

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni študij gradbeništva,
Komunalna smer

Kandidatka:

Urška Rus

Možnost uporabe registra nepremičnin v prostorskem načrtovanju

Diplomska naloga št.: 3102

Mentor:

izr. prof. dr. Albin Rakar

Somentor:

asist. mag. Tomaž Černe

Ljubljana, 2010

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **URŠKA RUS** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»MOŽNOST UPORABE REGISTRA NEPREMIČNIN V PROSTORSKEM
NAČRTOVANJU«.**

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

Ljubljana, 12.2.2010

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	347.235:332:711(043.2)
Avtor:	Urška Rus
Mentor:	izr. prof. dr. Albin Rakar
Somentor:	asist. mag. Tomaž Černe
Naslov:	Možnost uporabe registra nepremičnin v prostorskem načrtovanju
Obseg in oprema:	76 str., 3 pregl., 17 sl., 1 en., 16 pril.
Ključne besede:	register nepremičnin, prostorsko načrtovanje, strokovne podlage

Izvleček:

Snovalci registra nepremičnin poudarjajo možnost njegove uporabe na področju prostorskega načrtovanja. Ker je področje njegove uporabnosti v te namene še neraziskano, smo v diplomski nalogi skušali oceniti uporabnost registra nepremičnin za potrebe prostorskega načrtovanja. Uporabnost podatkov registra nepremičnin smo preizkusili na primeru občinskih prostorskih aktov, konkretnije občinskega prostorskega načrta. V ta namen smo najprej opredelili pomen strokovnih podlag v procesu prostorskega načrtovanja in določili potrebne strokovne podlage za posamezne sestavine občinskega prostorskega načrta. Na podlagi izvornih podatkov registra nepremičnin smo izdelali nekatere strokovne podlage za potrebe občinskega prostorskega načrta občine Železniki. Izdelane strokovne podlage se nanašajo na prikaz omrežja naselij, določitev razpršene gradnje in poselitve, območij potrebnih prenove, namenske rabe prostora in enot urejanja prostora.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 347.235:332:711(043.2)
Author: Urška Rus
Supervisor: assoc. prof. dr. Albin Rakar
Co Supervisor: assist. msc. Tomaž Černe
Title: The Possibility of Using the Real Property Register in Spatial Planning
Notes: 76 p., 3 tab., 17 fig., 1 eq., 16 ann
Key words: real property register, spatial planning, expert groundwork

Abstract:

The creators of the real property register emphasise the possibilities of its usage in the field of spatial planning. Since the area of its applicability in this purpose is still rather unknown, the diploma work tries to evaluate the applicability of the real property register for the purposes of spatial planning. The applicability of the real property register data was tested in municipal spatial acts, more precisely, in the municipal spatial plan. For this purpose, first the meaning of expert groundwork in the process of spatial planning and the necessary expert groundwork for each part of the municipal spatial plan were defined. On the basis of original real property register data some expert groundwork was made for the municipal spatial plan of the Železniki Commune. The expert groundwork refers to the display of place network and the appointment of the scattered building and settlement, the areas that need renovation, purposeful usage of the space and the units of space management.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastanku diplomske naloge se zahvaljujem mentorju, izr. prof. dr. Albinu Rakarju, in somentorju, asist. mag. Tomažu Černetu.

Prav posebej hvala moji družini, Klemenu in Petri. Za spodbudne besede, pomoč in potrpljenje.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
1.1	Opredelitev problema	1
1.2	Namen in cilji	4
1.3	Metoda dela	5
2	POMEN, VLOGA IN STRUKTURA PROSTORSKIH AKTOV	7
2.1	Pomen in vloga prostorskih aktov	7
2.2	Struktura prostorskih aktov	8
2.2.1	Prostorski akti lokalnih skupnosti	10
3	STROKOVNE PODLAGE V ZAKONODAJI	20
3.1	Strokovne podlage po ZUreP in ZUN	20
3.1.1	Strokovne podlage, ki so bile potrebne za pripravo dolgoročnih planskih aktov občine	21
3.1.2	Strokovne podlage, ki so bile potrebne za pripravo srednjeročnih planskih aktov občine	22
3.1.3	Strokovne podlage za pripravo izvedbenih prostorskih aktov	23
3.2	Strokovne podlage po ZUreP-1	24
3.2.1	Strokovne podlage za pripravo SPRO	26
3.2.2	Strokovne podlage za pripravo PRO	26
3.2.3	Strokovne podlage za pripravo OLN (občinskega lokacijskega načrta)	27
3.3	Strokovne podlage po ZPNačrt	27
4	REGISTER NEPREMIČNIN	29
4.1	Pravne osnove vzpostavitvev REN	29
4.2	Enota vodenja v REN	30
4.3	Podatki, ki so zbrani v REN	33
4.3.1	Vzpostavitev REN	33

4.3.2	Vzdrževanje registra nepremičnin.....	36
4.3.3	Možnosti pridobitve podatkov REN	38
5	OPREDELITEV IN PREDLOG STROKOVNIH PODLAG, POTREBNIH ZA PRIPRAVO OPN.....	39
5.1	Zasnova prostorskega razvoja občine	40
5.1.1	Določitev omrežja naselij v občini na podlagi podatkov REN	40
5.2	Določitev razpršene gradnje in poselitve ter območij potrebnih prenove	41
5.2.1	Strokovne podlage za določitev razpršene gradnje in poselitve ter območij potrebnih prenove, ki jih je možno izdelati na podlagi izvornih podatkov REN.	42
5.3	Določitev enot urejanja prostora	43
5.3.1	Strokovne podlage za določitev EUP, ki jih je možno izdelati na podlagi izvornih podatkov REN.....	44
5.4	Določitev območij namenske rabe prostora.....	44
5.4.1	Strokovne podlage za določitev namenske rabe na podlagi izvornih podatkov registra nepremičnin	46
5.5	Določitev PIP.....	46
6	OBDELAVA PODATKOV IN IZDELAVA KART	50
6.1	Določitev omrežja naselij	50
6.2	Določitev območij razpršene poselitve in gradnje.....	54
6.3	Določitev območij, potrebnih prenove.....	55
6.4	Določitev namenske rabe prostora.....	57
6.5	Določitev enot urejanja prostora	59
6.5.1	Določitev FZ	59
6.5.2	Analiza dejanske rabe, tipa stavbe in starosti stavbe.....	63
6.5.3	Prikaz območij EUP	64
6.6	Določitev PIP	66
7	ANALIZA ZANESLJIVOSTI IN UPORABNOSTI PODATKOV REN PRI IZDELAVI STROKOVNIH PODLAG.....	67

7.1	Določitve omrežja naselij.....	67
7.2	Določitev območij razpršene gradnje in poselitve	68
7.3	Določitev območij, potrebnih prenove	69
7.4	Določitev podrobne namenske rabe prostora.....	70
7.5	Določitev EUP.....	71
8	ZAKLJUČEK.....	72
	VIRI.....	73
	PRILOGE	76

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Struktura prostorskih aktov in povezave med njimi.....	9
Preglednica 2: Primerjava dejavnosti po A. Pogačniku in rabe po CC-Si klasifikaciji za subcentralne vasi.....	51
Preglednica 3: Primer razvrstitve večnamenske stavbe po pretežni rabi.....	58

KAZALO SLIK

Slika 1: Primer grafičnega dela občinskega strateškega akta: Strategija prostorskega razvoja občine Bled in Gorje - Poselitev in krajina	13
Slika 2: Izvedbeni del OPN – Karta prikazuje enote urejanja prostora, osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora in prostorskih izvedbenih pogojev.....	15
Slika 3: Prikaz poteka omrežij iz grafičnega dela OPPN, OPPN B11 Titan Svit.....	18
Slika 4: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, OPPN za območje obrtno poslovne cone Žirovnica.....	19
Slika 5: Nepremičnina je parcela	30
Slika 6: Nepremičnina je stavba.....	31
Slika 7: Nepremičnina je stavba.....	31
Slika 8: Nepremičnina je parcela s stavbo	32
Slika 9: Nepremičnina je del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli s parcelo pod stavbo	32
Slika 10: Nepremičnina je del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli, brez parcele pod stavbo	32
Slika 11: Vir podatkov za vzpostavitev REN	34
Slika 12: Vzdrževanje REN	37
Slika 13: Omrežja naselij v občini Železniki	54
Slika 14: Primer FZ - 1	60
Slika 15: Vrednost FZ na območju, kjer je lastnik stavbe in lastnik parcele ista oseba	61
Slika 16: Primer FZ - 2	62
Slika 17: Vrednost FZ na območjih, kjer lastnik stavbe in lastnik parcele ni ista oseba.....	62

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

DOF	Digitalni ortofoto posnetek
DPN	Državni prostorski načrt
DUO	Degradirana urbana območja
EMŠO	Enotna matična številka občana
EUP	Enota urejanja prostora
FSI	Faktor izrabe
FZ	Faktor zazidanosti
GIS	Geodetski informacijski sistemi
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
KO	Katastrska občina
MOL	Mestna občina Ljubljana
OLN	Občinski lokacijski načrt
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PIP	Prostorski izvedbeni pogoji
PRO	Prostorski red občine
PRS	Prostorski red Slovenije
REN	Register nepremičnin
RPN	Regionalni prostorski načrt
SPRO	Strategija prostorskega razvoja občine
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUN	Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor
ZUreP	Zakon o urejanju prostora, 1984

ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora, 2002
---------	---------------------------------

1 UVOD

1.1 Opredelitev problema

Z objavo sklepa o vzpostavitvi v Ur. l. RS št 62/2008 je bil 10. 7. 2008 uradno vzpostavljen REN (Register nepremičnin). Ta naj bi bil zaradi svoje narave – je tehnična evidenca – bolj ažuren kot sta kataster stavb in zemljiški kataster, saj je vpis sprememb v REN hitrejši in cenejši, ker ni potreben upravni postopek. Tehnična evidenca se vzdržuje na podlagi tehničnih postopkov, med katere spada tudi zbiranje podatkov z vprašalniki, metodami in tehnikami inventarizacije prostora ... V skladu z ZEN (Zakon o evidentiranju nepremičnin; Ur. l. RS 47/2006, 65/2007) se REN vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi, pri čemer je po istem zakonu nepremičnina opredeljena kot zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je po istem zakonu opredeljeno kot zemljiška parcela, ki je vpisana v zemljiški kataster, pripadajoče sestavine zemljišča pa so stavbe in deli stavb, ki so vpisane v kataster stavb.

Podrobneje je namen REN definiran v Metodologiji vodenja in vzdrževanja REN. Namen REN je:

- oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičnini,
- pregledna ureditev katastrskega in registrskega nivoja kakovosti podatkov o nepremičninah,
- zagotavljanje popolnosti in kakovosti nepremičninskih evidenc. (Berden, Janežič, 2008)

REN naj bi bila večnamensko uporabna evidenca, ki naj bi zagotavljala podatke za široko uporabo na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov na področjih davčne politike, statističnih opazovanj in prostorskega razvoja. (Berden, Janežič, 2008)

Uporaba podatkov REN za potrebe davčne politike je po besedah A. Perovška, vodja sektorja za trg nepremičnin na GURS, izključno politična odločitev, sloni pa na izračunu posplošene

tržne vrednosti nepremičnine na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je določeno z ZMVN (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin). Glavni namen množičnega vrednotenja je vzpostavitev davka na nepremičnine, ki naj bi slonel na oceni tržne vrednosti nepremičnine, hkrati pa naj bi bila posplošena tržna vrednost tudi referenčna osnova za izračun drugih z nepremičninami povezanimi davščinami. (Cerar, 2008)

Za področje izvajanja statističnih opazovanj, ki ga pri nas na ravni države izvaja SURS (Statistični urad Republike Slovenije), je REN pomemben za racionalno izvajanje stanovanjskih statistik, predvsem pa za pripravo in izvedbo popisa prebivalstva in stanovanj v letu 2011. (Zaključni račun ... 2008)

Čeprav se v Metodologiji vodenja in vzdrževanja REN in v nekaterih drugih dokumentih GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije) omenja možnost uporabe REN za prostorski razvoj, dejansko možnost uporabe REN v prostorskem načrtovanju še ni raziskana in o tej temi praktično ni primernih virov. Zaradi narave podatkov, ki so zbrani v REN, se sicer povezava REN in prostorskega načrtovanja zdi logična, vendar pa očitno še ne dovolj pojasnjena. REN naj bi bil uporaben predvsem kot strokovna podlaga v prostorskem načrtovanju.

Pri povezavi strokovnih podlag, potrebnih za prostorsko načrtovanje, in REN pa se pojavi nov problem. Definicija strokovnih podlag v prostorski zakonodaji se je skozi čas spreminjala. V danes veljavnem zakonu s področja urejanja prostora, to je ZPNačrt (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007), strokovnim podlagam ni posvečeno veliko pozornosti. Edina obvezna strokovna podlaga po ZPNačrt je Prikaz stanja prostora, ki pa zajema le podatke katastra stavb, zemljiškega katastra, registra prostorskih enot vključno s hišnimi številkami, zbirnega katastra GJI (Gospodarska javna infrastruktura), podatke o dejanski rabi, pregledne karte, državne topografske karte, digitalne ortofoto posnetke, podatke o varstvenih režimih kulturne dediščine, naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, vodnih virov in podatke državnih prostorskih načrtov. Vsi ostali podatki, ki jih potrebujemo za racionalno odločanje v prostorskem načrtovanju, po ZPNačrt niso obvezni, med njimi ni niti podatkov REN. Prikaz stanja prostora obsega torej le del vsebine potrebnih strokovnih podlag za urejanje prostora.

Zakoni na področju prostorskega načrtovanja so se v preteklosti hitro spreminjali. Dokaz za to je ZUreP-1 (Zakon o urejanju prostora). Ta zakon je začel veljati 1. 1. 2003 in je obvezoval lokalne skupnosti k pripravi SPRO (Strategija prostorskega razvoja občine) in PRO (Prostorski red občine) do 20. 7. 2007, še pred tem datumom pa je začel veljati nov zakon na področju urejanja prostora, ZPNačrt (15. 4. 2007), ki je vzpostavil nove prostorske načrte na vseh ravneh (državni, regionalni in lokalni). Pred ZUreP-1 sta to področje urejala ZUreP (Zakon o urejanju prostora) in ZUN (Zakon o urejanju naselij) iz leta 1984. Ravno ta dva zakona podrobno določata uporabo in vsebino strokovnih podlag. Pregled zakonodaje s področja urejanja prostora nam razkrije, da so strokovne podlage najbolj podrobno opisane ravno v ZUreP in ZUN, precej manj v ZUreP-1, medtem ko ZPNačrt definira in kot obvezno strokovno podlago določa le še Prikaz stanja prostora.

Ker vrste in vsebina strokovnih podlag niso podrobneje določene v nobenem pravilniku ali kakšnem drugem veljavnem pravnem aktu, se s težavami v procesu prostorskega načrtovanja in snovanja novih prostorskih aktov srečujejo tudi prostorski načrtovalci. Ker strokovne podlage niso obvezne, jih pripravljavci prostorskih aktov ne smatrajo za potrebne, zaradi tega se prostorski načrtovalci velikokrat znajdejo pred težko nalogo, kako z razpoložljivimi viri pripraviti kvalitetne strokovne podlage in na njihovi podlagi tudi kvalitetne prostorske načrte.

Čeprav se pomen in vloga strokovnih podlag v zakonodaji, zaradi teženj po večji liberalizaciji prostorskega planiranja, zmanjšujeta, je razvidno, da so strokovne podlage že vsaj 35 let tudi za zakonodajalce obvezna priloga prostorskim aktom in osnova za sprejemanje odločitev na področju urejanja prostora.

Nasprotno je REN šele pred kratkim vzpostavljena evidenca. Vse možnosti uporabe še niso raziskane, ideja še ni v celoti razvita, saj še ni možen spletni vpogled v podatke, le-ti še nimajo časovne komponente zaradi prekratkega časa od vzpostavitve REN ... Zato je pričakovati, da se bo REN v prihodnosti še razvijal in dopolnjeval, kar predvideva tudi ZEN, ki omogoča dodajanje podatkov, ki se zbirajo v REN.

1.2 Namen in cilji

Pričakovati je, da bo REN nudil popolne in kakovostne podatke o nepremičninah. Nepremičnine so del prostora, torej tudi del zanimanja prostorskih načrtovalcev. Natančna povezava med prostorskim načrtovanjem in REN še ni opredeljena, zato je namen diplomske naloge določiti uporabnost podatkov REN za pripravo kakovostnih strokovnih podlag za prostorske načrte na občinski ravni. Zaradi natančnosti podatkov je pričakovati, da bodo podatki REN koristni predvsem za prostorsko načrtovanje na občinski ravni, zato smo se v diplomski nalogi osredotočili na občinske prostorske akte.

Pot do uresničitve namena diplomske naloge obsega več vmesnih ciljev:

- razčlenitev namena in vsebine posameznih prostorskih aktov na občinski ravni;
- določitev potrebnih strokovnih podlag za posamezne sestavine teh prostorskih aktov;
- prikaz primera možne uporabe REN za izdelavo strokovnih podlag za posamezne sestavine občinskih prostorskih aktov;
- analiza prednosti in slabosti uporabe podatkov REN v primerjavi z drugimi viri podatkov za pripravo strokovnih podlag za občinske prostorske akte.

Po ZPNačrt sta prostorska akta na občinski ravni OPN (Občinski prostorski načrt) in OPPN (Občinski podrobni prostorski načrt). OPN je prostorski akt, s katerim se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena in določajo pogoji umeščanja objektov v prostor. OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacije razpršene gradnje, celovite ali delne prenove naselja, razvoj naselja kot širitve na nove površine, pomembnejšo GJI, prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi sanacij posledic naravnih in drugih nesreč, izkoriščanje mineralnih surovin in rud ter sanacij teh območij in območja, ki zahtevajo celovit pristop k urejanju prostora. (ZPNačrt, 2007) Za izdelavo kakovostnih prostorskih aktov potrebujemo celovito analizo lastnosti in potreb prostora, ki za vsako posamezno sestavino prostorskega akta predstavljajo osnovo za sprejemanje odločitev v procesu urejanja prostora. Analiza posameznih sestavin prostorskih aktov je podlaga za določitev potrebnih strokovnih podlag za vsako sestavino prostorskih aktov.

Šele na osnovi analize sestavin prostorskih aktov in strokovnih podlag, potrebnih za njihovo izdelavo, lahko določimo podatke, ki jih potrebujemo za izdelavo potrebnih strokovnih podlag.

Da bi ocenili vrednost REN za izdelavo posameznih strokovnih podlag, je potrebno izvesti analizo uporabnosti podatkov REN za izdelavo strokovnih podlag. Ključno vprašanje pri tem je, kakšne prednosti ima REN v primerjavi z ostalimi bazami podatkov. Zavedati se namreč moramo, da sta v REN zbrani dve vrsti podatkov:

- podatki, povzeti po drugih evidencah (podatki katastra stavb, zemljiškega katastra, podatki občin, MKGP ...);
- podatki, ki se vodijo le v REN (izvorni podatki REN, ki zajemajo podatke o vzdrževanju stavb, prostorih, ki pripadajo delu stavbe in drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavb, podatki o vrednosti nepremičnin in ostali podatki, ki so bili zbrani s popisom nepremičnin). (Berden, Janežič, 2008)

Poleg tega, da sta v REN zbrani dve vrsti podatkov, pa obstaja še cela vrsta evidenc, ki nudijo podobne podatke in se od podatkov REN le malo razlikujejo. Zato je pomembno vprašanje, katere so prednosti REN v primerjavi z ostalimi evidencami.

Ovrednotiti bo potrebno posamezno strokovno podlago, izdelano na podlagi podatkov REN, glede na kakovost podlage, smotrnost uporabe podatkov REN za njeno izdelavo, prednosti in slabosti teh podatkov in s temi podatki izdelanimi strokovnimi podlagami.

1.3 Metoda dela

Da bi ugotovili, ali je REN res potreben in uporaben za pripravo občinskih prostorskih aktov, moramo:

- opisati namen, vsebino in značilnosti prostorskih aktov glede na zahteve zakonodaje;

- definirati pomen strokovnih podlag in utemeljiti njihovo vlogo v prostorskem načrtovanju glede na zahteve zakonodajalca, spoznanja stroke in probleme prostorskih načrtovalcev v praksi;
- opisati vrste strokovnih podlag in njihove temeljne značilnosti glede na vrste prostorskih aktov in njihove posamezne sestavine.

Omejili se bomo na prostorske akte na lokalni ravni. Pri tem se bomo zaradi značilnosti REN spraševali tudi o tem, kakšna mora biti prostorska ločljivost in natančnost podatkov, ki jih potrebujemo za strokovne podlage.

Na podlagi teh ugotovitev bomo ovrednotili možnost izdelave nekaterih strokovnih podlag za OPN na podlagi REN.

2 POMEN, VLOGA IN STRUKTURA PROSTORSKIH AKTOV

2.1 Pomen in vloga prostorskih aktov

Pomen in vloga prostorskega načrtovanja in pomen in vloga prostorskih aktov so med seboj neločljivo povezani, saj se preko prostorskih aktov uresničuje prostorsko načrtovanje.

S prostorskimi akti se določa in načrtuje razmestitev dejavnosti in objektov na določenem ureditvenem območju. (Rakar, 2008)

Temeljni cilj prostorskega načrtovanja je zagotavljanje smotrne rabe prostora sedanjim in prihodnjim generacijam. V bližnji preteklosti v 80. letih so se uveljavljala okoljsko-ekološka načela urejanja prostora, ki sledijo trem poglavitnim ciljem:

- razvoju
- uravnoveženosti in
- zaščiti

Med temi tremi operativnimi cilji noben ne sme prevladovati nad drugima dvema, zgolj enakovrednost med njimi namreč omogoča trajnostni razvoj. (Ravbar, 2007)

Prostorski akti so splošni pravni akti, s katerimi razvite države skrbijo za uresničitev nekaterih temeljnih človekovih pravic. Pri tem se pojavljata dva konflikta. Prvi je konflikt med javnim in zasebnim interesom, drugi pa je konflikt zagotavljanja dveh nasprotujočih si pravic. V ustavi RS je namreč med drugim zapisano, da so človekove pravice omejene zgolj s pravicami drugih in z varovanjem javnega interesa. Tako se lahko kljub pravici do zasebne lastnine, primernega stanovanja in svobodne gospodarske pobude, uresničujejo tudi pravice do primernega bivalnega okolja, javnega reda, javne varnosti, varovanja življenja in zdravja, varovanja naravne in kulturne dediščine in zagotavljajo enake pravice za vse. (Rakar, 2008)

Prostorsko načrtovanje se odvija na različnih nivojih, temu pa sledijo tudi prostorski akti. Na podlagi območja, ki ga obravnavajo, delimo prostorske akte na mednarodne, državne, regionalne in lokalne, glede na nivo obdelave prostora pa na strateške in izvedbene.

Prostorski akti obravnavajo vse tri naštetе operative cilje prostorskega načrtovanja in podajajo odgovore na vprašanja:

- KAJ
- KJE
- KOLIKO
- KAKO se sme graditi (Rakar, 2008)

Z odgovori na ta vprašanja prostorski akti omogočajo razvoj, saj ne zavirajo napredka, opravljajo svojo varovalno vlogo, saj varujejo prostor pred nesmotrnim izkoriščanjem, in s tem hkrati skrbijo za uravnoteženost med razvojnimi težnjami in potrebo po varovanju prostora.

2.2 Struktura prostorskih aktov

Sistem prostorskega načrtovanja je zasnovan hierarhično, kar pomeni, da je potrebno pri odločanju na različnih nivojih vedno upoštevati nadrejene prostorske akte. (Ravbar, 2007)

ZPNačrt v 15. členu določa razmerja med prostorskimi akti, ki jih definira sledeče:

- DPN (Državni prostorski načrt) ne sme biti v nasprotju z državnim strateškim prostorskim načrtom, razen v primeru načrtovanja prostorskih ureditev za sanacijo naravnih in drugih nesreč;
- RPN (Regionalni prostorski načrt) ne sme biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti;
- občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti in RPN;
- OPPN mora biti skladen z OPN;

- OPN ne sme biti v nasprotju z občinskim strateškim prostorskim načrtom.

Hierarhijo prostorskih aktov po ZPNačrt prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 1: Struktura prostorskih aktov in povezave med njimi

	STRATEŠKI	IZVEDBENI
MEDDRŽAVNI	Agende, resolucije, direktive, zakoni (npr. Agenda Habitat ...)	
DRŽAVNI	Državni strateški prostorski načrt	Državni prostorski načrt
REGIONALNI	Regionalni prostorski načrt	
LOKALNI	OPN	
	Strateški OPN	
		Izvedbeni OPN
		OPPN

S puščicami so označene povezave med prostorskimi akti, s čimer so prikazani podrejeni prostorski akti. (Vir: ZPNačrt, 2007)

V nadaljevanju bomo na kratko predstavili meddržavne, državne in regionalne prostorske akte. Medtem je lokalnim prostorskim aktom, ki jim v tej diplomski nalogi posvečamo več pozornosti, namenjeno naslednje poglavje.

Meddržavno prostorsko načrtovanje se izvaja šele od konca 20. stoletja, njegov pomen pa s krepitvijo mednacionalnih institucij narašča. Države zavezujejo prostorski načrti v obliki agend, resolucij, direktiv in zakonov. (Pogačnik, 2006)

Državno prostorsko načrtovanje se pojavlja od druge svetovne vojne dalje. Danes veljavni ZPNačrt (2007) kot državna prostorska akta navaja državni strateški prostorski načrt in državni prostorski načrt, pri čemer državni prostorski načrt ne sme biti v neskladju z državnim strateškim prostorskim načrtom.

Regionalno prostorsko načrtovanje in regionalni prostorski akti so smiselni v primeru regionalizacije – razdelitve države na regije. Praviloma je regionalni prostorski načrt dokument, ki ureja prostor med državno in lokalno ravni. Ker je Slovenija tako majhna, ima dolgoročni prostorski plan Slovenije značilnosti primerljivih evropskih regionalnih načrtov.

V Sloveniji poteka priprava regionalne zakonodaje, ki pa je v zadnjem času zastala. Ker nimamo krovnega zakona s področja regij, se tudi regijsko prostorsko načrtovanje pri nas ne izvaja, je pa v ZPNačrt omenjena tudi regionalna raven načrtovanja.

Regionalni prostorski akt, ki je omenjen v ZPNačrt, se imenuje regionalni prostorski načrt, ki ne sme biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti.

2.2.1 Prostorski akti lokalnih skupnosti

Lokalni prostorski akti obsegajo najmanjše območje načrtovanja, vendar so še vedno splošnega, javnega značaja in ščitijo interese vseh uporabnikov prostora. Ti akti urejajo območje celotne občine in skrbijo za usklajeno rabo prostora na njenem območju. Občinski

prostorski akti določajo: gradbena zemljišča, ceste, vodovodne in kanalske sisteme, načela oblikovanja oz. varovanja lokalne tipike, varstvo krajevno pomembnih naravnih virov, sanacije lokalnih žarišč onesnaženja, varstvo pred naravnimi nesrečami ... (Pogačnik, 2006)

Lokalni prostorski akti so podrejeni državnim in regionalnim.

Pristojnosti lokalne skupnosti na področju prostorskega načrtovanja določene z ZPNačrt (2007) so:

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

Prostorske ureditve lokalnega pomena so tiste, ki so potrebne za opravljanje lokalnih gospodarskih javnih služb, lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb; ureditve, ki so namenjene bivanju; ureditve občinskega grajenega javnega dobra; ureditve, namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in druge ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

Lokalna prostorska akta po ZPNačrt sta OPN in OPPN.

2.2.1.1 Občinski prostorski načrt

OPN (Občinski prostorski načrt) je prostorski akt, s katerim se določajo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena in določijo prostorski izvedbeni pogoji. Vsebina OPN je razdeljena na strateški in izvedbeni del.

STRATEŠKI DEL

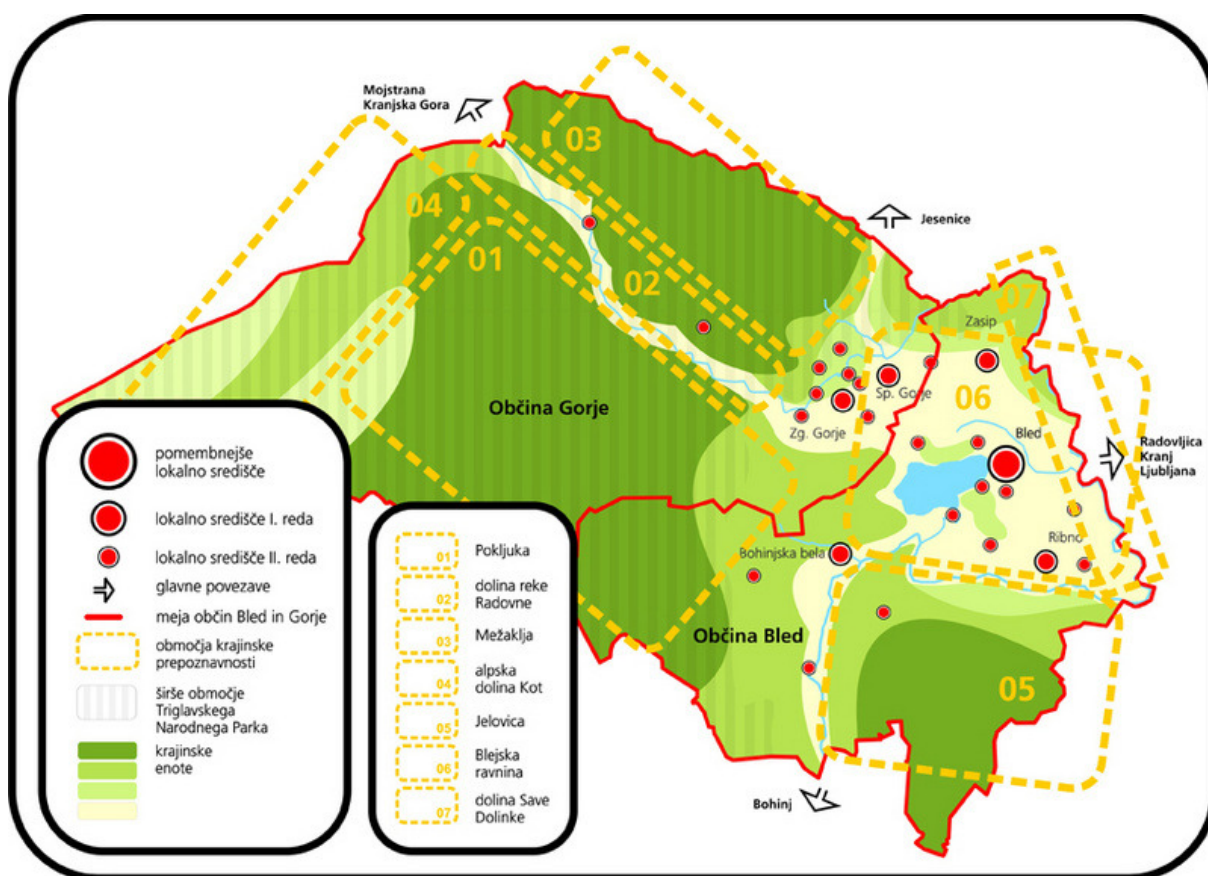
V strateškem delu so za celotno območje občine določeni:

- Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine, ki izhajajo iz analiz stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja. Potrebno je upoštevati razvojne potrebe občine in države ter medsebojne vplive na sosednje občine. Na podlagi izhodišča se oblikuje cilje prostorskega razvoja občine.

- Zasnova prostorskega razvoja občine ponuja odgovore o prednostnih območjih za razvoj poselitve in dejavnosti v prostoru, o omrežju naselij v občini in o njihovi vlogi, o temeljnih prometnih povezavah in drugih za občino pomembnih območjih.
- Zasnova GJI (Gospodarske javne infrastrukture), kjer so prikazana obstoječa omrežja GJI državnega in regionalnega pomena ter pomembnejša GJI lokalnega pomena s področij prometa, elektronike, energetike, komunalnega in vodnega gospodarstva ... Prikažejo se tudi načini navezovanja različnih stopenj infrastrukture in območja, na katerih je potrebno določeno infrastrukturo obnoviti ali na novo izgraditi.
- Okvirna območja naselij in usmeritve za razvoj poselitve. Pri tem je potrebno upoštevati, da imata notranji razvoj naselja in obnova prednost pred širitvijo naselja. Poselitev se usmerja tudi z načrtovanjem dejavnosti, sanacijo in obnovo razpršene gradnje, ohranjanjem razpršene poselitve in urbanističnim oblikovanjem naselij.
- Usmeritve za razvoj poselitve, krajine, določitev namenske rabe zemljišč, ki obsegajo določitev območij za dejavnosti, ki so vezana na naravne vire, ohranjanje in razvijanje območij z neko prepoznano kvaliteto, določitev območij, potrebnih za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

V strateškem delu so določene tudi usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Strateški del OPN lahko občina sprejme tudi kot samostojni prostorski akt.



Slika 1: Primer grafičnega dela občinskega strateškega akta: Strategija prostorskega razvoja občine Bled in Gorje - Poselitev in krajina

(Vir: <http://www.luz.si/slo>, 17. 2. 2009)

IZVEDBENI DEL OPN

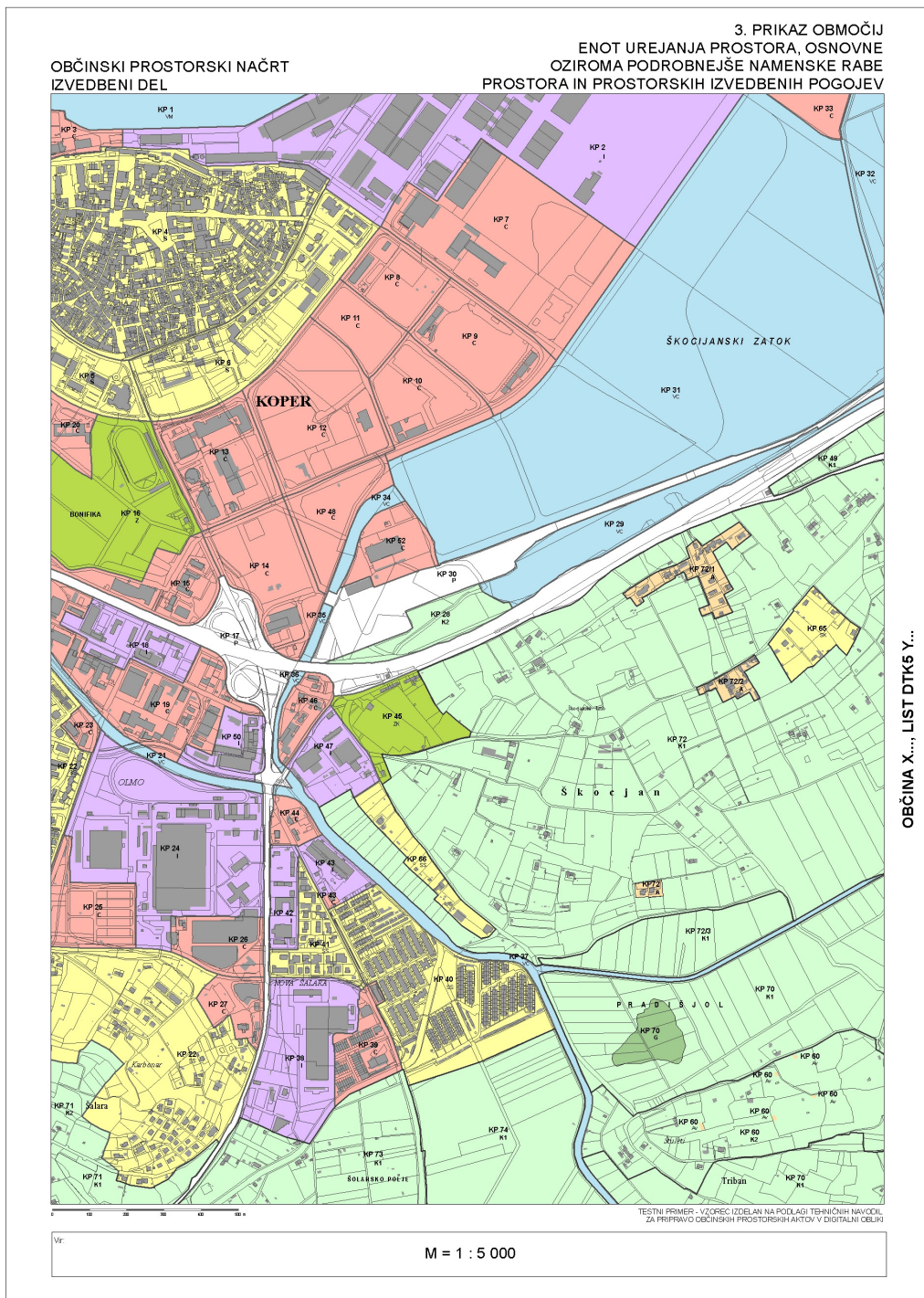
Izvedbeni del OPN se določa po posameznih enotah urejanja prostora, ki zajemajo celotno območje občine. Za enoto urejanja prostora velja, da gre za enotno oblikovan prostor, za katerega veljajo tudi enotni predpisi o dovoljenih ukrepih in ureditvah ter omejitve v prostoru.

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

- Območja namenske rabe prostora, ki se določijo glede na fizične lastnosti prostora in v skladu s prostorskimi akti, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPN. Kategorije namenske rabe so: območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč ter druga zemljišča (npr: visokogorska ...). Namenska raba se znotraj teh območij deli še na območja podrobnejše rabe.

- PIP (Prostorske izvedbene pogoje), ki so omejitve pri načrtovanju posegov v prostor glede namembnosti, lege, oblikovanja, velikosti, parcelacije, priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro, ohranjanja kulturne in naravne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, varovanja zdravja ljudi ...
- Območja, za katere se pripravljajo OPPN (Pravilnik o vsebini OPN, 2007)

Izvedbeni del OPN je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. (Pravilnik ..., 2007)



Slika 2: Izvedbeni del OPN – Karta prikazuje enote urejanja prostora, osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

(Vir: <http://www.mop.gov.si/si/>, 8. 1. 2009)

2.2.1.2 Občinski podrobni prostorski načrt

OPPN se pripravi za območja:

- sanacije razpršene gradnje
- celovite ali delne preнове naselja
- razvoja naselja kot širitve na nove površine
- pomembnejše GJI
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter sanacije teh območij
- kjer se zahteva celovit pristop k urejanju prostora

Praviloma območje OPPN sovpada z enoto urejanja prostora iz OPN.

V OPPN so podani naslednji pogoji:

- območje OPPN;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, ki obsegajo določitev funkcije in oblikovanja območja OPPN, objektov in naprav ter javnih površin, lego in velikost objektov, skupaj s pogoji za projektiranje, potek in zmogljivost GJI in grajenega javnega dobrega s pogoji za projektiranje;
- območja, za katere se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, ki je potreben, če to območje izhaja iz OPN ali drugih meril;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, ki se določi v primeru, ko posamezne ureditve predstavljajo zaključene funkcionalne celote, na podlagi česa območje že pridobi določeno raven uporabnosti, čeprav prostorska ureditev še ni dokončno izvedena.
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (Na področju ohranjanja kulturne dediščine, varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave se določijo in v OPPN zapišejo ukrepi, ki omogočajo ohranjanje zgoraj naštetih elementov prostora. Prav tako se prikažejo ureditve in ukrepi na področju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami);

- pogoji glede priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro (Podajo se pogoji glede projektiranja priključkov na GJI in grajeno javno dobro. Lahko se določijo tudi GJI in grajeno javno dobro, na katere se morajo posamezni objekti obvezno priključiti);
- vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Poleg naštetih pogojev se v OPPN določijo še dodatni pogoji v primeru, da gre za izdelavo podrobnega načrta prenove naselja. Vsi našteti pogoji morajo biti določeni tako natančno, da je možno na njihovi podlagi izdelati projekte za izdajo gradbenega dovoljenja. (ZPNačrt, 2007)

V nadaljevanju so prikazane nekatere karte grafičnega dela OPPN.

3 STROKOVNE PODLAGE V ZAKONODAJI

V sledečem poglavju bomo predstavili strokovne podlage, ki so bile zahtevane v ZUreP in ZUN, ZUreP-1 ter trenutno veljavnem ZPNačrt. Pregled zakonov, ki obravnavajo prostorsko načrtovanje, in obdobje veljavnosti posameznih zakonov smo predstavili že v uvodnem poglavju.

Kljub temu, da vsi omenjeni zakoni obravnavajo isto področje, so strokovne podlage v njih zelo različno obdelane. Ker so strokovne podlage nekoliko bolj natančno določene v ZUreP in ZUN, bomo tema zakonoma in njunima podzakonskima aktoma, ki obravnavata strokovne podlage (Navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin (1985) ter Navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (1985)), v tem poglavju posvetili nekaj več pozornosti.

3.1 Strokovne podlage po ZUreP in ZUN

ZUreP obravnava in določa naloge za varovanje dobrin splošnega pomena, usmerjanje razvoja in razmestitve dejavnosti in določanje namenske rabe na strateški ravni, medtem ko ZUN obravnava načrtovanje naselij, infrastrukturnih objektov in naprav in drugih trajnih sprememb zunaj naselij na izvedbeni ravni. Strateški prostorski akti po ZUreP so tako dolgoročni in srednjeročni družbeni plan Socialistične republike Slovenije ter dolgoročni in srednjeročni družbeni plani občin. Izvedbeni prostorski akti po ZUN so prostorski ureditveni pogoji in prostorski izvedbeni načrt.

Zakona sta obvezovala pripravljavce prostorskih aktov, da so strokovne podlage osnova odločanja o urejanju prostora. Med obvezne strokovne podlage so štele analiza možnosti družbenega razvoja v prostoru (AMDR), analiza naravnih lastnosti prostora in analiza razvojnih možnosti prostora. Med obvezne strokovne podlage so sodile tudi variante rešitev in ocena njihovih ekoloških, ekonomskih in drugih posledic.

Podrobnejša vsebina strokovnih podlag in metodologija njihove izdelave je bila podana v Navodilu o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin (1985). V navodilu so podani viri in splošna navodila za pripravo strokovnih podlag in prostorskih aktov občine (dolgoročni in srednjeročni družbeni plan občine). V postopku izdelave družbenih planov so natančno določene potrebne strokovne podlage za posamezen prostorski akt, na kateri stopnji priprave akta se uporabljajo, kdo je zadolžen za njihovo izdelavo ...

Pri izdelavi strokovnih podlag je bilo v skladu z Navodilom potrebno upoštevati vse že pripravljene strokovne podlage (pripravljene za druge prostorske akte) in jih po potrebi dopolniti do faze, da so bile uporabne za odločanje v skladu z določenim prostorskim aktom. Za njihovo pripravo so bile zadolžene samoupravne organizacije in skupnosti za strokovne podlage s področja njihovih dejavnosti in občine za strokovne podlage za območja poselitve in ostala področja, za katere ni bil podan nosilec urejanja prostora.

3.1.1 Strokovne podlage, ki so bile potrebne za pripravo dolgoročnih planskih aktov občine

Nosilci urejanja prostora so morali na podlagi lastnih evidenc in ugotovitev podati strokovne podlage, ki so obravnavale:

- probleme z dosedanjim in nadaljnjim razvojem dejavnosti;
- različice razvoja dejavnosti z oceno vpliva različnih variant na razvoj drugih dejavnosti;
- površine za proizvodnje hrane;
- območja gozdov;
- poplavna območja;
- možno izrabo naravnih energetskih virov;
- analizo infrastrukturnih objektov, omrežij in naprav ter potrebe po njih;
- razmestitev proizvodnih dejavnosti v prostoru;
- razmestitev družbenih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti;
- območja naravne in kulturne dediščine.

Na podlagi teh strokovnih podlag je bila izdelana Analiza možnosti dolgoročnega družbenega razvoja, ki je v svojem prvem delu Analiza dosedanjega razvoja, stanja in razvojnih teženj, podajala ugotovitve o:

- Položaju občine in mest v odnosu do sosednjih občin, na podlagi stopnje centralnosti, prometne vloge, proizvodne in upravne vloge naselij v občini, analize prebivalstva in delovnih mest v občini in njihovega deleža na širšem območju;
- Značilnostih poselitve in organizacije dejavnosti na območju občine, na podlagi podatkov o prebivalstvu (selitvena gibanja, koncentracija prebivalstva, deagrarizacija), podatkov o delovnih mestih (razmestitev, koncentracija/disperzija delovnih mest, dostopnost, oddaljenost od kraja bivanja), predvidevanja o bodoči potrebi po delovnih mestih, razmestitvi in zmogljivosti dejavnosti, podatkov o omrežju naselij (velikost in funkcija naselja, opremljenost z infrastrukturnimi objekti, ogroženost zaradi naravnih nesreč, razmestitev dejavnosti ...).
- Značilnostih prostora in možnostih za spreminjanje namenske rabe, na podlagi podatkov o obremenitvi okolja in ogroženosti prostora (splošne značilnosti ekološkega stanja prostora, viri onesnaženja, posledice nadaljnjega onesnaženja, območja ogrožena zaradi možnosti naravnih nesreč, nesreč zaradi človekovih dejavnosti ali vojaških posegov), primernosti prostora za razvoj posameznih dejavnosti, ranljivosti in ustreznosti prostora.

Pomembno je poudariti, da je AMDR obravnavala prostor urejanja v celoti, še posebno pa območja, kjer so se pojavljali problemi v zvezi s skladnim dolgoročnim razvojem prostora.

3.1.2 Strokovne podlage, ki so bile potrebne za pripravo srednjeročnih planskih aktov občine

Strokovne podlage, ki so jih morale pripraviti samoupravne organizacije in skupnosti za potrebe izdelave srednjeročnih družbenih planov, so se nanašale na:

- namen posega in podatke o tehnologiji, zmogljivosti in kakovosti;
- zahteve v zvezi z najprimernejšo lokacijo, velikost in kakovost zemljišča;
- potrebno opremljenost s komunalno infrastrukturo;

- oceno vpliva posega na okolje in ukrepe za zmanjšanje vplivov;
- predvidene ukrepe za zaščito in obrambo;
- oceno stroškov posega v prostor in vire financiranja.

Občina je morala za pripravo srednjeročnih družbenih planov pripraviti strokovne podlage, v katerih je analizirala pregled potreb po prostoru, skladnost učinkov predvidenih posegov s predpisi varovanja prostora, skladnost s cilji, določenimi v dolgoročnih planih in skladnost z že sprejetimi izvedbenimi akti.

Za območja, na katerih je bila predvidena izdelava novih prostorskih izvedbenih aktov, je bilo potrebno pripraviti strokovne podlage, ki so obravnavale:

- Naravne značilnosti prostora: geomorfološke, hidrološke, seizmične in vegetacijske razmere, biotope, naravno dediščino, krajinske in druge naravne značilnosti prostora;
- Ustvarjene razmere: značilnosti grajenih struktur, namembnost ter pravno stanje objektov in površin, območja s substandardnimi bivalnimi oziroma delovnimi razmerami in z vzroki zanje, območja in objekte kulturne in oblikovane naravne dediščine, kakovost in zmogljivost infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, socioekonomske razmere (število prebivalcev, starostna in spolna sestava prebivalcev, zaposlitvena sestava prebivalcev, dejavnosti v prostoru), motnje v okolju po vrsti in izvoru, urejenost prostora za obrambo in zaščito, možnosti za posege v prostor.

3.1.3 Strokovne podlage za pripravo izvedbenih prostorskih aktov

V skladu z Navodilom o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (1985) je bilo potrebno pripraviti strokovne podlage za prostorske izvedbene akte z namenom enotnega strokovnega pristopa na podlagi tega navodila.

Za pripravo izvedbenih prostorskih aktov je bilo potrebno izdelati strokovne podlage, ki so obravnavale:

- naravne lastnosti prostora;
- obstoječo in predvideno rabo;
- strokovne podlage, pripravljene za dolgoročne in srednjeročne plane;

- posebne strokovne podlage.

S posebnimi strokovnimi podlagami je bilo potrebno:

- podrobneje razčleniti naravne in ustvarjene danosti prostora;
- oceniti vplive predvidenih ureditev na območje urejanja;
- oceniti možnosti za realizacijo odločitev.

Tako so se v posebnih strokovnih podlagah analizirale naravne značilnosti in ustvarjene razmere v prostoru, poleg teh pa je bilo potrebno dodatno analizirati še:

- gradbenotehnično stanje stavbnega fonda po objektih;
- lastništvo oziroma pravico uporabe in razpolaganja z objekti in zemljišči;
- ambientalne kvalitete grajenega prostora;
- druge značilne ustvarjene razmere na območju urejanja.

Potrebne so bile tudi strokovne analize vpliva predvidenih ureditev na okolje:

- analiza omejitev razvojnih možnosti v prostoru;
- možna povečanja onesnaževanja in obremenitev območja urejanja;
- vpliv ureditev na naravno okolje in krajinske značilnosti;
- vpliv na krajinsko in naravno dediščino;
- ogroženost zaradi naravnih in drugih nesreč; možnosti za odpravljanje ali zmanjšanje negativnih vplivov predvidenih ureditev na okolje.

3.2 Strokovne podlage po ZUreP-1

V ZUreP-1 (2002) so strokovne podlage definirane kot »predpisi, analize in strokovna dognanja o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja, analize razvojnih možnosti ter drugi pogoji in usmeritve za razvoj posameznih dejavnosti v prostoru, opredeljeni v razvojnih in drugih dokumentih in druge strokovne podlage, analize medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru ter geodetski, statistični in drugi podatki s področja urejanja prostora.« Nekatere izmed teh strokovnih podlag so pripravljavcu prostorskega akta dolžni posredovati

nosilci urejanja prostora. To pa so vsi, ki so na podlagi zahteve pripravljavca prostorskega akta dolžni posredovati strokovne podlage, ki zadevajo njihovo področje.

Vsebino prostorskega akta in obvezne strokovne podlage je predpisal minister za prostor z ustreznimi podzakonskimi akti. Strokovne podlage so bile obvezna priloga k prostorskim aktom, predstavljene so morale biti tudi na razgrnitvi prostorskega akta. (ZUreP-1, 2002)

Del strokovne javnosti se je strinjala, da strokovne podlage v ZUreP-1 niso dovolj natančno določene. Potrebno bi bilo sodelovanje strokovnjakov v fazi priprav predpisov za izdelavo prostorskih aktov in pri pripravi strokovnih podlag za le-te. Prav tako bi bilo potrebno več sodelovanja med pripravljavci strokovnih podlag in prostorskimi načrtovalci. S tem bi se povečala kakovost prostorskih aktov in pripravljenih strokovnih podlag, ki bi se lahko uporabljale tudi po izdelavi prostorskega akta v času prenosa ciljev prostorskih aktov v prostor. (Černe et al., 2006)

Vlada je za vsako vrsto prostorskega akta sprejela pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave. V pravilnikih so podane strokovne podlage, ki jih mora upoštevati pripravljavec prostorskega akta. V splošnem se delijo na strokovne podlage pripravljavca in nosilcev urejanja prostora. Pripravljavec zaprosi nosilce urejanja prostora na podlagi programa priprave prostorskega akta, da mu podajo smernice in strokovne podlage.

Prostorski red Slovenije določa pravila za urejanje prostora. Definira področja, kjer je potrebno upoštevati pravila urejanja in jih v splošnem deli v tri skupine. Strokovne podlage bi se naj pripravljale na podlagi splošnih pravil prostorskega načrtovanja. Ta pravila temeljijo na zagotavljanju vzdržnega prostorskega razvoja, usklajevanju javnega in zasebnega interesa in usklajevanju razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami.

Prostorski red vsebuje tudi posebno poglavje o strokovnih podlagah. Te se delijo na obvezne in druge. Med obvezne spadajo:

- analiza stanj in teženj v prostoru;
- analiza razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru;

- študija ranljivosti v prostoru.

V drugih strokovnih podlagah so lahko obdelana tudi področja varstva okolja in njegovih delov, ohranjanja narave in kulturne dediščine.

3.2.1 Strokovne podlage za pripravo SPRO

Natančnejšo vsebino SPRO je zakonodajalec določil s Pravilnikom o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave SPRO in vrstah njenih strokovnih podlag (2004). V pravilniku so določene tudi najpomembnejše potrebne strokovne podlage pripravljavca. To so:

- analiza stanja v prostoru
- analiza teženj prostorskega razvoja občine
- analiza razvojnih pobud iz javnega in zasebnega sektorja
- analiza razvojnih potreb in možnosti dejavnosti v prostoru
- analiza ranljivosti prostora

Nosilci urejanja prostora podajo smernice pripravljavcu prostorskega reda na podlagi programa priprave. Smernice, ki jih podajo nosilci, obravnavajo predvsem:

- podatke ter analize stanja in teženj prostorskega razvoja dejavnosti;
- predloge morebitnih razvojnih potreb ali prostorskih ureditev s področja dejavnosti nosilca urejanja prostora, vključno z njihovimi operativnimi programi;
- druge pogoje in omejitve za razvoj dejavnosti v prostoru.

3.2.2 Strokovne podlage za pripravo PRO

V PRO so določena območja namenske rabe prostora, pogoji, merila in ukrepi načrtovanja v prostoru in pogoji za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Strokovne podlage za PRO obravnavajo:

- stanje v prostoru ter izvajanje veljavnih prostorskih aktov;

- probleme dosedanjega prostorskega razvoja ter ugotavljajo nove razvojne potrebe, težnje in različne pobude;
- razvojne možnosti glede razvoja naselij in drugih prostorskih ureditev v krajini;
- strokovne rešitve za predlog prostorskega reda občine.

Na podlagi opisa strokovnih podlag v zgornjih poglavjih je razvidno, da so bile strokovne podlage in njihova vsebina v ZUreP in ZUN veliko bolj natančno določene kot v ZUreP-1.

3.2.3 Strokovne podlage za pripravo OLN (občinskega lokacijskega načrta)

OLN se je pripravljalo v skladu s Pravilnikom o obliki in načinu priprav državnih in občinskih lokacijskih načrtov (2004) za posamezne prostorske ureditve ali za več med seboj povezanih ureditev lokalnega pomena.

Strokovne podlage so bile namenjene:

- analizi stanja glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora;
- identifikaciji in analizi dosedanjih prostorskih problemov in novih razvojnih potreb, teženj, pobud na obravnavanem območju;
- analizi možnosti načrtovanih ureditev;
- analizi vplivov predvidene ureditve na posamezne sestavine prostora;
- vrednotenju in pripravi predlogov za strokovne rešitve.

Pri pripravi OLN je bilo potrebno upoštevati tudi strokovne podlage, ki so se pripravile za nadrejene prostorske akte.

3.3 Strokovne podlage po ZPNačrt

Po ZPNačrt se prostor ureja s prostorskimi akti. Kot eno izmed temeljnih načel urejanja prostora omenja načelo strokovnosti. Upoštevanje tega načela zagotavlja uporabo strokovnih dognanj o lastnostih prostora ter strokovnih metod pri prostorskem načrtovanju.

ZPNačrt je v primerjavi z ZUreP-1 manj natančen pri definiranju strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov. Podrobneje ne definira obveznih strokovnih podlag za vsako vrsto prostorskega akta posebej. Obvezna in hkrati edina strokovna podlaga, ki jo ZPNačrt natančno definira, je Prikaz stanja prostora, ki ga je dolžan pripraviti pripravljavec prostorskega akta skupaj s pristojnimi ministrstvi. Njegovo vsebino je potrebno prilagoditi prostorskemu aktu, za katerega se pripravlja, in je izdelan na podlagi podatkov prostorskih informacijskih sistemov. Vsebuje:

- prikaz dejanskega stanja v prostoru, ki vključuje prikaz stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč;
- prikaz varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območij, kjer je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim;
- prikaz s prostorskimi akti določenih območij namenske rabe.

S Pravilnikom o prikazu stanja prostora (2008) je določena vsebina Prikaza stanja prostora. Prikaz stanja prostora mora vsebovati obvezno vsebino grafičnega in tekstualnega dela, lahko vsebuje tudi dodatne vsebine, ki so odvisne od vrste prostorskega akta, za katerega se pripravlja. Obvezna vsebina grafičnega dela je grafični prikaz rabe prostora, gospodarske javne infrastrukture, varstvenih režimov in meja območja prostorskega akta. Obvezna vsebina tekstualnega dela so osnovni podatki za območje prostorskega akta, bilanca površin zemljišč namenske/dejanske osnovne rabe, bilanca površin območij pod različnimi varstvenimi režimi in opis kvalitete z opozorili o primernosti in zanesljivosti uporabe posameznih delov grafičnega dela »Prikaza stanja prostora«. Skupni prikaz stanja prostora, ki je objavljen v sklopu prostorskih informacijskih sistemov, je skupen za celotno območje Republike Slovenije in se vzdržuje dnevno. Posamezni pripravljavci prostorskih aktov pripravijo Prikaz stanja prostora na podlagi Skupnega prikaza stanja prostora.

V naslednjem poglavju bomo podrobneje predstavili REN. Šele podrobno poznavanje REN nam namreč lahko poda odgovor na vprašanje, kako lahko uporabimo podatke zbrane v REN za potrebe prostorskega načrtovanja.

4 REGISTER NEPREMIČNIN

REN je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije s podatki, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Namen REN je določiti vse nepremičnine na območju Republike Slovenije in evidentirati podatke o dejanskem stanju teh nepremičnin. (ZEN, 2006)

V Sloveniji smo imeli pred vzpostavitvijo REN že druge evidence o zemljiščih in stavbah. Podatki o zemljiščih se vodijo v zemljiškem katastru, podatki o stavbah pa v katastru stavb. Podatki o stvarno-pravnih pravicah na nepremičninah se vodijo v zemljiški knjigi. Vse te evidence so nastajale v različnem času. Zemljiški kataster se vodi že več kot 100 let, med tem ko kataster stavb nastaja šele od leta 2000 in je zato še precej nepopolna zbirka podatkov. V zemljiški kataster in kataster stavb se spremembe evidentirajo na podlagi upravnega postopka, ki za lastnike predstavlja strošek in jim vzame določen čas. Zato nekateri lastniki nimajo interesa vpisa sprememb v ti evidenci. Z vzpostavitvijo REN, ki je tehnična evidenca, naj bi rešili te težave, saj je osnovan tako, da čim bolj zmanjša stroške vpisa sprememb, tako za lastnika nepremičnine kot za upravljavca REN, hkrati pa naj ne bi zmanjšal pravne varnosti podatkov. S tem naj bi se zagotavljal sprotni vpis sprememb v REN. V splošnem naj bi z REN:

- dosegli dopolnitev obstoječih podatkov o nepremičninah in zagotovitev popolnih podatkov o nepremičninah v RS;
- omogočili enostavno evidentiranje dejanskega stanja nepremičnin;
- zagotovili odprto, večnamensko tehnično evidenco podatkov o nepremičninah.

4.1 Pravne osnove vzpostavitve REN

Pravna osnova za vzpostavitev registra nepremičnin je Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006), ki je bil sprejet 21. 4. 2006. ZEN obravnava evidentiranje nepremičnin, kar obsega

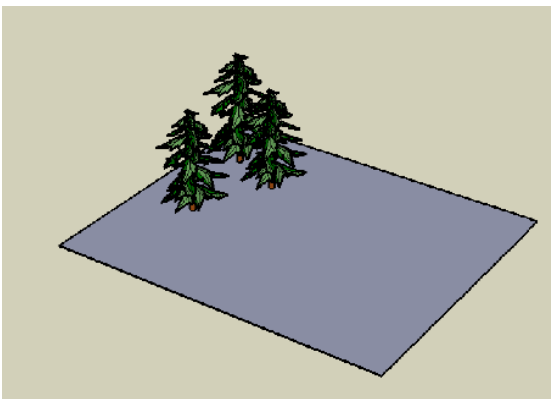
vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra stavb, zemljiškega katastra in registra nepremičnin.

4.2 Enota vodenja v REN

Enota vodenja v REN je nepremičnina. Sestavni deli nepremičnine so parcele in deli stavb. Sestavljanje nepremičnin za potrebe REN temelji na petih metodah. Metodologija sestavljanja nepremičnin je osnovana na podlagi lastništva parcel in stavb ali delov stavb.

Metode za sestavljanje nepremičnin so:

- Metoda 1: nepremičnina = parcela

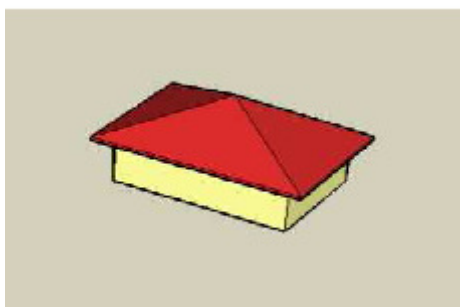


Slika 5: Nepremičnina je parcela

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)

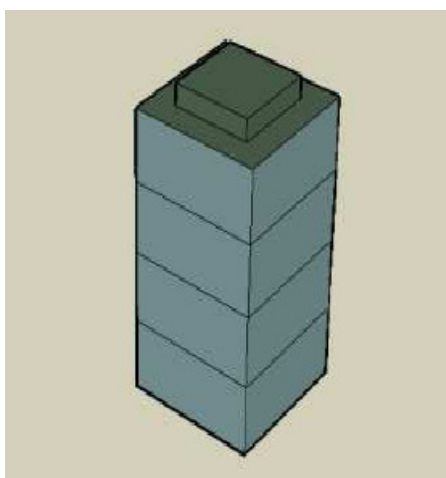
Nepremičnina je:

- parcela brez stavbe;
 - parcela s stavbno pravico;
 - parcela, na kateri stoji stavba z drugačnim lastništvom, ali več parcel različnega lastništva, na katerih stoji ista stavba.
-
- Metoda 2: nepremičnina = stavba:



Slika 6: Nepremičnina je stavba

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)



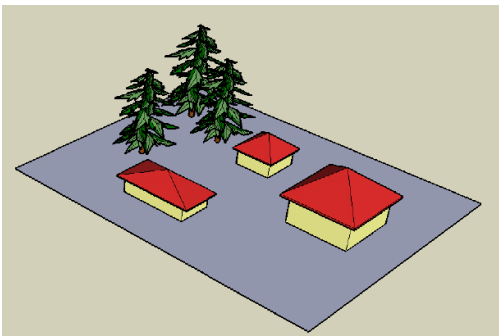
Slika 7: Nepremičnina je stavba

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)

Nepremičnina so:

- stavbe s stavbno pravico,
- stavbe v lasti ene osebe, ki stojijo na parceli ali parcelah v lasti drugih oseb.

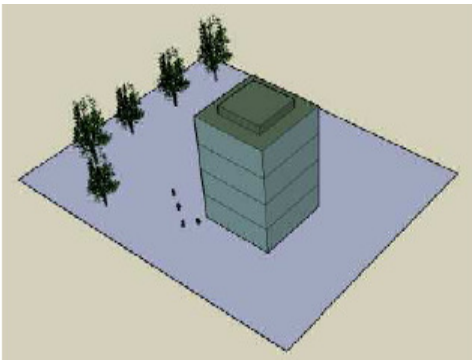
- Metoda 3: nepremičnina = parcela s stavbo (isti lastnik ima v lasti tako parcelo kot stavbo)



Slika 8: Nepremičnina je parcela s stavbo

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)

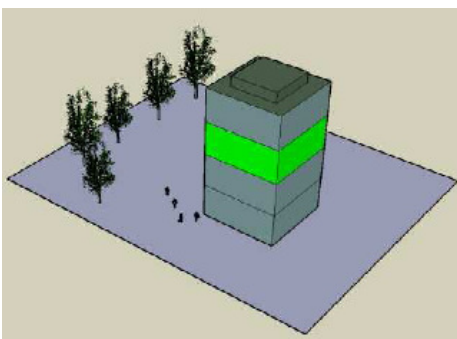
- Metoda 4: nepremičnina = del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli (tudi parcele pod stavbo)



Slika 9: Nepremičnina je del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli s parcelo pod stavbo

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)

- Metoda 5: nepremičnina = del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli (brez parcele pod stavbo)



Slika 10: Nepremičnina je del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli, brez parcele pod stavbo

(Vir: : <http://www.gu.gov.si>, 3. 3. 2009)

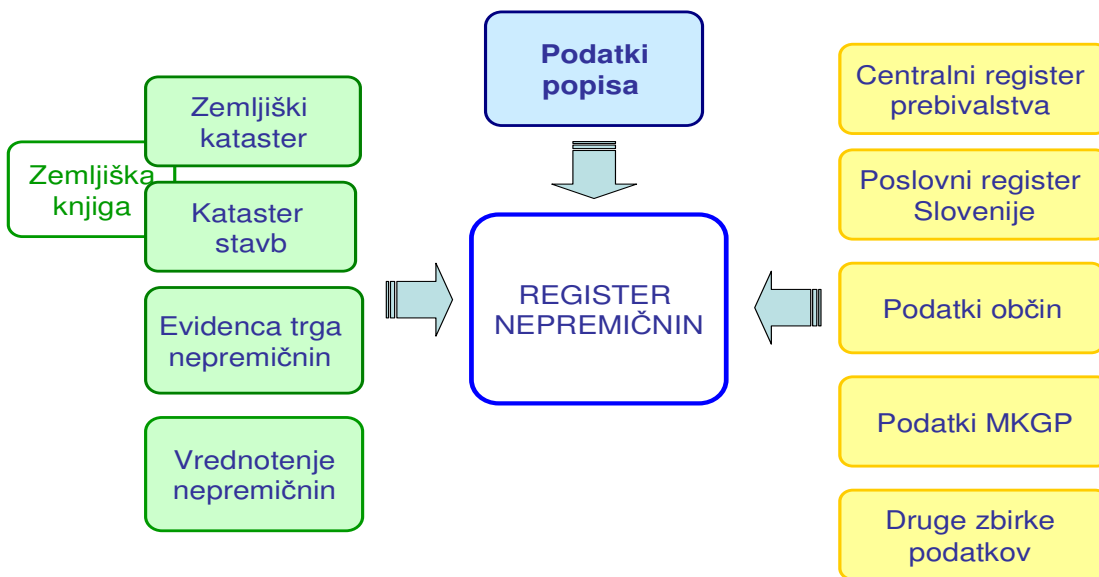
4.3 Podatki, ki so zbrani v REN

Podatki o nepremičnini, ki se vodijo v REN so:

- identifikator nepremičnine, identifikator stavbe in identifikator dela stavbe, metoda po kateri je bila nepremičnina zgrajena (postopek opisan v poglavju 4.2);
- podatki o parcelah: identifikator parcele, šifra KO, številka parcele, površina, centroid X in Y, namenska raba parcele, podatki o spravilu lesa;
- podatki o stavbi: površina pod stavbo, število etaž, številka pritlične etaže, leto izgradnje stavbe, leto obnove strehe in fasade, vrsta nosilne konstrukcije, podatki o dvigalu, podatki o komunalni opremljenosti, vrsta temeljenja, dejanska raba;
- podatki o delu stavbe: številka dela stavbe, identifikator naslova, številka etaže, dejanska raba, lega, podatki o prostorih, število sob, uporabna površina stanovanja, neto tlorisna površina, leto obnove oken in inštalacij, ali je v delu stavbe klima, prijavljene dejavnosti, vrsta najema, vrsta talne obloge, stenske obloge in obdelava stropa, ali ima del stavbe izložbeno okno, izhod na ulico, svetla višina etaže, prostornina, podatki o upravniku, skupna lastnina, podatki o nestanovanjskih prostorih in njihova površina;
- podatki o lastništvu: EMŠO lastnika dela stavbe, delež lastništva;
- podatki o uporabnikih: EMŠO ali MŠ uporabnika, ime ali naziv uporabnika, naslov uporabnika, letnica rojstva.

4.3.1 Vzpostavitev REN

REN je vzpostavljen na podlagi podatkov iz katastra stavb, zemljiškega katastra, evidence trga nepremičnin, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, podatkov, ki so jih posredovale občine in ministrstvo za kmetijstvo ter popisa nepremičnin. Bolj nazorno to prikazuje spodnja slika:



Slika 11: Vir podatkov za vzpostavitev REN

(Vir: Berden, Janežič, 2008)

Iz zemljiškega katastra so bili povzeti naslednji podatki:

- identifikacijska oznaka parcele
- meja koordinate centroida parcele
- površina
- lastnik
- upravljavec
- dejanska raba
- zemljišče pod stavbo
- boniteta zemljišča

Iz katastra stavb so bili povzeti naslednji podatki:

- identifikacijska številka stavbe
- lastnik, upravljavec
- število etaž, neto tlorisna površina, uporabna površina

- lega in oblika
- površina
- dejanska raba
- številka stanovanja ali poslovnega prostora
- povezava stavbe z zemljiščem

Iz evidence trga nepremičnin so bili prevzeti podatki o najemnikih, iz centralnega registra prebivalstva EMŠO in prebivališče, iz poslovnega registra podatki o matični številki in sedežu podjetja, občine so posredovale podatke o vrstah in deležu namenske rabe zemljišč brez sestavin, ministrstvo je posredovalo podatke o spravilu lesa.

4.3.1.1 Popis nepremičnin

Poleg prevzema podatkov iz zgoraj navedenih evidenc, so se podatki za vzpostavitev REN zbrali tudi na podlagi popisa nepremičnin. Te podatke lahko imenujemo tudi izvorni podatki REN, saj jih ne najdemo v nobeni drugi obstoječi evidenci. Popis nepremičnin se je izvedel na podlagi ZEN, ki v 147. do 159. členu določa namen, pripravo, organizacijo, izvedbo, finančni vir, način in vsebino priprave, izvedbo popisa na terenu ter končni rezultat popisa – vzpostavitev registra nepremičnin. Osnova za popis je Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb, ki ga je na podlagi ZEN sprejela vlada, in opisuje način vodenja, organiziranja, usklajevanja, nadziranja priprav in izvedbo popisa ter obdelave podatkov. Predmet popisa so bile vse stavbe in deli stavb v Republiki Sloveniji.

Za popis je bila odgovorna GURS v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za vodenje registra prebivalstva (Ministrstvo za notranje zadeve). Naloge geodetske uprave so bile:

- vodenje, organiziranje, usklajevanje in nadziranje priprav na popis in izvedbo popisa;
- določitev metodologije popisa in obdelava podatkov;
- priprava popisnih obrazcev;
- priprava predloga razgrnitve in obdelave podatkov.

(Program razgrnitve ... 2006)

Na terenu so popis izvajali popisovalci. Udeleženci popisa so bili lastniki oz. solastniki, upravljavci državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti, uporabniki (najemniki in stanovalci s stalnim ali začasnim prebivališčem), ki so imeli nekatere podatke o lastniku, in upravniki stavb. Popis je bil končan 21. 12. 2007, ko so popisali 95,42 % vseh stavb. (STA, 2007)

S popisom so se zbirali podatki o stavbi, stanovanju, nestanovanjskem delu, lastništvu in stanovalcih. Zbrani podatki o stavbi so bili: število etaž, leto izgradnje, leto obnove strehe in fasade, material nosilne konstrukcije, prisotnost dvigala, vrsti ogrevanja, priključku na vodovodno, električno, telefonsko, kanalizacijsko, plinovodno omrežje in omrežje za kabelsko TV, o računalniški mreži, tipu stavbe, načinu temeljenja, priključkih na tehnološki plin, industrijski tok, komprimiran zrak in o posebni kanalizaciji ali čistilni napravi.

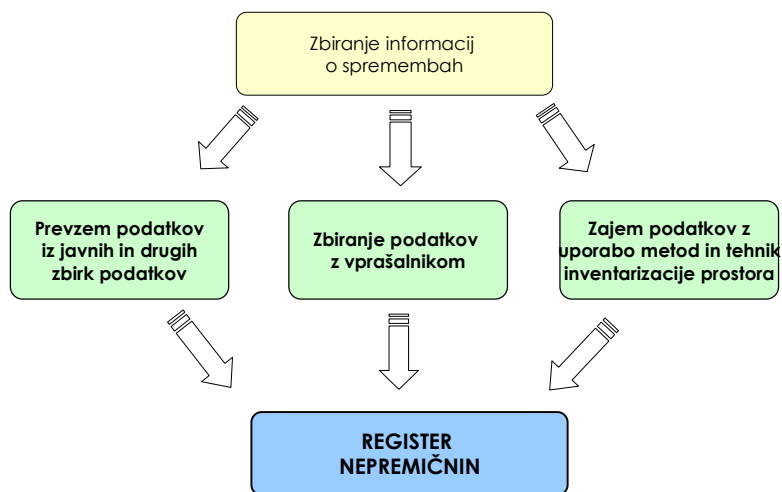
Podatki o stanovanju, ki so bili del popisa, so: številka etaže, lega v stavbi, podatki o prostorih v stanovanju in prostorih, ki so del stanovanja, o uporabni in neto tlorisni površini stanovanja, obnova oken in inštalacije, klima, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost, ali se uporablja v počitniške namene, vrsta najema, število in vrsta garaže.

Podatki o nestanovanjskem delu v popisu so bili: vrsta nestanovanjske rabe, število etaž, lega v stavbi, obnova oken in inštalacij, uporabna in neto tlorisna površina stanovanja, vrsta garaže in število parkirnih mest, vrsta talnih in stenskih oblog, obdelava stropa, dodatne izolacije, ali ima stavba vhod z ulice, izložbeno okno ali klimo, svetla višina etaže, razdalja med nosilnimi konstrukcijami in prostornina.

Podatki o lastništvu, ki so se zbirali s popisom so zajemali: EMŠO/MŠ, priimek in ime/naziv, naslov, solastniški delež in status osebe. (Popisni obrazci, 2006)

4.3.2 Vzdrževanje registra nepremičnin

Vzdrževanje REN bo potekalo na tri načine, ki jih prikazuje spodnja slika:



Slika 12: Vzdrževanje REN

(Vir: Berden, Janežič, 2008)

Prezem podatkov iz javnih in drugih zbirk poteka iz istih zbirk podatkov, kot so bile potrebne za vzpostavitev REN. Prezem podatkov iz zemljiškega katastra in katastra stavb poteka dnevno, prevzema se podatke, ki so omenjeni že v poglavju o vzpostavitvi REN. Iz evidence trga nepremičnin se podatke o najemnikih povzema vsake 3 mesece, občine in ministrstvo za kmetijstvo pa posredujejo potrebne podatke vsako leto. (Metodologija... 2008)

Drugi način pridobivanja podatkov za vzdrževanje REN je z vprašalnikom. Z njim se zbirajo podatki o stavbi in delu stavbe, ki niso vodeni v katastru stavb. Ti podatki so predvsem podatki o vzdrževanju stavbe, o prostorih, ki pripadajo delu stavbe in drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavbe.

Med metode in tehnike inventarizacije, ki so tretji način vzdrževanja REN, sodijo terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag. S terenskim ogledom zajamemo podatke kot na primer: prisotnost in število stavb na parceli, število etaž, ime in priimek stanovalca, kakovost zunanjih delov stavbe ... Geodetska izmera je zajemanje

podatkov o nepremičninah s pomočjo merskih metod in tehnik. Med strokovne geodetske podlage pa sodijo danes letalski posnetki, topografske in kartografske podlage in podatki osnovnega geodetskega sistema. (Berden, Janežič, 2008)

Iz zgoraj navedenega je torej razvidno, da bo REN sčasoma pridobil novo komponento podatkov – časovno. Če se bo torej REN z zgoraj navedenimi metodami redno vzdrževal, hkrati pa se bo vodila zgodovina nepremičnin, bomo lahko iz REN pridobivali tudi podatke o nepremičnini za nazaj.

4.3.3 Možnosti pridobitve podatkov REN

REN je javna evidenca, zato je večina podatkov javno dostopnih, razen podatki o lastniku, najemniku in upravljavcu, če gre za fizične osebe. REN omogoča vpogled v podatke za vse uporabnike, vendar ni možen vpogled v podatke o fizičnih osebah. Poleg vpogleda v podatke lahko lastniki, državni organi, notarji, geodetska podjetja, projektanti in vsi z zakonsko podlago pridobijo tudi podatke v digitalni obliki, ki so primerni za nadaljnjo uporabo (npr. za pripravo strokovnih podlag).

5 OPREDELITEV IN PREDLOG STROKOVNIH PODLAG, POTREBNIH ZA PRIPRAVO OPN

Že na začetku poglavja naj omenimo, da smo nabor strokovnih podlag, ki jih bomo poskušali pripraviti, zelo zmanjšali in se bomo osredotočili le na tiste, za katere na podlagi do sedaj zbranega znanja verjamemo, da jih lahko kvalitetno izdelamo na podlagi podatkov REN. Kot je razvidno iz seznama podatkov, ki so vodeni v REN (poglavje 4.3), se ti nanašajo na nepremičnino oziroma na ustvarjene danosti prostora in so primerni za izdelavo strokovnih podlag, ki se nanašajo na poselitev.

Odločilni kriterij za izbiro strokovnih podlag, ki jih bomo pripravili, so podatki, ki jih potrebujemo za pripravo določene strokovne podlage. Za pripravo strokovnih podlag bomo uporabili le izvirne podatke REN, ki so bili zbrani s popisom in so podrobneje naštetih v poglavju o REN. Pomembno je poudariti, da se izvorni podatki REN nanašajo na nepremičnine in podrobno opisujejo predvsem stavbe in dele stavb. REN podrobno prikazuje sedanje stanje grajenega okolja in stanje stavbnega fonda. Ker je bil vzpostavljen pred kratkim, še nima časovne dimenzije. Ker govorimo le o sedanjem stanju, je REN kot nabor podatkov optimalna izbira za pripravo strokovnih podlag, s katerimi želimo analizirati in prikazati trenutno stanje in rabo stavb ter ga v prostorskem aktu ohraniti ali izboljšati. Lokacijske komponente REN (identifikator stavbe, parcele in nepremičnine) pa omogočajo njihov prikaz na podatkih grafičnega dela zemljiškega katastra.

Kot smo že večkrat omenili, je naše izhodišče za pripravo strokovnih podlag obvezna vsebina občinskih prostorskih aktov, predvsem OPN. Osredotočili se bomo na:

- zasnovno prostorskega razvoja občine;
- določitev območij razpršene gradnje;
- določitev območij razpršene poselitve;
- določitev območij potrebnih prenove;

kot del obvezne vsebine strateškega dela OPN, in na:

- določitev enot urejanja prostora;
- namensko rabo;

- določitev PIP,

kot del obvezne vsebine izvedbenega dela OPN.

5.1 Zasnova prostorskega razvoja občine

Zasnova prostorskega razvoja občine določi osnovne smernice za razvoj poselitve in prometne ureditve občine. Določitve se nanašajo na območja za razvoj poselitve in dejavnosti, omrežje naselij v občini, prometno povezanost naselij in na druga za občino pomembna in prepoznavna območja naravnih in ustvarjenih kvalitiet prostora. (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPN ... 2007) Na podlagi podatkov REN se bomo osredotočili predvsem na omrežje oziroma sistem naselij v občini.

Določitev omrežja naselij je ključni problem dolgoročnega prostorskega razvoja, saj ta predstavlja ogrodje, na katerega se vežejo skoraj vse podrobnejše lokacijske odločitve. Z načrtovanjem razvoja naselij skušamo slediti različnim ciljem, predvsem pa skušamo omrežje na lokalni ravni uskladiti s planiranim urbanim sistemom na regionalni in državni ravni. Sistem naselij določimo tako, da posameznim naseljem v občini določimo centralnost, stopnjo urbanizacije, analiziramo tipologijo naselij, poiščemo specializirana naselja (lahko so to zdraviliška, turistična ...), ugotovljamo območja urbane disperzije ter degradirana in nelegalno zgrajena urbana območja. (Pogačnik, 2006) Zaradi omejenih podatkov, ki so na razpolago v REN, se bomo osredotočili predvsem na določitev omrežja naselij na podlagi centralnosti.

5.1.1 Določitev omrežja naselij v občini na podlagi podatkov REN

Centralnost določimo na podlagi števila prebivalcev, njihove rasti in upadanja, števila delovnih mest, migracij, gravitacij in opremljenosti naselij s storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi. Na podlagi podatkov REN bomo poskušali določiti opremljenost naselij s storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi in poskušali na ta način določiti sistem naselij v občini

Železniki. Podatke o opremljenosti naselij s storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi bomo poskušali pridobiti iz podatkov o dejanski rabi stavb.

5.2 Določitev razpršene gradnje in poselitve ter območij potrebnih preнове

V Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave OPN je poleg ostale vsebine, ki je podrobneje opisana v poglavju 2.2.1.1 »Občinski prostorski načrt«, kot obvezna vsebina strateškega dela OPN zahtevana določitev območij naselij, razpršene gradnje, razpršene poselitve in območij potrebnih celovite preнове, pri čemer se v tej diplomski nalogi nismo ukvarjali z določitvijo območij naselij.

Razpršena gradnja je negativen pojav v prostoru, ki je zaradi neracionalne izrabe prostora in nezadostne komunalne opremljenosti, potrebna sanacije. Razpršena poselitev je avtohton vzorec poselitve z nizko gostoto poselitve. Medtem ko se razpršena gradnja smatra za negativen pojav v prostoru, je razpršena poselitev tip poselitve, ki se ohranja. (ZPNačrt, 2007) Poznamo več tipov razpršene gradnje, ki jih omenja tudi Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPN. Tako poznamo območja razpršene gradnje, ki se vključijo v naselje, se opredelijo kot nova naselja ali kot posebna zaključena območja (na primer območja poselitve v vinorodnih območjih) ter območja, ki se jih lahko oblikovno in komunalno sanira.

Prenova je oblika urbanističnega urejanja naselij, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti in se izvaja v morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih. S prenovno naselij, delov naselij ali posameznih stavb se ohranja in izboljšuje kakovost bivalnega okolja, vzpostavlja ponovno rabo opuščanih območij in sanira degradirana območja. (OdSPRS, 2004) Ker v strokovni literaturi ne obstaja jasna definicija območij potrebnih preнове na ruralnih območjih, smo se pri njihovem določanju oprli na spoznanja o kriterijih za degradirana urbana območja, ki jih Janez Koželj navaja v svoji knjigi Degradirana urbana območja, in kriterije za degradirana urbana okolja prenesli na degradirana ruralna okolja. Trdi da so DUO (Degradirana urbana območja) posledica ekonomskih,

tehnoloških in socialnih sprememb naselij in regij, ki povzročijo razvrednotenje in opuščanje določenih območij znotraj naselja. (Koželj, 1998)

Vsekakor je za določitev razpršene gradnje, razpršene poselitve in območij, potrebnih preнове potrebna celovita analiza poselitve v občini. Razpršeno gradnjo prepoznamo kot gradnjo, ki se pojavlja ob naseljih, vendar je od njih oddvojena in ne tvori enotne likovne, arhitekturne in krajinske podobe. (Globočnik, Troha, Krajner, 2007) Za določitev razpršene poselitve so v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave OPN (2007) navedeni trije ključni kriteriji:

- poselitev nizke gostote kot avtohton poselitveni vzorec;
- pojav samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti zgrajeni pred letom 1967;
- demografska ogroženost.

Strokovne podlage za ugotavljanje DUO se nanašajo na ekonomska, funkcionalna, tehnološka, ekološka, fizična, urbanistična, strukturna, socialna in oblikovna merila. Ekonomska merila izhajajo iz ocene gibanja akumulacije na zemljiščih, funkcionalna merila se nanašajo na oceno primernosti namenske rabe, ekološka merila določajo in merijo obremenitve okolja, s fizičnimi merili ovrednotimo materialno in gradbeno stanje stavb in stanje zelenih ureditev, urbanistična merila ovrednotijo ustrezno načrtovanje in njegovo uporabo, strukturna merila pojasnjujejo razvoj in vzorec razporeditve degradiranih urbanih območij v odnosu do mesta, socialna merila se nanašajo na bivanjsko in socialno okolje, oblikovna merila pa obravnavajo prostorske oblike. (Koželj, 1998)

5.2.1 Strokovne podlage za določitev razpršene gradnje in poselitve ter območij potrebnih preнове, ki jih je možno izdelati na podlagi izvornih podatkov REN

Pri izdelavi strokovnih podlag se bomo opirali le na izvirne podatke REN. Zato bomo za potrebe določitve razpršene gradnje in poselitve poskušali izdelati sledeče strokovne podlage:

- inventarizacija in prikaz objektov po starosti
- prikaz objektov po starosti

Za potrebe določitve degradiranih območij bomo pripravili strokovne podlage, ki se nanašajo na:

- standard komunalne opremljenosti (REN omogoča le prikaz obstoječih priključkov, ne pa tudi kapacitete)
- prikaz stanja stavbnega fonda

5.3 Določitev enot urejanja prostora

ZPNačrt (2007) enoto urejanja prostora definira kot območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določa namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine. Za EUP se za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni PIP oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo OPPN, če je ta predviden.

Podlaga za določitev EUP so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave OPN (2007):

- analize značilnosti prostora
- upoštevanje režimov iz pravnih aktov s področij varstva okolja in zdravja ljudi, ohranjanje narave in varstva kulturne dediščine in omejitve povezane z GJI
- strateške usmeritve in načrtovanja prostorskih ureditev

Analize značilnosti prostora zajemajo analize naravnih in ustvarjenih lastnosti prostora, funkcionalnih in morfoloških značilnosti, znotraj tega so zajeta tudi območja prepoznavnosti, posebnih kvalitiet in vrednot z vidika kulturnega in simbolnega pomena krajine ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti posameznih območij ter degradirana in problemska območja. (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPN, 2007)

Seznam potrebnih strokovnih podlag za določitev EUP je izjemno obširen, vendar pa odločilne kriterije predstavljajo predvsem morfološke in funkcionalne značilnosti prostora.

Med funkcionalne značilnosti prostora uvrščamo:

- namensko rabo prostora
- izkoriščenost zemljišč
- namen objektov
- funkcionalno in tehnično zasnovo objektov z ureditvijo njihove okolice (Rakar, 2007)

Med morfološke značilnosti prostora štejemo:

- tipologijo zazidave
- velikost in oblikovanje objektov
- lego objektov na zemljišču (Rakar, 2007)

5.3.1 Strokovne podlage za določitev EUP, ki jih je možno izdelati na podlagi izvornih podatkov REN

REN nam ne zagotavlja podatkov o pravnih režimih za posamezno nepremičnino, prav tako pa tudi ne podatkov o strateških usmeritvah in načrtovanih prostorskih ureditvah. Zato se bomo pri pripravi strokovnih podlag osredotočili predvsem na analizo ustvarjenih značilnosti prostora in poskušali določiti enote urejanja prostora na podlagi naslednjih strokovnih podlag:

- analiza FZ
- analiza dejanske rabe stavb
- analiza tipov stavb in
- analiza starosti stavb

Analizo izkoriščenosti zemljišč bomo pripravili kot analizo FZ gradbenih parcel. Analizo namena objektov bomo pripravili na podlagi metodologije za določanje pretežne rabe v skladu z Metodološkimi pojasnili in navodili za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) (2003).

5.4 Določitev območij namenske rabe prostora

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišča ali objekta. Pravilnik jo deli na:

- območja stavbnih zemljišč
- območja kmetijskih površin
- območja gozdnih površin
- območja vodnih površin
- druga območja

V izvedbenem delu OPN mora biti poleg namenske rabe podana tudi podrobnejša namenska raba, ki deli območja na:

- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja in omrežja prometne infrastrukture
- območja komunikacijske infrastrukture
- območja energetske infrastrukture
- območja okoljske infrastrukture
- območja za potrebe obrambe v naselju
- površine razpršene poselitve
- območja najboljših kmetijskih zemljišč
- območja drugih kmetijskih zemljišč
- območja gozdnih zemljišč
- območja površinskih voda
- območja vodne infrastrukture
- območja mineralnih surovin
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- območja zunaj naselij za potrebe obrambe
- ostala območja

5.4.1 Strokovne podlage za določitev namenske rabe na podlagi izvornih podatkov registra nepremičnin

V skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave OPN (2007) se namenska raba prostora določi na podlagi fizičnih lastnosti prostora, predvidene rabe in hierarhično nadrejenih prostorskih aktov. Pri upoštevanju hierarhično nadrejenih prostorskih aktov je zlasti pomemben strateški del OPN.

Ena izmed osnovnih predpostavk, da nam REN nudi le podatke o trenutnem stanju grajenega okolja in stavbnega fonda, je tudi ključna omejitev pri izdelavi strokovnih podlag za določitev namenske rabe. Iz te ugotovitve izhaja, da lahko na podlagi REN določimo le območja stavbnih zemljišč in znotraj teh območij še podrobno rabo stavbnih zemljišč. Ker imamo le podatke o trenutnem stanju, se moramo zavedati, da bomo na podlagi strokovnih podlag, izdelanih s temi podatki, lahko le odločali o ohranjanju trenutne dejanske rabe ali o manjših korekcijah trenutne dejanske rabe, ni pa na podlagi teh strokovnih podlag možno načrtovati kakršnih koli večjih sprememb, saj za to nimamo dovolj podatkov. Na podlagi podatkov REN bomo inventarizirali trenutno stanje dejanske rabe. REN ne vsebuje podatkov o hierarhično nadrejenih prostorskih aktih, predvidenih rabah in potrebah. Na podlagi dejanske rabe stavb, ki je podana v REN, bomo določili območja namenske rabe prostora.

5.5 Določitev PIP

PIP se nanašajo na:

- namembnost
- lego
- velikost
- oblikovanje
- parcelacijo
- priključevanje objektov na GJI in grajeno javno dobro

- celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstvo okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambne potrebe
- varovanje zdravja ljudi

PIP, ki se nanašajo na namembnost, določajo dopustne vrste objektov glede na namen in možnost spremembe namembnosti, dopustne vrste enostavnih objektov glede na namen, dopustne vrste gradenj in agrarne operacije ter ostale posege in ureditve, s katerimi se spreminja prostor.

PIP določajo lego objekta na zemljišču z:

- odmikom od mej sosednjih zemljišč ali medsebojnim odmikom objektov in
- regulacijskimi črtami (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija).

PIP glede velikosti določajo:

- prostornino objektov;
- tlorisne in višinske gabarite objektov;
- zmogljivost objektov;

lahko pa tudi:

- faktor izrabe;
- faktor gradbene prostornine;
- faktor zazidanosti in
- delež odprtih bivalnih površin.

PIP glede oblikovanja objektov določajo:

- pogoje za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja;
- oblikovne poteze (npr. vizualni poudarki, dominante, robovi naselij);
- podrobnejše pogoje glede tipologije objektov;
- pogoje za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur;
- oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin;

- pogoje za oblikovanje urbane opreme;
- pogoje za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet;
- pogoje za oblikovanje gradbeno inženirskih objektov, kadar je glede narave objekta to smiselno in
- pogoje za oblikovanje enostavnih objektov.

Pri oblikovanju se lahko določijo tudi pogoji glede:

- oblikovanja fasad, in sicer arhitekturnih elementov na fasadi (npr. okna, nadstreški, balkoni in podobno) ter z barvnim oziroma drugim videzom fasade (struktura, vrsta materiala);
- oblikovanja streh objektov, in sicer naklonov strešin v stopinjah, ki se lahko določi tudi z minimalno oziroma maksimalno vrednostjo v stopinjah, smeri poteka slemena, oblikovanje arhitekturnih elementov na njej (npr. čopi, zatrepi, napušči, barva oziroma tekstura strešine), lahko pa tudi glede uporabe materialov itd.;
- ureditve in oblikovanja javnih in zelenih površin ter urbane opreme;
- ureditve okolice objektov in sicer glede prerazporeditve in izravnave zemeljskih mas, pri čemer se določi dopustna višina nasipavanja, odkopavanja in izravnave terena ter pogoji glede potrebnih in dopustnih zasaditev in izvedbe morebitnih drugih zunanjih ureditev;
- oblikovanja enostavnih objektov v zvezi z materiali, nakloni strešin, kritinami, višinami ograj, polnili ter izvedbami ograj in podobno.

PIP glede parcelacije določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji z načrtom parcel, z minimalno ali maksimalno površino parcel v kvadratnih metrih ali z dolžinami posamezne stranice oziroma razmerjem med stranicami.

PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo določajo:

- pogoje glede oskrbe s pitno vodo;
- pogoje glede zbiranja in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda;
- pogoje glede priključevanja na grajeno javno dobro;
- način oskrbe z energijo, vključno z usmeritvami iz lokalnih energetskega konceptov;

- obstoječa in predvidena omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture, na katera se morajo posamezna območja obvezno priključiti, in obveznosti, ki izhajajo iz tega;
- način možne oskrbe objektov, v kolikor izgradnja gospodarske javne infrastrukture ali javnega dobra ni predvidena.

Izmed zgoraj navedenih vsebin PIP lahko na podlagi omejitev, ki jih predstavlja REN, določimo PIP, ki se nanašajo na namembnost, velikost in tipologijo objektov. Vsi ti pogoji se nanašajo na morfološke lastnosti prostora. Strokovne podlage, ki zajemajo te lastnosti, in jih je možno izdelati s podatki REN, smo izdelali že za potrebe določanja namenske rabe prostora in EUP.

V naslednjem poglavju smo poskušali prikazati izdelavo strokovnih podlag in končne odločitve, ki jih lahko sprejmemo na podlagi le-teh. Strokovne podlage smo pripravili za ožja območja občine Železniki. Pri izdelavi so bili uporabljeni le izvorni podatki REN, ki so nam jih posredovale za to pristojne osebe na GURS. Za občino Železniki smo se odločili, ker so v času priprave diplomske naloge tudi oni pripravljali OPN in strokovne podlage, potrebne za ta akt. Še enkrat naj poudarimo, da smo za pripravo strokovnih podlag uporabljali le podatke REN. Na ta način smo lahko preizkusili, kakšne možnosti nudi REN na področju prostorskega načrtovanja.

6 OBDELAVA PODATKOV IN IZDELAVA KART

6.1 Določitev omrežja naselij

Omrežje naselij v občini Železniki smo pripravili zgolj na podlagi podatkov REN. Pri tem se moramo zavedati omejitvev, ki jih predstavljajo ti podatki. Zaradi vrste podatkov REN smo lahko omrežje naselij določili zgolj na podlagi razporeditve centralnih dejavnosti po posameznih naseljih. Za določitev centralnosti smo upoštevali kriterije, ki jih v svoji knjigi *Kako izdelamo prostorske načrte* navaja A. Pogačnik, in se nimamo namena opredeljevati do potrebnih dejavnosti za razvrstitev na lestvici centralnosti. V tem poglavju smo sicer opisali tudi težave pri določitvi potrebnih dejavnosti na podlagi REN, ki sicer ni bistven problem te diplomske naloge, vendar pa nakazuje na težave, s katerimi se lahko srečajo prostorski načrtovalci pri uporabi REN. Naj na začetku tega poglavja omenim še dejstvo, da lahko razporeditev dejavnosti po naseljih in centralnost naselij določimo tudi na podlagi drugih virov podatkov.

Ideja prikaza opremljenosti naselij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi na podlagi REN izhaja iz popisa dejanske rabe nepremičnin. Delitev je osnovana na centralnih funkcijah, ki se nahajajo v posameznem naselju. Če lahko na podlagi dejanske rabe prikažemo, katere funkcije se nahajajo v posameznem naselju, lahko določimo centralnost naselja. Po A. Pogačniku naselja delimo na centralne in subcentralne vasi, druga urbana središča, občinsko središče in medobčinska središča.

Po A. Pogačniku imajo subcentralne vasi gasilski dom, cerkev, manjšo trgovino in gostilno ali bife, lahko pa tudi nepopolno osnovno šolo in otroško igrišče. Za določitev subcentralnih vasi smo v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov ter razvrstitve vrste prostorov glede na namen uporabe (CC-Si klasifikacija) poiskali rabe, ki ustrezajo zgoraj naštetim funkcijam in so našteje v spodnji preglednici. Pri tem opazimo, da je za nekatere storitve in dejavnosti, ki jih omenja A. Pogačnik opis v CC-Si klasifikaciji enak, medtem ko za nekatere dejavnosti ne moremo nedvoumno trditi, da CC-Si šifra res opisuje le tisto, kar nas zanima. Tako je za

gasilki dom CC-Si šifra enolična in lahko označuje le gasilski dom, kot je razvidno iz primera (CC-Si šifra 1242005). Lahko na primer iščemo manjšo trgovino, pa se znajdemo v dilemi, saj CC-Si šifra za samostojno prodajalno ustreza tudi butiku, lekarni, optiki, samostojni prodajalni ... Kljub temu bomo za manjše vasi privzeli, da CC-Si šifra dejanske rabe 1230104 predstavlja manjšo trgovino, saj ni zelo verjetno, da v manjših vaseh najdemo butik, lekarno, optiko ... Podobno privzamemo tudi za gostilo ali bife in osnovno šolo.

Preglednica 2: Primerjava dejavnosti po A. Pogačniku in rabe po CC-Si klasifikaciji za subcentralne vasi

CC-Si klasifikacija Dejavnost po A. Pogačnik	CC-Si šifra	Opis rabe	Primer
Gasilski dom	1242005	Garažne stavbe	gasilski dom
Cerkev	1272101	Del stavbe za opravljanje verskih obredov	cerkev, kapela, mošeja, sinagoga, molilnica ipd. drugi podobni deli stavbe
Manjša trgovina	1230104	Trgovski deli stavbe	butik lekarna optika prodajna galerija samostojna prodajalna zlatarna drugi podobni deli stavbe
Gostila ali bife	1211101, 1211201, 1211202	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev	apartma hotel motel penzion gostišče drugi podobni deli stavbe
		Deli stavb, namenjeni strežbi hrane in/ali pijače	bife gostilna kiosk restavracija točilnica bar vinotoč, če se v njem vrši prodaja vina drugi podobni deli stavbe

Nepopolna OŠ, igrišče (ni obvezno)	1263001, 1265001	Del stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo	del stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje
			vrtec
			osnovna šola
			srednja šola, gimnazija
			jasli
			del stavbe za poklicno izobraževanje
			del stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje
drugi podobni deli stavbe			

Isti način določanja dejavnosti smo privzeli tudi za centralne vasi, druga urbana središča in občinsko središče. Ker je sam postopek razviden iz zgornjega primera in ker primerjava pojmov o dejanski rabi v REN in po A. Pogačniku ni bistven del diplomske naloge, naj v nadaljevanju le naštejemo potrebne dejavnosti za različno stopnjo centralnosti po A. Pogačniku.

Centralne vasi imajo vsaj nepopolno osnovno šolo, gasilski dom, cerkev, gostilno ali bife, trgovino osnovne preskrbe, otroško igrišče in šolsko športno igrišče, manjšo dvorano za kulturne prireditve, včasih tudi sedež krajevne skupnosti, nekatere obrtne dejavnosti in postajališče javnega prometa. Druga urbana središča občine, ki pa niso občinska središča, morajo, poleg zgoraj naštetih dejavnosti, imeti še poštni urad, poslovalnico banke, ambulanto, kino, vrtec, večnamensko športno igrišče, obrtno cono, popolno osnovno šolo in telovadnico. Občinsko središče ima stavbo občine z vsemi občinskimi institucijami, prostore društev, političnih strank, enoto osnovnega zdravstvenega zavarovanja, popolno osnovno šolo, vrtec, športno igrišče, telovadnico, večjo samopostrežno trgovino, nekatere specializirane trgovine, gostinski obrat s toplo prehrano, dvorano za kulturne prireditve, knjižnico, večnamenski prostor za prireditve na prostem, lokalno radijsko postajo, pošto, banko, prostore socialnih služb, versko središče, razne obrti, obrtno in industrijsko cono oziroma skupno gospodarsko cono, bencinski servis in krajevno gradbeno-komunalno podjetje. (Pogačnik, 2006)

Pri določanju dejavnosti po posameznih naseljih so se pojavili naslednji problemi:

- REN ne nudi dovolj podatkov;
- niso bili popisani drugi inženirski objekti;

- nekatere dejavnosti niso zajete v CC-Si klasifikaciji;
- pod isto CC-Si šifro so zajete različne dejavnosti.

Zato smo si v nekaterih primerih pomagali še z drugimi podatki (ne le o dejanski rabi stavb), ki so na voljo v REN. Tako smo po posameznih naseljih določili število delov stavb, ki imajo evidentirano določeno rabo, prav tako pa smo po naseljih prikazali tudi vsoto neto etažnih površin določene dejanske rabe. Razpored dejavnosti po naseljih, število posameznih delov stavb z določeno dejansko rabo in vsoto neto etažnih površin določene dejanske rabe po posameznih naseljih smo prikazali v tabelah, ki sta del priloge:

- Razpored dejavnosti po naseljih in število delov stavb, ki pripadajo določeni dejavnosti po naseljih.
- Razpored dejavnosti po naseljih in vsota neto etažnih površin, ki jih zaseda določena dejavnost po naseljih.

Na podlagi analize podatkov v zgoraj omenjenih tabelah smo po centralnosti naselja v občini Železniki razvrstili sledeče:

- subcentralne vasi so Davča, Dražgoše, Zali Log in Zg. Sorica
- centralna vas je Selca
- občina nima drugih urbanih središč
- občinsko središče je mesto Železniki

Na podlagi te analize smo pripravili karto centralnosti naselij v občini Železniki, ki je prikazana spodaj.



Slika 13: Omrežja naselij v občini Železniki

6.2 Določitev območij razpršene poselitve in gradnje

Območja razpršene poselitve in razpršene gradnje smo na območju naselij Spodnja in Zgornja Sorica določili na podlagi karte, ki prikazuje leto izgradnje objektov, in druge karte, ki prikazuje pretežno dejansko rabo stavb na območju Sorice. V skladu z kriteriji za določitev razpršene poselitve, smo stavbe razdelili na tiste, ki so bile zgrajene pred letom 1967 in vse ostale.

Glede na pravilnik, ki določa kriterije za določitev razpršene poselitve, smo kot razpršeno poselitev določili samotne kmetije in zaselke, pri katerih je bila večina stavb zgrajenih pred letom 1967. Za samotne kmetije smo privzeli gručo stavb, kjer je ena stavba stanovanjska, ostale pa imajo kmetijsko rabo. Za zaselke smo smatrali gručo stavb, ki je od strnjenelega dela

naselja oddvojena, vendar se nahaja znotraj širšega območja naselja in kjer sta najmanj 2 stanovanjski stavbi in ena ali več stavb s kmetijsko rabo. Vse stavbe, ki jih nismo uvrstili med samotne kmetije ali zaselke, so oddvojene od naselja in imajo stanovanjsko rabo, smo smatrali za razpršeno gradnjo. Samotnih stavb s kmetijsko rabo nismo upoštevali, ker predvidevamo, da so to pomožni objekti (kozolci ...). Ker se do problema sanacije razpršene gradnje nismo opredeljevali, smo vsa območja razpršene gradnje na »Karti razpršene poselitve in razpršene gradnje« označili kot območja, predvidena za sanacijo (označitev stavbnih zemljišč). Kljub temu, da smo v primeru določitve območij razpršene poselitve in razpršene gradnje izhajali iz potrebnih sestavin strateškega dela OPN (določitev območij razpršene poselitve in razpršene gradnje), lahko trdimo, da REN zadostuje tudi za potrebe izvedbenega dela OPN, kjer je potrebno v sklopu določitve podrobne namenske rabe prostora določiti tudi površine razpršene poselitve.

Karte, ki prikazujejo starost stavb, podrobno dejansko rabo stavb ter razpršeno gradnjo in poselitev v Sorici, so prikazane v prilogi.

6.3 Določitev območij, potrebnih preнове

Za potrebe preverbe koristnosti REN na področju določitve območij potrebnih preнове, smo se odločili za analizo Dražgoš. Ker za degradirana podeželska okolja ni enotnih meril (kot je prikazano v poglavju 5.2 »Določitev razpršene poselitve, razpršene gradnje in območij, potrebnih preнове«) in ker nam REN nudi omejen nabor podatkov, smo pri določanju degradiranih območij na podlagi REN precej omejeni. Za določitev degradiranih območij so v REN zbrani le nekateri podatki o materialnem in gradbenem stanju stavbnega fonda. Degradirano območje lahko torej na podlagi REN določimo le glede na fizična merila kvalitete in opremljenosti stavb, medtem ko nam bistveni podatki o naseljenosti stavb niso bili na voljo (to niso izvorni podatki REN in jih zato v tej diplomski nalogi nismo uporabili). Za ta namen smo izdelali različne karte, ki prikazujejo stanje stavbnega fonda. Karte se nanašajo na leto izgradnje stavbe, leto obnove fasade in strehe. Poleg fizičnih meril smo pri določitvi degradiranih območij upoštevali tudi podatke o osnovni komunalni opremljenosti, pri čemer

so mišljeni vodovodni, električni in kanalizacijski priključek. Naj še enkrat poudarimo, da na podlagi REN lahko le sklepamo o tem ali nek priključek obstaja ali ne.

Ker ne obstajajo enotna merila za določitev degradiranega območja in ker nam REN nudi omejen razpon koristnih podatkov, smo poskušali ugotoviti ali dobimo s spodaj prikazanimi strokovnimi podlagami realno sliko o degradiranosti nekega območja.

Na podlagi karte starosti stavb lahko vidimo, da je bila večina stavb v Dražgošah zgrajenih med letoma 1946 in 1967, kar je posledica 2. svetovne vojne, ko je bila večina stavb v vasi požganih. V vasi ni veliko podatkov o obnovi fasade. Nekatere stavbe so fasade obnovile v zadnjem obdobju, po letu 1990, vendar je teh stavb manj kot petina. Prenovljeno streho ima v vasi nekoliko več stavb, večina streh je bila obnovljenih v letih od 1990 do 2002, nekaj več tudi v obdobju med letoma 1967 in 1989, v zadnjem obdobju, med letoma 2003 in 2007 pa je bila obnovljena le peščica streh. Pri pregledu osnovne komunalne opremljenosti smo ugotovili, da ima naselje le eno izmed treh naštetih oprem, zato smo problem raziskali podrobneje. Pripravili smo še tri karte, ki prikazujejo stavbe, ki so priključene na posamezne sisteme (vodovod, elektrika, kanalizacija). Pri tem se je izkazalo, da je večina stavb v Dražgošah opremljena le z električnim, medtem ko nimajo vodovodnega in kanalizacijskega priključka.

O degradiranih območjih lahko govorimo, ko prihaja do zmanjševanja vrednosti zemljišč in ureditve stavb in naprav na njem od višjega k nižjemu stanju uporabnosti. Skrajna stopnja degradacije nastopi, ko je območje tako iztrošeno, da v njem ni več mogoče obnoviti nobene rabe ali dejavnosti brez predhodne sanacije ali rekonstrukcije območja. O degradiranem območju govorimo tudi v primeru, ko območje ni izkoristilo svojih potencialov in je napredovalo počasneje, kot bi lahko. (Koželj, 1998) V primeru Dražgoš lahko vidimo, da je bila vas na področju stavbnega fonda skoraj v celoti obnovljena po letu 1945. Po letu 1990 je bila obnovljena približno petina stavb (streha in/ali fasada). Vas je slabo komunalno opremljena, saj ima večina hiš le električni priključek. Iz analize centralnih dejavnosti smo že v poglavju 6.1 »Določitev omrežja naselij« ugotovili, da je vas subcentralno naselje, torej se v vasi nahaja kar nekaj centralnih dejavnosti.

Na podlagi teh strokovnih podlag lahko trdimo, da je območje potrebno vsaj delno prenoviti, saj se stanje stavbnega fonda slabša. Glede na to, da je malo stanovanjskih stavb obnovljenih, se s časom njihova vrednost zmanjšuje, kar pomeni, da lahko govorimo o degradaciji. Negativno na stanje v vasi vpliva tudi pomanjkanje vodovodnega in kanalizacijskega omrežja.

Za odločitev, ali je vas Dražgoše degradirano okolje, imamo na podlagi REN premalo podatkov. Predvsem manjkata bistvena podatka o naseljenosti stavb in predvideni rabi prostora. Prav tako na podlagi teh podatkov ne moremo določiti vloge vasi v širšem okolju skozi čas, zato tudi težko ugotavljamo, ali naselje izgublja svoj centralni položaj na širšem območju. Zanimarjanje problema degradiranih območij lahko pripelje do tega, da se izgublja razvojni potencial naselja. Ker so v vasi vidni znaki napredovanja (obnova stavbnega fonda) in stagnacije (ni vodovoda in kanalizacije), bi bilo potrebno problem analizirati širše, tudi na podlagi drugih podatkov, ki nam jih REN ne nudi.

V prilogi so podane karte, ki prikazujejo:

- leto izgradnje stavb v Dražgošah;
- leto obnove streh v Dražgošah;
- leto obnove fasad v Dražgošah;
- osnovna komunalna opremljenost v Dražgošah;
- stavbe, ki so priključene na vodovodno omrežje v Dražgošah;
- stavbe, ki so priključene na električno omrežje v Dražgošah;
- stavbe, ki so priključene na kanalizacijsko omrežje v Dražgošah.

6.4 Določitev namenske rabe prostora

Kot je bilo že večkrat poudarjeno, se lahko na podlagi podatkov REN odločamo le o ohranjanju trenutnega stanja ali njegovem izboljšanju. To velja tudi za določanje namenske rabe prostora. Strokovna podlaga za določitev namenske rabe prostora je bila karta pretežne dejanske rabe stavb.

Ker nam REN nudi podatke o stavbah, smo analizirali le območja stavbnih zemljišč. Podrobneje smo analizirali del naselja Železniki, in sicer osrednji del mesta in kraka mesta, ki se raztezata proti SZ in SV. Na karti dejanske rabe je prikazana pretežna dejanska raba stavb, ki smo jo določili v skladu z Metodološkimi pojasnili in navodili za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI). V Metodoloških pojasnilih in navodilih za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov je podrobneje prikazan način razvrstitve večnamenske stavbe po pretežni namembnosti, ki smo ga uporabili tudi mi. Način razvrstitve najenostavneje prikažemo s pomočjo spodnjega primera:

Preglednica 3: Primer razvrstitve večnamenske stavbe po pretežni rabi

Namembnost posameznih delov objekta	Delež skupni uporabni površini objekta	Šifre po ravneh klasifikacije				
		področje	oddelek	skupina	razred	podrazred
1) Štiri etaže stanovanj	30%	1	11	112	1122	11221
2) Poslovni prostori banke	10%	1	12	122	1220	12202
3) Lekarna in trgovine	20%	1	12	123	1230	12301
4) Knjižnica	30%	1	12	126	1262	12620
5) Zdravniška ordinacija	10%	1	12	126	1264	12640

(Vir: Metodološka pojasnila ... 2003, str. 21)

Na podlagi pretežne dejanske rabe stavb smo območju, ki smo ga analizirali, določili najprej osnovno namensko rabo prostora in nato podrobno namensko rabo prostora. Vse analizirane nepremičnine sodijo v območje stavbnih zemljišč (le o teh namreč obstajajo podatki v REN). Na podlagi pretežne rabe stavb smo določili še podrobno namensko rabo. Podrobne rabe prostora, ki jih določimo na podlagi podatkov REN, so območja stanovanj, centralnih dejavnosti, proizvodnih dejavnosti in površine razpršene poselitve. Vsa ta območja določimo po načelu pretežnosti. V našem primeru se nismo osredotočali na določitev območij razpršene

poselitve, saj je določitev le-teh na podlagi podatkov REN podrobneje prikazana v poglavju 6.2 »Določitev območij razpršene poselitve in razpršene gradnje«.

Znotraj stanovanjske rabe so se na analiziranem območju mesta Železniki pojavljala čista stanovanjska območja in taka s kmetijskimi gospodarstvi. Poleg teh smo v širšem središču Železnikov določili še osrednje območje centralnih dejavnosti, predvsem zaradi lege v mestu, prepoznali smo tudi dve območji drugih centralnih dejavnosti. Prav tako pa sta prepoznavni dve večji območji proizvodnih dejavnosti, na enem delu je tudi več pisarniških delov stavb. Tako smo torej na podlagi strokovne podlage, ki prikazuje pretežno dejansko rabo stavb, dobili karto podrobne namenske rabe prostora.

Karti pretežne dejanske rabe stavb v Železnikih in podrobne namenske rabe prostora v Železnikih sta prikazani v prilogi.

6.5 Določitev enot urejanja prostora

Sestavine izvedbenega dela OPN je potrebno določiti za celotno območje občine, vendar po posameznih EUP. EUP smo določili na podlagi funkcionalnih in morfoloških značilnosti prostora, ki jih lahko zaznamo s pomočjo REN. Hkrati s kriteriji za določitev EUP smo z analizo FZ, dejanske rabe, tipa stavbe in starosti stavbe že dobili tudi kazalce trenutnega stanja stavbnega fonda.

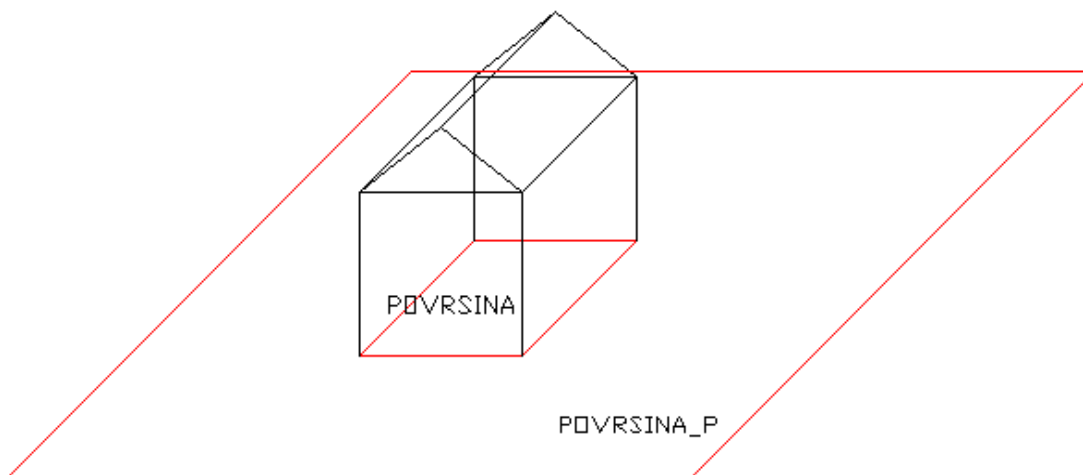
6.5.1 Določitev FZ

FZ lahko določimo za parcelo ali zaključeno enoto prostora. Za zaključeno enoto prostora štejemo tudi EUP. Ker jo šele določamo, nimamo zaključenih prostorskih enot, torej moramo FZ določiti na parcelo natančno. V tem primeru se FZ določi kot razmerje med zazidano površino parcele (POVRSINA) in površino parcele (POVRSINA_P):

$$FZ = \frac{POVRSINA}{POVRSINA_P} \quad (1)$$

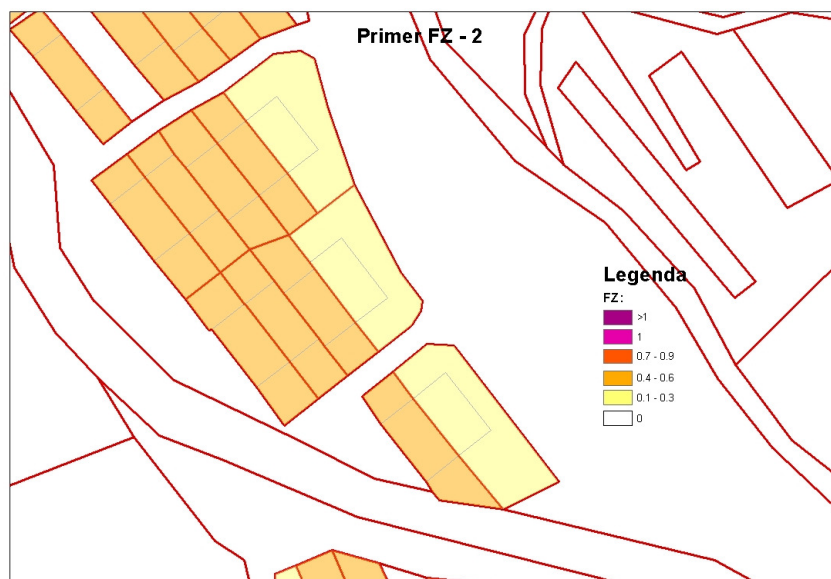
Zazidana površina parcele je izvorni podatek REN. FZ je vedno manjši ali kvečjemu enak 1, pri čemer je $FZ=1$ malo verjeten oziroma nesmiseln rezultat. Težko si namreč predstavljamo stavbo brez funkcionalnega zemljišča okoli stavbe, na katerem so na primer parkirišča, ustrezen dovoz do stavbe, kjer je poskrbljeno za odvodnjavanje ... Nikakor pa ne more biti večji od 1, saj površina zazidanega dela parcele ne more biti večja kot površina parcele same.

Analiza karte FZ, ki smo jo izdelali na podlagi podatkov REN, je razkrila pomanjkljivost podatkov. Problem izhaja iz načina sestavljanja nepremičnin in pripisovanja podatkov posameznim nepremičninam. Problem najlažje ponazorimo s spodnjo skico.



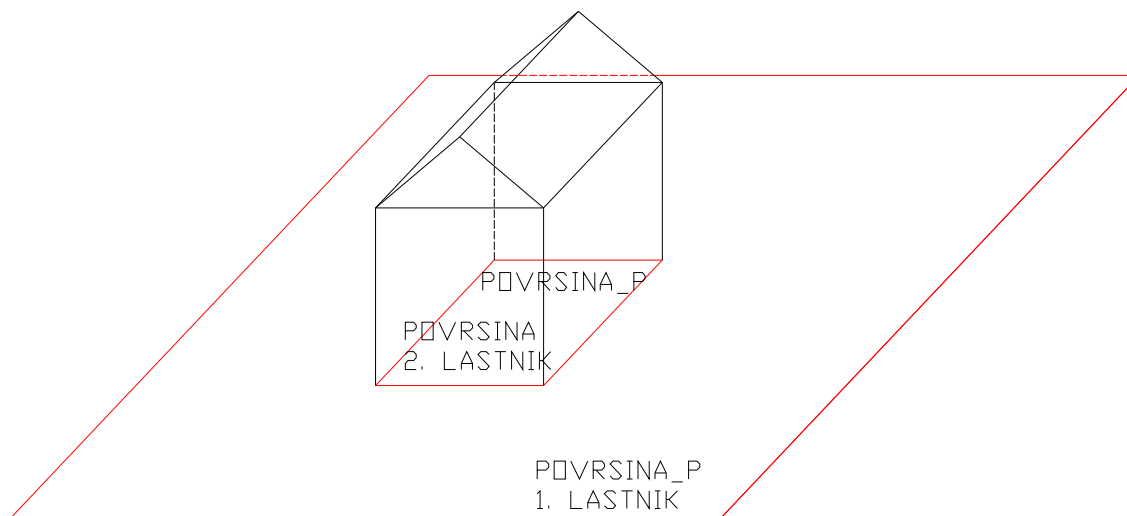
Slika 14: Primer FZ - 1

V primeru, ko je lastnik stavbe tudi lastnik parcele, na kateri leži le ena stavba, nam izračun FZ vrne pravilno vrednost. V tem primeru je vrednost $FZ < 1$, kar nazorno kaže tudi spodnja karta, ki prikazuje vrednost FZ na območju enostanovanjskih vrstnih hiš v Železnikih. Na spodnji karti, ki prikazuje vrednost FZ, so s poudarjeno rdečo črto prikazane parcelne meje, s sivo pa tloris stavb. Na prikazanem območju smo s pomočjo REN izračunali realne vrednosti FZ, saj ni problema z določitvijo zemljišča pod stavbo in površino parcele.

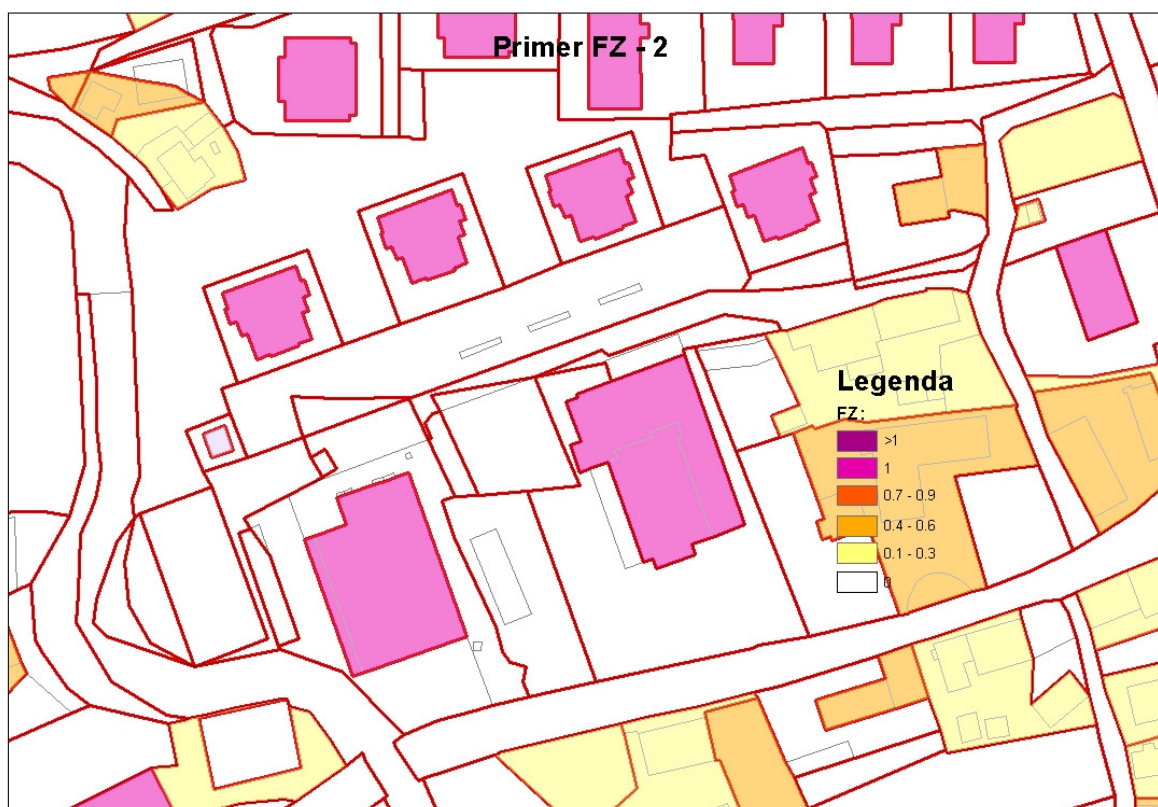


Slika 15: Vrednost FZ na območju, kjer je lastnik stavbe in lastnik parcele ista oseba

V primeru, ko sta lastnik stavbe in lastnik parcele različni osebi, sta stavba in parcela v REN prikazani kot 2 nepremičnini. Parcela predstavlja eno nepremičnino, stavba pa drugo. Pri drugi nepremičnini sta v tem primeru podatka, ki prikazujeta površino pod stavbo in površino parcele, identična. V REN je namreč površina pod stavbo v takih primerih prikazana kot površina parcele, kljub temu da gre v resnici za zazidano površino in ne parcelo v smislu funkcionalno zaokrožene celote. V takih primerih nam izračun FZ vrne vrednost 1, ki pa ni pravilna. Primer prikazuje tudi spodnja slika. Za večstanovanjske stavbe v središču Železnikov smo na podlagi opisanega izračuna in uporabljenih podatkov REN dobili vrednost FZ=1, kar pa ni realna vrednost in je kot taka neuporabna za nadaljnjo analizo. Iz slike je razvidno, da se vrednost FZ pripiše le površini pod stavbo, medtem ko je vrednost FZ za celotno preostalo parcelo enaka 0. Problem prikazuje spodnja skica.



Slika 16: Primer FZ - 2



Slika 17: Vrednost FZ na območjih, kjer lastnik stavbe in lastnik parcele ni ista oseba

Poleg zgoraj opisanih primerov, ki sta enostavna, vendar nazorna, obstaja pri določanju površin pod stavbo in površinah parcel v REN še cela vrsta drugih primerov (ko imamo na parceli dve ali več stavb različnih ali enega lastnika; eno stavbo, ki stoji na različnih parcelah ...), zaradi katerih se na podatke FZ, izračunane po opisani metodi, ne moremo zanesti. Problem izhaja iz sestavljanja nepremičnin pri izvedbi popisa in parcelaciji zemljišč, na katerih stojijo stavbe. Metode sestavljanja so podrobno opisane v poglavju 4.2 »Enota vodenja v REN«. Lahko torej trdimo, da je REN neuporaben za določanje FZ.

6.5.2 Analiza dejanske rabe, tipa stavbe in starosti stavbe

Za določitev EUP smo uporabili tako karto pretežne dejanske rabe stavb, kot karto podrobne namenske rabe prostora, ki smo jo izdelali na podlagi karte pretežne dejanske rabe stavb. Ker so podatki o dejanski rabi v REN zelo natančni, tudi karta pretežne dejanske rabe omogoča natančno delitev predvsem stanovanjskih stavb po tipu stavbe. Tako smo na območju Železnikov zaznali območja enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb ter območja vrstnih hiš. Na podlagi karte namenske rabe prostora smo znotraj območij posameznih podrobnih rab prostora določili še ožja območja, predvsem pri obravnavi stanovanjskih zemljišč. Ta smo ločili na čista stanovanjska zemljišča in območja stanovanjskih hiš s kmetijskimi gospodarstvi. Na podlagi karte dejanske rabe stavb smo izvedli dve analizi, ki sta nam pomagali pri določitvi EUP: analiza dejanske rabe stavbe in analiza tipa stavbe. Prav tako smo za določitev EUP upoštevali karto starosti stavb, saj ta omogoča oblikovanje območij, na katerih je večina stavb zgrajena v istem obdobju.

Za potrebe določanja EUP smo torej izdelali naslednje karte:

- pretežna dejanska raba stavb v Železnikih;
- podrobna namenska raba prostora v Železnikih;
- leto izgradnje stavb v Železnikih;
- EUP v Železnikih.

Karte so prikazane v prilogi.

6.5.3 Prikaz območij EUP

Na podlagi zgoraj opisanih strokovnih podlag smo določili EUP. Prikazali smo jih na karti EUP. V nadaljevanju bomo na kratko predstavili vsako izmed njih.

EUP Zelezniki1 je območje stanovanjske rabe. Območje obsega vrstne hiše zgrajene pretežno v obdobju od 1990 do 2002.

EUP Zelezniki2 je manjše območje stanovanjske rabe, ki leži ob območju Zelezniki1, pozidan je z enostanovanjskimi stavbami, zgrajenimi v istem obdobju.

EUP Zelezniki3 je pozidan z enostanovanjskimi stavbami zgrajenimi med 1967 in 1989 s tipičnim tlorisom v obliki črke L.

EUP Zelezniki4 je prav tako naselje enostanovanjskih stavb, zgrajenih med 1967 in 1989, vendar z drugačnim tlorisom.

EUP Zelezniki5 je območje večstanovanjskih stavb, zgrajenih med 1946 in 1989.

EUP Zelezniki6 je območje stanovanjskih stavb, zgrajenih med 1967 in 1989. Stavbe so postavljene v prostor brez navideznega reda.

EUP Zelezniki7 je območje gospodarske rabe, stavbe so bile večinoma zgrajene med 1967 in 1989.

EUP Zelezniki8 je območje proizvodnih dejavnosti, vendar na podlagi podatkov REN sklepamo, da so to površine za industrijo, stavbe so nastajale v različnih obdobjih po letu 1945.

EUP Zelezniki9 je območje enostanovanjskih stavb, v večini zgrajenih po letu 1945.

EUP Zelezniki10 je območje enostanovanjskih stavb zgrajenih po letu 1945. Večina stavb je bila zgrajenih v obdobju med 1946 in 1967.

EUP Zelezniki11 je območje podeželskega naselja, večina stavb je bila zgrajena pred letom 1919.

EUP Zelezniki12 je manjše območje centralnih dejavnosti.

EUP Zelezniki13 je območje starejših, enostanovanjskih stavb, ki so bile zgrajene pred 1919.

EUP Zelezniki14 je območje enostanovanjskih stavb, zgrajenih pretežno med 1946 in 1967.

EUP Zelezniki15 je prav tako območje podeželskega naselja, kjer je bila večina stanovanjskih stavb zgrajena pred 1919.

EUP Zelezniki16 je manjše območje večstanovanjskih stavb, zgrajenih med 1946 in 1989.

EUP Zelezniki17 je manjše območje centralnih dejavnosti.

EUP Zelezniki18 je območje starejših enostanovanjskih stavb.

EUP Zelezniki19 je območje starejših enostanovanjskih stavb.

EUP Zelezniki20 je območje večstanovanjskih stavb, zgrajenih med 1946 in 1967.

EUP Zelezniki21 je območje starejših enostanovanjskih stavb s kmetijskimi gospodarstvi.

EUP Zelezniki22 je podobno območje kot EUP Zelezniki21.

EUP Zelezniki23 je prav tako območje podeželskega naselja, vendar so bile stavbe zgrajene nekoliko kasneje, med 1946 in 1989.

EUP Zelezniki24 je območje, kjer se pretežno nahajajo centralne dejavnosti.

6.6 Določitev PIP

PIP predstavljajo obširen seznam pogojev pri načrtovanju prostora. Na podlagi REN lahko določimo le majhen del PIP. Strokovne podlage, ki smo jih uporabili v ta namen, se nanašajo na:

- pretežno dejansko rabo stavb in podrobno namensko rabo prostora;
- tip stavbe;
- opremljenost s komunalno infrastrukturo.

Na podlagi teh strokovnih podlag lahko določimo PIP, ki se nanašajo na:

- vrste objektov glede na namen;
- podrobnejše pogoje glede tipologije objektov;
- obstoječa in predvidena omrežja in objekte GJI, na katera se morajo posamezna območja obvezno priključiti.

Poleg zgoraj naštetih PIP lahko na podlagi REN izdelamo tudi strokovne podlage, ki jih potrebujemo za določitev naslednjih PIP:

- deleži posameznih dejavnosti;
- pogoji glede velikosti (predvsem etažnost objektov).

Tudi v primeru določana PIP se moramo zavedati omejitev, ki smo jih upoštevali ali pa so posledica REN. Na osnovi REN lahko odločamo le o ohranjanju trenutnega stanja ali njegovem izboljšanju, ne moremo pa načrtovati večjih sprememb, ki so posledica spreminjanja prostora skozi čas.

7 ANALIZA ZANESLJIVOSTI IN UPORABNOSTI PODATKOV REN PRI IZDELAVI STROKOVNIH PODLAG

Zanesljivost podatkov REN smo preverili na dva načina. V nekaterih primerih smo primerjali same podatke z dejanskim stanjem, v drugih pa smo primerjali rezultate analiz z dejanskim stanjem. Pri tem smo si pomagali tudi s podatki, ki so nam jih posredovali z Občine Železniki. Na ta način smo torej ugotavljali:

- koliko se podatki ujemajo z dejanskim stanjem;
- koliko so ti podatki sploh uporabni.

Poleg analize rezultatov bomo poskušali navesti tudi razloge, zaradi katerih prihaja do odstopanj med dejanskim stanjem in sliko, ki jo pridobimo s podatki REN. Pri analizi rezultatov smo bili predvsem pozorni na ujemanje podatkov z dejanskim stanjem in ali različne poenostavitve, ki smo jih uporabili, vplivajo na kakovost rezultatov. Naj omenimo, da smo poenostavitve uvedli predvsem zaradi omejitev, ki nam jih postavlja REN.

7.1 Določitve omrežja naselij

Najprej smo analizirali podatke. Ker smo pridobili točne podatke o dejanskem stanju v občini, smo lahko le-te primerjali s podatki REN.

Pri pripravi zgornje tabele smo prišli do naslednjih ugotovitev:

- Za pripravo kakovostnih strokovnih podlag je potrebna visoka kvaliteta podatkov. Predvsem to velja pri nekaterih ključnih podatkih za razvrščanje naselij glede na centralnost. In ravno v tem primeru nam REN ne nudi dovolj kvalitetnih podatkov. Med pomembnejše podatke za razvrščanje po našem mnenju sodijo podatki o razvrstitvi trgovin, osnovnih šol, sedežev krajevnih skupnosti, manjših dvoran, stavbe z občinskimi institucijami, pošt, bank in policijskih postaj.
- Določitev razporeditve nekaterih centralnih dejavnosti po naseljih je sporna, ker so različne dejavnosti uvrščene pod isto šifro (nazoren primer je CC-Si šifra 1220101, ki lahko predstavlja sodišče, parlament, policijsko postajo, prostore krajevnih skupnosti, občinske prostore in druge podobne dele stavbe). Na ta način le z REN za nekatere dejavnosti ne moremo določiti ali se nahajajo v posameznih naseljih.

- Pri določanju centralnosti predstavlja velik problem tudi nabor dejavnosti, ki jih je potrebno prikazati v naselju. Nekatere dejavnosti so preveč podrobne in jih CC-Si klasifikacija ne omenja (npr. lokalna radijska postaja), druge pa niso bile popisane, ker je popis zajel le stavbe ne pa tudi gradbeno inženirskih objektov (npr. športno igrišče).
- Z razporeditvijo dejavnosti smo prikazali še dodatne podatke, ki nam jih daje REN, saj lahko prikažemo tudi število delov stavb določene rabe in skupno neto tlorisno površino, ki zavzema določeno rabo po naseljih. Vendar pa se dodatni podatki, ki smo jih pridobili na ta način, niso izkazali za zelo koristne. Tako smo si s podatkom o skupni neto etažni površini pomagali le pri določitvi popolne osnovne šole. Kljub temu nam ti podatki ne zadoščajo za potrditev neke dejavnosti, lahko pa nam služijo za orientacijo pri določanju prisotnosti dejavnosti v naselju.

Zanimivo je, da smo navkljub pomanjkljivostim, ki jih omenjamo zgoraj, prišli do povsem identičnih rezultatov pri razvrstitvi naselij glede na centralnost, kot je dejansko stanje v občini. Na podlagi tega lahko trdimo, da je REN dovolj dobro orodje, da si ustvarimo osnovno sliko o omrežju naselij, ki pa jo moramo nadgraditi še z ostalimi viri podatkov za pripravo strokovnih podlag in metodami dela, ki so nam na voljo.

7.2 Določitev območij razpršene gradnje in poselitve

Pri določanju razpršene poselitve smo se lahko na podlagi podatkov REN osredotočili le na določanje pojava samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967. Pri tem smo izkoristili podatke o letu izgradnje stavb in podatke o pretežni dejanski rabi. Podatke o starosti stavb lahko poljubno prikažemo na način, ki je za določeno nalogo najprimernejši. Prav pri iskanju stavb, zgrajenih pred letom 1967, se je izkazala prednost REN, da so podatki zbrani na stavbo oziroma del stavbe natančno. Podobno smo prilagodili tudi prikaz pretežne dejanske rabe stavb.

Za določanje razpršene gradnje nam REN ne nudi ravno veliko podatkov. Smo pa na analiziranem območju vse stavbe, ki jih nismo mogli določiti kot razpršeno poselitve in so od naselja oddvojene, obravnavali kot razpršeno gradnjo. O kvaliteti na ta način pridobljene strokovne podlage na žalost ne moremo sklepati, saj nimamo podatkov o dejanskem stanju razpršene gradnje in poselitve v občini Železniki.

7.3 Določitev območij, potrebnih prenove

Pri analizi območij, potrebnih prenove, smo se osredotočili le na eno območje in ga podrobneje analizirali na podlagi podatkov, ki so nam na razpolago v REN.

Pri določanju območij, potrebnih prenove, smo se že na začetku znašli pred oviro, ki jo predstavlja nedefiniranost kriterijev za določitev takih območij. Zato smo se osredotočili na kriterije, ki jih v knjigi Degradirana urbana območja navaja Janez Koželj, in jih do določene mere prenesli na območje občine Železniki, ki ga na večjem delu lahko obravnavamo kot podeželsko območje. Kljub vsemu smo bili tudi v primeru določitve območij, potrebnih prenove, v dilemi, ali nam podatki REN zadoščajo za določitev degradiranih območij.

Kot se je izkazalo v primeru Dražgoš, je ocena o degradiranosti območja na podlagi podatkov REN napačna. Napake izhajajo že iz samih podatkov, saj so nekateri podatki napačni. Drugi vzrok za napako je izbor strokovnih podlag, ki so predstavljale kriterije za odločanje o degradiranem območju. V tem primeru se je izkazalo, da podatki, zbrani s popisom, ne prikazujejo dejanskega stanja na terenu. Iz podatkov o vodovodu lahko sklepamo, da na območju ni vodovodnih priključkov. Vendar pa v resnici temu ni tako, saj na območju Dražgoš ni vodovoda v občinski lasti, obstajajo pa tako imenovani »vaški vodovodi«. In ker ti vodovodni priključki očitno niso prikazani v REN, smo sklepali da na območju ni vodovodnega omrežja, kar nas je napeljalo na misel, da je območje degradirano. Pravilni so podatki o kanalizacijskem in električnem omrežju. V primeru Dražgoš je predvsem sporno dejstvo, da še vedno nimajo kanalizacijskega omrežja, saj vas leži na vodovarstvenem območju. Seveda ta podatek ni razviden iz REN, posredovali so nam ga z Občine Železniki.

Po podatkih o starosti stavb lahko sklepamo, da je v vasi večina stavb zgrajenih v istem obdobju. Postavi se vprašanje ali so stavbe zgrajene med letoma 1946 in 1967 res znak, da gre za degradirano območje, saj je amortizacijska doba stanovanjskih stavb 60 let. Vendar pa pri tem ne smemo zanemariti podatkov o prenovah streh in fasad, ki govorijo, da se v zadnjem času prenove ne izvajajo pogosto. Kar nas lahko navede na pomisleke o zmanjševanju vrednosti stavbnega fonda in torej lahko govorimo o degradiranih območjih.

Navkljub vsem podatkom o Dražgošah, ki smo jih pridobili na podlagi REN, nam za realno oceno primanjkujejo nekateri ključni podatki (ali so stavbe naseljene ...) Tudi v tem primeru vidimo, da je REN eden izmed pripomočkov, ne moremo pa na njegovi podlagi izdelati celovite analize.

7.4 Določitev podrobne namenske rabe prostora

Karto podrobne namenske rabe prostora, ki smo jo izdelali na podlagi podatkov REN, smo primerjali s podrobno namensko rabo prostora, ki je prikazana v Dopolnjenem osnutku OPN občine Železniki, ki je dostopen na spletni strani občine Železniki. Podrobno namensko rabo smo določali le za stavbna zemljišča v osrednjem delu Železnikov ter v krakih mesta, ki se raztezajo v smeri proti JZ, SZ in SV.

Primerjava obeh kart je pokazala, da se območja industrijskih dejavnosti skoraj v celoti ujemajo. Prav tako so identične tudi ugotovitve na SZ in SV kraku Železnikov, kjer so stanovanjske površine. Do razlik na področju določanja podrobne namenske rabe je prišlo predvsem na območju Železnikov, ki se razteza proti JZ in v osrednjem delu mesta. Na skrajni točki tega kraka, ki smo ga analizirali in mu določili rabo »Druga območja centralnih dejavnosti«, je v Dopolnjenem osnutku OPN določena raba »Pokopališče«. Do te razlike je prišlo, ker smo izhajali le iz rabe stavb. Na ta način ne moremo zaznati območja pokopališča. Do razlike je prišlo tudi na levem in desnem bregu Selške Sore, kjer smo določili stanovanjske površine in površine podeželskega naselja, medtem ko so v Osnutku predloga OPN na tem območju določene površine osrednjih centralnih dejavnosti. Do razhajanj prihaja

tudi na območju, kjer je v Dopolnjenem osnutku OPN določena raba »Športni center«, po našem predlogu pa je to območje del območja osrednjih centralnih dejavnosti. Do te razlike je prišlo, ker le ene telovadnice nismo označili kot športni center, na podlagi REN pa ne moremo vedeti, ali je na tem območju mogoče tudi športno igrišče ali kakšen drug podoben objekt. Drugih pomembnih razlik med obema predlogoma ni.

Poglavitne razlike med obema predlogoma so torej v območju centralnih dejavnosti. Verjetno razlika izhaja deloma iz pretežne dejanske rabe, ki smo jo uporabili za določanje podrobne namenske rabe in pa iz različnih kriterijev za določanje območij centralnih dejavnosti. Obstaja možnost, da smo z določitvijo pretežne dejanske rabe zakrili katero izmed centralnih dejavnosti, ki zajemajo manjši delež v skupni uporabni površini stavbe, vendar so ravno tako pomembne za določanje podrobne namenske rabe. Prav tako se zdi, da so nas pri določanju območij centralnih dejavnosti vodili drugačni kriteriji, do česar pride, kadar kriteriji niso jasno napisani.

Tudi v primeru analize pretežne dejanske rabe stavb in določanju podrobne namenske rabe prostora se je izkazalo, da je REN lahko pripomoček za omenjeno analizo, in ga je smiselno uporabljati v kombinaciji z drugimi viri podatkov.

7.5 Določitev EUP

S samim določanjem EUP na podlagi REN nismo imeli težav. Če izvzamemo težave, ki so se pojavile z določanjem FZ, so ostali kriteriji, ki smo jih uporabili, dovolj kvalitetni. V primerjavi z EUP, ki so podane v Dopolnjenem osnutku OPN, smo uporabili mnogo strožje kriterije za njihovo določitev, kar je razvidno tudi iz dejstva, da so po površini EUP, ki smo jih določili na podlagi podatkov REN mnogo manjše kot pa EUP v Dopolnjenem osnutku OPN. Takšna rešitev se nam zdi smiselna glede na definicijo EUP, ki smo jo podali v poglavju 5.3 »Določitev enot urejanja prostora«.

8 ZAKLJUČEK

Na podlagi analize zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, registra nepremičnin in strokovnih podlag, ki so bile izdelane na podlagi podatkov REN, smo prišli do nekaterih sklepnih misli, ki jih podajamo v nadaljevanju.

S področja zakonodaje bode v oči kratek seznam obveznih strokovnih podlag. Iz tega izhaja, da so prostorski načrtovalci pri pripravi strokovnih podlag vezani predvsem vsak na svoja merila strokovnosti. Hkrati to otežuje nalogo priprave strokovnih podlag, saj je pojem izjemno širok in zajema tako naravne kot antropogene dejavnike okolja. Kljub vsemu pa ravno tak način determiniranja potrebnih strokovnih podlag omogoča tudi prilagajanje le-teh določenemu okolju oziroma problemu.

Hiter pregled podatkov REN omogoča marsikatero interpretacijo uporabe teh podatkov, vendar pa se je na koncu našega dela izkazalo, da smo pričakovali več, kot pa smo dejansko dobili. Napake REN izhajajo iz metodologije zbiranja podatkov in njihovega prikazovanja (tak primer je podatek o površini parcele), nekatere napake očitno izhajajo iz slabe interpretacije podatkov (podatki o vodovodu), nekateri podatki pa v celoti prikazujejo stanje na terenu. Nekateri podatki so torej uporabni v prostorskem načrtovanju, drugi ne, torej moramo podatke uporabljati s kritično presojo. Poleg zgoraj omenjenih dejstev ne smemo pozabiti niti na to, da bo s časom REN pridobil še časovno dimenzijo, saj naj bi odražal tudi zgodovino sprememb posameznih nepremičnin. To bo za prostorsko načrtovanje pomembna dodana vrednost, saj bo na tej podlagi možna izdelava najrazličnejših projekcij in tako ne bomo omejeni le na ohranjanje trenutnega stanja ampak bo možno na podlagi REN tudi načrtovati spremembe v prostoru.

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag lahko zapišemo sklepno in ključno ugotovitev o uporabi REN v prostorskem načrtovanju. REN je vsekakor uporaben v prostorskem načrtovanju, vendar pa ga moramo, podobno kot ostale vire podatkov, uporabljati s kritično presojo. Za kvalitetno in uporabno prostorsko načrtovanje moramo poleg REN uporabljati tudi druge podatke in metode dela, ki so nam na razpolago.

VIRI

Berden, B., Janežič, M. 2008. Metodologija vodenja in vzdrževanja registra nepremičnin, delovno gradivo, feb. 2008. Ljubljana. Geodetska uprava Republike Slovenije, 52 str.

Berden, B., Janežič, M. 2008. Register nepremičnin.

Bevc, B. Jankovič, K. Vodlan, M. 2008. Strokovne podlage za občinski prostorski načrt – Stanovanja.

www.medvode.si/seje_obc_sveta/seje_2006_2010, (26. 5. 09)

Cerar, M. 2008. Konec leta bomo poznali tržno vrednost nepremičnine. Delo FT.

<http://www.ibn.si/articles/detail/3808>, (11. 5. 2009)

Černe, A. 2004. Analiza pred planom. Prostorske znanosti za 21. stoletje: jubilejni zbornik ob 30-letnici Interdisciplinarnega podiplomskega študija urbanističnega in prostorskega planiranja in 60-letnici prof. dr. Andreja Pogačnika, predstojnika tega študija: 31–40.

Černe, A. 2005. Strokovne analize v prostorskem planiranju. Ljubljana, Oddelek za geografijo Filozofske fakultete v Ljubljani: 115–166.

Černe, T. 2009. Uporaba podatkov registra nepremičnin pri gospodarjenju z javnimi površinami lokalnega pomena v urbanem okolju. Ljubljana.

Černe, T., Kos Grabar, J., Čeh, S. 2006. Predlogi geodetske stroke za izboljšanje zakonodaje s področja urejanja prostora. Geodetski vestnik. 50, 3: 492–503.

Dopolnjen osnutek OPN občine Železniki,

<http://www.zelezniki.si/obcina/>. (11. 1. 2009)

Globočnik, T. Troha, A. Krajner, P. 2007. Strokovne podlage za poselitev, zaključno poročilo, občina Železniki.

Juhart, M. 2002. Stvarnopravni zakonik(SPZ) / uvodna pojasnila Miha Juhart. Ljubljana, GV
Založba: 188 str.

Koželj, J. 1998. Degradirana urbana območja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor,
Urad RS za prostorsko planiranje: 252 str.

Metodološka pojasnila in navodila za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst
objektov (CC-Si),

<http://www.gu.gov.si/> (11. 10. 09)

Navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin
planskih aktov občin. UL SRS št 20/85: 1141–1154.

Navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov.
UL SRS št 14/85: 806–813.

Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije. UL RS št. 76/2004.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje – Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Univerza v
Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 251 str.

Pogačnik, A. 2006. Kako izdelamo prostorske načrte. Maribor, Obzorja: 300 str.

Popis nepremičnin – Popisni obrazci.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za
določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. UL RS št.
0071-145/2007: 13398–13406.

Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb. 2006. Ljubljana: 42 str.

Rakar, A. 2008. Osnove urejanja prostora: Študijsko gradivo. Ljubljana.

Rakar, A., Krofl, M. 2004. Dovoljenje za gradnjo v Republiki Sloveniji od Vojvodine Kranjske do članstva v Evropski uniji. Prostorske znanosti za 21. stoletje: jubilejni zbornik ob 30-letnici Interdisciplinarnega podiplomskega študija urbanističnega in prostorskega planiranja in 60-letnici prof. dr. Andreja Pogačnika, predstojnika tega študija: 183–191.

Ravbar, M. 2007. Prostorsko planiranje – čemu?. Geodetski vestnik, 51, 2: 233–245

Slovar slovenskega knjižnega jezika

Solomun, J. 2009. Novi prostorski akti – predavanje. FGG. Ljubljana.

STA. 2007. Iztek se je rok za popis nepremičnin. Finance.

<http://www.finance.si/200185> (15. 10. 2008)

Študija / Strokovne podlage za pripravo novih prostorskih aktov mesta Ljubljana.

www.luz.si/inc/files.php?id=59 (25.4.2009)

Zaključni račun proračuna RS za leto 2007. 2008.

http://www.mf.gov.si/slov/proracun/zaklj_racun_2007/ZR2007_III_2_156.pdf, (11. 5. 2009)

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 720-02/00-3/6: 5029–5056.

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. UL SRS, 18-931/85.

Zakon o urejanju prostora. UL SRS, 18-930/84, UL SRS 15-703/89 (spremembe in dopolnitve) UL SRS 71-2581/93

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/07: 4584

PRILOGE

PRILOGA A

RAZPORED DEJAVNOSTI PO NASELJIH IN ŠTEVILO DELOV STAVB, KI
PRIPADAJO DOLOČENI DEJAVNOSTI PO NASELJIH

Vir podatkov: Register nepremičnin, Geodetska uprava RS, 2009

Dejavnost	CC-Si šifra																																								
	Naselje																																								
	1242005	1272101	1230104	1263001	1211201, 1211202	1230104	?	124110	1261001	1220101	1230401	1274002	1220201	1220201	1264002	1261001	1263001	? (123 ...)	?	1265001	1220101	?	?	1263001	1230101	1230103, 1230104, 1230105	1211201, 1211202	1261001	1262001	?	?	?	1272101, 1272103	1220101	1230102	?	?	?	123... 1251001	1230301	?
Davča	1	1	1	1	1	1	?	?	0	1	0	0	0	0	0	0	1	?	?	2	1	?	?	1	0	3	1	0	0	?	?	?	3	1	0	?	?	?	4	0	?
Dolenja vas	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	1	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	8	0	?
Dražgoše	1	2	2	1	1	2	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	1	?	?	0	0	?	?	1	0	2	1	0	2	?	?	?	3	0	0	?	?	?	4	0	?
Golica	0	1	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	0	0	?	
Kališe	0	1	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	3	0	0	?	?	?	0	0	?	
Lajše	1	1	0	0	1	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	1	0	0	?	?	?	3	0	0	?	?	?	0	0	?
Martinj vrh	0	0	0	0	1	0	?	?	1	0	0	0	0	0	0	1	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	1	1	0	?	?	?	2	0	0	?	?	?	3	0	?
Ojstri vrh	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Osojnik	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Podlonk	0	0	2	1	0	2	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	1	?	?	0	0	?	?	1	0	2	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	2	0	?	
Podporezen	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Potok	0	0	1	0	0	1	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	1	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Prtovč	0	1	1	0	0	1	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	1	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	1	0	?	
Ravne	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	0	0	?	
Rudno	1	0	1	0	0	1	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	1	0	0	?	?	?	2	0	0	?	?	?	8	0	?	
Selca	1	2	3	1	1	3	?	?	2	1	1	0	1	1	0	2	1	?	?	0	1	?	?	1	0	2	1	2	0	?	?	?	5	1	0	?	?	?	5	0	?
Smoleva	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	1	0	?	
Sp. Sorica	0	1	0	1	1	0	?	?	1	0	0	0	1	1	0	1	1	?	?	0	0	?	?	1	0	0	2	1	1	?	?	?	2	0	0	?	?	?	0	0	?
Sp. Danje	0	1	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	0	0	?	
Studeno	0	0	1	0	0	1	?	?	0	0	1	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	1	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	2	0	?	
Topolje	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Torka	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	0	0	?	
Zabrdo	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Zabrekve	0	1	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	1	0	0	?	?	?	0	0	?	
Zala	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Zali Log	0	2	1	0	1	1	?	?	1	1	0	0	0	0	0	1	0	?	?	0	1	?	?	0	0	2	0	1	0	?	?	?	4	1	0	?	?	?	4	0	?
Zg. Sorica	2	0	5	1	1	5	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	1	?	?	0	0	?	?	1	0	5	1	0	2	?	?	?	7	0	0	?	?	?	5	0	?
Zg. Danje	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	
Železniki	2	2	10	4	8	10	?	?	3	2	6	0	3	3	9	3	4	?	?	2	2	?	?	4	5	15	8	3	3	?	?	?	8	2	0	?	?	?	73	1	?

PRILOGA B

RAZPORED DEJAVNOSTI PO NASELJIH IN VSOTA NETO ETAŽNIH POVRŠIN, KI
JIH ZASEDA DOLOČENA DEJAVNOST PO NASELJIH

Vir podatkov: Register nepremičnin, Geodetska uprava RS, 2009

Dejavnost	CC-Si šifra																																												
	Naselje																																												
Gasilski dom	1242005	1272101	1230104	1263001	1211201, 1211202	1230104	?	124110	1261001	1220101	1230401	1274002	1220201	1220201	1264002	1261001	1263001	?(123...)	?	1265001	1220101	?	?	1263001	1230101	1230103, 1230104, 1230105	1211201, 1211202	1261001	1262001	?	?	?	1272101, 1272103	1220101	1230102	?	?	?	123... 1251001	1230301	?				
Cerkve	209	351	57	206	0	68	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	206	0	68	0	0	0	?	?	?	112	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Manjša trgovina	50	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Nepopolna OŠ	476	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Gostilanabife	88	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Trgovina osnovne preskrbe	50	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Otroško igrišče	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Šolsko športno igrišče	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Manjša dvorana	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Sedež KS	10	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Obrtne dejavnosti	0	62	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Postajališče JPP	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Poštni urad	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Banka	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Ambulanta	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Kino	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Vrtec	476	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Obrtna cona	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Večnamensko športno igrišče	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Telovadnica	45	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Občinska stavba	10	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Prostori društev	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Enota osnovnega zdrav.	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Popolna OŠ	476	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Večja samostojna trgovina	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Specializirane trgovine	120	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Gostinski obrat s toplo prehrano	88	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Dvorana za kulturne prireditve	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Knjižnica	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Prostor za prireditve na prostem	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Lokalna radijska postaja	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Prostori socialnih služb	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Versko središče	417	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Policijska postaja	10	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Tržnica	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Avtobusna postaja	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Letno kopališče	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Obrtna cona, obrtno-industrijska cona	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Obrti	566	2319	682	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	?	?	?	0	0	0	?	?	?	0	0	?	?	?	0	?	
Bencinski servis	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	0	0	0	0	0	0	?	?	0	0	?	?	0	0																					

PRILOGA C

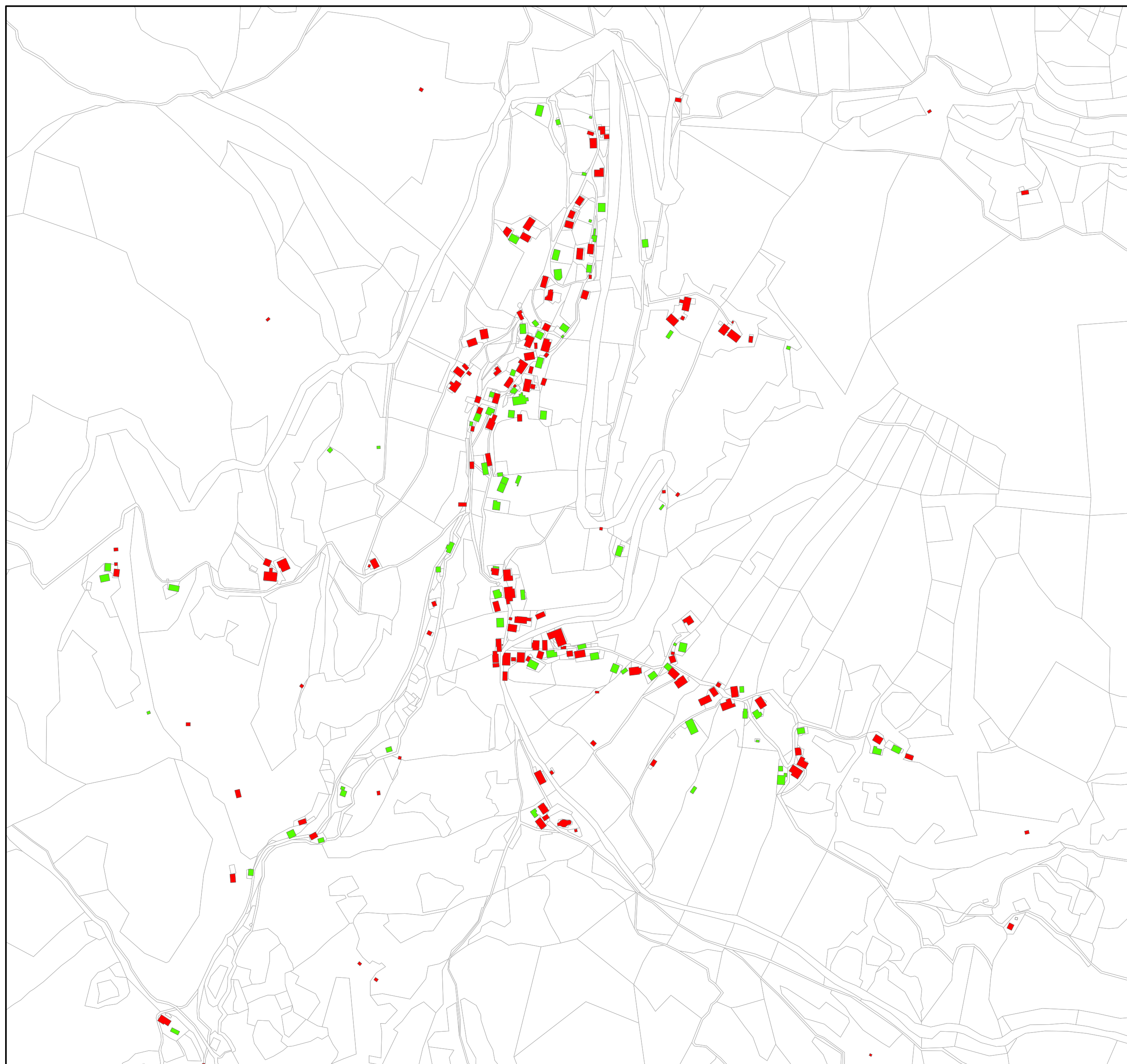
LETO IZGRADNJE STAVB V SORICI

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

LETO IZGRADNJE STAVB V SORICI



Legenda

Leto izgradnje stavbe

■ Pred letom 1968

■ 1968-2007

Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

Meja parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009

2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PRILOGA Č

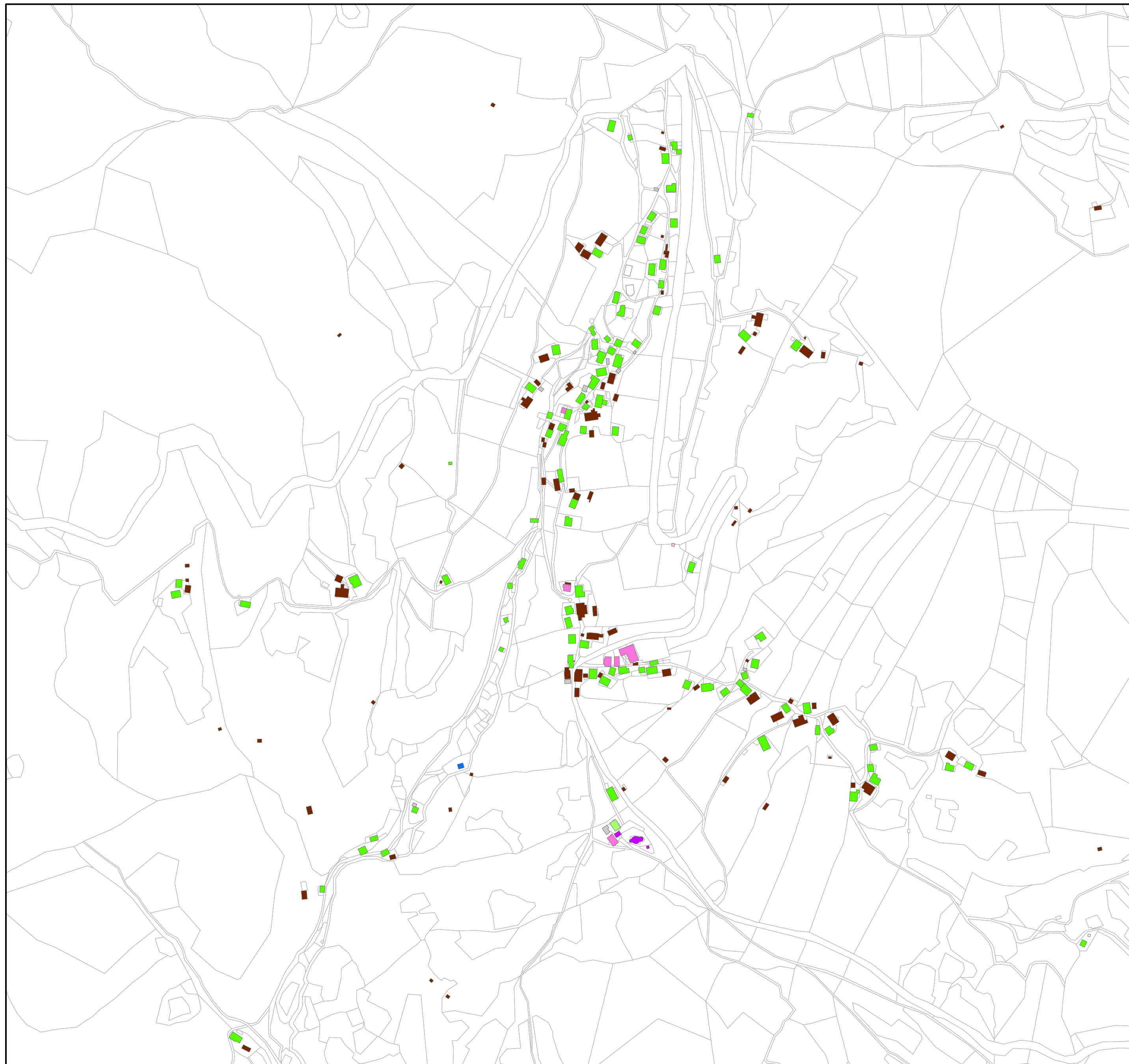
DEJANSKA RABA STAVB V SORICI

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

DEJANSKA RABA STAVB V SORICI



Legenda

Raba stavbe

- Stanovanjska raba
- Kmetijska raba
- Raba za promet
- Raba splošnega družbenega pomena
- Industrijska raba
- Raba za verske obrede in pokopališke stavbe
- Nestanovanjska raba
- Stavba za posebne namene
- Drugo

Zemljiško-katastrski prikaz

- Meja parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PRILOGA D

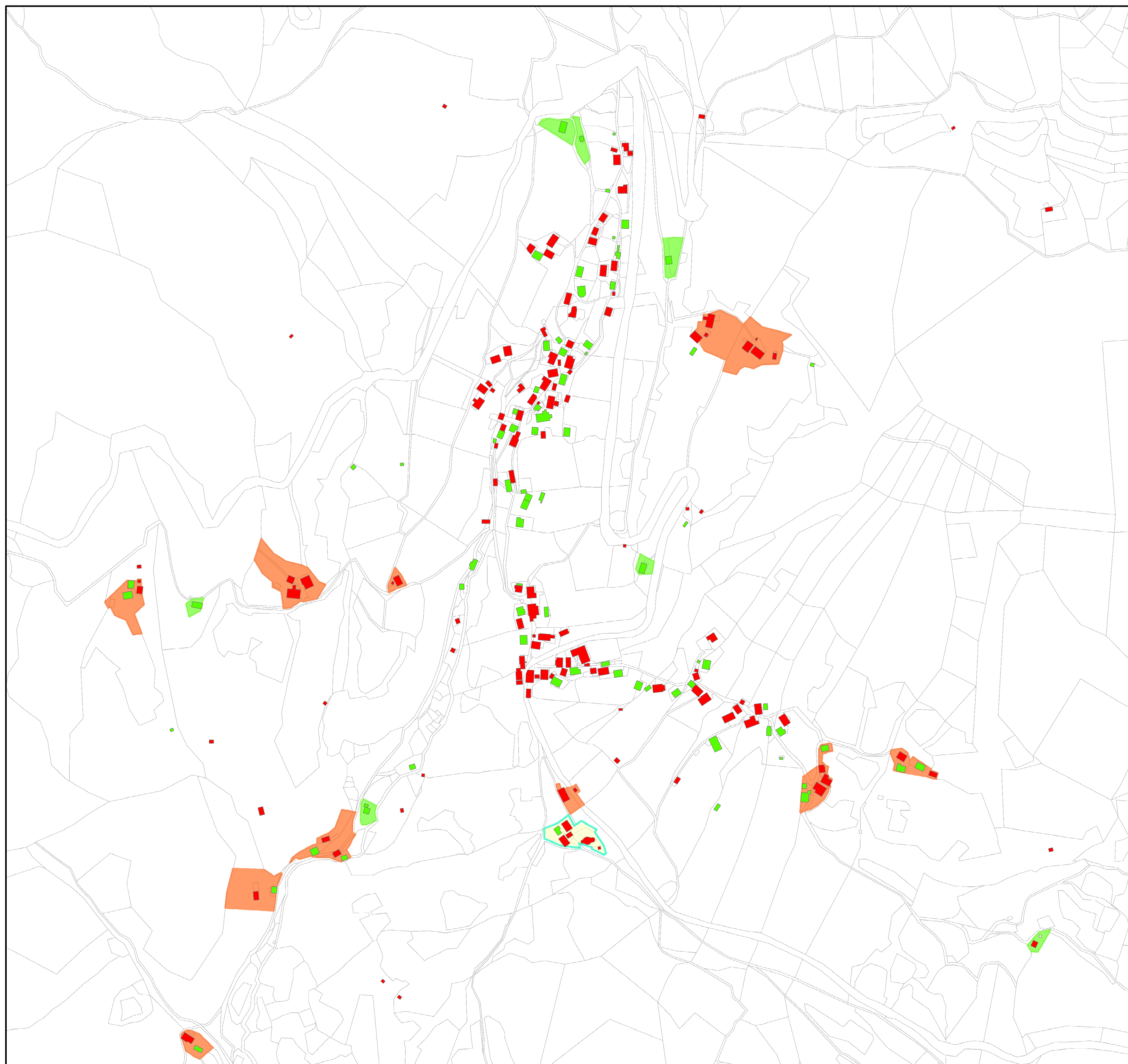
VRSTA POSELITVE V SORICI

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Vrsta poselitve: Urška Rus, 2010

VRSTA POSELITVE V SORICI



Legenda

Vrsta poselitve

- Razpršena poselitev
- Razpršena gradnja
- Storitvene dejavnosti izven območja naselja

Leto izgradnje stavbe

- Pred letom 1968
- 1968-2007
- Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

- Meja parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Vrsta poselitve: Urška Rus, 2010

PRILOGA E

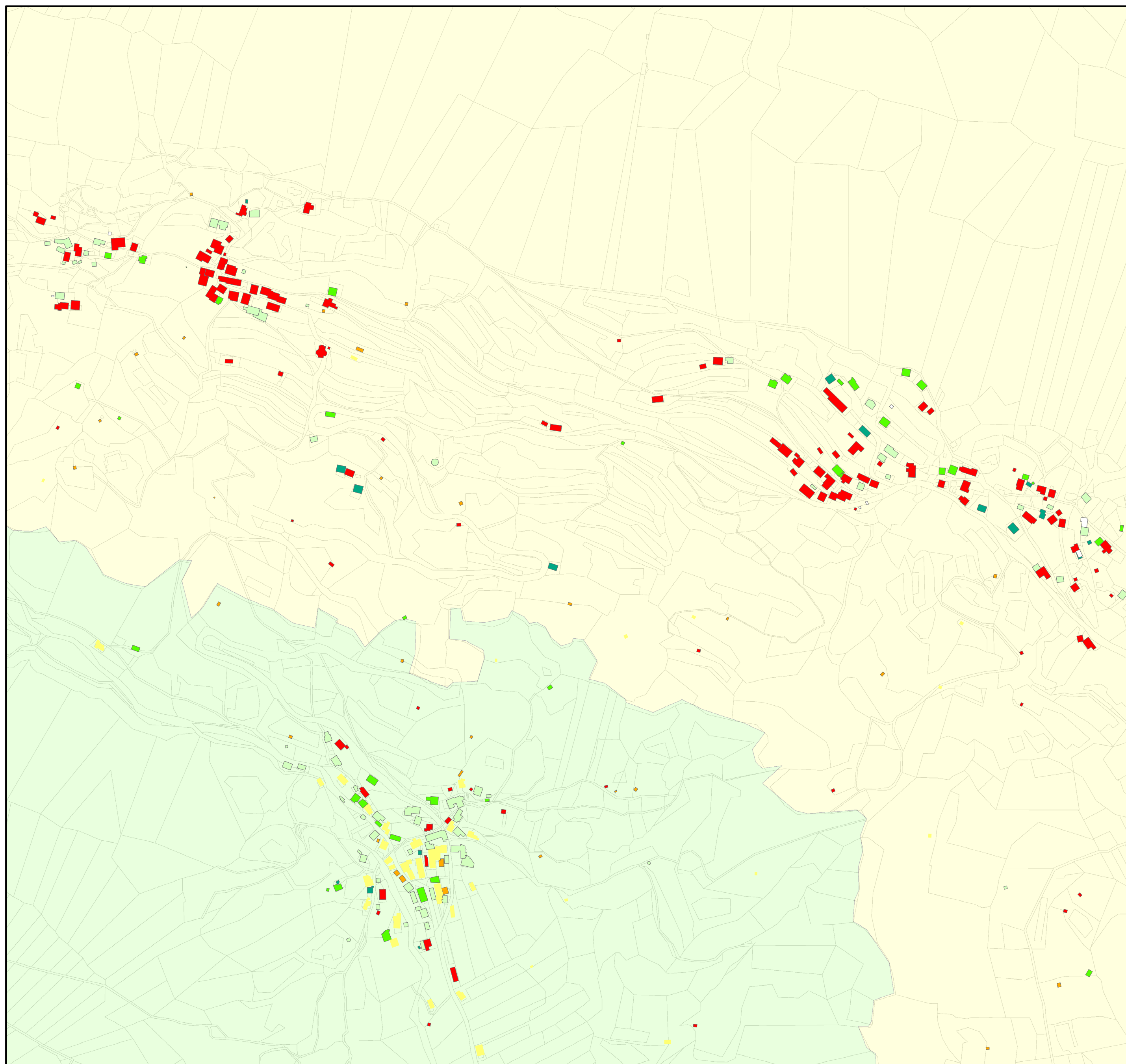
LETO IZGRADNJE STAVB V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

LETO IZGRADNJE STAVB V DRAŽGOŠAH



Legenda

Leto izgradnje stavbe

- Pred 1919
- 1919-1945
- 1946-1967
- 1968-1989
- 1990-2002
- 2003-2007
- Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

- Meja parcele

Območja naselij

- Dražgoše
- Druga naselja

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
2. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

PRILOGA F

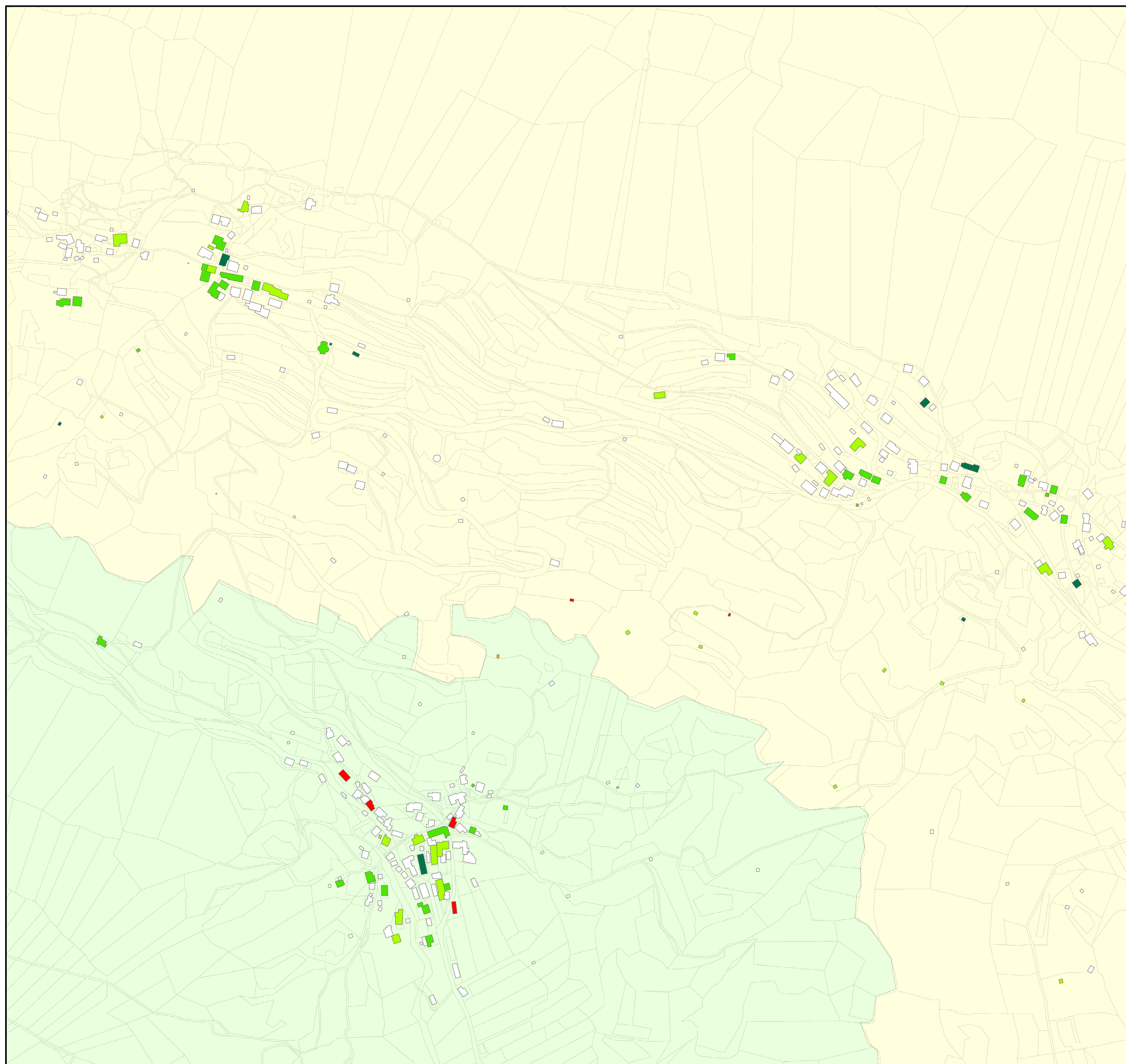
LETO OBNOVE STREH V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

LETO OBNOVE STREH V DRAŽGOŠAH



Legenda

Leto obnove strehe

- 1919-1945
- 1946-1967
- 1967-1989
- 1990-2002
- 2003-2007
- Ni podatka

Zemljiško-katastrski izpis

- Meje parcele

Območja naselij

- Dražgoše
- Druga naselja

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

PRILOGA G

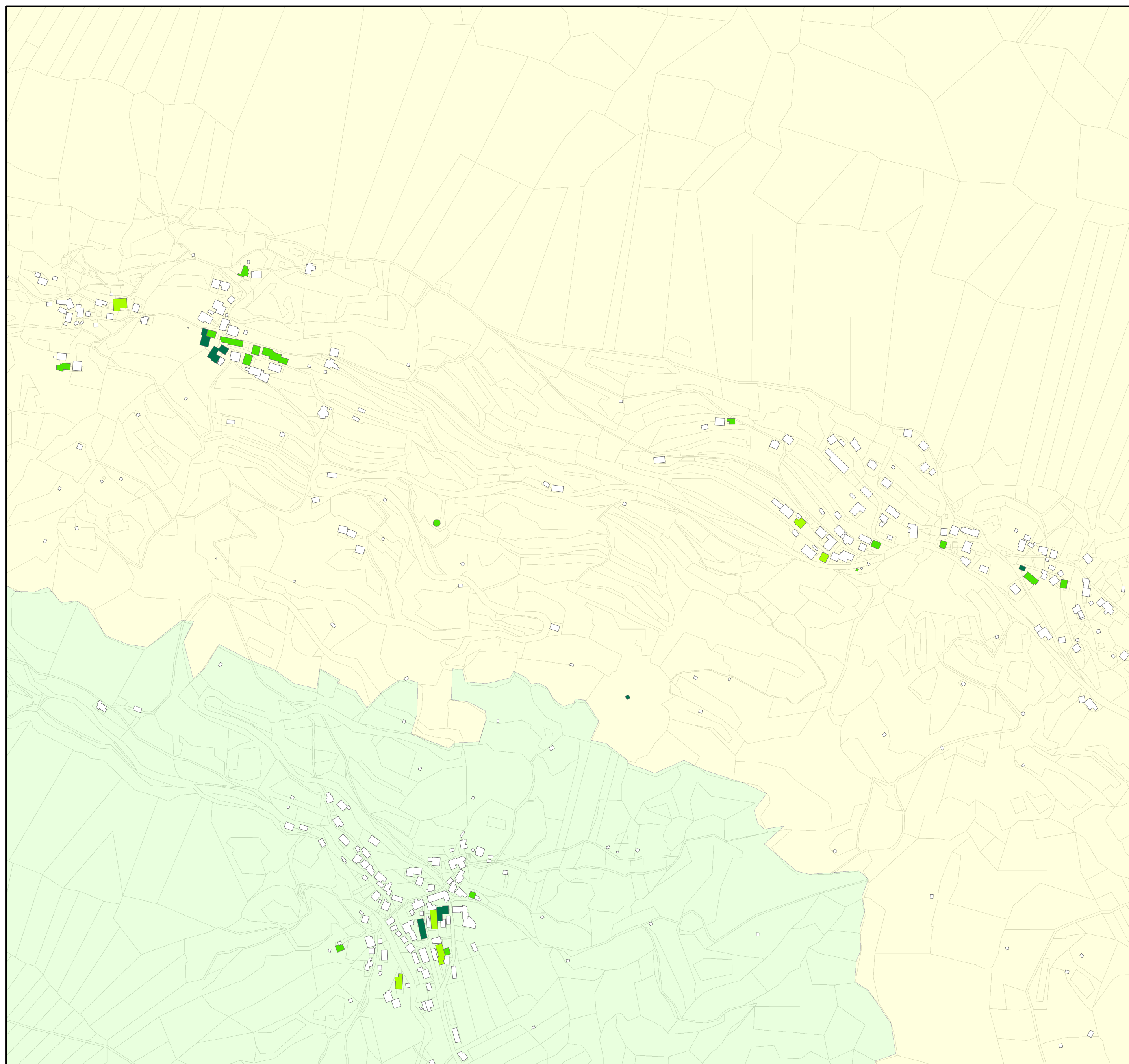
LETO OBNOVE FASAD V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

LETO OBNOVE FASAD V DRAŽGOŠAH



Legenda

Leto obnove fasade

1967-1989

1990-2002

2003-2007

Ni podatka

Zemljiško-katastrski izpis

Meje parcel

Območje naselja

Dražgoše

Druga naselja

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009

2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

PRILOGA H

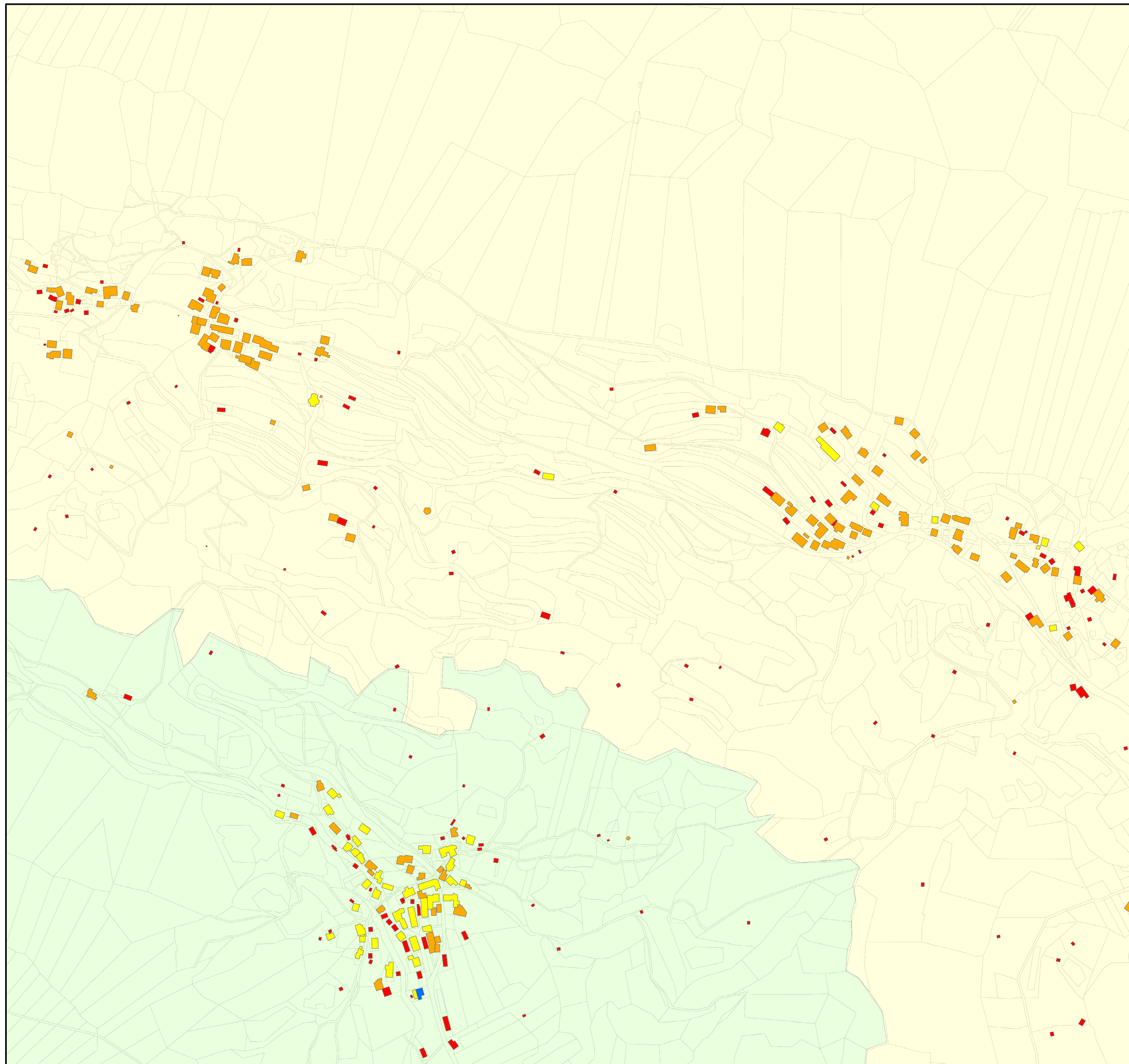
OSNOVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:





1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

OSNOVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST V DRAŽGOŠAH




Legenda



Osnovna komunalna opremljenost

-  2 od 3 osnovnih komunalnih priključkov
-  Ali vodovod ali elektrika ali kanalizacija
-  Ni vodovoda, elektrike in kanalizacije
-  Vodovod, elektrika in kanalizacija

Zemljiško-katastrski prikaz

-  Meja parcele

Območje naselja

-  Dražgoše
-  Druga naselja

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

PRILOGA I

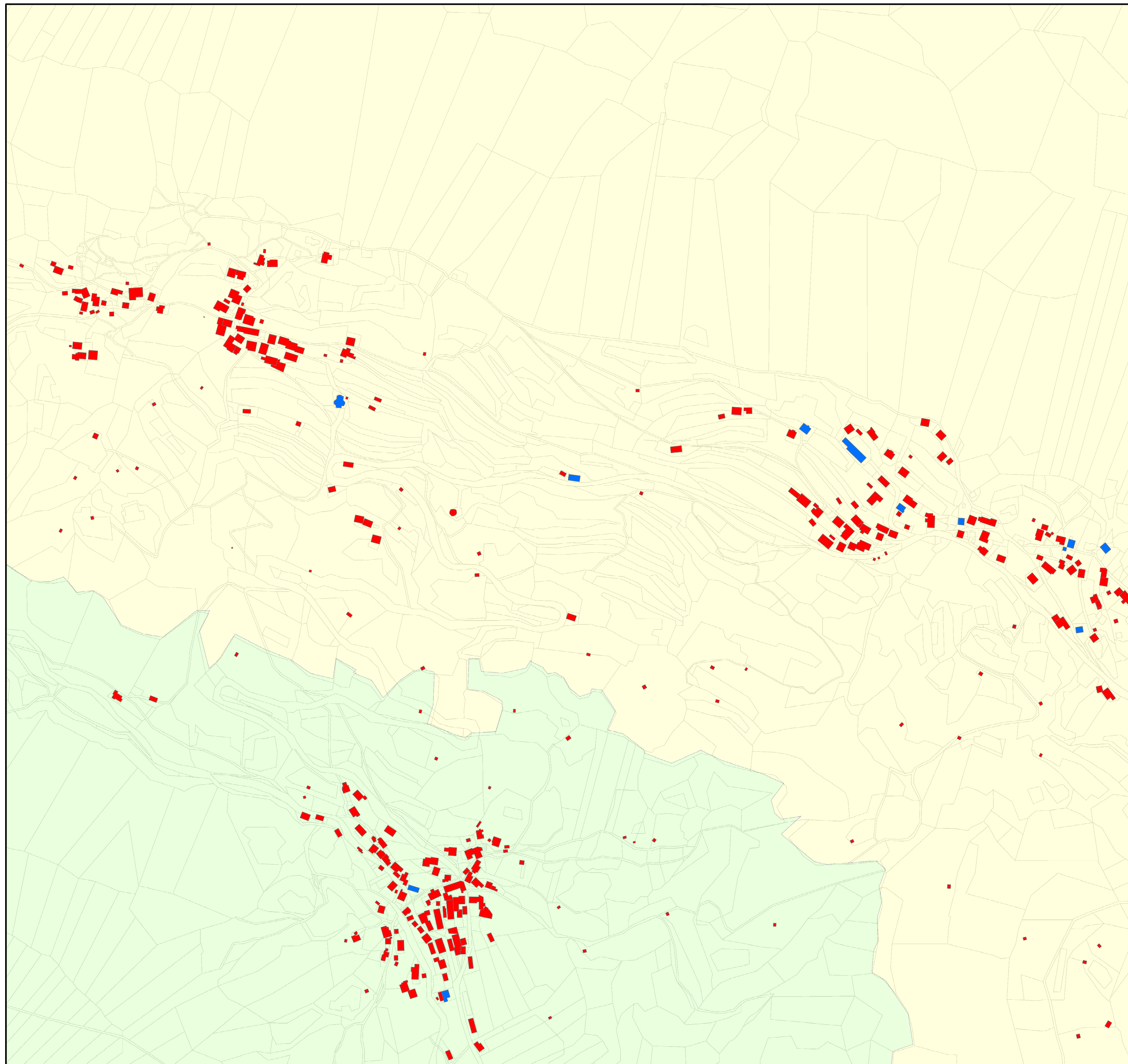
VODOVODNI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

VODOVODNI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH



Legenda

Vodovodni priključek

Ne obstaja

Obstaja

Zemljiško-katastrski prikaz

Meje parcele

Območje naselja

Dražgoše

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009

2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

3. Območje naselja: Občina Železniki, 2009

PRILOGA J

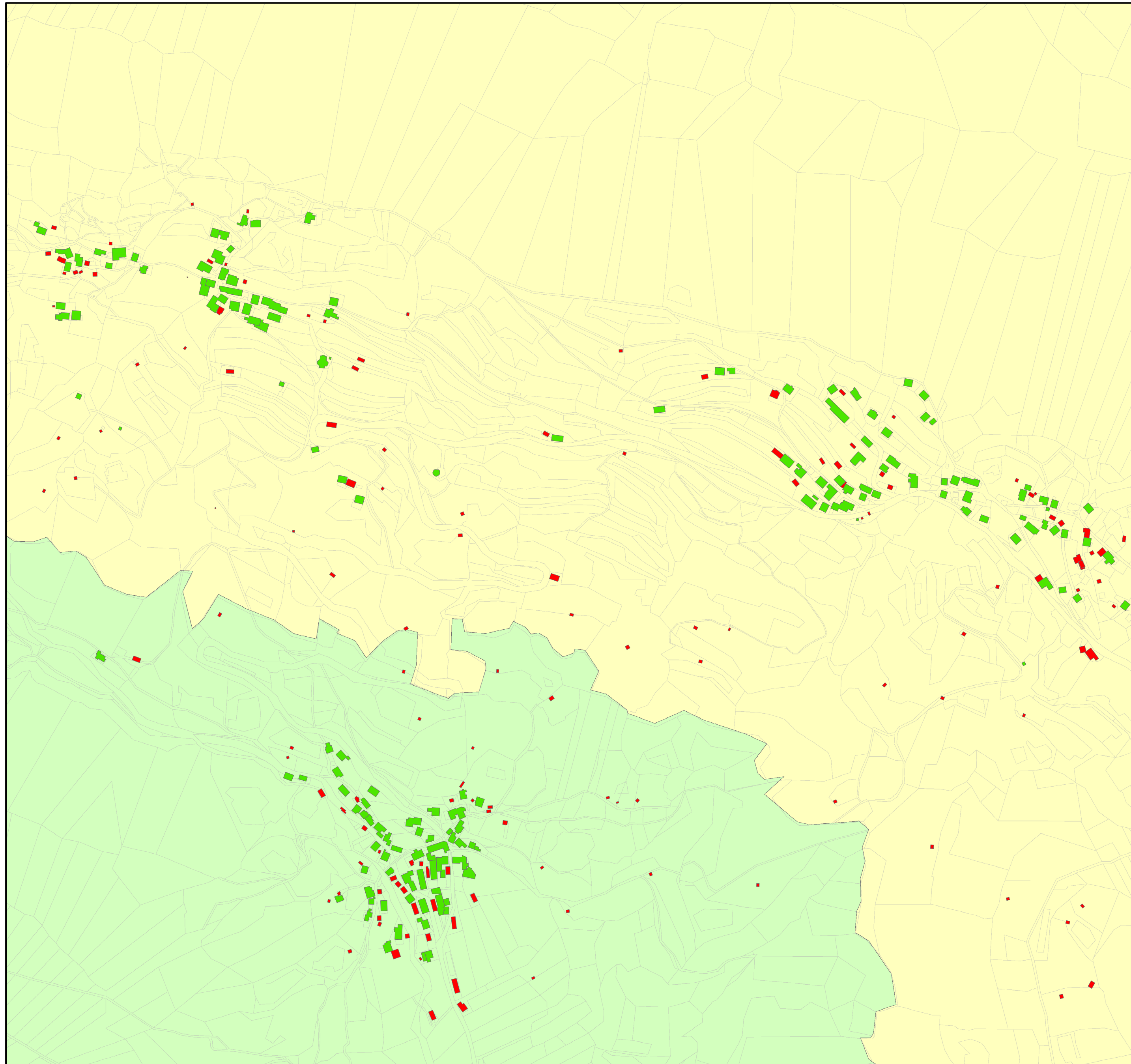
ELEKTRIČNI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

ELEKTRIČNI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH



Legenda

Električni priključek

Ne obstaja

Obstaja

Zemljiško-katastrski prikaz

Meje parcele

Območje naselja

Dražgoše

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009

2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

3. Območje naselja: Občina Železniki, 2009

PRILOGA K

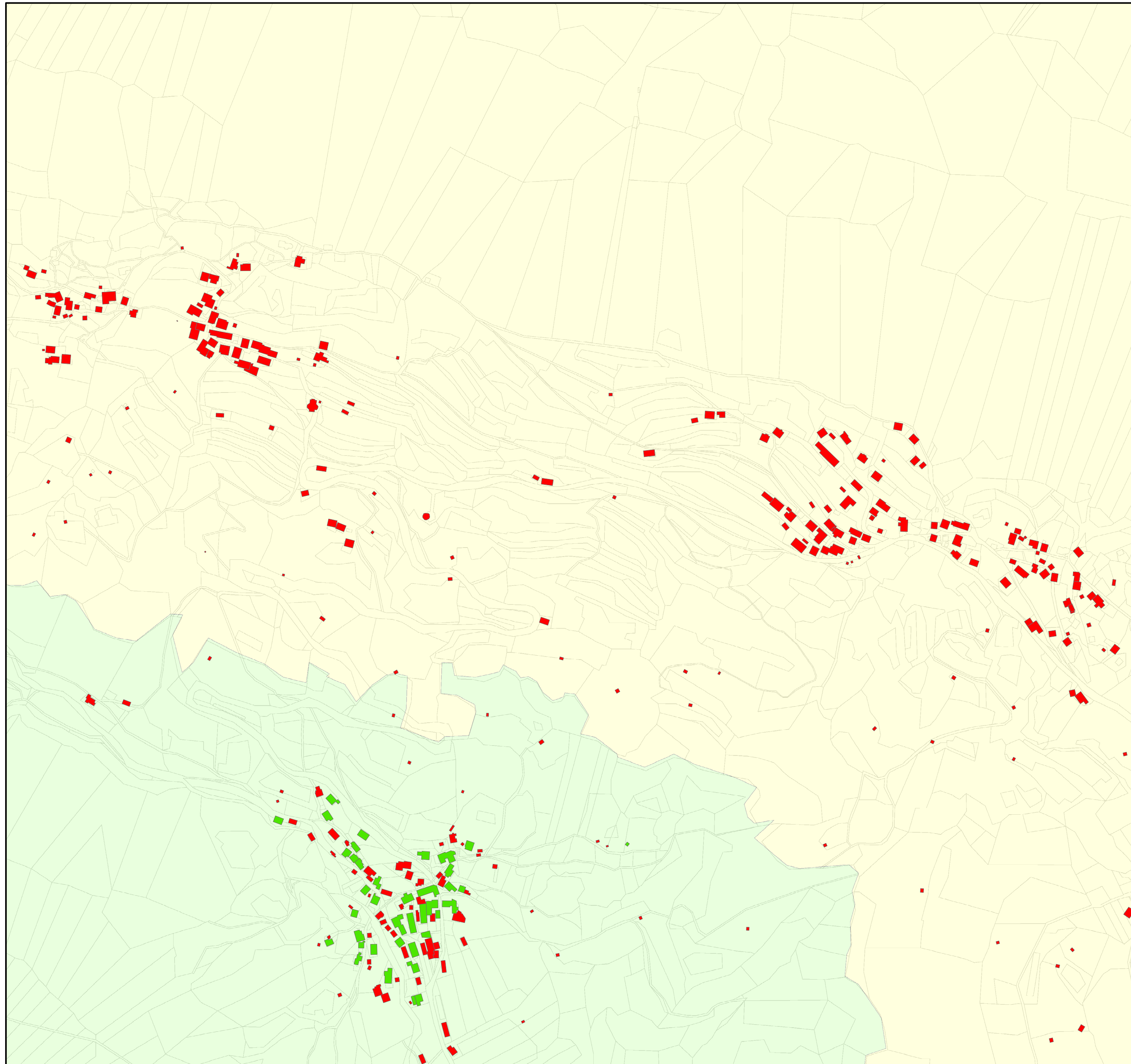
KANALIZACIJSKI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Območja naselij: Občina Železniki, 2009

KANALIZACIJSKI PRIKLJUČKI V DRAŽGOŠAH



Legenda

Kanalizacijski priključek

Ne obstaja

Obstaja

Zemljiško-katastrski prikaz

Meje parcele

Območje naselja

Dražgoše

Druga naselja

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009

2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

3. Območje naselja: Občina Železniki, 2009

PRILOGA L

PRETEŽNA DEJANSKA RABA STAVB V ŽELEZNIKIH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PRETEŽNA DEJANSKA RABA STAVB V ŽELEZNIKIH



Legenda

Pretežna dejanska raba stavb v Železnikih

- Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
- Stanovanje v vrstni hiši
- Stanovanje v samostojni hiši z dvema stanovanjema
- Stanovanje v stavbi z več stanovanji
- Bivalna enota v stavbi za posebne namene
- Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev
- Del stavbe namenjen strežbi hrane in/ali pijače
- Javna uprava, banka, pošta
- Trgovski del stavbe
- Bencinski servis
- Del stavbe za druge storitvene dejavnosti
- Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij
- Garaža
- Gasilski dom
- Industrijski del stavbe
- Del stavbe za kulturo in razvedrilo
- Del stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- Športna dvorana
- Kmetijska raba
- Raba za verske obrede in pokopališke storitve
- Drugo
- Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

- Meje parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PRILOGA M

PODROBNA NAMENSKA RABA PROSTORA V ŽELEZNIKIH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PODROBNA NAMENSKA RABA PROSTORA V ŽELEZNIKIH



Legenda

Podrobna namenska raba prostora

- Stanovanjske površine
- Površine podeželskega naselja
- Osrednja območja centralnih dejavnosti
- Druga območja centralnih dejavnosti
- Gospodarske cone
- Površine za industrijo

Pretežna dejanska raba stavb

- Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
- Stanovanje v vrstni hiši
- Stanovanje v samostojni hiši z dvema stanovanjema
- Stanovanje v stavbi z več stanovanji
- Bivalna enota v stavbi za posebne namene
- Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev
- Del stavbe namenjen strežbi hrane in/ali pijače
- Javna uprava, banka, pošta
- Trgovski del stavbe
- Bencinski servis
- Del stavbe za druge storitvene dejavnosti
- Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij
- Garaža
- Gasilski dom
- Industrijski del stavbe
- Del stavbe za kulturo in razvedrilo
- Del stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- Športna dvorana
- Kmetijska raba
- Raba za verske obrede in pokopališke storitve
- Drugo
- Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

- Meje parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Podrobna namenska raba prostora: Urška Rus, 2010

PRILOGA N

STAROST STAVB V ŽELEZNIKIH

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:







1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009


LETO IZGRADNJE STAVB V ŽELEZNIKIH




Legenda

Leto izgradnje stavbe

-  Pred 1919
-  1919-1945
-  1945-1967
-  1968-1989
-  1990-2002
-  2003-2007

 Neznano

Zemljiško-katastrski prikaz

 Meje parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

PRILOGA O

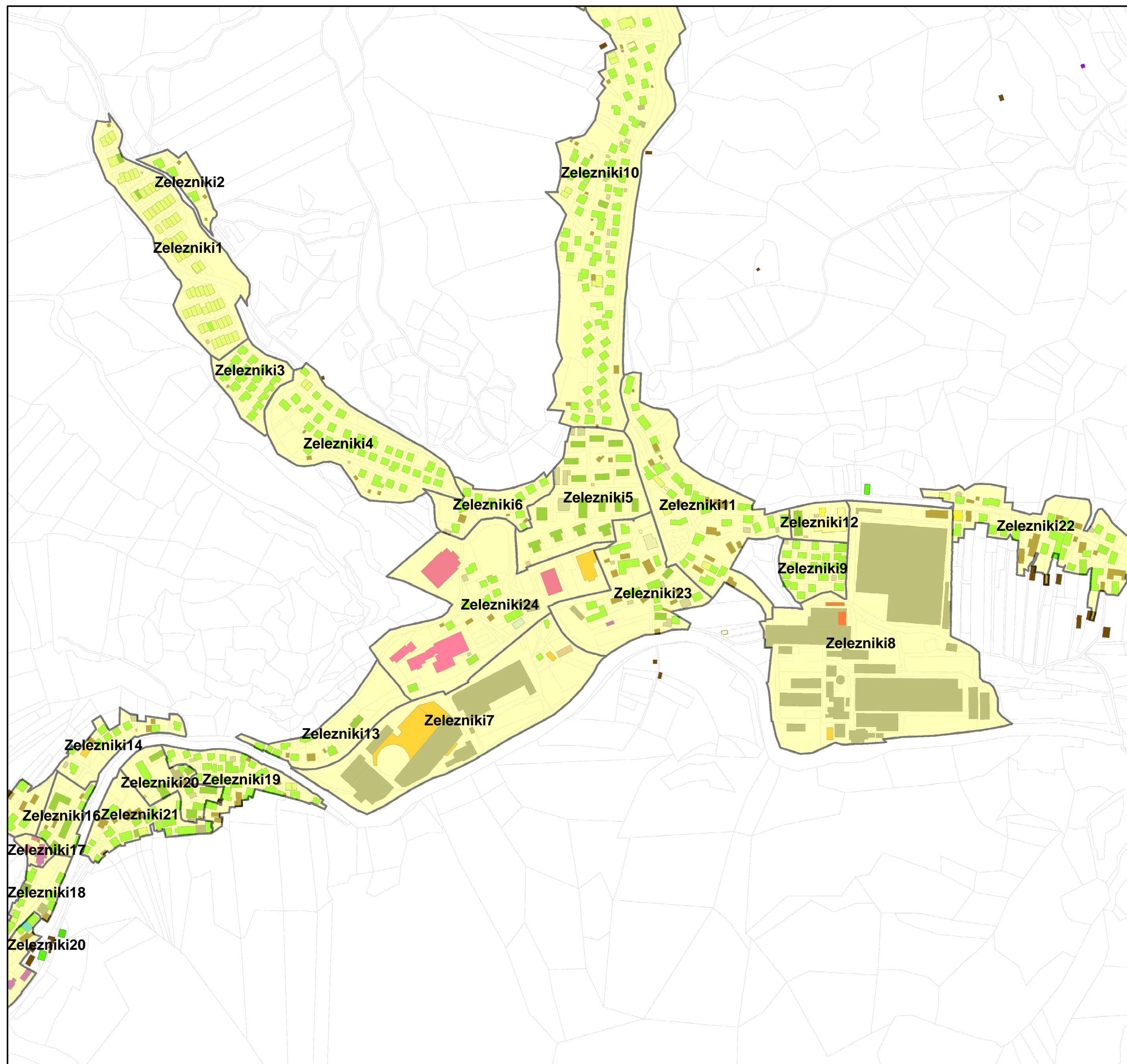
ENOTE UREJANJA PROSTORA V ŽELEZNIKI

Merilo: 1:5000

Vir podatkov:

1. DKN: Geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009

ENOTE UREJANJA PROSTORA V ŽELEZNIKIH



Legenda

	Enote urejanja prostora
Pretežna dejanska raba prostora	
	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
	Stanovanje v vrstni hiši
	Stanovanje v samostojni hiši z dvema stanovanjema
	Stanovanje v stavbi z več stanovanji
	Bivalna enota v stavbi za posebne namene
	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev
	Del stavbe namenjen strežbi hrane in/ali pijače
	Javna uprava, banka, pošta
	Trgovski del stavbe
	Bencinski servis
	Del stavbe za druge storitvene dejavnosti
	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij
	Garaža
	Gasilski dom
	Industrijski del stavbe
	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
	Del stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
	Športna dvorana
	Kmetijska raba
	Raba za verske obrede in pokopališke storitve
	Drugo
	Neznano
Zemljiško-katastrski prikaz	
	Meje parcele

MERILO: 1:5000

VIR PODATKOV:

1. DKN: geodetska uprava RS, 2009
2. Register nepremičnin: Geodetska uprava RS, 2009
3. Enote urejanja prostora: Urška Rus, 2010