



LOCUS

NAROČNIK

Občina Kanal ob Soči

Trg Svobode 23 | 5213 Kanal

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 02 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE KANAL OB SOČI

Kriteriji za vrednotenje pobud

IZVAJALEC

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž. ZAPS 1461 A, vodja projekta

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica

Delpinova ulica 18/b | 5000 Nova Gorica

Nova Gorica, julij 2022

KAZALO

1 UVOD	3
2 KONCEPT VREDNOTENJA POBUD	4
3 PRESOJA USTREZNOSTI PODANE POBUDE	5
3.1 Enostavnejše pobude	5
3.2 Pobude za potrebe umeščanja turistične infrastrukture.....	5
3.3 Kompleksnejše pobude občanov.....	6
3.4 Dopolnitve pobud, uvrščenih v SD OPN 02	6
4 USTREZNOST VSEBINE POBUDE ZA VKLJUČITEV V NADALJNI POSTOPEK.....	7
4.1 Skladnost s temeljnimi načeli urejanja prostora	7
4.2 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine	7
4.3 Skladnost s pravnimi režimi v prostoru (varstvenimi in varovalnimi omejitvami)	7
4.4 Preveritev možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo 11	
5 PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NEKATERIH KRITERIJEV PRI ODLOČANJU O SPREJEMLJIVOSTI	12
5.1 Presoja pobud je kompleksno in strokovno delo in je sestavljeno iz niza preveritev. Podrobneje prikazujemo nekaterne principe odločanja na področju posameznih kriterijev:.....	12
5.2 Pri načrtovanju je potrebno upoštevati temeljna pravila prostorskega načrtovanja (državni prostorski red), in sicer:.....	13
6 POSAMEZNA STALIŠČA - SISTEM.....	15
6.1 Vsebina pobude.....	15
6.2 Analiza pobude.....	15
6.3 Ocena skladnosti pobude	15
6.4 Ocena sprejemljivosti pobude.....	15

1 UVOD

Občina Kanal ob Soči je pristopila k izdelavi **sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta** (v nadaljevanju OPN). Za ta namen je izdelala Poročilo o prostorskem razvoju občine in Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPN.

V času od sprejetja prvih sprememb in dopolnitev OPN je občina namreč sprejemala vloge za spremembo namenske rabe zemljišč ali za spremembo drugih pogojev za gradnjo občanov, lastnikov zemljišč ter drugih investorjev na območju občine, ter dokončala pripravo lastnih razvojnih pobud, katerih izvedba zahteva spremembo namenske rabe zemljišč in izvedbenih določil OPN. Tako zaradi prilagajanja občinskega prostorskega načrta spremenjeni področni zakonodaji, kakor tudi zagotavljanja možnosti za uresničevanje razvojnih pobud na svojem teritoriju ter odpravljanja pomanjkljivosti, ki so se z uporabo prostorskega akta izpostavile, se je občina odločila, da začne postopek sprememb in dopolnitev OPN.

Občina je postopek pričela v **skladu z določili ZUreP-2 ter določili Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije covid-19** (Ur. l. RS, št. 203/2020; v nadaljevanju PKP6).

Zaradi velike nesorazmernosti zahtevnosti posegov, ki izhajajo iz pobud za spremembo OPN ter posledično zahtevnosti in trajanja postopka sprememb se je občina odločila, da bo pobude vodila v dveh postopkih.

V **prvem svežnju sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju SD OPN 02)** se vključijo predvsem pobude, ki niso prostorsko zahtevne in ne posegajo na območja, ki bi zahtevala izdelavo dodatnih strokovnih podlag. Skladno z 99. členom PKP6, bo obseg posegov na kmetijska zemljišča s to spremembo omejila na 10 ha. V tem primeru ni treba določiti ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano pa ne izdelava strokovne podlage za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč, kar pomeni, da se trajno varovana kmetijska zemljišča v SD OPN 02 ne določajo. Na tak način se omogoči hitrejši postopek za potrebe obravnave manjših pobud.

V **drugem svežnju sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju SD OPN 03)** pa bo občina vključevala vse pobude, ki zahtevajo izdelavo dodatnih strokovnih podlag, tako iz vidika utemeljevanja razvojne pobude kot iz vidika zahtev prostora, v katerega se umeščajo ter tiste, ki zaradi obsega posegov na kmetijska zemljišča ne bodo vključene v SD OPN 02.

Koncept vrednotenja pobud, ki je obravnavan v nadaljevanju, se nanaša na prvi sveženj sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju SD OPN 02).

2 KONCEPT VREDNOTENJA POBUD

Pobuda je izražena razvojna potreba, ki ni bila podana s strani občine ali nosilca urejanja prostora, in se nanaša na spremembo veljavnega prostorskega akta občine.

Obravnava pobude pomeni ugotavljanje, ali ta izpolnjuje podrobnejše pogoje glede skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (skladno z Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)).

Pridobljene pobude so se presojale v dveh korakih. In sicer:

1. Presojala se je **ustreznost podanih pobud** – iz vidika formalno izpolnjenih zahtev glede pobude (popolna vloga - vsi podatki, vse zahtevane priloge,...) in ustrezno predstavljenih informacij v podani pobudi (razumljivost pobude). Nepopolne pobude bodo dobile poziv za dopolnitev.
2. Presojala se je **ustreznost posega oz. spremembe**, ki jo dana pobuda predlaga.

3 PRESOJA USTREZNOSTI PODANE POBUDE

V prvem koraku se presojanja ustreznosti podane pobude se te razvrsti v tri skupine:

- enostavnejše pobude
- pobude za umeščanje turistične infrastrukture
- kompleksnejše pobude

3.1 Enostavnejše pobude

Sem sodi: gradnja manj zahtevnih objektov (eno in dvostanovanjske stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe za potrebe obstoječih kmetijskih gospodarstev, manjše delavnice in podobno), gradnja pomožnih objektov, prizidave, nadzidave, spremembe namembnosti, rekonstrukcije, odstranitve obstoječih objektov, pobude za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PIP), pobude za spremembo načina urejanja, pobude za izvzeme iz območja stavbnih zemljišč in podobno.

Enostavnejša pobuda za spremembo namenske rabe mora vsebovati najmanj:

- osnovne podatke o vlagatelju in pobudi,
- jasno in nedvoumno opredeljeno vsebino, ki vsebuje najmanj
 - razlog za podajo pobude
 - pri predlogu novogradnje – podatke o vrsti objekta, predvidenih velikostnih gabaritih objekta vključno z višino, opis komunalne opremljenosti zemljišča oziroma možnosti komunalnega opremljanja predvsem dostop;
 - pri predlogu povečanja stavbnih zemljišč - grafični prikaz območja pobude za spremembo namenske rabe na zemljiškem katastru, ki izkazuje najnovejše stanje parcelacije (izris parcel iz javno dostopnih evidenc) in natančno označeno območje, na katerega se pobuda za spremembo namenske rabe nanaša;

Enostavnejša pobuda v korist kmetije pa mora vsebovati še:

- obrazec za obrazložitev utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče v korist kmetije, ki ga izpolni območna kmetijska svetovalna služba,

Enostavnejšim pobudam, ki se nanašajo na izvedbene pogoje ali načine urejanja, morajo biti priloženi le podatki o pobudniku ter vsebina in obrazložitev predloga.

3.2 Pobude za potrebe umeščanja turistične infrastrukture

Sem sodi: gradnja in ureditve za potrebe umeščanja kampov, glampingov, avtodomov, gradnja razpršenih hotelov, druga turistična infrastruktura

Pobuda mora vsebovati **iste elemente kot enostavnejša pobuda**, poleg tega pa mora imeti pobuda za umeščanje turistične infrastrukture izdelano **tudi idejno zasnovo** z grafično in tekstualno obrazložitvijo z najmanj naslednjimi vsebinami:

- območje in velikost kampa
- dovozno cesto oz. pot do kampa. Če je dostop do kampa skozi naselje, naj se obrazloži ustreznost dostopa (iz vidika kapacitete kampa / vpliva na obremenitev ceste upoštevajoč njene tehnične lastnosti - ožine).
- parkirni prostor (1 PM / nastanitveno enoto)
- mesto vhoda
- zasnovo razmestitve prostorov za kampiranje ali nastanitvenih (glamping) enot, okvirno število nastanitvenih enot
- zasnovo ureditve zunanjih površin / definirati morebitne skupne programe (mesta za druženje, kurišča...)
- lokacijo sprejemnega prostora in sanitarij ter drugih grajenih skupnih prostorov
- možnost priključevanja območja na EE omrežje, vodovodno omrežje, druge vrste GJI oziroma način oskrbe
- jasno definirano ali se bodo nastanitvene enote priključevale na omrežja GJI ali ne.

Posebej naj bo opredeljeno oblikovanje nastanitvenih objektov. Oblikovanje nastanitvenih enot naj bo opisano (razen za šotore): okvirne dimenzije, materiale, principe oblikovanja. Zasnova mora biti izdelana v merilu 1:500 ali podrobneje (npr. 1:250, 1:200).

3.3 Kompleksnejše pobude občanov

Sem sodijo razvojne pobude, ki se nanašajo na eno ali več stavb (območje), pri čemer gre za pobude za razvoj dejavnosti (turizem, šport, gospodarstvo, kmetijstvo, bivanje, energetika...) kot so gradnja stanovanj, ki ne služijo le lastni potrebi, gradnja nove kmetije ali gradnja nove turistične kmetije vključno z nestanovanjskimi kmetijskimi stavbami, gradnja industrijskih stavb (stavbe za proizvodnjo, kot so tovarne, delavnice, klavnice, pekarnice, pivovarne, montažne hale, tiskarne, avtomehanične in podobne delavnice), gostinske stavbe (hoteli, penzion, gostišča, okrepčevalnice, restavracije, počitniški domovi in podobno), poslovne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za promet, stavbe za izvajanje telekomunikacij, stavbe splošnega družbenega pomena in podobno), umeščanje energetske infrastrukture (sončne, vetrne elektrarne), spremembe načinov urejanja na območjih industrijskih kompleksov, spremembe namenske rabe na območju ogroženem zaradi poplav.

Kompleksnejše pobude občanov bodo obravnavane v drugem svežnju sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Kanal ob Soči (SD OPN 03).

3.4 Dopolnitve pobud, uvrščenih v SD OPN 02

Pobudniki, katerih vsebina podane pobude ni bila razumljiva, so bili za razjasnitev predlaganih namer **kontaktirani telefonsko ali vabljeni na individualni razgovor.**

Pobudniki, katerih pobuda je bila namenjena razvoju turizma – kampi, glampingi, avtodomi, razpršeni hoteli oz. bungalovi, so bili **vabljeni na predstavitev** o zahtevah in minimalnih standardih, pričakovanih ob umeščanju turistične infrastrukture v prostor. Ob tem so bili pozvani, da glede na zahteve Občine svojo pobudo dopolnijo v dogovorjenem roku. Večina pobud je bila ustrezno dopolnjena, vendar ne vse. Pobude, ki niso bile dopolnjene

- in gre pri njih za poseg v odprti prostor, niso bile upoštevane;
- in gre pri njih za poseg na robu obstoječe poselitve, so bile upoštevane v omejenem obsegu.

Nekatere pobude, pri katerih stališča ni bilo mogoče dokončno zavzeti brez dodatne kompleksnejše utemeljitve, so **pogojno vključene v nadaljnji postopek** in bo dokončno stališče zavzeto šele, ko in če bodo pobude ustrezno utemeljene v času do izdelave dopolnjenega osnutka.

Če pobudnik meni, da lahko načrtovanje predlaganega posega v osnutku OPN na podlagi dodatne razjasnitve izboljša, je to mogoče storiti v času do izdelave dopolnjenega osnutka.

4 USTREZNOST VSEBINE POBUDE ZA VKLJUČITEV V NADALJNI POSTOPEK

Skladno z Zakonom o urejanju prostora občina pobude presoja na podlagi štirih sklopov kriterijev:

- skladnost s temeljnimi načeli urejanja prostora;
- skladnost s cilji prostorskega razvoja občine;
- skladnost s pravnimi režimi (z varstvenimi in varovalnimi omejitvami) v prostoru;
- preveritev možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je pri prostorskem načrtovanju potrebno upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora.

4.1 Skladnost s temeljnimi načeli urejanja prostora

Upošteva se Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)

Temeljna načela prostorskega načrtovanja, obsegajo najmanj:

- **načelo trajnostnega prostorskega razvoja** - Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja v prostoru omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljata racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru. Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja tako, da izmed možnosti za razvoj izberemo tisto, ki je za uresničevanje interesov razvoja in obenem za ohranjanje kakovostnega življenjskega prostora in drugih varstvenih interesov najboljša
- **načelo identitete prostora** - je pomembno pri ugotavljanju upoštevanja, ohranjanja in krepitev prepoznavnih naravnih, krajinskih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.
- **načelo usmerjanja poselitve** - se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

4.2 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Pobude za vključitev v OPN morajo biti skladne s strateškim delom OPN; cilji in prioritetami prostorskega razvoja občine, s funkcijo naselja v omrežju naselij, s cilji ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine in naselij ter z razmestitvijo dejavnosti v prostoru. Na občinskem nivoju se preverja tudi skladnost z izdelanimi strokovnimi podlagami Občine (Strokovnimi podlagami za poselitve, Struktura d.o.o. in Krajinsko zasnovi Občine Kanal ob Soči, Locus d.o.o.). Pri obravnavi pobud se upošteva bilance stavbnih zemljišč (obstoječe rezerve nepozidanih stavbnih zemljišč).

4.3 Skladnost s pravnimi režimi v prostoru (varstvenimi in varovalnimi omejitvami)

Pomemben del strokovne presoje podanih pobud občanov za spremembo namenske rabe prostora, je presoja pobud z vidika pravnih režimov oziroma varstvenih in varovalnih režimov v prostoru.

Pri tem velja izpostaviti predvsem režime, ki spremembo namenske rabe onemogočajo oz. zelo otežujejo. To so predvsem režimi varstva pred škodljivim delovanjem voda. Zelo pomemben režim je tudi varstvo kulturne dediščine, varstvo narave ter varstvo kmetijskih zemljišč. Niso pa ti režimi vedno izključujoči. Lokacije, ki so

podvržene določenemu varovalnemu oz. varstvenemu režimu, občina v postopku spremembe OPN težje uspešno in ustrezno zagovarja pri usklajevanju s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

4.3.1 Varstvo pred škodljivim delovanjem voda

Varstvo pred škodljivim delovanjem voda obsega izvajanje ukrepov, s katerimi se zmanjšuje ali preprečuje ogroženost pred škodljivim delovanjem voda in odpravlja posledice njihovega škodljivega delovanja. Nanaša se na varstvo pred:

- poplavami,
- površinsko, globinsko in bočno erozijo celinskih voda,
- erozijo morja,
- zemeljskimi in hribinskimi plazovi,
- delovanjem snežnih plazov,
- ledom na celinskih vodah.

Obsega tudi ukrepe v primeru izrednega onesnaženja voda in ukrepe v zvezi z odpravo njegovih posledic.

Režimi varstva:	- poplavna območja
	- erozijska območja
	- plazljiva območja
	- plazovita območja

4.3.2 Poplavna območja

Novi posegi so dopustni skladno z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20).

Na območjih, kjer poplavne študije niso izdelane, poplave pa so evidentirane na opozorilni karti poplav, novi posegi niso dopustni. Večja nova območij stavbnih zemljišč ni dopustno umeščati na poplavna območja, ne glede na razred poplavne nevarnosti.

4.3.3 Priobalna zemljišča

Novi posegi v priobalna zemljišča niso dovoljeni.

Zakonska podlaga:

- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20)
- Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20)
- Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16)
- Uredba o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08 in 44/22 – ZVO-2)
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, 2022

4.3.4 Varovalni gozd in gozdovi s posebnim namenom

Novi posegi v varovalni gozd in gozd s posebnim namenom niso dovoljeni.

Gozd je po Zakonu o gozdovih zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem, ki zagotavlja katero koli funkcijo gozda. Gozd po tem zakonu so tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki so kot gozd določena v prostorskem delu gozdnogospodarskega načrta. Z Zakonom o gozdovih so gozdne površine lahko zavarovane kot varovalni gozdovi ali kot gozdovi s posebnim namenom.

- Režimi varstva:**
- varovalni gozdovi
 - gozdovi s posebnim namenom
- Zakonska podlaga:**
- Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20)

4.3.5 Hrup

Novi posegi, ki potrebujejo povečano stopnjo varstva pred hrupom, naj se ne umeščajo v s hrupom preobremenjena območja.

Posegi, ki bi lahko pomenili nove vire hrupa, naj se ne umeščajo ob območja, kjer je potrebna povečana stopnja varstva pred hrupom. Prav tako naj se nove dejavnosti, ki bi lahko pomenile nove vire hrupa ne umeščajo v območja preobremenjena s hrupom.

4.3.6 Zrak

Novi posegi, ki so namenjeni bivanju, izobraževanju, zdravljenju, športu in rekreaciji oziroma turizmu naj se ne umeščajo ob obstoječe vire onesnaževanja in obratno.

Večji posegi naj se v prostor umeščajo tako, da ne bodo generirali povečanja osebne prometa.

4.3.7 Elektromagnetno sevanje

Novi posegi, ki potrebujejo povečano varstvo pred elektromagnetnim sevanjem, naj se ne umeščajo v varovalne pasove elektrovodov napetosti 35 kV ali več ter v varovalne pasove RTP.

Dovoljeni so posegi v skladu s tabelo 1 iz Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1).

4.3.8 Varstvo narave

Ohranjanje narave temelji na varstvu **naravnih vrednot** in **biotske raznovrstnosti** (ekološko pomembna območja, območja Natura 2000, varstvo zavarovanih prostoživečih vrst in njihovih habitatov in struktur ter habitatnih tipov, ki se ohranjajo prednostno glede na druge habitatne tipe, prisotne na celotnem območju Republike Slovenije).

- Režimi varstva:**
- ekološko pomembna območja
 - naravne vrednote
 - zavarovana območja
 - območja Natura 2000
- Zakonska podlaga:**
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb)
 - Uredba o zvrsteh naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 52/02 in 67/03)
 - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
 - Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18) Uredba o habitatnih tipih, Ur.l. RS, št. 112/2003, 36/2009, 33/2013
 - Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, Verzija 1.4, 29. 3.2021

Novih posegov na območja Natura 2000, zavarovana območja ter naravne vrednote se je načeloma treba izogibati.

Za vse posege v zavarovana območja in območja Natura2000 je potrebna presoja sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja.

4.3.9 Kulturna dediščina

Kulturna dediščina so po Zakonu o varstvu kulturne dediščine območja in kompleksi, grajeni in drugače oblikovani objekti, predmeti ali skupine predmetov oziroma ohranjena materializirana dela kot rezultat ustvarjalnosti človeka in njegovih različnih dejavnosti, družbenega razvoja in dogajanj, značilnih za posamezna obdobja v slovenskem in širšem prostoru, katerih varstvo je zaradi njihovega zgodovinskega, kulturnega in civilizacijskega pomena v javnem interesu.

Dediščina so predvsem arheološka najdišča in predmeti; naselbinska območja, zlasti stara mestna in vaška jedra, oblikovana narava in kulturna krajina, stavbe, njihovi deli ali skupine stavb umetnostne, zgodovinske ali tehnične pričevalnosti; stavbe in drugi predmeti, ki so v zvezi s pomembnimi osebami in dogodki naše politične, gospodarske in kulturne zgodovine; arhivsko gradivo; knjižnično gradivo; predmeti ali skupine predmetov zgodovinskega, umetnostnozgodovinskega, arheološkega, umetnostnega, sociološkega, antropološkega, etnološkega ali naravoslovnega pomena, ki izpričujejo zgodovinska dogajanja na Slovenskem.

- | | |
|--------------------------|---|
| Režimi varstva: | - območje kulturnega spomenika (spomenik) |
| | - vplivno območje kulturnega spomenika (vplivno območje spomenika) |
| | - območje kulturne dediščine iz strokovnih zasnov (dediščina) |
| | - vplivno območje dediščine (vplivno območje) |
| | - registrirano arheološko najdišče (arheološko najdišče) |
| | - območje kulturne dediščine, ki ni v strokovnih zasnovah (dediščina priporočilno) |
| Zakonska podlaga: | - Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) |
| | - Splošne smernice za načrtovanje občinskega prostorskega načrta za področje varstva nepremične kulturne dediščine, št. 350-3/2013/1, 28.1.2013 |

4.3.10 Kmetijska zemljišča

Širitev na kmetijska zemljišča naj se načrtuje le, če znotraj naselja ni zagotovljenih prostorskih možnosti za izvedbo posega. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča. Za presojo predlaganih posegov po kriteriju prednostnega načrtovanja na nekmetijski namenski rabi mora v skladu s Pravilnikom o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16) gradivo vsebovati tudi bilanco površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah, in sicer nominalno vrednost in delež.

Poseganje na kmetijska zemljišča naj se usmerja na kmetijska zemljišča slabše kakovosti, v čim večji možni meri naj se obseg posegov na KZ izravna z izvzemi iz stavbnih zemljišč (dejanska raba mora biti kmetijsko zemljišče, kakovost kmetijskega zemljišča mora biti primerljiva s tistim, na katerega se posega).

4.3.11 Vodovarstvena območja

Varstvo vodnih virov za javno oskrbo s pitno vodo opredeljuje Zakon o vodah. Vodovarstvena območja se določijo, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali na njeno količino.

Lahko se na predlog imetnika vodne pravice za proizvodnjo pijač zavaruje tudi podzemno vodno telo, ki se uporablja za odvzem mineralne, termalne, termomineralne ali druge podzemne vode za proizvodnjo pijač.

Zaradi različne stopnje varovanja se v vodovarstvenem območju lahko oblikujejo notranja območja z različnimi stopnjami varovanja. Na vodovarstvenem območju se lahko omejijo ali prepovejo dejavnosti, ki bi lahko ogrozile količinsko ali kakovostno stanje vodnih virov.

Ločimo vodovarstvena območja na državnem in občinskem nivoju.

Režimi varstva: - vodovarstvena območja

Posegi na VVO 0, I, II, IIa niso dovoljeni, razen v izjemah, ki so določene z Uredbo.

4.4 Preveritev možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Preverja se možnosti za komunalno opremo stavbnih zemljišč. Minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določa in preverja glede na namen objektov.

Pomembno je, da je določeno investicijsko namero mogoče ustrezno komunalno opremiti, saj se sicer lahko zgodi, da je ni mogoče realizirati (ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja). V fazi prostorskega načrtovanja je to posebej pomembno iz vidika zagotovljenega dostopa.

5 PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NEKATERIH KRITERIJEV PRI ODLOČANJU O SPREJEMLJIVOSTI

5.1 Presoja pobud je kompleksno in strokovno delo in je sestavljeno iz niza preveritev. Podrobneje prikazujemo nekatere principe odločanja na področju posameznih kriterijev:

Trajnostni prostorski razvoj , usmerjanje poselitve, identiteta prostora - bližina obstoječe poselitve in obstoječega ureditvenega območja naselja

Pobuda je sprejemljiva:

- če se neposredno navezuje na obstoječo poselitev, če gre za zaokrožitve obstoječe pozidave,
- če je širitev skladna z urbanističnim načrtom,
- ne dovoli se nova posamična poselitev.

Trajnostni prostorski razvoj, Identiteta prostora - Odnos pobude do obstoječe morfologije naselja

Pobuda je sprejemljiva:

- če nadaljuje obstoječ kakovostni ali tradicionalni morfološki vzorec poselitve,
- če bo pripomogel k sanaciji neustreznih prostorskih struktur,
- če kakovostno nadgrajuje anonimno stavbno strukturo.

Trajnostni prostorski razvoj , usmerjanje poselitve - ustrezna namenska raba

Pobuda je sprejemljiva:

- če je namenska raba nove poselitve skladna ali združljiva z obstoječo oziroma je ne ogroža.
 - Pri načrtovanju gospodarskih dejavnosti se upošteva načelo, da imajo prednost pri njihovem umeščanju v prostor območja ob obstoječih gospodarskih conah in območja opuščenih gospodarskih rab (gre za upoštevanje načela racionalne rabe prostora in izrabe obstoječe komunalne in energetske infrastrukture). To pomeni, da se pri načrtovanju prostorskega razvoja gospodarskih dejavnosti spodbujajo širitve obstoječih gospodarskih con in nadomestne ureditve, s katerimi se sanirajo degradirana območja.
 - Pri načrtovanju oskrbno-storitvenih dejavnosti se upošteva načelo, da imajo prednost pri njihovem umeščanju v prostor območja ob obstoječih stanovanjskih območjih in območja ob pomembnejših prometnih vozliščih (gre za upoštevanje načela racionalne rabe prostora)
 - Zagotoviti je treba združevanje neskladnih namenskih rab v prostoru, če so v javno korist oz. če se bo skladnost dosegla z načrtovanim (postopnim) prestrukturiranjem.

Trajnostni prostorski razvoj, zagotavljanje javnega interesa

Pobuda je sprejemljiva:

- če se z njenim načrtovanjem zagotovi ureditve v javno korist,
- če se z realizacijo pobude ne onemogoča izvedbe načrtovane ureditve v javno korist.

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve - notranje rezerve stavbnih zemljišč

Pobuda za vzpostavitev stavbnega zemljišča je sprejemljiva:

- če v naselju ni zadostnih količin neizkoriščenih stavbnih zemljišč za enako namembnost – upoštevajoč funkcijo naselja v omrežju naselij;
- če v naselju ni načrtovanih novih stavbnih zemljišč za enako namembnost - upoštevajoč funkcijo naselja v omrežju naselij;

- če sprememba namenske rabe ne bo bistveno vplivala na bilanco stavbnih zemljišč.

Trajnostni prostorski razvoj, identiteta prostora - vizualna izpostavljenost

Pobuda je sprejemljiva:

- če vidnost morebitne pozidave ne bo moteča v kakovostnih in značilnih pogledih v prostoru,
- če ni moteča do dediščinskih in drugih kakovostnih objektov in območij,

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve - primernost zemljišča glede na relief

Pobuda je sprejemljiva:

- če naklon pobočja ne presega 30%,
- če teren nižjega naklona ni plazljiv oz. ogrožen od erozije,
- če ne gre za vrtače, suhe rokave vodotokov ipd., ki bi jih bilo treba varovati ipd.

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve, identiteta prostora - sanacija degradiranega območja

Pobuda je sprejemljiva:

- če pomeni izrabo nekakovostnega območja, ki je že degradirano z dejavnostjo v prostoru in se bo s tem zagotovila sanacija prostora.

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve - preselitev moteče dejavnosti iz naselja

Pobuda je sprejemljiva:

- če gre za preselitev dejavnosti, ki je moteča v naselju, npr. žaga ipd. ali nima možnosti za širitev in razvoj.

5.2 Pri načrtovanju je potrebno upoštevati temeljna pravila prostorskega načrtovanja (državni prostorski red), in sicer:

- racionalna raba prostora,
- prepoznavnost naselij in krajine,
- urejanje prostora na območjih z omejitvami,
- razvoj poselitve,
- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih,
- načrtovanje družbene infrastrukture,
- ohranjanje posamične poselitve,
- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture,
- določanje namenske rabe prostora in
- določanje prostorskih izvedbenih pogojev.

V luči kriterijev za presojanje ustreznosti pobud posebej poudarjamo:

- Z upoštevanjem temeljnega pravila racionalne rabe prostora se ta dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno. Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost. Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in

drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.

- Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohraniti in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.
- Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upošteva ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur, ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut, potrebnost sanacije razvrednotenih območij, varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora, varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.
- Poselitev se načrtuje v poselitvenih območjih pri čemer ima notranji razvoj naselij prednost pred širitvijo. Nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.
- Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upošteva enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce, potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij), funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor, naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin, potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja, doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju, zagotavljanje varstva pred hrupom, zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi, ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja, velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru.
- Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upošteva razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij ter obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture.
- Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov. Obstoječi posamični poselitvi se lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju, se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov in to omogočajo fizične lastnosti zemljišča.
- Namenska raba prostora se določa po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti.
- Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta.

Povzetek: Pri obravnavi pobud za širitve stavbnih zemljišč moramo uporabljati navedena načela in pravila ter presojati, ali pobude zasledujejo naštete cilje. Sledi se spodbujanju razvoja naselij skladno z njihovo funkcijo in vlogo v omrežju naselij ter stanjem razpoložljive prostorske rezerve. Spodbuja se zaokroževanje in zgoščevanje obstoječih poselitvenih območij, ohranjanje identitete naselij, čim manjše poseganje na večje komplekse kmetijskih zemljišč in zemljišča, ki ležijo v območjih naravnih in drugih omejitev, zaradi katerih gradnja stavb ni mogoča. Zemljišča morajo biti dostopna z obstoječih javnih cest in poti z možnostjo opremljanja s komunalno infrastrukturo. Zaokrožitev območij posamične poselitve je dopustna v skladu s strateškimi izhodišči glede vloge in funkcije posameznih območij. Nova posamična poselitev ni dopustna.

6 POSAMEZNA STALIŠČA - SISTEM

Vsako stališče do posamezne pobude bo sestavljeno iz:

- vsebine pobude,
- analize pobude,
- ocene skladnosti pobude in
- ocene sprejemljivosti pobude.

6.1 Vsebina pobude

V vsebini pobude je na kratko povzeta vsebina, ki jo je pobudnik predlagal, njena lokacija, obstoječa namenska raba, fotografija.

6.2 Analiza pobude

Analiza pobude je sestavljena iz treh delov. Prvi del se nanaša na vrsto posega in gradnje, ki je v pobudi predlagana. Drugi del predstavlja analiza varstev, varovanj in omejitev ki se na območju pobude pojavljajo (varstvo kmetijskih zemljišč, varstvo gozdov, varstvo vodnih virov, varstvo pred škodljivim delovanjem voda, varstvo narave in varstvo kulturne dediščine, varstvene pasove infrastrukture in območja državnih in občinskih podrobnih prostorskih aktov).

6.3 Ocena skladnosti pobude

V oceni skladnosti pobude je poseg razvrščen na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), in na podlagi strateškega dela Občinskega prostorskega načrta občine, pri čemer je opredeljena je skladnost s cilji in prioriteta prostorskega razvoja občine (skladnost s funkcijo naselja v omrežju naselij, cilji ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine, ter z razmestitvijo dejavnosti v prostoru). Presoja upošteva tudi izdelane strokovne podlage občine (krajinska zasnova in poselitev).

6.4 Ocena sprejemljivosti pobude

Pri upoštevanju pobude je opredeljeno ali se pobuda vključuje v nadaljnji postopek (v celoti, delno ali ne). Opredelitev je v nekaterih primerih dodatno obrazložena in odraža tudi oceno skladnosti pobude. Dodana je še predlagana sprememba akta - tako v tekstualni kot grafični obliki.

Positivna opredelitev do pobude še ni zagotovilo, da bo pobuda upoštevana v sprejetem OPN.