2000 dopolnjen iz leta 1989.



Slika 24: Izsek iz prostorskega plana občine Ormož

Vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ORMOZ>, 15.05.2009

Leta 1997 je bil sprejet Ureditveni načrt za območje središča mesta Ormož. Osnova za izdelavo tega ureditvenega načrta so bile prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Ormož (»Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ormož v letu 1994), v okviru katerega je izdelana Urbanistična zasnova.

V prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Ormož in v Urbanistični zasnovi za mesto Ormož, je obravnavano območje namenjeno stanovanjem ter oskrbnim in storitvenim dejavnostim. Znotraj tega območja so že razporejene naslednje dejavnosti, ki se s tem ureditvenim načrtom le dopolnijo:

- osrednje dejavnosti:
šola, hotel, otroški vrtec, kulturni dom, zdravstveni dom, dom upokojencev;
- stanovanja:
blokavska stanovanja, individualna stanovanja, poslovno-stanovanjski objekti;
- javne službe, servisi:
avtobusna postaja.

Ureditveni načrt predvideva gradnjo novih objektov ter adaptacijo in rekonstrukcijo že obstoječih objektov. Ob objektih je predvidena izgraditev potrebne infrastrukture.

Razvoj mestnega prostora v Ormožu naj bi v prihodnje ne potekal ekstenzivno, pač pa naj bi se smotrneje uporabljal obstoječi stavbni fond z dopolnitvami, gostitvami in prenovo. Kot posledica teh predpostavk v opredelitvi do arhitekture mesta naj bi se mesto Ormož tudi v prihodnje razvijalo predvsem iz ustroja obstoječega mestnega tkiva v procesu postopne preobrazbe in preraščanja mestnega prostora od znotraj navzven, urbanizem mesta pa bo rasel bolj umirjeno in uravnoreženo, da bi bilo njegovo prestrukturiranje sklenjeno in nepretrgano. Tako so se na občini Ormož odločili zapolniti tudi to mestno območje, ki je že nekaj časa predmet povpraševanja in uresničitve dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ormož.

5.3.4 Stanovanjska problematika mesta Ormož

Stanovanjsko gradnjo obeležuje že lep čas zanimivo protislovje. Na eni strani vse bolj zmanjkuje naravnih virov in zemlje, predvsem zaradi urbanizacije, na drugi strani pa se neustavljivo širi enodružinska hiša, čeprav pomeni najmanj gospodarno obliko rabe v prostoru. Očitna privlačnost bivanja v enodružinski hiši, k čemur prispeva vrsta prednosti socialne, psihološke, gospodarske in še druge narave, je tudi v Ormožu bivalni vzor določenemu delu prebivalstva.

Zaradi vse večjega povpraševanja občanov po enodružinski gradnji, ki je v ožjem mestnem območju že zapolnjena, je pritisk urbanizacije na mestno obrobje vse večji.

V mestu Ormož obstaja nekaj praznih območij, ki so v prostorskih dokumentih predvideni za območja stanovanjske gradnje.

Nekaj možnosti posamične pozidave v Ormožu.



Slika 25: Možnost pozidave na prostih površinah ob Raičevi ulici



Slika 26: Možnost pozidave na prostih površinah ob Vinski kleti



Slika 27: Možnost pozidave na prostih površinah ob Vinski kleti



Slika 28: Možnost pozidave na prostih površinah ob Horvatovi cesti na t. i. Lenti



Slika 29: Možnost pozidave na prostih površinah ob Horvatovi cesti na t. i. Lenti

5.3.5 Delavnica iz leta 1998 za obravnavano območje

Vir: povzeto po predstavitvi urbanistično arhitekturne delavnice za pridobitev urbanističnih in arhitekturnih rešitev za novo stanovanjsko naselje ob Raičevi ulici v Ormožu.

V Ormožu se tako kot povsod po Sloveniji srečujemo s pomanjkanjem stanovanj za mlade družine. V večjem številu gre za diplomirane študente in študentke, ki se po uspešnem študiju vračajo domov in je tudi od njihove možnosti pridobiti si stanovanje in delo odvisno ali bodo v domačem kraju tudi ostali. Zaradi novih dejstev varovanja južne državne meje t. j. EU meje je potrebno vedno več policistov in carinikov. Ti so prav tako

potencialni prebivalci občine Ormož, ki se zdaj vozijo v službo od blizu in daleč in jim je potrebno ponuditi ustrezno rešitev.

Prav tako je sprememba kvalitete bivanja prodrla v družine z več družinskimi člani, ki so svoj stanovanjski problem prvotno reševali v večstanovanjskih blokih. Tako se bo v občini Ormož na osnovi velikega povpraševanja po individualni gradnji v samem mestnem središču, smotrne izrabe zemljišč, zaradi varstva rodovitnih tal in vse večje zahteve po varstvu narave odločiti za premik oziroma za obliko kvalitetne vrstne zazidave, z zavestjo čimbolje izrabiti zemljišče v samem mestnem jedru in ohraniti zemljišča na robu mesta nepozidana.

Ob tem primernem sklopu zemljišč, ki so s prostorsko dokumentacijo že nekaj let predvidena za stanovanjsko gradnjo se je pojavlja vprašanje, na kakšen način priti do kvalitetnih predlogov zazidave, takšne ki bi s svojo pojavnostjo, strukturo, gostoto in ekonomiko gradnje kar najbolje odgovarjala potrebam in možnostim kraja in njenih potencialnih prebivalcev.

Zaradi teh dejstev so se pred leti na občini Ormož odločili za posebno obliko urbanistično-arhitekturne delavnice. Za razliko od natečaja, ki je povsem tekmovalne narave, so v delavnici želeli priti do strokovnih rešitev z možnostjo dopolnjevanja in vključevanja različnih opazanj, pobud in interesov občine, iskalcev stanovanj in strokovnjakov.

Osnovni namen urbanistično arhitekturne delavnice, ki je potekala konec leta 1997 in v začetku leta 1998, je bil pridobiti in proučiti variantne možnosti pozidave mestnega prostora ob Raičevi ulici v Ormožu, ki je v urbanistični zasnovi mesta Ormož po namenski rabi opredeljena za stanovanjsko gradnjo (individualna stanovanja), na karti »način urejanja prostora« pa je za to lokacijo predvidena izdelava zazidalnega načrta, ki bi služila kot strokovna podlaga pri izdelavi zazidalnega načrta za to območje ter določiti arhitekturno oblikovalske smernice za izdelavo projektne dokumentacije.

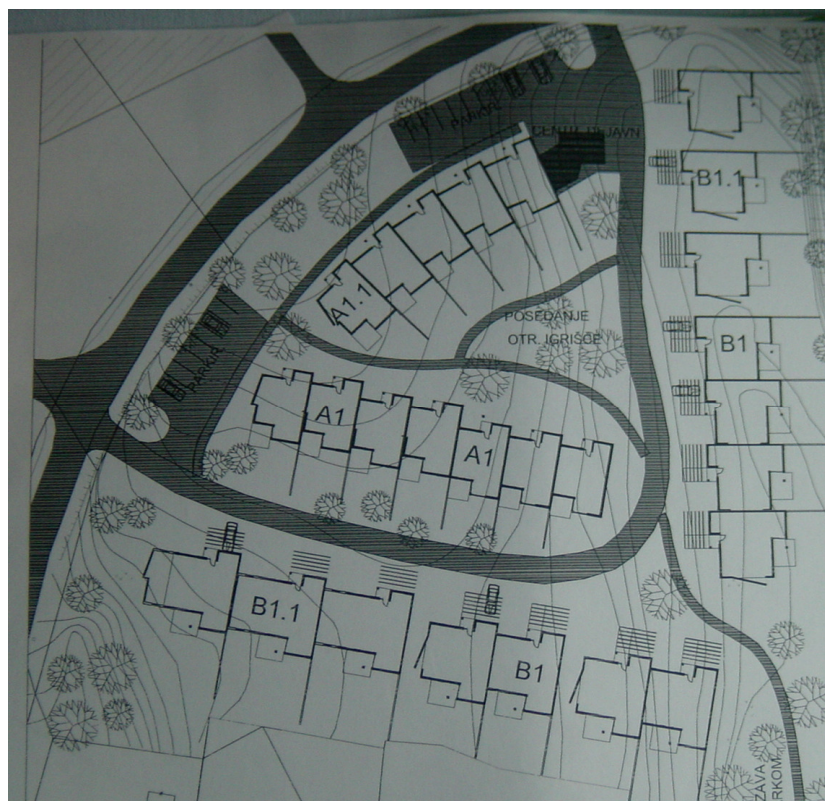
V omenjeni urbanistično arhitekturni delavnici so sodelovali Štefan Baler iz Ljutomera, Metka Sitar in Wernwr Nussmuller iz Maribora oz. Gradca, Andrej Podlipnik in Uroš

Lobnik iz Maribora, Ira Zorko in Aleš Vrhovec iz Ljubljane ter Dušan Moškon, Sara Rajh in Slavko Prejac iz občine Ormož. Sama delavnica je ponudila naslednje predloge:

Štefan Baler

Avtor je svoj predlog zasnoval s sistemom 4 nizov vrstnih hiš, katerih tlorisi se tako po velikosti, kot po prostorski razporeditvi sicer med seboj razlikujejo, vendar imajo v zasnovi skupni imenovalec, blizu današnjim graditeljem.

Avtor utemeljuje idejo z obrazložitvijo tudi zunanje ureditve od javnega do zasebnega prostora ter upošteva topografijo zemljišča.

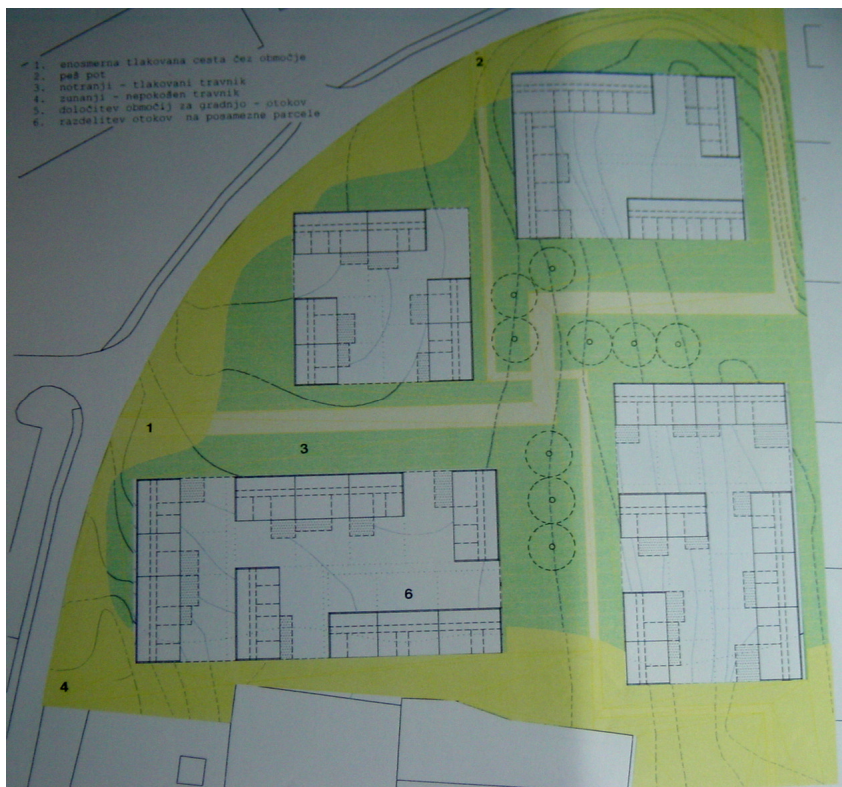


Slika 30: Delavnica predlog Štefan Baler

Andreja Podlipnik in Uroš Lobnik

Prednost tega predloga je v čitljivi urbanistični zasnovi po principu 4 »enklav«, ki ne omogočajo le možnosti graditve po fazah, ampak predstavijo tudi vase zaključeno opredelitev posamezne vsebine, tako bivalne, kot tudi javne, kar velja

prav tako za proste zelene površine. Glede na navade naših uporabnikov ostaja problem garažiranja in parkiranja še nedorečen. Stanovanjske enote so sicer jasne in dovolj fleksibilno zasnovane, ponekod se je pogrešalo le doslednejšo solarno orientacijo.



Slika 31: Delavnica predlog Andreja Podlipnik in Uroš Lobnik

Metka Sitar in Werner Nussmuller

Zasnova odraža poudarjen sistematičen pristop, tako od mrežnega sistema komunikacij do fleksibilnosti stanovanjskih enot, vendar daje urbanistično arhitekturna zasnova vtis, kot da je priključena kateremukoli sodobnemu mestu, ki je večje od Ormoža in njegovih značilnosti. Vprašljiva je bila orientacija. Tako tlorisno, kot v doslednosti modularne mreže je predlog kvaliteten, vendar premalo identiteten glede na ormoško dediščino z ene ter ruralnim naseljem Hardek z druge strani.



Slika 32: Delavnica predlog Metke Sitar in Werner Nussmuller

Ira Zorko in Aleš Vrhovc

Obe priloženi varianti sta sicer zasnovani na skupnih idejnih izhodiščih: tri sestavine prostorske kompozicije, od katerih osrednja gručasta zazidava, ujeta v podkvasto interno cesto, oblikuje bivanjski grič, medtem ko sta obrobni potezi zasnovani v dveh različicah.



Slika 33: Delavnica predlog Ira Zorko in Aleš Vrhovec

Cilji delavnice

Strokovna služba Občine Ormož je analizirala in proučila štiri predloge možnosti pozidave mestnega prostora ob Raičevi ulici v Ormožu, namenjenega za gosto stanovanjsko pozidavo.

Predstavljeni sta bila dva idejna predloga in sicer predlog Metke Sitar in Wernerja Nussmuller ter predlog Ire Zorko in Aleša Vrhovc.

Predlagane rešitve podajajo različne ustvarjalne pobude, ki so jih uporabili kot strokovno izhodišče za izdelavo zazidalnega načrta na tem območju. Glede na zastavljene kriterije usklajevanja štirih dobljenih rešitev se je prišlo do naslednjih zaključkov:

Oblika in organiziranost pozidave:

Predlagane variante se nagibajo k dvema zazidalnima vzorcema:

- ortogonalni sistem na mreži;

- organski sistem zazidave, ki je na tej lokaciji sprejemljivejši.

Osrednja gručasta zazidava, ujeta v podkvasto interno cesto, oblikuje bivanjski grič, medtem ko sta obrobni potezi zasnovani orientacijsko v dveh različicah. Osnovna prednost zasnove je v geomorfoloških danostih, podkrepljenimi z ekološkimi značilnostmi Ormoža na tem področju, ki jih avtorji z renaturacijo vključujejo v svoj mikro urbani predlog.

Optimalna orientacija za bivalne prostore je jugozahod, za spremljajoče prostore in območje vhoda pa severovzhod.

Gostota pozidave bi naj bila 26 – 30 enot na predlagano površino.

Možnost rasti posamezne enote glede na bivanje in delo je zaželeno, saj je to interes pri mladih ljudeh.

Glede na povpraševanje, komunalno opremljenost zemljišča in samo gradnjo je na predlaganem območju potrebna podrobna opredelitev možnosti **fazne gradnje**.

Vir: povzeto po predstavitvi urbanistično arhitekturne delavnice za pridobitev urbanističnih in arhitekturnih rešitev za novo stanovanjsko naselje ob Raičevi ulici v Ormožu.

6. URBANISTIČNI KONCEPT UREDITVE

S pomočjo analize obstoječega stanja je bil izdelan ustrezen predlog ureditve.

6.1 Tipološka opredelitev

Odločili smo se za postavitev vrstnih hiš, ki bi mestu prinesle neko novo kvaliteto in zapolnile ta skoraj »trikotni« prazen prostor kot je prikazano na karti PRILOGA 11.

Vrstna hiša je enodružinska hiša, katere stranski zidovi so skupni s sosednjimi hišami. Stanovalcu še vedno nudi precejšnjo individualnost, t. j. lastno parcelo, sicer minimalnih dimenzij in posebni vhod. Izrazite so gradbene in finančne prednosti. Strnjena zazidava z enojnimi vmesnimi zidovi pomeni prihranek konstrukciji, ogrevanju, dolžini komunalnih vodov. Zaradi ozkih parcel so dolžine cest in komunalnih napeljav manjše. Zaradi istočasne gradnje več hiš se lahko doseže nižja cena pri posameznih delih. (Pogačnik A., 1999)

»Slabosti tipologije vrstnih hiš so: omejene možnosti stanovanjskih tlorisov, omejene možnosti za širjenje in prezidavo, omejene možnosti osvetljevanja prostorov z dnevno svetlobo pri ozkih hišah, pri večnadstropnih hišah je možen direkten pogled v vrtni prostor sosednje hiše, podobnost stanovanjskim blokom (monotonost).« (Čerpes I., Blejec G., Koželj J., 2008, str 61)

Vse hiše, v ureditvenem območju oziroma naselju so enonadstropne (P+1). Hiše so vrstne v obliki črke L in so v šestih sklopih s po dvema, tremi, petimi, sedmimi in dvakrat po osmimi nizi hiš. Skupaj je torej 33 hiš (1 – 33) in dve garaži (34, 35).

Pritličja so zidana, namenjena dnevni bivanju in zato z velikimi odprtini proti jugu (19 hiš), proti zahodu (7 hiš) in proti vходу (7 hiš). Nadstropja so namenjena nočnemu bivanju.

Vse hiše razen na številki 32 in 33, imajo v objektu predvideno tudi garažo ter možnost parkiranja dveh avtomobilov pred hišo na dovozu. Objektoma na številki 32 in 33 pripadata garaži v neposredni bližini na številki 34 in 35.

$$FSI_{\text{območja}} = 0,4$$

6.2 Prometna ureditev

Nove prometnice (št. 36) v območju urejanja se navezujejo na obstoječo Raičevo ulico. Glavna cesta, ki poteka od zahodnega dela območja proti vходу in nato proti severu je enosmerna, širine 3,0 m. V ravnem delu ob parcelah od številke 1 do 8 je možnost enostranskega bočnega parkiranja na levi strani v smeri vožnje širine 2,4 m (10 parkirnih mest) ter obojestranskim pločnikom širine 1,2 m. Glavna cesta ima dva odcepa. Krajšega desnega za samo tri enote in daljšega levega za 10 enot, z možnostjo prav tako enostranskega bočnega parkiranja.

V nizu od 27 do 31 ni predvidenega bočnega parkiranja, saj so dovozi na obe strani vozišča.

Pločniki so izvedeni vzdolž vseh prometnic.

6.3 Proste površine

Proste površine so namenjene zelenicam (št. 39 in 40) in ureditvi ekoloških otokov (št. 37 in 38). Ekološki otok je tlakovan, ograjen in dimenzij 2 x 4 m. Na parceli št. 37 je ob ekološkem otoku predvidena tudi trafo postaja za to ureditveno območje, preostali del parcele pa se nameni zelenici.

6.4 Predlog nove parcelacije (PRILOGA 10)

Sama oblika območja ter potek že obstoječih prometnih poti podaja smer glede oblike nove parcelacije oziroma urbanističnega oblikovanja. Sedanje obstoječe parcele so oblikovno neprimerne za urbani razvoj. Za posamezno stanovanjsko gradnjo so večinoma prevelike in jih je potrebno preoblikovati.

Celotno območje smo razdeli na 39 novih parcel od tega 33 parcel za postavitev hiše (št. 1 –33), dve parceli za garažo (št. 34 in 35), dve parceli za postavitev ekoloških otokov (št. 37 in 38), parcela za prometnice (št. 36) in manjši zelenici (št. 39 in 40).

Širina parcel znaša od 9,00 m do največ 18,5 m in dolžina od najmanj 21,5 m do največ 42,5 m. Predlagane parcele so površine od najmanjše 197 m² (št. 3) do največje 483,5 m² (št. 32).

Prometnih površin je skupaj 2.133,5 m².

6.5 Zasnova komunalne infrastrukture

Elektrika

Za samo napajanje novega dela naselja bo verjetno potrebno zgraditi novo trafo postajo, ki jo je možno locirati na št. 36, kjer je tudi predvideni ekološki otok. Izvede se nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov v cestnem svetu.

Vodovod

Naveže se na obstoječe vodovodno omrežje v Raičevi ulici. Novozgrajeni vod ter novi požarno zaščitni vod se izvedeta v cestnem telesu.

Kanalizacija

Naveže se že na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po Raičevi ulici in tudi prečka samo ureditveno območje ter je mešane izvedbe.

Plinovod

Naveže se na obstoječi mestni plinovod. Izvesti je potrebno sekundarni vod od Raičeve ulice po novozgrajenih prometnicah.

TK omrežje

Naveže se na obstoječe TK omrežje v novozgrajeni prometnici v zemeljski izvedbi.

Ogrevanje

Glede na možnost priključitve na mestni plinovod se izvede ogrevanje na zemeljski plin.

6.6 Zunanje ureditve

Ograje med posameznimi enotami od objekta proti daljšemu prostemu delu parcele se izvedejo kot živa meja v kombinaciji s kovinsko, leseno oziroma betonsko ograjo. Med objektom in prometnico pa ni dovoljena nobena ograja, dovoljena je le primerna hortikultura nižje rasti.

6.7 Predlog pogodbene komasacije

Zaradi obstoječe oblike parcel oziroma lastniške strukture na ureditvenem območju bi se po našem mnenju bilo potrebno poslužiti instrumenta pogodbene komasacije v stavbne namene. Zaradi majhnega števila lastnikov ocenjujemo, da bi hitro dosegli potrebno soglasje glede pogodbene komasacije. Treba se je zavedati, da temeljni namen komasacije v stavbne namene ni samo na novo oblikovati primerne parcele, ampak obenem tudi pridobivanje zemljišč za javne potrebe v zameno za nekatere storitve (npr. komunalna oprema zemljišč). Prav tako lahko govorimo o povečani vrednosti zemljišč po opravljeni komasaciji.

Pri pogodbeni komasaciji so lastniki zemljišč sami pobudniki za izvedbo postopka in sami nosijo vse nastale stroške. Glede na to, da ima občina na komasiranem območju zanemarljiv delež zemljišč mora površine za javne namene pridobiti z odkupom od komasiranih udeležencev ali z njimi doseči dogovor o načinu pridobitve.

Če se v postopek pogodbene komasacije občina vključi aktivno (bodisi kot pobudnik bodisi zgolj kot zainteresirana stranka), se lastniki zemljišč in občina dogovorijo za način sodelovanja. Praviloma lastniki z njo sklenejo pogodbo, s katero občina krije stroške izvedbe komasacije, izdelavo OPPN, če je potreben in opravi komunalno opremo. Lastniki storitve občine poravnajo z deležem komasacijske mase in/ali z dodatno finančno poravnavo. Občina ima tako vlogo stranke v postopku in je udeležena v vseh delih postopka komasacije. (*Borštnar A., Foški M., 2008*)

Prav tako ni nepomembno, da se lastniki odločajo za omenjeno komasacijo tudi zaradi oprostitve plačila davka na promet z nepremičninami.

Rezultat vsega tehničnega dela postopka je elaborat pogodbene komasacije, ki je strokovna podlaga za uvedbo upravnega dela postopka pogodbene komasacije pri geodetski upravi. Elaborat pogodbene komasacije vsebuje prikaz sprememb, izračun površin parcel in digitalne podatke.

V našem primeru je že v začetku izpolnjenih več pogojev za učinkovit potek pogodbene komasacije:

- majhno število komasacijskih udeležencev;
- med komasacijskimi udeleženci ne pričakujem nesoglasij;
- pripravljen predlog koncepta ureditve;
- enak ekonomski interes komasacijskih udeležencev (izvesti tako parcelacijo, da bo na obravnavanem območju možno izvajati gradnjo in tak promet z nepremičninami je prost plačila davka);
- z enim postopkom priti tako do potrebnih zemljišč za javne potrebe kot komunalno ureditev parcel in s tem znižanje stroškov komunalne opreme;
- zavedanje dejstva o povečanju vrednosti samih zemljišč po končani komasaciji.

Ker obod komasacijskega območja ter zemljiškoknjižno stanje ni urejeno, zato lahko nastane razlika med vsoto površin parcel iz podatkov zemljiškega katastra in površino območja iz oboda komasacije.

Seveda bi se ob dejstvu, da eden izmed lastnikov že vstopa z zelo majhnim komasacijskim deležem lahko pojavili problemi lastništva na novo predlaganih parcelah. Ena izmed možnosti je, da se komasacijski udeleženci odločijo za skupno solastništvo na določeni parceli.

Občina Ormož ima prav tako majhen delež, nekoliko večji od deleža, ki ga ima komunalno podjetje, zato bi bilo smiselno, da celoten svoj delež nameni ureditvi prometnice. Tako torej dobimo samo štiri potencialne lastnike za gradbene parcele.

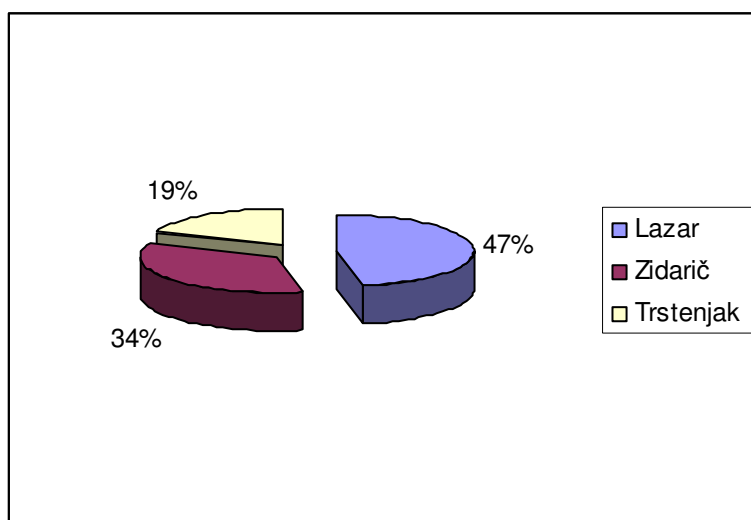
Za javne površine (prometnica + 2 x ekološki otok) potrebujemo 2.538 m², kar znaša 18,85 % območja.

| Lastnik | Kom.sklad (m ²) | Odbitek za cesto (m ²) | Odbitek za gradbene parcele (m ²) | Odbitek za gradbene parcele % |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|
| Zidarič | 22 33 | 4 21 | 18 12 | 18,7 |
| Trstenjak | 57 15 | 10 78 | 46 37 | 47,9 |
| Lazar | 37 57 | 7 08 | 30 49 | 31,5 |
| KP Ormož d.o.o. | 2 26 | 42 | 1 84 | 1,9 |
| Občina Ormož | 2 81 | 2 89 | / | / |
| SKUPAJ | 1 22 20 | 25 38 | 96 82 | 100 |

Preglednica 4: Prikaz deleža površin posameznega lastnika za javni namen

Za površine, ki so manjše od potrebnih za določitev gradbene parcele se bodo združile v solastniško gradbeno parcelo (št. 27) . Predlog pogodbene komasacije je prikazan na karti PRILOGA 13.

Deleži ne tej parceli so naslednji: Lazar 47 %, Zidarič 34 % in Trstenjak 19 %.



Za potrebno površino, ki je potrebna za javne površine se bo morala občina dogovoriti z lastniki glede odkupa. Občina lahko ta delež še zniža tako, da krije stroške komasacije in potem lastnikom ni potrebno financirati same komasacije, ki seveda ni mali strošek in tako lastniki nimajo nobenih začetnih finančnih stroškov. Na koncu tako lahko občina pride do potrebnih javnih površin, lastniki do ustreznih gradbenih zemljišč katerih vrednost je večja od v komasacijo vloženih parcel. Pri tem je potrebno upoštevati dejstvo, da se pri komasaciji ustvarja dobiček. Tu mislimo predvsem na to, da na vrednost zemljišča vplivajo številni faktorji, med najpomembnejši pa so (Šubic-Kovač M., 1997): velikost zemljišča, razvojna stopnja zemljišča, opremljenost s komunalnimi napravami in objekti ter raba zemljišča. Stopnja komunalne opreme zemljišč je pri vseh zemljiščih znotraj komasacijskega območja enaka. Iz tega sledi, da so vsa zemljišča pridobila proporcionalno enako vrednost ob dejstvo, da je zaradi komasacijskega postopka lažje izpeljati komunalno opremljanje zemljišč.

7. ZAKLJUČEK

Prostorskemu planiranju bo potrebno v prihodnje namenjati vedno več pozornosti, saj je potrebno usklajevati med vedno več različnimi interesi.

Dediščino, ki smo jo dobili od naši prednikov, moramo varovati tudi za prihodnost. Slovenska prednost so lahko manjša mesta in naselja, kjer se prepleta urbani in podeželski prostor, ki nudi kvalitetno življenje. Zato je potrebno najprej izkoristiti vse možne lokacije prenove in zapolnitve že obstoječih grajenih območij in šele nato poseči po kmetijskih zemljiščih. S pravilno lokacijo in arhitekturo objektov, s pravilnim načrtovanjem oziroma oblikovanjem prometnic ter zasaditvijo ustvarjamo prijetno bivalno okolje za potrebe sodobnega človeka. Pri vsem tem pa se ne sme pozabiti na ohranjanje grajene dediščine.

Nekontroliran razvoj zasebne stanovanjske gradnje se lahko delno omeji s primernimi prostorskimi dokumenti in mehanizmi za njihovo realizacijo. S pomočjo komasacije stavbnih zemljišč motiviramo lastnike zemljišč za sodelovanje in na ta način pridobivamo primerna zemljišča za razumno gostoto poselitve in organsko rast naselja (Foški M., 2000). S tem omogočamo lastnikom uporabo zemljišč za stanovanjsko gradnjo saj zemljišča dobijo primerno parcelno strukturo. Hkrati seveda zagotavljamo tudi komunalno opremo in pa javne površine.

Področje prostorskega planiranja in pa komunalnega opremljanja zemljišč je eno najzahtevnejših nalog naših lokalnih skupnosti.

Veliko lastnikov želi prodati svoja zemljišča z najmanjšimi možnimi investicijskimi stroški, neprimerne oblike in komunalne opreme, kar je neugodno tako za prodajalca kot tudi kupca. Pri komasaciji stavbnih zemljišč se lahko skozi postopek izvede tudi komunalno opremljanje zemljišč in tako se lastniki izognejo finančnemu bremenu komunalnega opremljanja zemljišč na račun oddanih površin. Nenazadnje dosežemo s komasacijo bistveno boljši izkoristek površin ter pomeni pristop k načrtnemu urejanju in načrtovanju ter preprečevanju nezaželenih prostorskih pojavov.

Za samo ureditveno območje ob Raičevi ulici je bilo že v preteklosti podano nekaj predlaganih rešitev v t. i. urbanistično – arhitekturni delavnici, ki pa niso zaživele verjetno iz več razlogov.

Naš predlog ureditve obravnavanega območja se nekoliko razlikuje od predlogov same urbanistične delavnice iz leta 1997/98. Najbližje je mogoče še predlogu g. Štefana Balerja. Naš predlog smo tudi nadgradili oziroma smo mu dodali še praktični predlog pogodbene komasacije. Menimo namreč, da je glavni razlog, da je to območje ostalo še neizkoriščeno v obstoječi parcelni strukturi območja. Sedanje obstoječe parcele so oblikovno neprimerne za urbani razvoj. Za posamezno stanovanjsko gradnjo so večinoma prevelike in jih je potrebno preoblikovati. Iz tega razloga podajamo v zaključku naloge predlog možne pogodbene komasacije s katero pridobimo potrebne javne površine, lastniki zemljišč pa primerna zemljišča za prodajo ali za lastno gradnjo. Nenazadnje so ta komasirana zemljišča bolj izkoriščena in tudi vrednejša. Z instrumentom pogodbene komasacije stavbnih zemljišč bi radi pokazali, da bi se moral ta instrument zemljiških operacij veliko več uporabljati. Beseda »komasacija« še vedno pri veliki večini ljudi predvsem pomeni neskončno dolge postopke to pa je potrebno spremeniti in se vedno bolj posluževati tega instrumenta.

VIRI

Borštnar, A., Foški, M., 2008. Analiza primerov pogodbene komasacije za namen gradnje. Geodetski vestnik 52/4: str. 773-794.

Curk, J., Tomanič Jevremov, M., Kaligarič, M., Štumberger, B. 1998. Vodnik po kulturni in naravni dediščini občine Ormož. Založba Veritas: str. 8-10.

Čerpes I., Blejec G., Koželj G. 2008. Urbanistično načrtovanje. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo: str. 216.

Foški, M. 2000, Komasaacija stavbnih zemljišč kot sredstvo za realizacijo prostorskih planov. Magistrska naloga. Ljubljana, FGG: str. 130.

Gabrijelčič, P., Fikfak, A. 2002. Rurizem in ruralna arhitektura. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo: str. 163.

Golec, B. 2005. Ormož v stoletjih mestne avtonomije. Ljubljana, Založba ZRC: str.187.

Lavrač, I., 1998. Reforma sistema gospodarjenja z mestnimi zemljišči – institucionalna podpora prehodu v tržno gospodarstvo. zaključno poročilo raziskovalne naloge. Urbanistični inštitut, Ljubljana:

Pogačnik, A.1996. Varstvo in usmerjanje oblikovne podobe slovenskih mest. Ljubljana, MOP: str. 138.

Pogačnik, A.1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, FGG: str. 1-10.

Pogačnik, A. 1999. Usmeritve urejanja naselij kot del prostorskega reda države. Mednarodni posvet Oblike prostorskega načrtovanja: od mestnega načrta do urejanja naselij. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, 2.-3.12.1999, Ljubljana Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani: str. 12-19.

Pogačnik, A. 2000. Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana, Študentska založba: str.178.

Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 180.

Rakar, A. 2009. Osnove urejanja prostora. Ljubljana, FGG, Študijsko gradivo.

Ravbar, M. 2007. Prostorsko planiranje - čemu?. Geodetski vestnik 51/2, str. 235-245.

Sedlar, S. 1974. Vpliv urbanizacije na podobo in strukturo podeželskih mestnih naselij v Sloveniji. Ljubljana, FGG: str. 107.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije. (november 2003). Ljubljana: RS, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad za prostorsko planiranje, http://www.gov.si/upr/doc/SPRS_slo.pdf (julij 2007)

Šubic-Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, FGG, Inštitut za komunalno,

Štritof-Brus, M. 2006. Postopek komasacije s praktičnimi primeri. Ljubljana, GV izobraževanje: str. 120.

Vrišer, I. 1969. Mala mesta v SR Sloveniji. Ljubljana, Inštitut za geografijo Univerze v Ljubljani, str. 37

Vrišer, I. 1984. Urbana geografija. Ljubljana, FAGG – IPŠPUP, FF – Oddelek za geografijo, Univerza EK v Ljubljani: str. 240.

Zavodnik-Lamovšek, A. 2009. Študijsko gradivo pri predmetu :Razvoj načrtovanja prostora. Ljubljana, FGG

Zakon o urejanju prostora. Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 ZZK-1

Zakon o graditvi objektov. Ur. l. RS, št. 102/04 – UPB in 14/05-popr.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Ur. l. RS, št. 33/07

Program priprave Prostorskega reda Slovenije. Ur. l. RS, št. 60/04

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

Spletni viri:

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ORMOZ> , 15.5.2009

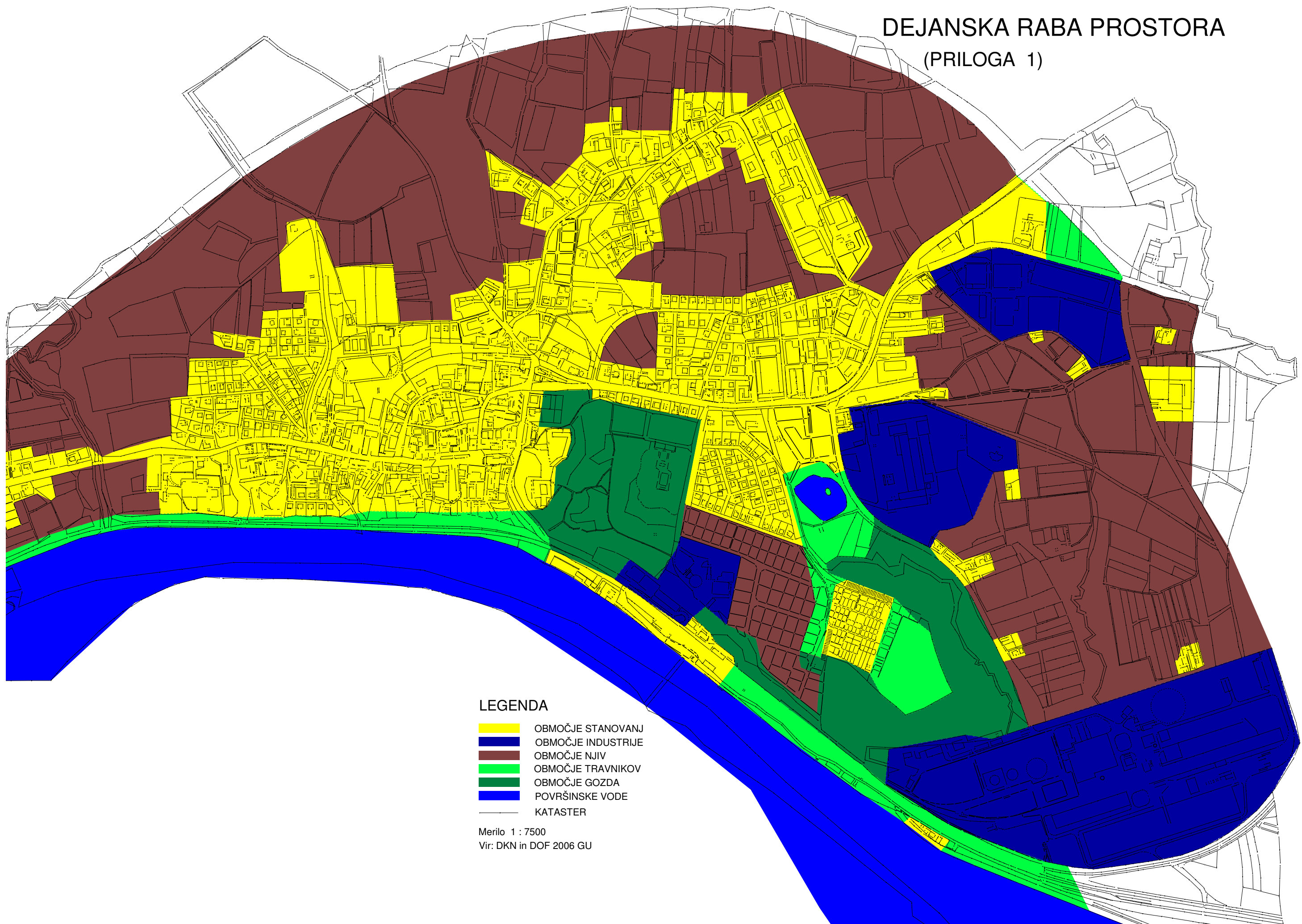
ftp://ftp.fgg.uni-lj.si/sendable/Alma/PP_izredni, 28.5.2009

ftp://ftp.fgg.uni-lj.si/sendable/Alma/RNP_redni%20in%20izredni , 28.5.2009


http://www.gov.si/upr/doc/SPRS_slo.pdf , 4.7.2007

<http://www.stat.si/KatalogRDS/podstrani/karte/Karta1c.jpg> , 5.7.2007

DEJANSKA RABA PROSTORA (PRILOGA 1)



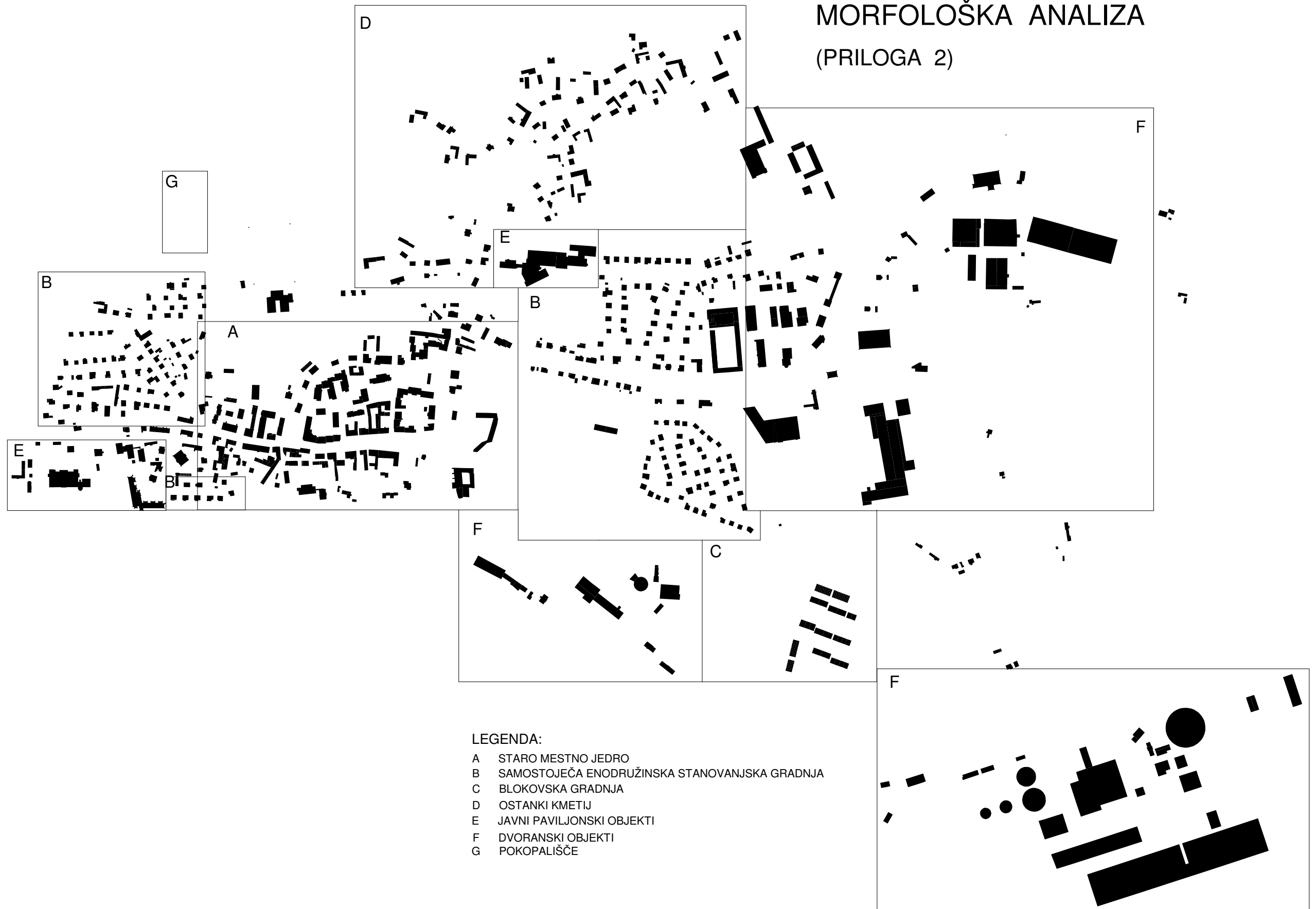
LEGENDA

-  OBMOČJE STANOVANJ
-  OBMOČJE INDUSTRIJE
-  OBMOČJE NJIV
-  OBMOČJE TRAVNIKOV
-  OBMOČJE GOZDA
-  POVRŠINSKE VODE
-  KATASTER

Merilo 1 : 7500

Vir: DKN in DOF 2006 GU

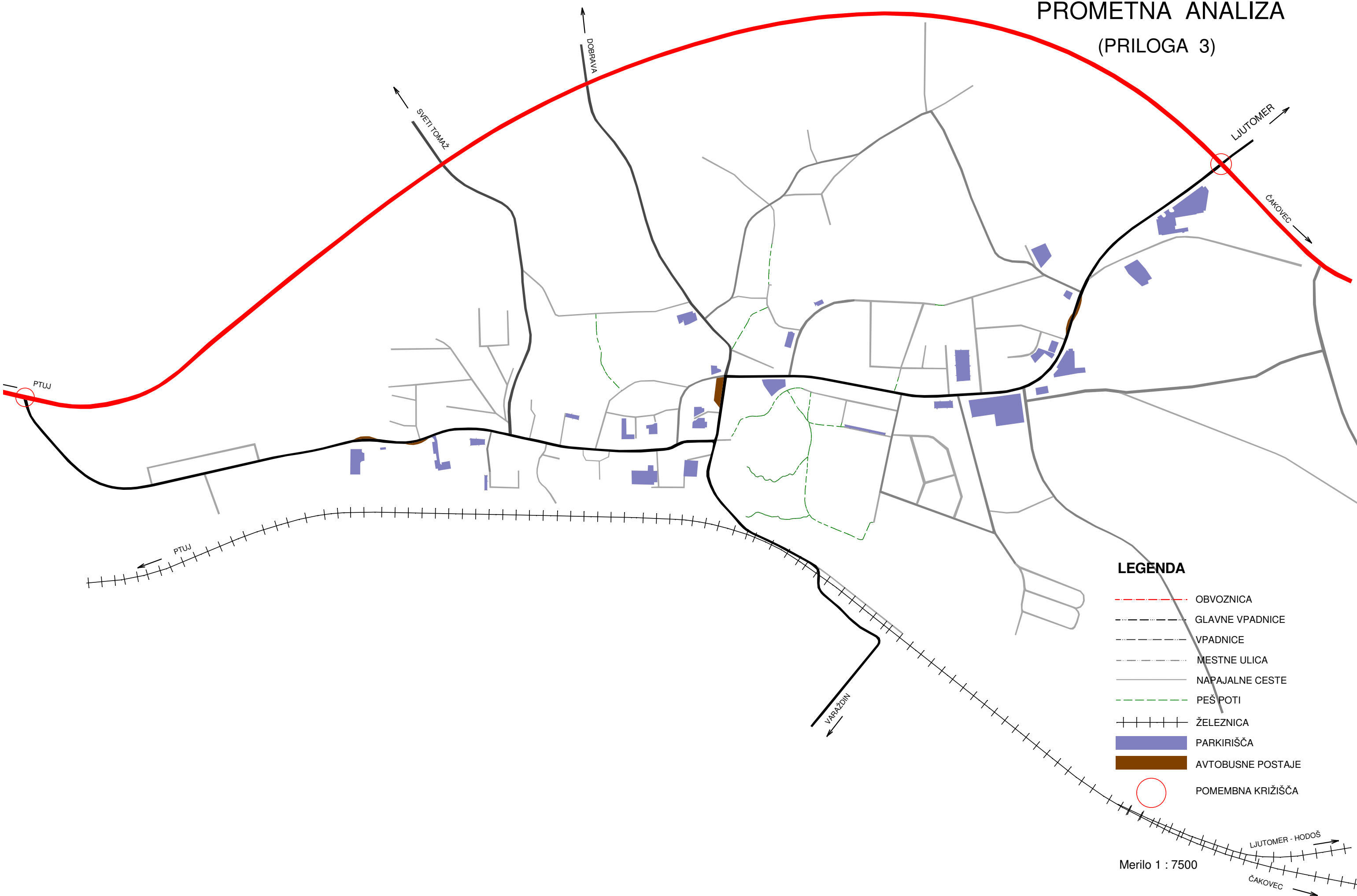
MORFOLOŠKA ANALIZA (PRILOGA 2)



Merilo 1 : 7500
Vir: kataster stavb GU

PROMETNA ANALIZA

(PRILOGA 3)



LEGENDA

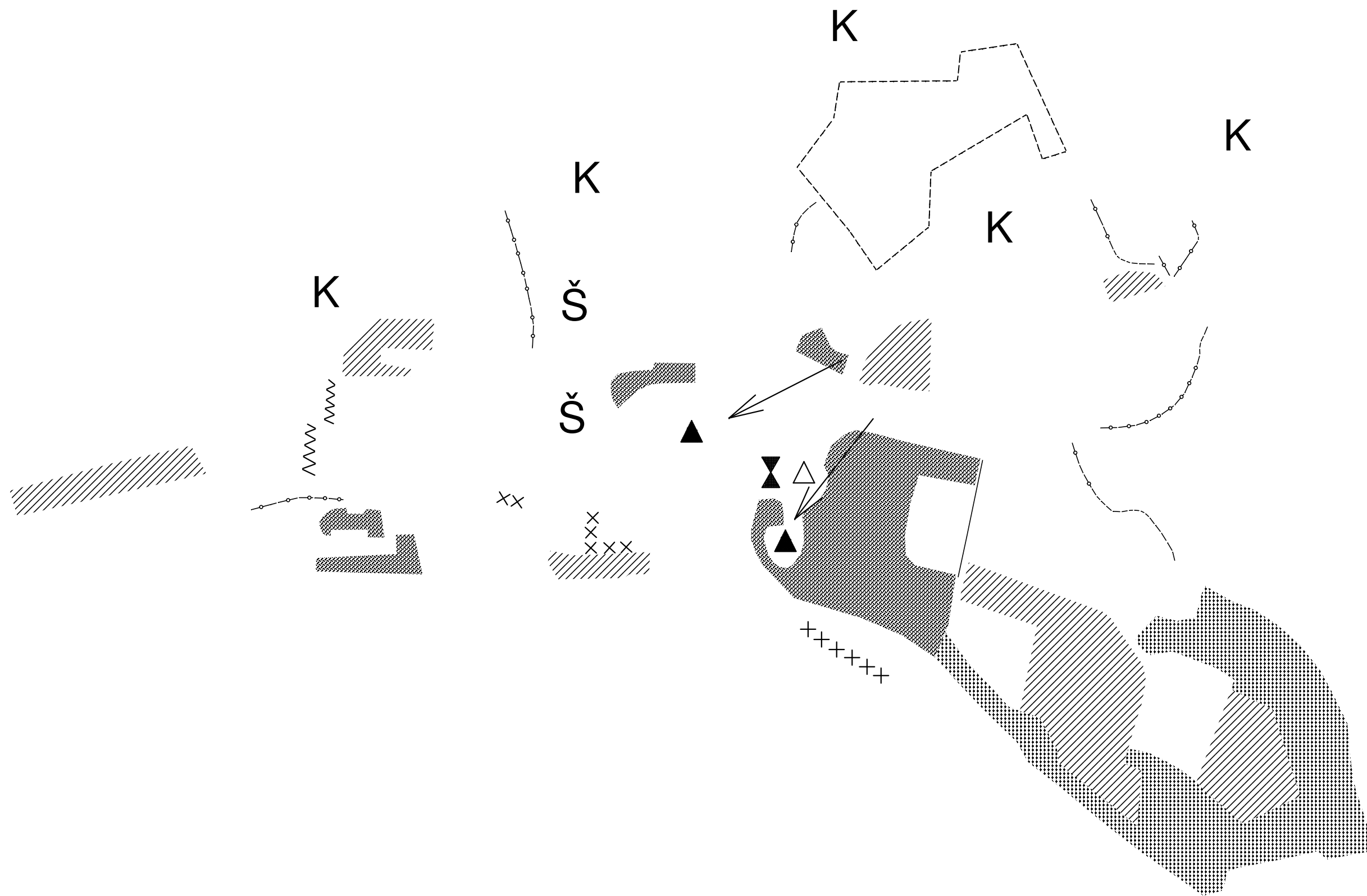
- OBVOZNICA
- GLAVNE VPADNICE
- VPADNICE
- MESTNE ULICA
- NAPAJALNE CESTE
- PEŠ POTI
- ŽELEZNICA
- PARKIRIŠČA
- AVTOBUSNE POSTAJE
- POMEMBNA KRIŽIŠČA

Merilo 1 : 7500












LJUTOMER - HODOŠ
ČAKOVEC

VIZUALNA ANALIZA

(PRILOGA 4)

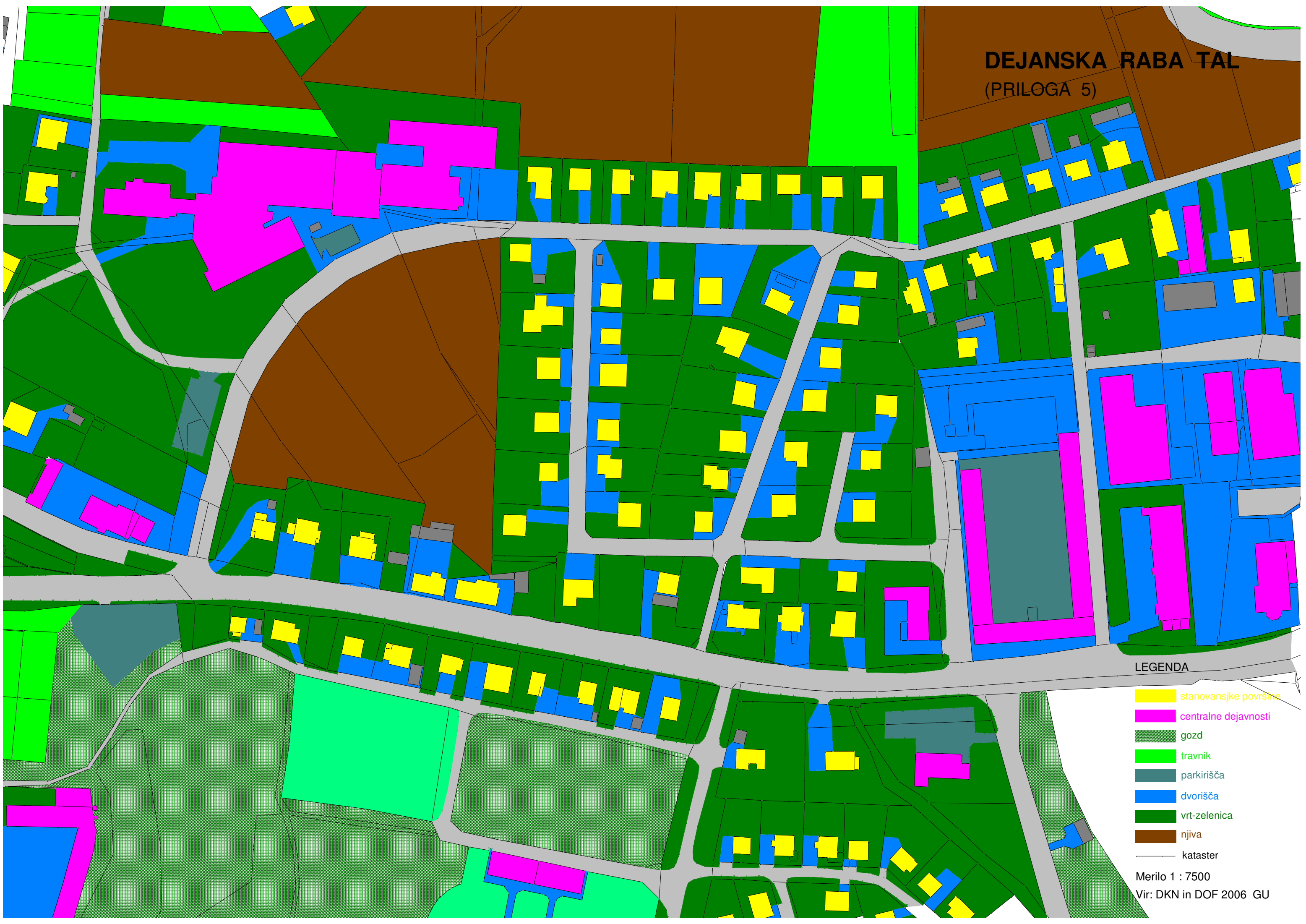


LEGENDA:

-  ZAŽELENA STANOVANJSKA GRADNJA
-  PREPOVEDANA NADALJNA GRADNJA
-  POMEMBNA OHRANITEV OBSTOJEČEGA NASELJA
-  VIDNO DEGRADIRAN ROB POTREBEN IZBOLJŠAV
-  POMEMBNE ZELENE POVRŠINE, PARK
-  VARSTVO OBLIKOVNEGA GOZDA
-  POMEMBEN ZELEN DREVORED
-  DOMINANTA
-  MOTEČ POUDAREK
-  OBLIKOVNO ZAŽELJEN NOV POUDAREK
- K** VARSTVO KMETIJSKIH POVRŠIN
- Š** UREDITEV ŠPORTNIH POVRŠIN
- I** PROSTOR ZA ŠIRITEV INDUSTRIJSKE CONE
-  POGLED NA DOMINANTO

Merilo 1 : 7500

DEJANSKA RABA TAL (PRILOGA 5)



LEGENDA

- stanovanske površine
- centralne dejavnosti
- gozd
- travnik
- parkirišča
- dvorišča
- vt-zelenica
- njiva
- kataster

Merilo 1 : 7500
Vir: DKN in DOF 2006 GU

ETAŽNOST OBJEKTOV (PRILOGA 6)

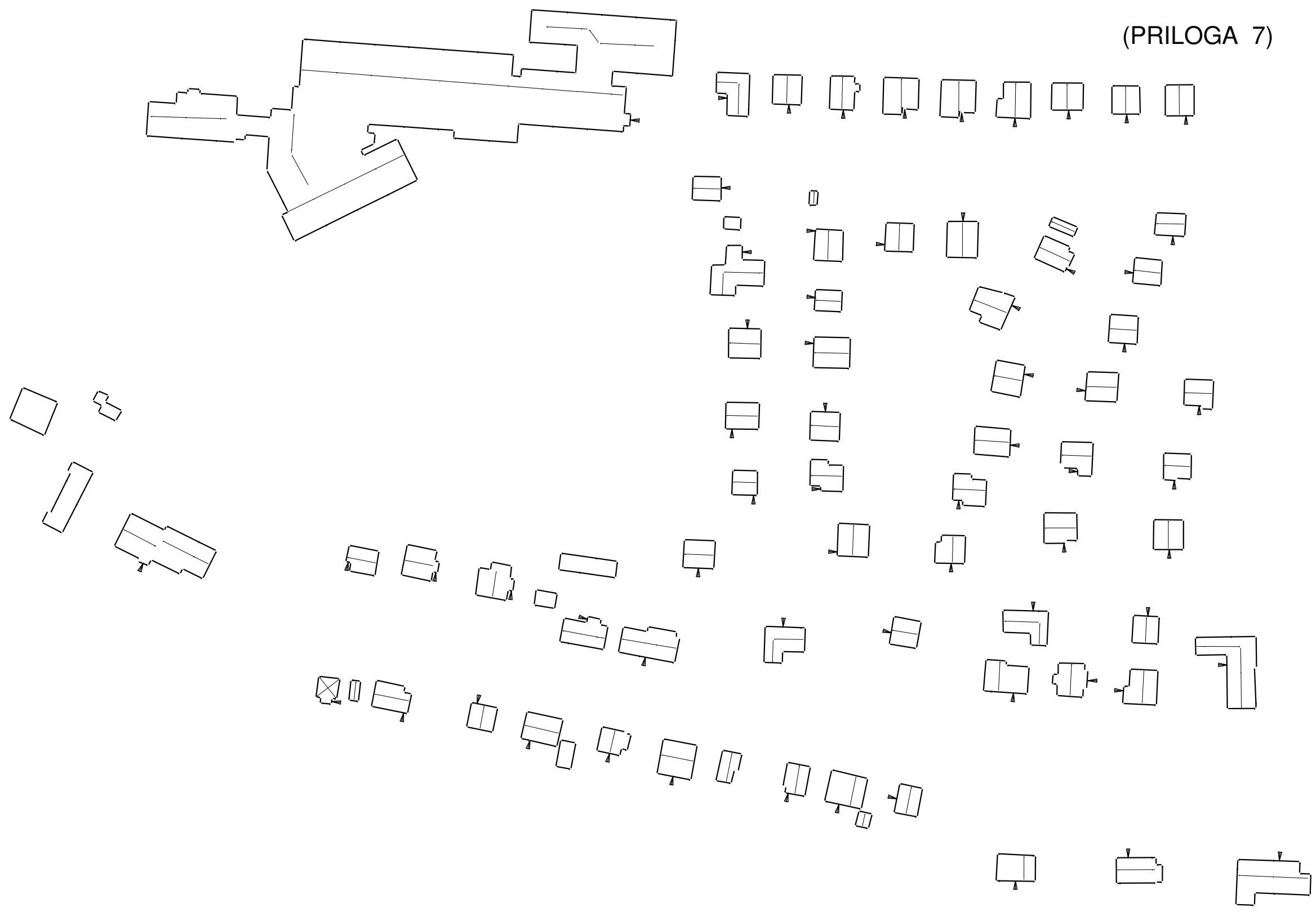


LEGENDA




| | |
|------------|-----|
| Yellow | P |
| Pink | P+1 |
| Orange | P+2 |
| Brown | P+3 |
| Dark Brown | P+4 |

Merilo 1 : 7500
Vir: DKN GU

SLEMENSKA STREŠNA SLIKA IN VHODI V OBJEKTE (PRILOGA 7)

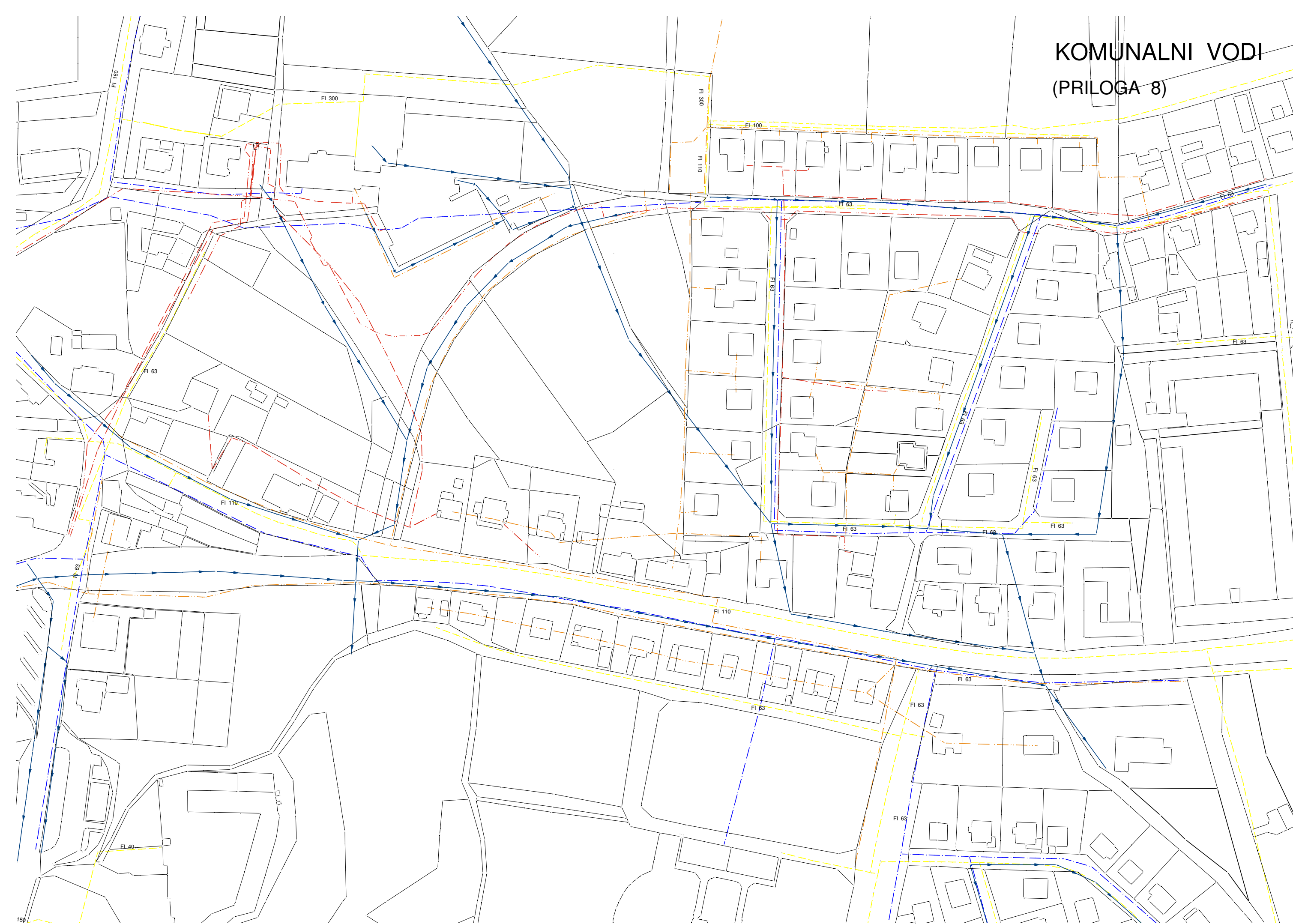


LEGENDA

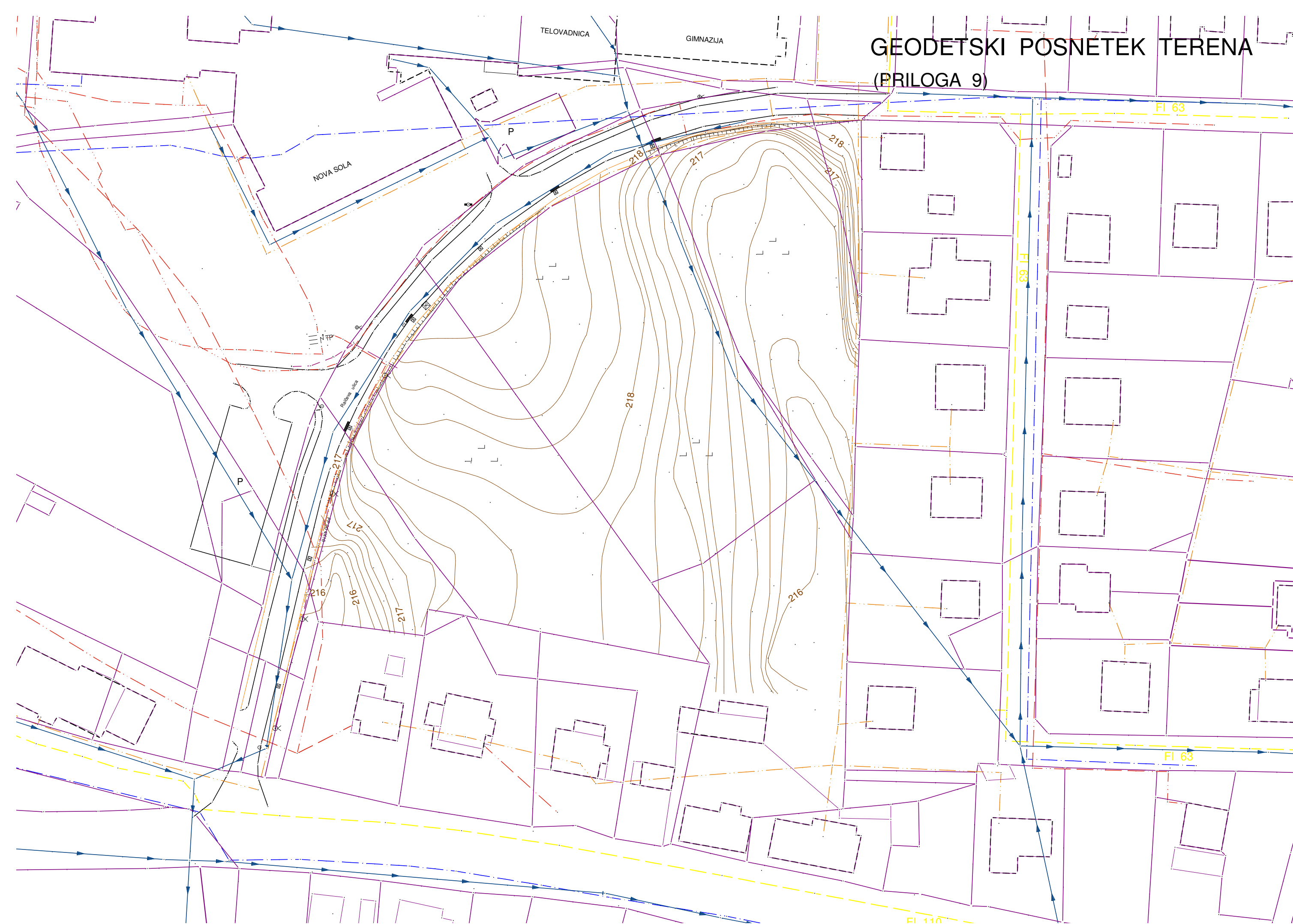
-  - vhod
-  objekt
-  smer slemena

Merilo 1 : 1500
Vir: kataster stavb GU

KOMUNALNI VODI (PRILOGA 8)



GEODETSKI POSNETEK TERENA (PRILOGA 9)



PREDLOG NOVE PARCELACIJE

(PRILOGA 10)



LEGENDA

- PREDLAGANA NOVA PARCELACIJA
- PARCELNA MEJA
- KULTURNA MEJA

1, 2,..., 39 ŠTEVILKE NOVIH PARCEL

Merilo 1 : 750

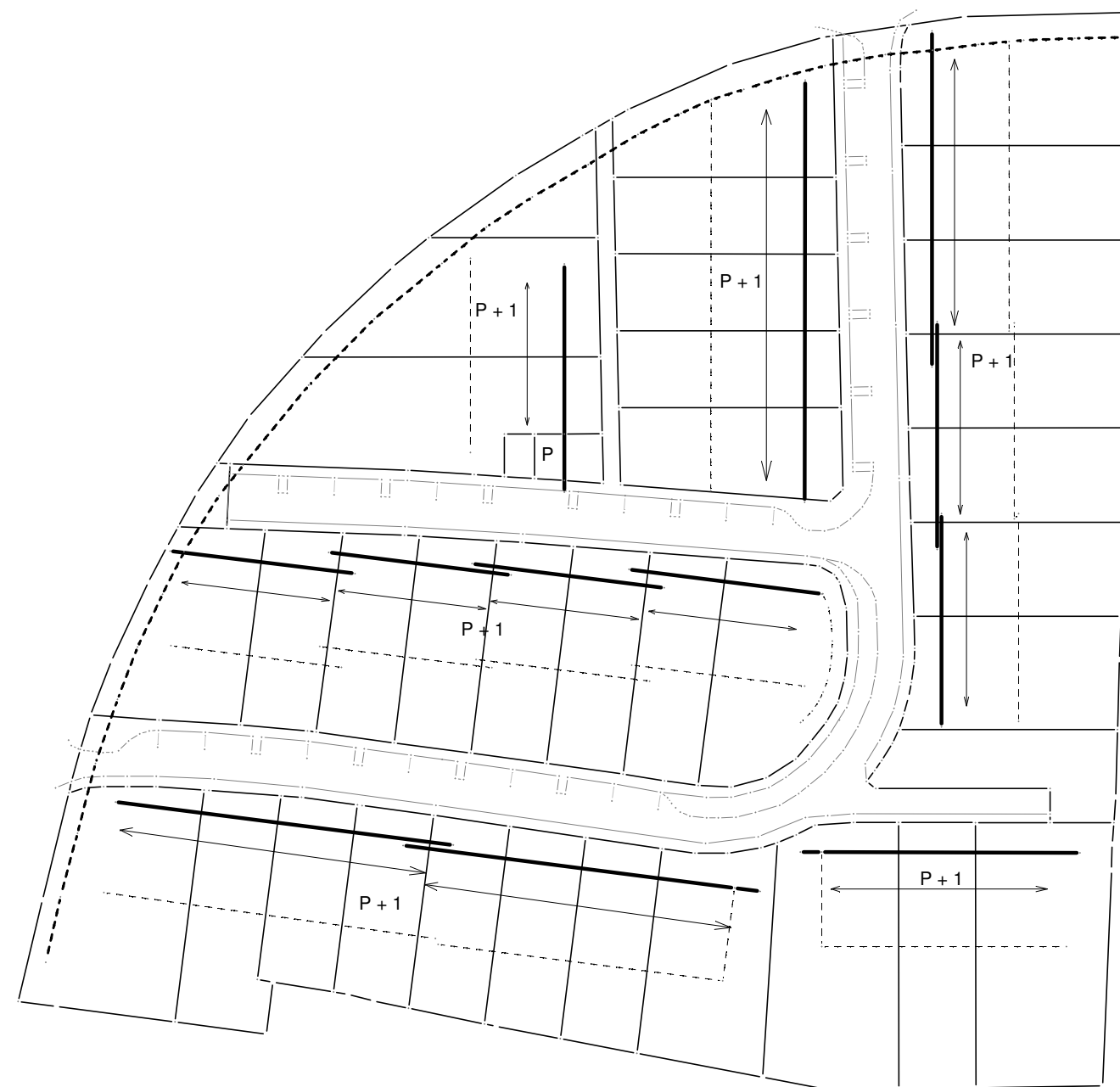
PREDLOG UREDITVE

(PRILOGA 11)



REGULACIJSKI ELEMENTI

(PRILOGA 12)



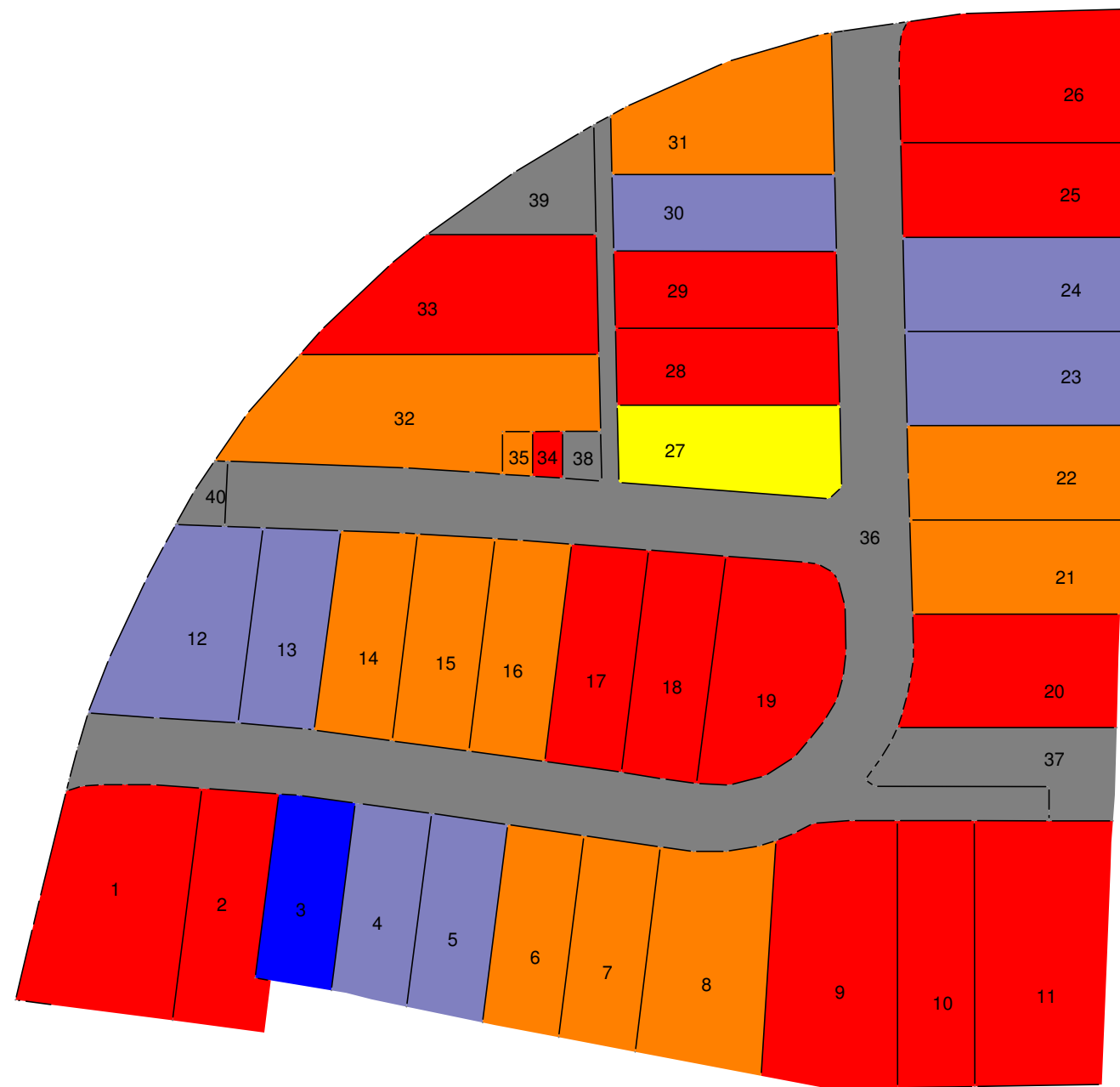
LEGENDA

- PREDLAGANA NOVA PARCELACIJA
- GRADBENA LINIJA
- - - GRADBENA MEJA
- - - - REGULACIJSKA LINIJA
- ROBNIK
- ← SMER GLAVNEGA SLEMENA

Merilo 1 : 750

PREDLOG POGODBENE KOMASAC

(PRILOGA 13)



LEGENDA

- PREDLAGANA NOVA PARCELACIJA
- 1, 2, ..., 40 ŠTEVILKE NOVIH PARCEL
- TRSTENJAK
- LAZAR
- ZIDARIČ
- KP ORMOŽ d.o.o.
- SOLATNINA (TRSTENJAK, LAZAR, ZIDARIČ)
- JAVNO DOBRO

Merilo 1 : 750