

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE EUP ST 28 IP - sever**

OBRAZLOŽITEV

Izdelovalec PA:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
PE Ilirska Bistrica, Vojkov drevored 2, 6250 Ilirska Bistrica

Odgovorni vodja izdelave PA:

DARJA BLATNIK, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN ZAPS 1612

Št. projekta:

20/PA-015

Datum:

junij 2022

1. NAMEN SD OPPN

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskog načrta za območje EUP ST 28 IP - sever, (v nadalj.: SD OPPN) pripravlja Občina Loška dolina, Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu na pobudo investitorja oz. lastnika predmetnih zemljišč.

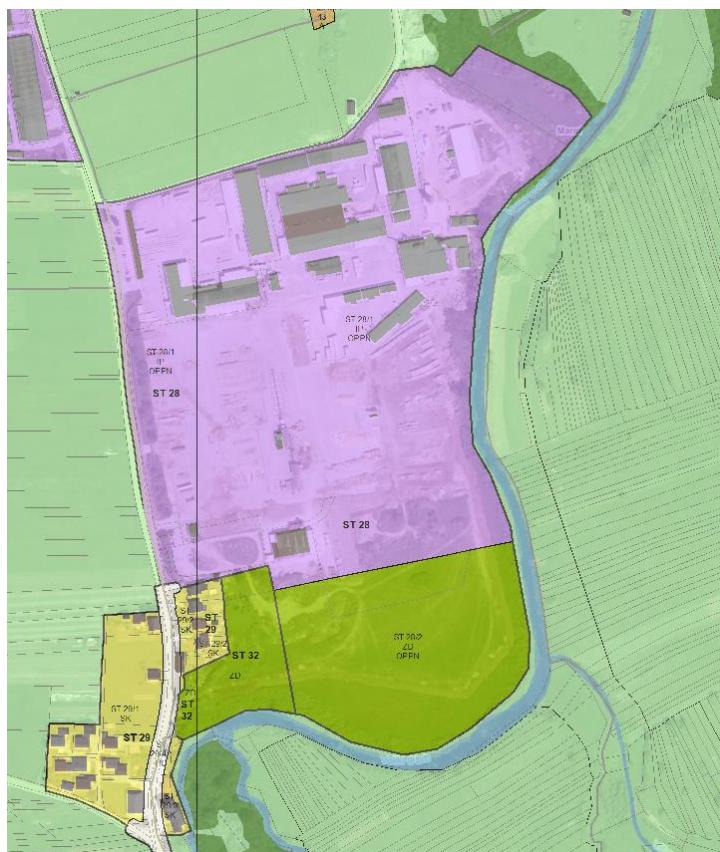
SD OPPN bo izdelan za potrebe notranjega razvoja območja s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj. PNRP) IP – površine za industrijo, ob predhodnem upoštevanju določil OPN Loška dolina ter zahtev, izhajajočih iz omejitev varovanj in zavarovanj:

- dopolnitev obstoječega stanja,
- širitev oz preoblikovanje območji za gradnjo stavb in posledično preoblikovanje gradbenih mej in regulacijskih linij,
- spremembe na notranji prometni mreži in komunalni infrastrukturi.

SD OPPN se izdela zaradi spremenjenega lastništva na območju in s tem posledično je spremenjena tudi investicijska namera: moderniziranje lesne proizvodnje v tehnološko sodoben lesno-predelovalni center.

1. Podrobnejša namenska raba prostora

Območje je glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Loška dolina (Uradno glasilo Občine Loška dolina št. 78/2012, 87/2013, 106/2015, 116/2017, 126/2018 in 139/2019) – v nadalj.: OPN Loška dolina **opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo prostora: Površine za industrijo, ki so namenjene industrijskim dejavnostim z grafično oznako IP in se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako: ST 28 IP.**



OPN Loška dolina, Prikaz PNRP

Usmeritve za OPPN in posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ST 28/1 IP v naselju Stari trg pri Ložu so naslednji:

- Predviden OPPN za območje proizvodnih dejavnosti.
- Na meji z območjem stanovanj je treba zagotoviti zeleni pas zaščitni pas.
- Ob strugi Velikega Obrha naj se zagotovi 15 metrski pas, kjer se ne načrtuje posegov.
- Brežin Velikega Obrha naj se ne nasipava, utruje ali kako drugače posega vanje.
- Ohranja naj se obrečna vegetacija.
- Predhodno je potrebno izvesti arheološke raziskave, na podlagi katerih bodo določeni obseg in način zaščitnih arheoloških izkopavanj ter natančnejši pogoji za varstvo.
- Do sprejema OPPN: dopustne funkcionalne dopolnitve obstoječih proizvodnih objektov ter druge ureditve za potrebe tehnološke posodobitve obstoječe proizvodne dejavnost. V primeru spremembe proizvodne dejavnosti ali novogradnje proizvodnega objekta je potrebno pripraviti OPPN.

2. Določitev lokacijskih pogojev za načrtovane prostorske ureditve

Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve na podlagi naročnikovih programskega usmeritev so izdelane ob upoštevanju Občinskega podrobnega prostorskog načrta za območje ST 28 IP – sever (Uradno glasilo Občine Loška dolina št. 103/2015) in:

- temeljnih pravil ZUreP-2, pravil Prostorskog reda Slovenije in splošnih smernic s področja prostora/razvoja poselitve;
- podatkov iz prikaza stanja prostora;
- zahtev nadrejenih prostorskih aktov - OPN Loška dolina.

Koncept ureditve območja je bil določen ob upoštevanju naslednjih ciljev:

- upoštevati naravne danosti prostora (osonenost, prevetrenost, ekspozicijo terena);
- umestiti in določiti možnosti za razvoj območja kot območja lesne proizvodnje;
- upoštevati obstoječe sosednje uporabnike prostora;
- upoštevati obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo;
- zagotoviti varnost pred poplavami;
- upoštevati usmeritve za varstvo kulturne dediščine in narave;
- usmeritve OPN Loška dolina glede meril in pogojev za PNRP IP.

SD OPPN je izdelan za potrebe določitve lokacijskih pogojev za načrtovane glavne prostorske ureditve:

Načrtovane prostorske ureditve v območju pEUP ST 28/1 IP-1/1 obsegajo ureditve za potrebe lesne proizvodne dejavnosti in sicer se **načrtuje povečanje območja z ureditvami**:

- Delno prenovo obstoječih objektov, vzdrževanje objektov in **dopolnilne novogradnje objektov: upravna stavba (z oznako A), boksi za sekance (z oznako B), proizvodnja lepljenih nosilcev (z oznako C), sušilnica (z oznako D), sortirnica (z oznako E), žagalnica (z oznako F), tesalnica (z oznako G), sušilnice (z oznako H), šotor (z oznako I)**.
- Vzdrževanje obstoječega stanja obstoječih cestnih površin (lokalna cesta: JP 729591 Markovec – kapelica Marof).
- Ohranitev in **ureditev manipulativnih prometnih površin in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo**.

Načrtovane prostorske ureditve v pEUP ST 28/1 IP-1/2 obsegajo ureditve za potrebe lesne proizvodne dejavnosti in sicer se **načrtuje povečanje območja z ureditvami**:

- Delno prenovo obstoječih objektov, vzdrževanje objektov in **dopolnilne novogradnje objektov: strojna linija Meles 2 (z oznako J1 in opcijsko z oznako J2)**.
- Ohranitev in **ureditev manipulativnih prometnih površin in intervencijskih poti ter izvedbo**

dodatnih priklučkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.

Načrtovane prostorske ureditve v območju pEUP ST 28/1 IP-1/3 obsegajo ureditve za potrebe lesne proizvodne dejavnosti in sicer se **načrtuje zmanjšanje območja z ureditvami**:

- Vzdrževanje objektov (odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem).
- Ohranitev in **ureditev manipulativnih prometnih površin in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih priklučkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.**

Načrtovane prostorske ureditve v območju pEUP ST 28/1 IP-1/4 obsegajo ureditve za potrebe lesne proizvodne dejavnosti in sicer se **načrtuje zmanjšanje območja z ureditvami**:

- Vzdrževanje objektov (odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem).
- Ohranitev in **ureditev manipulativnih prometnih površin in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih priklučkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.**

Načrtovane prostorske ureditve v območju pEUP ST 28/1 IP-1/5, ST 28/1 IP-1/6, ST 28/1 IP-1/7 in ST 28 IP-1/8 se bistveno ne spreminja.

Tlorisni gabariti predvidenih objektov: Tlorisni gabariti so določeni z usmeritvami za lego objekta ter funkcionalnimi in tehničnimi zahtevami funkcionalnosti objekta pri čemer je doposten $F_1 = 0,8$ ter minimalen $F_{ZP} = 0$. **Faktor izrabe in faktor zelenih površin se ne spreminja.**

Višinski gabariti predvidenih objektov se ne spreminja: Dopustna etažnost stavb je $P+2$ z najvišjo točko stavbe 13,00 m, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do vključno strešnega venca, **z izjemo izgradnje bazena za požarno vodo (minimalno. 1.000 m³), ki se uredi pod predvidenimi objekti.**

Notranjo povezavo in intervencijske poti se prilagodi novim načrtovanim prostorskim ureditvam. Notranje povezave preko obstoječe proizvodne cone se uredi v širini 6,0 m in sicer znotraj 10,0 m varovalnega pasu. Intervencijske poti se uredi v širini najmanj 3,5 m. **Uvozi v gospodarsko cono se ne spreminja.**

Predvidena je delna pokablitev nadzemnega daljnovidova Babno polje 20 kV, izgradnja nove transformatorske postaje.

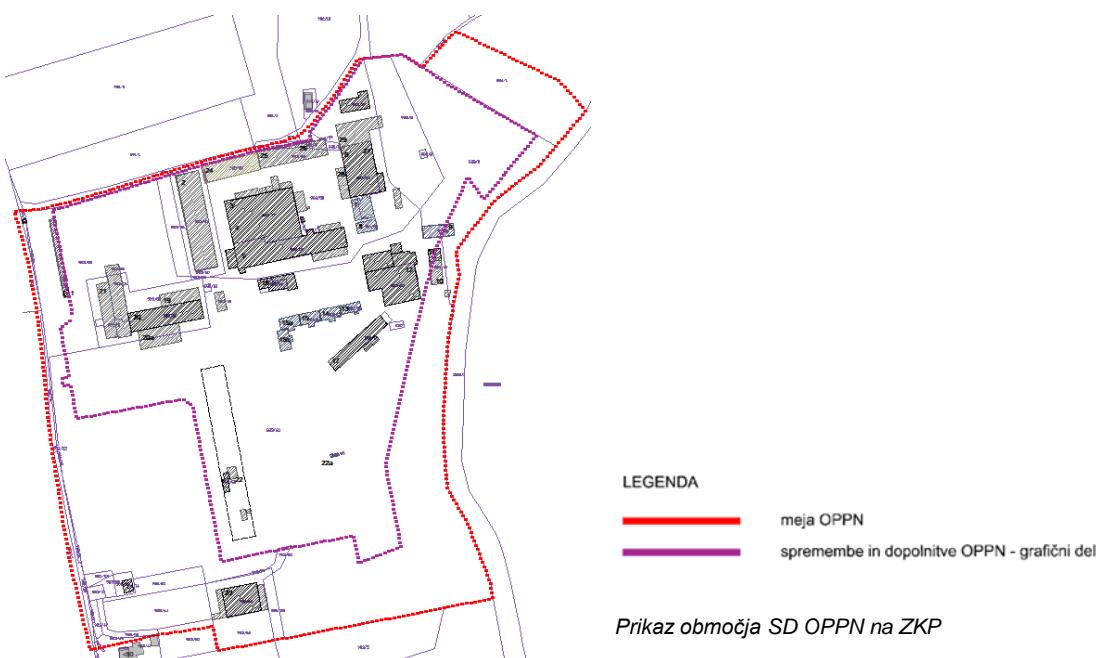
V SD OPPN so upoštevani omilitvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov (vode, hrup in zrak), podani v Okoljskem poročilu.

2. OBMOČJE SD OPPN

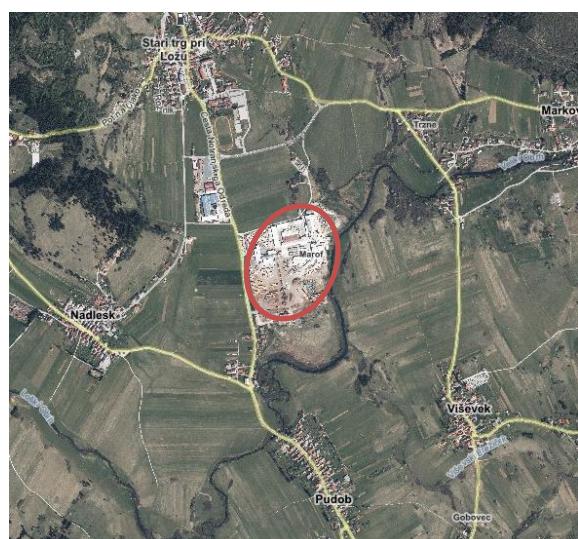
Območje obstoječega OPPN v obsegu cca. 16,7 ha, obsega zemljišča s parc. št.

- *70-del, 982/4-del, 982/5, 982/8, 982/27-del, 982/28, 982/31, 982/32-del, 983/13, 983/14, 983/21, 983/22, 983/23, 983/28, 983/31, 983/47, 983/48, 983/49, 983/50-del, 983/51, 983/55, 983/56, 983/57, 983/58, 983/59, 983/60, 983/61, 983/62, 983/63, 983/64, 983/65, 983/66, 986/1, 988/2, 988/3, vse k.o. Pudob,
- 824/1-del, 824/10-del, obe k.o. Stari trg pri Ložu in
- 2037/1-del k.o. Nadlesk.

Območje SDOPPN predstavlja osrednji del enote urejanja prostora EUP z oznako ST 28/1 IP in sicer spremembe in dopolnitve obsegajo zemljišča s parc. št.: 982/5, 983/13, 983/51, 983/55, 983/56, 983/57, 983/58, 983/59, 983/60, 988/2, 988/3, vse k.o. Pudob. V obsegu cca 10,0 ha.



Območje se nahaja v neposredni bližini regionalne ceste Bloška polica – Pudob, ki omogoča dobro dostopnost in prepoznavnost območja, kar predstavlja prednost za razvoj proizvodne cone. Obstojeca lesno proizvodna cona je z vseh strani obkrožena s posameznimi naselji Loške doline.



Prikaz širše lokacije na DOF

Komunalna opremljenost območja

Območje je dostopno preko regionalne ceste z oznako R1 213, odsek 1365, Bloška polica – Pudob in javne poti z oznako 729591: Markovec – kapelica Marof. Vsi obstoječi prometni priključki v proizvodno ceno se ohranijo.

Območje je komunalno opremljeno, saj se na območju potekajo obstoječi komunalni vodi ter naprave javne komunalne infrastrukture: vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Na območju se nahaja tudi novozgrajen kanalizacijski vod, ki zagotavlja odvajanje odpadne vode, v naseljih Pudob, Iga vas, Viševek, Kozarišče in Šmarata, na centralno čistilno napravo.



OPN Loška dolina, Prikaz GJI

Strokovne podlage

Za pripravo SD OPPN so bile predhodno izdelane naslednje strokovne podlage:

- Izhodišča in prikaz stanja prostora za pripravo sprememb in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ST 28 IP - sever (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 20/PA-015, marec 2021, junij 2022 -dopolnitev);
- Geodetski načrt (izdelovalec GEOTRIS geodetske storitve Željko Turk s.p., september 2020);
- Idejna zasnova za območje Marof - sever (izdelovalec V prostoru d.o.o., Ilirska Bistrica, št. proj.: 20/PA-015-sp, februar 2021);
- PZI Načrt s področja elektrotehnike »Pokablitev DV Babno polje« (izdelovalec ESPIN d.o.o., Ljubljana, št. proj.: E-163/21, november 2021);
- Elaborat ekonomike za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ST 28 IP - sever (izdelovalec V prostoru d.o.o., Ilirska Bistrica, št. proj.: 20/PA-015e, junij 2022) in
- Okoljsko poročilo za OPPN za enoto urejanja prostora EUP ST 28 IP – sever (izdelovalec ERANTHIS, presoja vplivov na okolje, Maja Divjak Malavašič s.p., Krško, št. proj.: OP_OPPN_03/21, november 2021).

Za obravnavano območje veljavnega OPPN je bil izdelan Hidrološko hidravlični elaborat za načrtovane posege v prostor (izdelovalec HID-EKO Alenka Kotar s.p., št. proj.: 01/2015, januar 2015, maj 2015 – dopolnitev), ki se ga je upoštevalo tudi pri spremembah in dopolnitvah, v katerem:

- So določena poplavna zemljišča v skladu s Pravilnikom za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti – Ur. I. RS, št. 60/2007).
- Je ugotovljeno, da načrtovani posegi, omilitveni in izravnalni ukrepi ne povečujejo obstoječe poplavne ogroženosti območja ter ne posegajo na območje celovitih omilitvenih ukrepov.

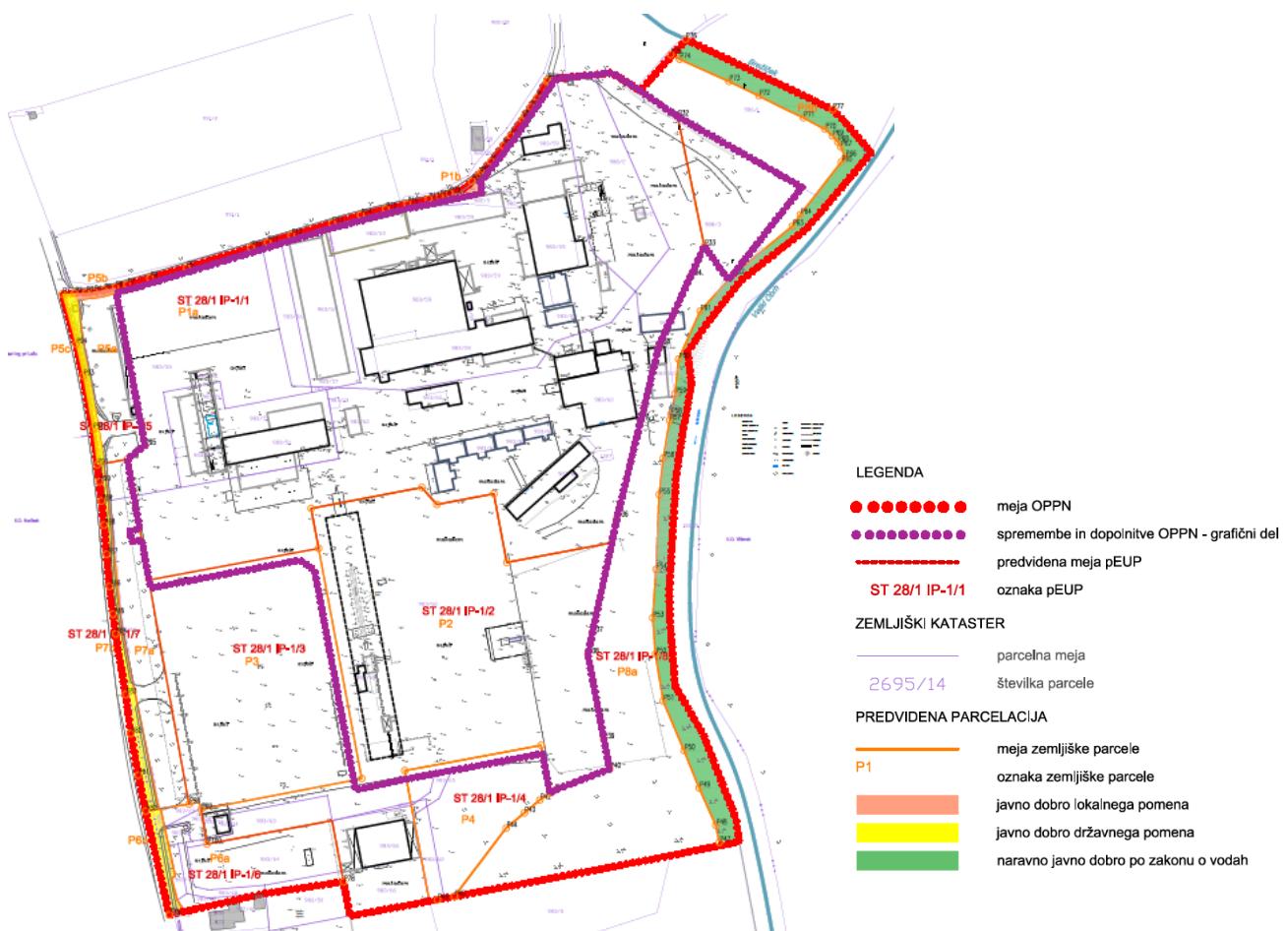
Omilitveni ukrep za zmanjšanje poplavne ogroženosti predvideva dvig terena na koto 577,54 m.n.v. znotraj gradbenih mej za stavbe na petih površinah (A1, A2, A3, A5 in A7), na eni površini (A4) na koto 577,47 m.n.v., na drugi površini (A6) pa na koto 577,24 in 577,16 m.n.v..

3. NAČRT PARCELACIJE IN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Načrt parcelacije

Seznam načrtovanih parcel v območju je prikazan v tabeli:

PNR P	Ime pEUP	Ime načrtovane parcele	Oznaka parcele	Opis rešitev in lokacijski pogoji
IP	ST 28/1 IP-1/1	Osnovne proizvodne površine - sever	P1a	19. člen
		Lokalna cesta	P1b	19.člen, 27. člen
	ST 28/1 IP-1/2	Dodatne proizvodne površine - sever	P2	20. člen
	ST 28/1 IP-1/3	Skladišča na prostem - vzhod	P3	21. člen
PC	ST 28/1 IP-1/5	Skladišča na prostem - zahod	P4	22. člen
		Parkirišče - sever	P5a	23. člen
		Lokalna cesta	P5b	23.člen, 27. člen
	ST 28/1 IP-1/6	Regionalna cesta	P5c	23.člen, 27. člen
ZD	ST 28/1 IP-1/7	Parkirišče - jug	P6a	24.člen, 27. člen
		Regionalna cesta	P6b	24.člen, 27. člen
	ST 28/1 IP-1/8	Zelene površine - zahod	P7a	25. člen
		Regionalna cesta	P7b	25.člen, 27. člen
		Zelene površine - vzhod	P8a	26. člen
		Zelene površine – priobalni pas	P8b	26. člen



SD OPPN, Načrt parcelacije

Načrtovane prostorske ureditve

Parceli z oznako P1a in P1b se nahajata v območju pEUP ST 28/1 IP-1/1. Na parceli z oznako P1a se načrtuje dopolnjevanje obstoječe strukture objektov z dopolnilnimi novogradnjami za potrebe lesne proizvodne dejavnosti. Na parceli z oznako P1b se ohranjajo obstoječe prometne javne površine.

Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- Novogradnja stavb in naprav za potrebe lesne proizvodne dejavnosti na parceli z oznako P1a.
- Vzdrževanje obstoječih in ureditev dodatnih odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem na parceli z oznako P1a.
- Ohranitev in ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih internih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo na parceli z oznako P1a.
- Ohranitev obstoječe lokalne ceste JP 729591 Markovec - kapelica Marof na parceli z oznako P1b.
- Ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo ter ureditev bazena in kovinskih zalogovnikov za požarno vodo.

Parcela z oznako P2 se nahaja v območju pEUP ST 28/1 IP-1/2. Na parceli se načrtuje dopolnjevanje obstoječe strukture objektov z dopolnilnimi novogradnjami za potrebe lesne proizvodne dejavnosti.

Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- Novogradnja stavb in naprav za potrebe lesne proizvodne dejavnosti.
- Vzdrževanje obstoječih in ureditev dodatnih odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem.
- Ohranitev in ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih internih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.
- Ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo ter ureditev kovinskih zalogovnikov za požarno vodo.

Parcela z oznako P3 se nahaja v območju pEUP ST 28/1 IP-1/3. Na parceli se ohranjajo površine za skladiščenje na prostem. Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- Vzdrževanje obstoječih in ureditev dodatnih odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem.
- Ohranitev in ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih internih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.
- Ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo.

Parcela z oznako P4 se nahaja v območju pEUP ST 28/1 IP-1/4. Na parceli se ohranjajo površine za skladiščenje na prostem. Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- Vzdrževanje obstoječih in ureditev dodatnih odprtih površin za skladiščenje lesa na prostem.
- Ohranitev in ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti ter izvedbo dodatnih internih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo.
- Ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo.

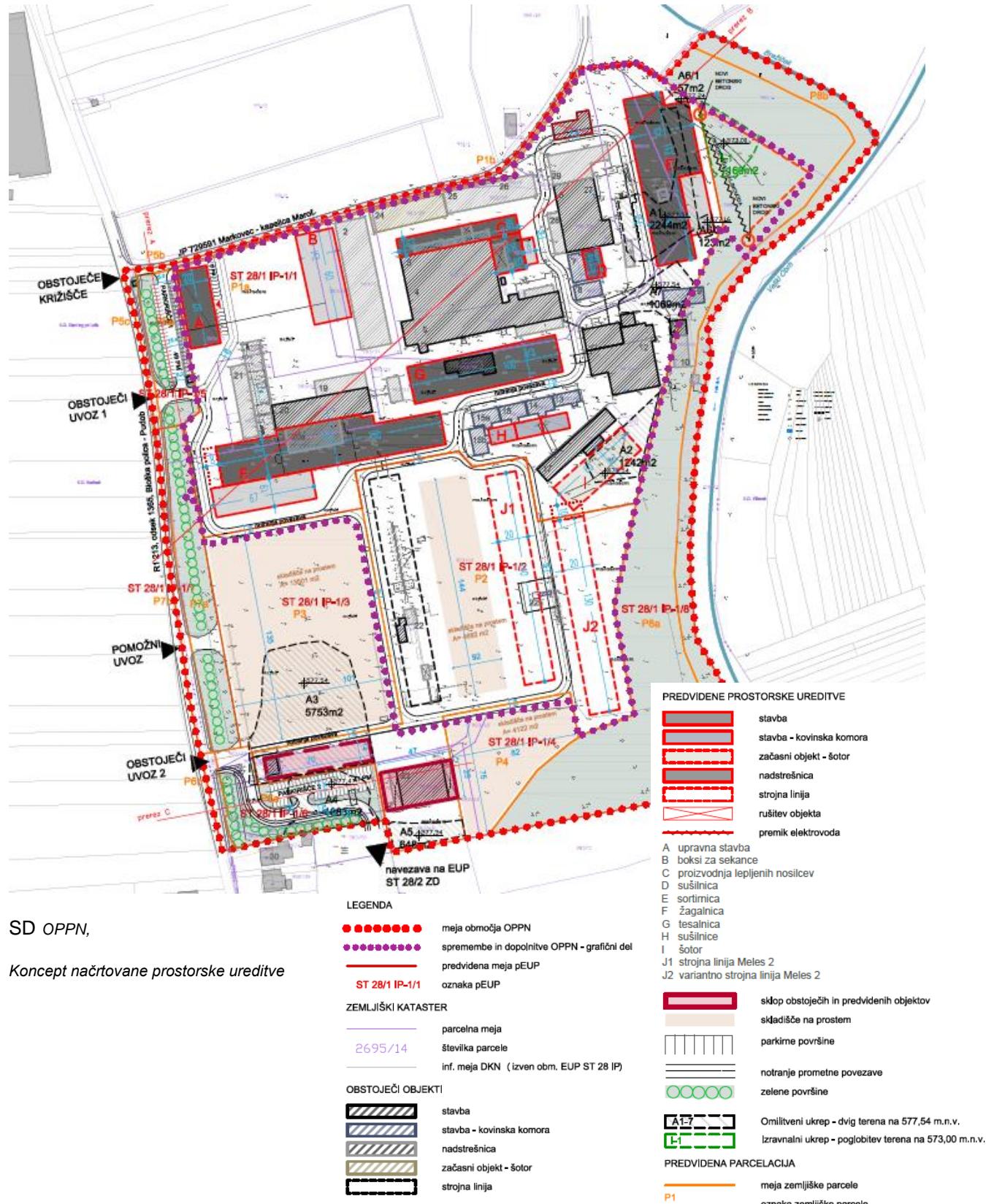
Parcele z oznako P5a, P5b in P5c se nahajajo v območju pEUP ST 28/1 IP-1/5. Na parceli z oznako P5a se načrtuje ureditev parkirnih površin z izvozoma na regionalno in lokalno cesto ter ohranitev obstoječega uvoza št. 1 v proizvodno cono. V območju parcele z oznako P5b in P5c se ohranjajo obstoječe prometne javne površine.

Parceli z oznako P6a in P6b se nahajata v območju pEUP ST 28/1 IP-1/6. Na parceli z oznako P6a se načrtuje ureditev parkirnih površin ter ohranitev obstoječega uvoza št. 2 v proizvodno cono in novogradnja povezovalne ceste do območja EUP ST 28 IP-jug. V območju parcele z oznako P6b se ohranjajo obstoječe prometne javne površine.

Parceli z oznako P7a in P7b se nahajata v območju pEUP ST 28/1 IP-1/7. Na parceli z oznako P7a se načrtuje prenova urbanih zelenih površin ter ohranitev pomožnega uvoza v proizvodno cono. V območju

parcele z oznako P7b se ohranajo obstoječe prometne javne površine. Znotraj območja je predvidena postavitev nove transformatorske postaje na parceli z oznako P7a.

Parceli z oznako P8a in P8b se nahajata v območju pEUP ST 28/1 IP-1/8. Na parcelah se ohranja območje zelenih površin in obstoječa vegetacija ob strugi vodotoka. Znotraj območja je predvidena delna pokablitev DV Babno polje na parceli z oznako P8a.



4. POSTOPEK PRIPRAVE IN PRAVNA PODLAGA

Postopek priprave

Postopek priprave bo izveden po postopku, ki ga določa Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in drugi veljavni predpisi. V postopku priprave in sprejema so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- Izdelava IDZ in izhodišč za izdelavo SD OPPN
- Izvedba sodelovanja javnosti ter posvetovanja z nosilci urejanja prostora glede oblikovanja izhodišč Sprejem in objava sklepa skupaj z izhodišči o pripravi SD OPPN (23.4.2021)
- Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in Odločbe, da je potrebno za SD OPPN izvesti celovito presojo vplivov na okolje
- Izdelava osnutka SD OPPN in Okoljskega poročila
- Pridobitev prvih mnenj in mnenja o ustreznosti Okoljskega poročila
- Izdelava elaborata ekonomike
- Izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN in Okoljskega poročila
- **Javna razgrnitev in javna obravnava**

Izvedene bodo še naslednje aktivnosti:

- Priprava stališč do pripomb z javne razgrnitve
- Izdelava predloga SDOPPN in Okoljskega poročila
- Pridobitev drugih mnenj in mnenja o ustreznosti Okoljskega poročila
- Izdelava usklajenega predloga SDOPPN in Okoljskega poročila
- Sprejem na OS in objava odloka v Uradnem glasilu in uveljavitev

Javni posvet pri oblikovanju izhodišč

Predlog izhodišč SD OPPN je bil javno objavljen od 22.3. do 6.4.2021.

Javni posvet je potekal dne 31.3.2021 z začetkom ob 15.uri v sejni sobi Občine Loška dolina po obvezni predhodni najavi za oblikovanje skupin glede na ukrepe Covid-19.

Namenjen je bil zainteresirani javnosti in nosilcem urejanja prostora, da podajo morebitne pripombe in strokovne usmeritve za pripravo osnutka OPPN. Udeležbe ni bilo.

Javna razgrnitev

Javna razgrnitev SD OPPN je potekala od 28. 6. 2022 do vključno 28. 7. 2022. V času javne razgrnitve je organizirana javna obravnava, ki je potekala v sredo, 13. 7. 2022 ob 16. uri v prostorih sejne sobe Občine Loška dolina

V okviru javne razgrnitve so bile prejete ____ pripombe, ki smo jih vključili v predlog SD OPPN in sicer:

5. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA HIERARHIČNO NADREJENEGA AKTA – OPN LOŠKA DOLINA

SDOPPN ST 28 IP - sever je pripravljen v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Loška dolina (Ur. list RS št. 78/2012, 87/2013, 106/2015, 116/2017, 126/2018 in 139/2019) – v nadalj. OPN Loška dolina.

OPN Loška dolina določa, da se območje SD OPPN ST 28 IP – sever nahaja v enoti urejanja prostora (v nadalj. EUP) z oznako: ST 28/1 IP.

Območje EUP ST 28/1 IP je opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj.: PNRP): Površine za industrijo, ki so namenjene industrijskim dejavnostim z grafično oznako IP.

Usmeritve za OPPN in posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ST 28/1 IP v naselju Stari trg pri Ložu so naslednji:

- Predviden OPPN za območje proizvodnih dejavnosti.
- Na meji z območjem stanovanj je treba zagotoviti zeleni zaščitni pas.
- Ob strugi Velikega Obrha naj se zagotovi 15 metrski pas, kjer se ne načrtuje posegov.
- Brežin Velikega Obrha naj se ne nasipava, utrujuje ali kako drugače posega vanje.
- Ohranja naj se obrečna vegetacija.
- Predhodno je potrebno izvesti arheološke raziskave, na podlagi katerih bodo določeni obseg in način zaščitnih arheoloških izkopavanj ter natančnejši pogoji za varstvo.
- Do sprijema OPPN: dopustne funkcionalne dopolnitve obstoječih proizvodnih objektov ter druge ureditve za potrebe tehnološke posodobitve obstoječe proizvodne dejavnost. V primeru sprememb proizvodne dejavnosti ali novogradnje proizvodnega objekta je potrebno pripraviti OPPN.

Vsa zgoraj navedena določila so bila upoštevana pri pripravi SD OPPN.

6. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC, TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRAVIL PRS

6.1. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC S PODROČJA PROSTORA / RAZVOJA POSELITVE

Spološne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf

Pri pripravi SD OPPN so upoštevana določila splošnih smernic za poselitev zlasti poglavja:

2.2.1 Splošne smernice glede razvoja naselij

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti);
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);
- celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustreznega zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine;
- krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč;
- ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.

2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezone zgostitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljša izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembami rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

S sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolini naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno

izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zaslove in vzorci.

2.3.1 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podobo, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitve urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin,
- urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča prostočasne dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturno stavbarstvo preteklih obdobjij in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;
- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.

2.4.3.3 Proizvodne dejavnosti

Za načrtovanje proizvodnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastruktурno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva;

- zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;
- v okviru regionalnih območij se razvija vsaj eno gospodarsko cono za zagotovitev dolgoročnih potreb regionalnega gospodarstva. Zaradi zagotovitve gospodarske konkurenčnosti in delovnih mest se v središčih nacionalnega pomena razvija vsaj eno večjo mednarodno konkurenčno industrijsko cono in vsaj eno podjetniško cono malega gospodarstva. V teh mestih se, v skladu z usmeritvami za urejanje naselij in skladno z zagotavljanjem optimalne in racionalne dostopnosti, zagotavlja pogoje za razvoj večjih proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti;
- spodbuja se povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva;
- gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.
- za načrtovanje gospodarskih con se izkoristi bližino obstoječe infrastrukture, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti prenove in sanacije opuščenih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene;
- razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij.

Vsa zgoraj navedena podčrtana pravila so bila upoštevana pri pripravi SD OPPN. Nepodčrtana pravila se ne nanašajo neposredno na predmetno ureditev.

6.2. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA PRAVIL ZUreP-2

Pri pripravi SD OPPN so upoštevana vsa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih določa ZUreP-2 in sicer predvsem glede:

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila urejanja prostora, ki jih določa ZUreP-2. To so pravila, ki se nanašajo na:

- racionalno rabo prostora:
 - pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo;
 - dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge;
 - racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami;
- na prepoznavnost naselij in krajine:
 - Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.
 - Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.
 - Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo: značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe; povezanost ekosistemov; 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; varstvo kmetijskih zemljišč.
- na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju:
 - Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.
 - Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo: enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljvanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij); funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); potrebe po ustreznih členitvah 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; kakovostno oblikovanje; velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru; ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.
 - Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščenega območja teh površin v ureditvenem območju naselij;
 - na načrtovanje notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
- boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost na infrastrukture na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture.

Vsa zgoraj navedena podprtana pravila so bila upoštevana pri pripravi SD OPPN. Nepodprtana pravila se ne nanašajo neposredno na predmetno ureditev.

6.3. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA PRAVIL PRS

Pri pripravi SD OPPN so upoštevana vsa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih določa Prostorski red Slovenije (PRS) in sicer predvsem glede:

Pravila za urejanje prostora se uporabljajo za:

- prostorsko načrtovanje poselitev, gospodarske infrastrukture in krajine;
- določanje osnovne in podrobne namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora v strateških in izvedbenih prostorskih aktih na regionalni in lokalni ravni ter lokacijskih pogojev za umeščanje prostorskih ureditev ter načrtovanje in graditev objektov;
- pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev, utemeljitev in presojo njihove sprejemljivosti ter sprejemanje odločitev o izvedbi prostorskih ureditev;
- pripravo poenotenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

26. člen

(notranji razvoj poselitvenih območij)

(1) Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zaslove in vzorci.

33. člen

(načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

(1) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti površine za industrijo, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo in površine za proizvodnjo.

(2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.

(3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezeno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezeni odmiki in zeleni pasovi.

(4) Merili za načrtovanje gospodarske cone kot večjega območja proizvodnih dejavnosti, ki ima vpliv na razvoj funkcionalne regije, sta:

- utemeljenost v strateških prostorskih in gospodarskih predpisih na državnem, regionalnem in lokalnem nivoju;
- primernost lokacije.

(5) Primernost lokacije za gospodarsko cono se ugotavlja na podlagi naslednjih kriterijev:

- gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena;
- ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava;
- možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja;
- navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča;

- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja;
- oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov;
- gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost;
- stanovanjske razmere v okolici in trgu delovne sile.

(6) V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

(7) Pri izbiri primerne lokacije za gospodarsko cono naj znaša velikost razpoložljivega območja minimalno 60 ha (lahko tudi več fizično oziroma funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 30 ha) in naj omogoča širitev cone na dodatne površine.

Vsa zgoraj navedena podčrtana pravila so bila upoštevana pri pripravi SD OPPN. Nepodčrtana pravila se ne nanašajo neposredno na predmetno ureditev.