



**SPLOŠNA STALIŠČA DO PRIPOMB/PREDLOGOV PODANIH NA PODLAGI JAVNE RAZGRNITVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN OKOLJSKEGA POROČILA OBČINE DIVAČA
OD 16. MAJA 2014 DO VKLJUČNO 20. NOVBEMBRA 2014**

Marec, 2015

UVOD

Občinski prostorski načrt (v nadaljevanju: OPN) je nov temeljni prostorski akt občine, ki bo nadomestil veljavni prostorski planski dokument in določene do sedaj veljavne izvedbe prostorske akte (prostorske ureditvene pogoje, LN...), ki na strateški (planski) in izvedbeni ravni urejajo praktično celoten prostor občine. Takšen akt je obsežen in je v njem potrebno rešiti niz problemov razvojne narave, ki daleč presegajo zgolj pobude posameznih občanov. Zato je občina za potrebe priprave tega akta pripravila nekatere potrebne temeljne strokovne podlage za izdelavo novih prostorskih aktov, ki naj bi odgovorile na ključne izzive prostorskega razvoja občine v prihodnje. Na podlagi izdelanih strokovnih podlag je občina želela utemeljeno in tehtno pristopiti k novim prostorskim aktom, ki naj bi na strateškem in izvedbenem nivoju začrtali smeri urejanja prostora v občini Divača.

Nov Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je pričel veljati začetek meseca maja 2007. Nov zakon na področju urejanja prostora v določenih delih razveljavlja del Zakona o urejanju prostora, del tega zakona pa ohranja.

Zakon o prostorskem načrtovanju na občinski ravni predvideva en sam obvezen prostorski akt - občinski prostorski načrt (OPN). Nov občinski prostorski dokument se pripravlja kot enovit dokument, ki bo celovito obravnaval prostorsko problematiko občine in bo hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt ter podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Občinska uprava Občine Divača, skupaj z izbranim načrtovalcem, v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo (Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS. 33/2007), Pravilnikom o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS 99/2007) vodi postopek priprave in sprejema novega prostorskega dokumenta Občine Divača, Občinskega prostorskega načrta Občine Divača.

S sprejetjem novega prostorskega dokumenta Občinskega prostorskega načrta občine Divača (v nadaljevanju: OPN), se bo dokončno ukinil do sedaj veljavni prostorski akti: Dolgoročni plan Občine Sežana (Divača) za obdobje 1986-2000 (Uradni list SRS, št. 14/88), usklajen z obveznimi prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana SRS 1989 (Uradne objave, št. 1/89), dopolnjen 1989 (Uradne objave, št. 37/89), dopolnjen 1991 (Uradni list RS, št. 23/91), dopolnjen 1992 (Uradne objave, št. 5/92), dopolnjen 1993 (Uradne objave, št. 18/93), dopolnjen za območje Občine Divača 1995 (Uradni list RS, št. 22/95), dopolnjen 1996 (Uradni list RS, št. 38/96), dopolnjen 1999 (Uradne objave, št. 27/99), spremenjen in dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 92/03), spremenjen in dopolnjen 2010 (Uradni list RS, št. 48/10).

Srednjeročni družbeni plan Občine Sežana (Divača) za obdobje 1986 - 1990 (Uradni list SRS, št.

14/88), usklajen za področje prometa 1989 (Uradne objave št. 4/89), dopolnjen 1989 (Uradne objave št. 37/89), dopolnjen 1991 (Uradni list RS, št. 23/91), dopolnjen 1992 (Uradne objave, št. 5/92), dopolnjen 1993 (Uradne objave, št. 18/93), dopolnjen za območje Občine Divača 1995 (Uradni list RS, št. 22/95), dopolnjen 1996 (Uradni list RS, št. 38/96), dopolnjen 1999 (Uradne objave, št. 27/99), spremenjen in dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 92/03), spremenjen in dopolnjen 2010 (Uradni list RS, št. 48/10).

Občina Divača je postopek izdelave novih prostorskih dokumentov pričela s pripravo osnutka OPN na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta, usmeritev iz občinskega strateškega prostorskega načrta, če je bil sprejet kot samostojen akt, razvojnega programa, če je bil izdelan za območje, ki ga obravnava prostorski akt, lastnih razvojnih potreb ter izraženih razvojnih potreb drugih oseb. Kasneje pa je bil konec meseca novembru 2007, v skladu s spremembami prostorske zakonodaje (46. členom ZPNačrt Uradni list SR, št. 33/07), s strani župana sprejet Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Divača dne 7. 5. 2008 v Uradnem listu RS št. 44/08 ter Spremembe in dopolnitve sklepa o začetku priprave OPN z dne 22. 9. 2008.

Pred izdelavo osnutka OPN-ja so bile izdelane zahtevane strokovne podlage, ki so obvezne za pripravo in sprejem novega prostorskega dokumenta. Z »Analizo stanja in teženj v prostoru«, je bilo ocenjeno stanje v prostoru, z »Analizo razvojnih možnosti« pa razvojne možnosti občine glede na stanje, potrebe in razvojne cilje. Opravljeni so bili strokovni razgovori oziroma tematske delavnice s predstavniki različnih področij (poselitev in gospodarstvo, okoljske dejavnosti, naravne in kulturne dediščine, infrastrukture, obrambe in zaščite, področje družbenih dejavnosti, turizma, ...).

Nadalje je bil opravljen celoten terenski pregled zbranih pripomb in predlogov s strani občank in občanov ter ostalih zainteresiranih.

Pri oblikovanju vsebine novega prostorskega dokumenta občine (OPN-ja) smo bili mnenja, da mora imeti posebno vlogo in pomen načrtovanje razvoja občinskega središča.

Hkrati pa smo z namenom zbrati čim več dodatnih, pomembnejših informacij in podatkov, ki bi služili načrtovalcu, predvsem pri iskanju pobud širšega družbenega pomena, znotraj posameznih krajevnih in vaških skupnosti, v poletnih mesecih leta 2009 organizirali posamezne delavnice s predstavniki posameznih krajevnih in vaških skupnosti, predstavniki različnih dejavnosti v prostoru (gospodarstva, družbene dejavnosti, ...) ter predstavniki načrtovalca in občine kot pripravljavca prostorskega dokumenta. Delavnice so potekale v dveh sklopih in sicer v juliju 2009 so bile pripravljalne delavnice, kjer so bila predstavljena strokovna izhodišča, v istem letu 2009 v avgustu pa je bila organizirana delavnica, na kateri so se evidentirale posamične pobude.

Rezultat vsega zgoraj navedenega dela in aktivnosti, je združeno v osnutku Občinskega prostorskega

načrta Občine Divača. Osnutek OPN-ja je bil v skladu z zakonodajo v mesecu oktobru 2008 posredovan na Ministrstvo za okolje in prostor, ki je bilo po zakonu pristojno, da pridobi smernice vseh nosilcev urejanja prostora (47. člen ZPNačrt-a). Ministrstvo je osnutek OPN posredovalo vsem nosilcem urejanja prostora, da na vsebino podajo svoje smernice v zakonsko predpisanem roku. Po zakonsko pretečenem času za izdajo smernic je načrtovalec osnutek OPN-ja dopolnil in uskladi z vsebino prejetih smernic in sprejetimi dogovori na Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, kjer so bili organizirani usklajevalni sestanki. Načrtovalec je pripravil dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta, ki ga je v skladu z določbami 5. člena ZPNačrt, ki izraža načelo javnosti in vsebino 50. člena ZPNačrt-a, potrebno javno razgrniti in javno obravnavati (javna razgrnitev traja najmanj 30 dni).

V skladu z 40. členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/2006-ZVO-1-UPB1) in po določbah 4. točke 47. člena ZPNačrt-a je bila s strani Ministrstva za okolje izdana odločba z dne 23. 2. 2012, da v postopku priprave in sprejemanja Občinskega prostorskega načrta Občine Divača je potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Sestavni del postopka je izvedba presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

V skladu z zahtevami 86. člena ZPNačrt-a in vsebine Pravilnika o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08) se skupaj z dopolnjenim osnutkom OPN-ja javno razgrne tudi Prikaz stanja v prostoru za območje občine Divača, ki vsebuje grafični prikaz rabe prostora (prikaz namenske rabe prostora), grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture (prikaz omrežij in objektov obstoječe in na osnovi prostorskih aktov načrtovane gospodarske javne infrastrukture), grafični prikaz varstvenih režimov (prikaz varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim) in prikaz meje območja prostorskega akta.

OPN je prostorski akt, sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor, ter je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov, razen na območjih, ki se urejajo z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti. OPN določa namensko rabo ter pogoje za posege na celotnem območju občine.

Javna razgrnitev je potekala od 16. Maja 2014 do vključno 20. novembra 2014 (189 dni) v prostorih Občine Divača. Gradivo vključno z grafičnim prikazom je bilo na voljo na spletni strani Občine Divača. V času javne razgrnitve je bila dne 9. Julij 2014 organizirana tudi javna obravnava OPN ter 22. Oktobra 2014 je bila organizirana javna obravnava okoljskega poročila. Na osnovi analize prijatih pripomb je občina dopolnjeni osnutek popravila, ga na določenih lokacijah še enkrat uskladila z nosilci urejanja prostora ter potem posredovala v že navedeno javno razgrnitev.

V času javne razgrnitve je bilo na dopolnjeni osnutek OPN posredovano 195 pripomb, do katerih so v nadaljevanju zavzeta stališča.

Na podlagi stališč do pripomb je bil pripravljen nov predlog namenske rabe prostora, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora ter sklepa ministra o potrditvi prostorskega akta, občinski svet sprejme usklajen predlog odloka, ki se ga objavi v uradnem glasilu občine ter prične veljati, kot je določeno v sprejetem odloku.

Predlog OPN bo posredovan vsem nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Hkrati pa bo predlog OPN in okoljsko poročilo posredovano tudi Sektorju za celovito presojo vplivov na okolje, ker je za sprejem OPN potrebno tudi odločbo o sprejemljivosti vplivov plana na okolje. Po pridobitvi pozitivnih mnenj se predlog OPN lahko sprejme na občinskem svetu.

Stališča do pripomb bodo javno objavljena na spletni strani Občine Divača. Zaradi varstva osebnih podatkov bodo stališča objavljena brez podatkov o vlagatelju pripombe. Predlagatelji pripomb bodo posebej obveščeni o številki pripombe oziroma stališča do pripombe.

Občina bo predlog OPN morala še dokončno uskladiti s pristojnimi nosilci urejanja prostora v fazi pridobivanja mnenj. Končna mnenja nosilcev urejanja prostora bo Občina Divača pridobivala k predlogu OPN, ki bo pripravljen po zaključku javne razgrnitve. Občina lahko sprejme samo takšen predlog OPN, ki je za vse lokacije oziroma celoten prostor občine usklajen z vsemi nosilci urejanja prostora (pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora) in za katera je pridobljena odločba o sprejemljivosti vplivov na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

UVODNE OBRAZLOŽITVE IN ANALIZA PRIPOMB

UVODNE OBRAZLOŽITVE IN METODOLOGIJA

Občina je v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN) prejela 195 pripomb in do njih v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) zavzela stališča. Pripombe so bile praviloma podane pisno. Na javni razpravi so bile pripombe podane tudi ustno na zapisnik, pri čemer je bilo do teh pripomb zavzeto stališče na sami javni obravnavi. V primeru če na javni razpravi ni bilo mogoče podati stališča, so bili občani posebej opozorjeni in pozvani, da pripombo dodatno utemeljijo in dokumentirajo ter jo podajo v pisni obliki.

Ker se mnoge pripombe vsebinsko ponavljajo se je občina odločila, da bo stališča do pripomb sprejela v dveh delih in sicer kot:

splošne obrazložitve stališč do pripomb, v katerih so obrazložena temeljna načela, cilji, usmeritve in težnje prostorske zakonodaje ter merila in druge strokovne opredelitve prostorskega načrtovanja, ki so bile uporabljene pri opredelitvi stališč do pripomb v posameznih primerih posegov v prostor, kadar jih je mogoče obravnavati sistematično, glede na posamezne tipe pripomb oziroma predlaganih posegov v prostor;

posamezna stališča do pripomb, ki so zavzeta do posamezne pripombe in upoštevajo posebnosti, se pa lahko v posameznem delu stališča sklicujejo tudi na splošne obrazložitve stališč do pripomb iz prejšnje alineje.

Na takšen način:

- so bolj pregledno obrazložena stališča do bolj obsežnih problemov in pojavov glede obstoječih gradenj in načrtovanih posegov v prostor ter pojasnjeni razlogi za zavzetje posamičnih stališč do pripomb, ki so posledica predpisov in strokovnega mnenja na podlagi izdelanih strokovnih podlag;
- je zagotovljena enotna strokovna obravnava posamičnih pripomb v primerih, če so pripombe primerljive oziroma gre za podoben predlagan poseg v prostor;
- je preprečeno večje podvajanje nekaterih stališč, ki bi lahko v posameznih primerih povzročila tudi napačno razumevanje ali nepotrebne napake.

ANALIZA PRIPOMB

V splošnem lahko rečemo, da so bile pripombe nekoliko bolj dokumentirane kot pobude, vendar še vedno v mnogih primerih pomanjkljivo za odločanje. Splošne značilnosti pripomb so bile naslednje:

del pripomb je vezan na opredeljevanje razpršene gradnje, lastniki stavbnih zemljišč na teh območjih se z opredelitvijo razpršene gradnje praviloma ne strinjajo; nasprotovanje opredelitvi namenske rabe v zelene površine nasprotovanja opredelitvi namenske rabe za poslovne dejavnosti nasprotovanja širitvi zazidljivosti nekateri predlogi (tudi utemeljeni) za spremembo iz razpršene gradnje v razpršeno poselitev.

Vse pripombe smo analizirali in do njih zavzeli stališča. Stališča do pripomb so opredeljene v tri skupine:

| Stališča | Opis stališča |
|----------------------------|--|
| pripomba se upošteva | Pripomba je bila utemeljena in ustrezno dokumentirana ter je bilo do nje zavzeto stališče, da je le ta utemeljena in se je v celoti upoštevala. Na podlagi stališča je bil spremenjen prostorski akt v tekstualnem in/ali grafičnem delu odloka. |
| pripomba se delno upošteva | Pripomba je bila utemeljena in ustrezno dokumentirana, do nje pa je bilo zavzeto stališče, ki ni v celoti upoštevalo pripombe, praviloma zaradi razlogov usklajevanja s preostalimi odločitvami v prostorskem aktu, drugimi pravnimi režimi oziroma drugimi dejstvi. V delu, v katerem je bila pripomba upoštevana, je bil na podlagi stališča spremenjen prostorski akt v tekstualnem in/ali grafičnem delu odloka. |
| pripomba se ne upošteva | Pripombe ni bilo mogoče upoštevati, praviloma zaradi kršenja zakonskih določil glede prostorskega načrtovanja, |

| | |
|--|--|
| | gradnje objektov ali drugih pravnih režimov prostora (npr. varstvo kmetijskih zemljišč, varstvo narave, varstvo kulturne dediščine, varstvo pred naravnimi nesrečami, ipd.). |
|--|--|

SPLOŠNE OBRAZLOŽITVE STALIŠČ DO PRIPOMB

OMREŽJE NASELIJ

S strateškim delom OPN Občina Divača opredeljuje izhodišča prostorskega razvoja ter usmerja razvoj dejavnosti in rabe prostora tako, da so zagotovljeni pogoji za usklajen in vzdržen prostorski razvoj. Prostorski razvoj občine Divača bo tudi v bodoče sledil načelom trajnostnega razvoja, kakor izhaja iz temeljnih dokumentov Evropske Unije (ESDP 2000), Sveta Evrope (CEMAT 2000, Ljubljanska deklaracija) in drugih (Habitat, Natura 2000, Ramsarska in Aarhurška konvencija). To pa predvsem pomeni zagotavljanje izenačevanja prostorskih možnosti za ekonomski in socialni razvoj znotraj celotne občine, zagotavljanje policentričnega prostorskega razvoja, varovanje naravnih virov in njihovo trajnostno izkoriščanje, ustrezna raba prostora in ohranjanje lokalne identitete.

Strategija upošteva razvojne dokumente posameznih nosilcev urejanja prostora, še posebej na področju prometa, kmetijstva in gozdarstva, na področju varstva narave, kulturne dediščine, usmeritve s področja rudarstva, usmeritve krajevnih skupnosti in občine.

Občina Divača spada v Južno Primorsko regijo, ki jo pokriva Regionalni razvojni center Koper. Strategija občine je prav tako usklajena z Regionalnim razvojnim programom Južne Primorske (2007-2013). Upošteevane so usmeritve v večji gospodarski razvoj in ohranjanje naravnih danosti, trajnostni razvoj ter med regionalno in tudi vseevropsko povezovanje.

Vizija prostorskega razvoja občine Divača je ustvariti takšne razmere v prostoru, ki bodo omogočile krepitev vloge Divače kot občinskega središča in položaja občine v okviru Južnoprimorske regije.

Občina Divača bo z uveljavljanjem načel trajnostnega razvoja zagotavljala usklajen in uravnotežen prostorski razvoj, ki bo omogočil uresničevanje razvojnih pobud in ob tem ohranil naravne kakovosti in kakovosti bivalnega okolja ter zagotovil povečanje prepoznavnosti območja občine v slovenskem in širšem prostoru.

Za skladen prostorski razvoj Slovenije se spodbuja razvoj policentričnega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega in regionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omrežje drugih središč. Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja. Omrežje družbene javne infrastrukture, kot so šolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne službe, se razvija v skladu z omrežjem središč.

Lokalno središče zagotavlja prebivalcem naselja in njegovega zaledja vsaj možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje. Na območjih z izrazito razpršeno poselitvijo se spodbuja razvoj lokalnega središča, ki zagotavlja ustrezno oskrbo in raven javnih funkcij. V naseljih,

ki so zaposlitvena središča območij s posebnimi razvojnimi problemi, ter v obmejnih območjih, kjer se lahko razvije neposredno gospodarsko sodelovanje s sosednjimi državami, se oblikuje manjše gospodarske cone. Če ima središče funkcijo občinskega središča, mora samostojno ali v sodelovanju z drugimi pomembnejšimi lokalnimi središči zagotavljati zadostno in dostopno oskrbo z družbenimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, ne glede na obseg svojega gravitacijskega območja.

URBANISTIČNI NAČRT

V skladu s 37. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS 99/2007) je urbanistični načrt podlaga za celovito načrtovanje razvoja urbanih središč. Urbanistični načrt se lahko izdelava tudi za tista naselja, kjer je zaradi posebnosti razvoja ali drugih razlogov izdelava urbanističnega načrta utemeljena (npr. celovita prenova, večje širitve, turistična naselja). Pri določanju urbanih središč se upoštevajo usmeritve, določene v državnem strateškem prostorskem načrtu. Urbanistični načrt se z namenom doseganja racionalnega in usklajenega prostorskega razvoja lahko izdelava tudi za več funkcionalno med seboj povezanih urbanih središč. Urbanistični načrt se izdelava skladno s strokovnimi metodami prostorskega, urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja ter z metodami vključevanja prebivalstva in drugih zainteresiranih udeležencev v proces njegove priprave.

V skladu z 40. členom (enota urejanja prostora) ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) se na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev v prostorskem načrtu občine oblikujejo enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine. Enote urejanja prostora se v naseljih določajo na podlagi urbanističnega načrta. Na območju obravnavane parcele je v skladu z urbanističnim načrtom območje rezervirano za namene družbenih dejavnosti, ki se bo urejalo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Na to območje ne umeščamo površin namenjene za stanovanjsko gradnjo.

V skladu z 41. členom ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) se vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta iz drugega in tretjega odstavka 39. člena tega zakona se za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter drugih razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega značaja, določi na podlagi urbanističnega načrta. Na podlagi urbanističnega načrta se v občinskem prostorskem načrtu za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem.

Strategija prostorskega razvoja občine bo podrobneje določila usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti in ohranjanje naselbinske dediščine. Občina Divača pada v skupino primorskih regij: na SZ v Kraško-Primorsko arhitekturno regijo (arhitekturna krajina Kras – Sežana), na JV pa v Notranjsko-Brkinsko arhitekturno regijo (arhitekturna krajina Brkini z Markovščino).

Kraško-primorska regija je med vsemi regijami v največji meri skoraj brez prekinitve ohranjala kontinuiran razvoj arhitekturne identitete, obenem pa se je široko vključevala v makroregionalne značilnosti beneškega in istrskega območja. Ruralna arhitekturna tipologija se je naslanjala na skupno arhitekturno kontinuiteto z mesti, zato je mestu podobno oblikovanje vaških naselij in uličnih nizov ena najbolj razpoznavnih skupnih lastnosti regije. Arhitekturna regija Brkini in Markovščina pa je delila kraško-primorsko regijo od reškega zaledja, tako da je tu prihajal z obeh strani vpliv značilne »primorske« arhitekturne tipike.

OBMOČJA NASELIJ

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS 76/2004) je naselje območje, ki obsega zemljišča pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi. Na podlagi fizionomskih, morfoloških in funkcijskih meril in kazalcev se naselja razvršča v urbana in podeželska naselja ter vasi.

Osnovna delitev poselitvenih območij se v skladu z ZPNačrt opredeli v območja naselij in območja razpršene poselitve, medtem ko se posamični objekti zunaj naselij v odprti krajini opredelijo kot razpršena gradnja, ki ima status negativnega pojava v prostoru in se na obstoječih objektih razvojno omejuje ali sanira, nova razpršena gradnja pa prepoveduje.

ZPNačrt v osnovnih usmeritvah določa, da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se

morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

V skladu z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS št. 99/2007) so območja širitve naselja površine za načrtno usmerjanje poselitve, ki jih ni mogoče zagotoviti z aktiviranjem prostih oziroma nezadostno izkoriščenih površin ali s prenovo površin znotraj naselja. Nove površine stavbnih zemljišč, ki pomenijo območje širitve naselja, se določijo na podlagi ugotovitev o razpoložljivih prostih kapacitetah v grajeni strukturi, možnostih prenove in sanacije ter razvojnih potreb občine in strateških usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta. Za določanje obsega površin za širitev naselja je treba izdelati bilanco površin in upoštevati realen časovni okvir.

Zaradi navedenih zakonodajnih izhodišč je bila opredelitev naselij oziroma strukturiranje poselitve na naselja, razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo ena najbolj pomembnih nalog glede opredelitve namenske rabe prostora. V novem občinskem prostorskem načrtu so kot naselja opredeljena vsa strnjena območja zazidave, tudi v primerih ko gre za pojav razloženih naselij, posamičnih zaselkov ali gruč stavb, ki pa imajo z naseljem v bližini vzpostavljeno ustrezno funkcionalno povezavo.

Kot ključne strokovne podlage za utemeljevanje širitve naselij so bile izdelane strokovne podlega analize poselitve, analize razvojnih možnosti in analize bilanc površin stavbnih zemljišč. Analiza razvojnih možnosti sicer ugotavlja potrebe za stavbne površine predvsem za razvoj dejavnosti, saj je bilo z analizo ugotovljeno neustrezno razmerje med količino delovnih mest in številom prebivalcev v občini. Opredeljene so tudi potrebe glede stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, glede na načrtovano povečanje števila prebivalstva v naslednjih 15 letih. Iz analiz obstoječe poselitve in analiz bilanc površin obstoječih stavbnih zemljišč pa izhaja, da obstoječe površine stavbnih zemljišč v veliki večini naselij zagotavlja zadostno količino za potrebno stanovanjsko gradnjo.

Za ostala naselja smo v primerih, ko je bilo mogoče utemeljiti širitev naselja z vsaj minimalnimi strokovnimi utemeljitvami in kadar predlogi niso bili v nasprotju z varstvenimi režimi prostora, v novem prostorskem načrtu praviloma upoštevali pobude in pripombe občanov ter poskušali ustrezno opredeliti stavbno namensko rabo, kljub dejstvu, da so bilance obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč izkazovale še dovolj velike površine za razvoj posameznega naselja. Takšne odločitve smo sprejeli predvsem na podlagi usmeritev občine, da svojim občanom poskuša v največji možni meri pomagati pri reševanju večinoma stanovanjskih problemov. Upošteevane so bile tudi vse pobude in pripombe, ki so bile vezane na dejavnost in razvoj delovnih mest in niso bile v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi prostora.

RAZPRŠENA POSELITEV

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS 76/2004) je razpršena poselitev tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve. V ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) v 1. členu je navedeno, da je razpršena poselitev tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja. V skladu s 15. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS 99/2007) 14. člen se z enoto urejanja prostora se določi območje razpršene poselitve, območje razpršene gradnje in druga območja s skupnimi značilnostmi, po načelu pretežnosti glede skupnih meril in pogojev urejanja. V 9. členu je zapisano, da se v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določijo okvirna območja razpršene poselitve na podlagi naslednjih kriterijev prepoznavnosti prostora:

- poselitve nizke gostote kot avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini,
- pojava 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,
- demografske ogroženosti.

V občinskem prostorskem načrtu se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določi oziroma prikaže območja podrobnejše namenske rabe prostora. Površine razpršene poselitve so stavbna zemljišča, ki se določijo znotraj območij razpršene poselitve iz 9. člena pravilnika.

V primerih prikazov površin razpršene poselitve se stavbna zemljišča prikazujejo tako kot so

opredeljena v veljavnih planskih aktih, in jih je možno v OPN tudi načrtovati kot nove površine predvsem v smislu manjših razširitev obstoječe poselitve. V tem primeru gre večinoma za stanovanjske stavbe, kmetijska gospodarstva in objekte dopolnilnih dejavnosti v kmetijstvu oziroma gozdarstvu. Površine razpršene poselitve se v OPN prikažejo v skladu s predpisanim grafičnim znakom z določeno barvo in veliko črko A.

Za celotno območje občine so bila v predmetnem OPN na novo določena območja razpršene poselitve v skladu z zgoraj navedenimi določili. Na predhodnih obravnavah na odborih in na javni razpravi je bila problematika podrobno pojasnjena, občani pa opozorjeni naj preverijo status svoje nepremičnine v nove prostorskem aktu. Pripombe, ki so bile v javni razgrnitvi glede statusa razpršene poselitve ustrezno utemeljene, so bile praviloma upoštevane.

RAZPRŠENA GRADNJA

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS 76/2004) so razpršena gradnja območja z nizko gostoto naselitve, z nestrnjeno, redko razmestitvijo objektov v prostoru, med katerimi je več kot 100 m nepozidanih oziroma kmetijskih zemljišč. V ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) v 1. členu je navedeno, da je razpršena gradnja negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije.

Kot eno temeljnih načel prostorskega razvoja po ZPNačrt je opredeljeno, da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij. Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor: ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti, ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura), ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro), za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine, za namen športa in rekreacije, za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja, za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na ta način je v ZPNačrt jasno in nedvoumno določeno, da zunaj območja naselij (nova razpršena gradnja in nova razpršena poselitve) za druge namene ni mogoča in ni dovoljena. Pripombe, ki so bile vezane na gradnjo stanovanjskih objektov v odprtem prostoru oziroma novo razpršeno gradnjo so bile iz navedenih razlogov zavrjene.

V skladu s 15. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS 99/2007) se razpršena gradnja iz 31. člena tega pravilnika opredeli izven območij stavbnih zemljišč. Prikažejo se le kot zemljišče pod stavbo za kar se uporabljajo podatki o stavbah iz centralne baze katastra stavb kot lega in oblika stavbe, kot je opredeljeno v tej zbirki. V teh primerih namreč ne gre za načrtovanje posegov oziroma prostorskih ureditev v smislu ZPNačrt, zato se zanje tudi ne določa namenska raba prostora. To pomeni, da se uporabijo podatki iz razpoložljive evidence in kot taki prikažejo v aktu. Za ta namen torej ni treba izdelovati posebnih evidenc, ničesar »interpretirati« ali »vrisovati« v akt. Podatki iz katastra stavb so podatki, predpisani tudi za namen prikaza stanja v prostoru v skladu s Pravilnikom o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08). To pa ne pomeni, da objekt razpršene gradnje nima stavbnega zemljišča. Vsakemu legalno zgrajenemu objektu je bila v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja določena parcela objekta (prej stavbišče + funkcionalno zemljišče oziroma gradbena parcela). Tako določena parcela objekta

ima status stavbnega zemljišča že po samem zakonu, ne glede na to, ali je v OPN prikazana. Ker torej ne gre za območja stavbnih zemljišč, se kot namenska raba določajo lahko le območja kmetijskih oziroma gozdnih ali drugih zemljišč, na katerih prikazi obstoječih objektov pomenijo zgolj informacijo o stanju v prostoru. V zvezi z obstoječimi objekti velja, da se zanje kot tudi za zemljišče, na katerem stojijo, ohranjajo vse pravice, ki izhajajo iz pravnomočnih upravnih dovoljenj.

Če pa v gradbenem dovoljenju objekt nima določene parcele objekta oziroma je bil objekt zgrajen pred letom 1967, se mu le ta določi na podlagi izvedbenega dela tega OPN. V tem primeru je največja velikost parcele objekta na območju razpršene gradnje znaša 500 m² ali površina stavbišča vseh legalno zgrajenih manj zahtevnih in nezahtevnih stavb pred sprejemom tega odloka, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).

Na legalno zgrajenih objektih razpršene je dopustna:

dozidave in nadzidave do 50% BEP osnovnega objekta, vzdrževanje objektov, komunalna in oblikovna sanacija objektov odstranitvev objektov, rekonstrukcija objektov, prizidava in gradnja na parceli odstranjenega objekta v skladu z izvedbenimi določili.

Dopustna je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08; v nadaljnjem besedilu: Uredba), mogoče postaviti tudi na območjih, ki niso opredeljena kot območja stavbnih zemljišč, če njihovo gradnjo dopušča prostorski akt.

IZVZEMI IZ STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Občina je v okviru priprave novega prostorskega akta izdelala vrsto strokovnih podlag (Analiza poselitve, Analiza razvojnih možnosti ipd.) in z izdelovalcem prostorskega akta opravila terenske ogledе ter vrsto strokovnih analiz. V okviru tega so bili analizirani tudi obstoječi prostorski akti. Na podlagi vhodnih podatkov je občina ugotovila neustreznost le teh, zato je tudi pristopila k izdelavi novega prostorskega akta. Tako so bila analizirane tudi predhodne opredelitve stavbnih zemljišč. Izkazalo se je, da ima občina veliko površin, ki so v aktih opredeljene kot stavbna zemljišča, vendar na njih ni mogoče graditi zaradi omejitev in varovanj v prostoru, ki izhajajo iz veljavnih pravnih režimov. Hkrati je bilo ugotovljeno, da zemljišča niso bila načrtovana v skladu s strukturo in tipiko gradnje posameznih območij naselij.

V skladu z novo zakonodajo je občina pristopila k izdelavi novega prostorskega akta, ki bo določal urejanje prostora za naslednje dolgoročno obdobje. Občina je želela k temu pristopiti strokovno, saj bo le tako dobila kvalitetne prostorske akte, ki bodo udeleževali zastavljene cilje prostorskega razvoja in ne bodo le popravki obstoječih aktov, saj je bilo ugotovljeno, da le ti na mnogih lokacijah niso več ustrezni.

Tako je občina zarisala novo namensko rabo prostora, ki ni le popravek obstoječe namenske rabe. Z novo namensko rabo prostora je občina poskušala slediti obstoječi strukturi pozidave posameznih naselij in pri tem v največji možni meri ohranjati in poudarjati obstoječo še kvalitetno strukturo, ter novejša posege v prostor umeščati na način, ki le tega ne bo degradiral.

Namenska raba se je v primerjavi z obstoječo namensko rabo nekoliko prestrukturirala in v nekaterih primerih tudi zmanjšala. Poleg tega je potrebno posebej opozoriti, da na vseh stavbnih zemljiščih ni dovoljeno tudi graditi oziroma, da so mnoga stavbna obstoječa stavbna zemljišča podvržena pravnim režimom, ki takojšnjo gradnjo omejujejo ali pa jo celo povsem prepovedujejo. Takšni pravni režimi se bodo preverjali v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. V nekaterih takšnih primerih bo lahko gradnja povzročila nesorazmerne stroške predhodnih del pri pripravi podlag, gradbene

dokumentacije, posegov v prostor ali komunalnega opremljanja. Takšnih primerov je več, npr: potrebna priprava strokovnih podlag za poplavno varnost za celotna povodja za pridobitev posamičnega gradbenega dovoljenja na poplavno ogroženih območjih, gradnja v pasovih varstva kulturne dediščine, ki je v mnogih primerih omejena ali prepovedana, gradnja na arheoloških območjih, kjer je potrebno predhodno izdelati in financirati arheološke raziskave, potrebne podlage dovoljenja in predvsem gradbeni ukrepi na plazovitih območjih, gradnja v pasovih elektroenergetskih koridorjev, veliki stroški komunalnega opremljanja, ipd.

V tem kontekstu je potrebno opozoriti tudi na bodoči nepremičninski davek. Ne glede na to, da merila za odmero davka za stavbna zemljišča še niso jasno določena, pa je pričakovati, da bo davek na stavbna zemljišča, ne glede na poseben status nekaterih zemljišč določen v prejšnjem odstavku verjetno bistveno višji od davka na nestavbna (npr. kmetijska, gozdna zemljišča).

NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ

Namenska raba zemljišč je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. ZPNačrt in podzakonski predpisi uvajajo novo klasifikacijo namenske rabe zemljišč. Osnovna delitev namenske rabe zemljišč je opredeljena v odloku, v grafičnem delu pa so do parcele natančno opredeljene prostorske enote z določeno namensko rabo prostora:

Na urejevalne enote se preko namenske rabe navezuje večina izvedbenih določb glede meril za formiranje parcel objekta, izrabe površin, volumnov, višin, oblikovanja, deleža zelenih površin ipd.

Stavbno zemljišče še ne pomeni, da je to zemljišče namenjeno zgolj gradnji objektov ali stavb. Med stavbna zemljišča sodijo tudi območja zelenih površin, območja za infrastrukturen objekte in naprave, za turizem ipd. Gradnja objektov je dovoljena le na površinah, kjer to določa tudi tekstualni del izvedbenih določil OPN. Poleg tega pa so na posameznih namenskih rabah določene vrste objektov in pa vrste dejavnosti, ki so na teh namenskih rabah dovoljene.

Pri določanju namenskih rab bi radi opozorili na deljeno klasifikacijo namenskih rab stanovanjskih površin (SS) in površin podeželskega naselja (SK). Razlika sicer ni velika pa vendarle so območja SS pretežno namenjena stanovanjem s spremljajočimi sprejemljivimi dejavnostmi, območja SK pa tudi prepletu stanovanj in kmetij, katerih cilj je ohranjanje možnosti za razvoj kmetijstva v naseljih in s tem tudi ustvarjanje pogojev za ohranjanje kvalitetne kulturne krajine.

Stanovanjska območja

Delež površin za organizirano stanovanjsko gradnjo se večja. V naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene pozidave. Načrtuje se organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Tipe zazidave se uskladi z obstoječo pozidavo, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi.

V stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. Posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Območja centralnih površin

V naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti. Posebno skrb se nameni urejanju zgodovinskih središč in drugih starejših območij, posebno slabše opremljenih s centralnimi dejavnostmi.

Nova nakupovalna in druga specializirana območja se lahko locirajo na obrobju naselij z dobro prometno dostopnostjo samo ob pogoju, da dopolnjujejo funkcije naselja in ne ogrožajo vitalnosti središča naselja.

Območja proizvodnih dejavnosti

V urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva. 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. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene.

Javne površine v naselju

Pri načrtovanju in razvoju naselij se prednostno upoštevajo prometne površine, trgi, ploščadi, površine za evakuacijo prebivalstva, sprehajališča, tržnice, parki, vodni in obvodni prostor, gozdovi, različni biotopi in naravne vrednote.

Zelene površine

Oblikuje se zeleni sistem naselja, v katerega se vključi zelene površine naselja, vodni in obvodni prostor ter kmetijske in gozdne površine. Za posamezne dele zelenega sistema se opredeli njihovo oblikovno, ekološko in socialno funkcijo. Z načrtnim ohranjanjem zelenih površin ter urejanjem rekreacijskih območij se vzdržuje razmerje med urbanim in naravnim prostorom. V zaledju mesta se izkoristi možnosti sočasne namembnosti rekreacijskih površin s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Pred spremembo namembnosti se zavaruje tiste zelene in odprte površine, ki so ključne za zeleni sistem mesta zlasti v ekološkem in socialnem smislu.

Prometne površine v naseljih

Pri načrtovanju prometnih površin se podpira širjenje centralnih peš površin in razvoj kolesarskega omrežja ter razvoj javnega potniškega prometa, kot so železnica in avtobus, ter preprečuje spreminjanje za naselje pomembnih zelenih površin v površine za parkiranje vozil.

Komunalno opremljanje zemljišč

Zemljišča poselitvenih območij se opremlja z minimalno komunalno infrastrukturo, ki zagotavlja oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter navezavo na javno cestno omrežje. Manjkajočo komunalno infrastrukturo se dogradi, dotrajano pa sanira. Pri načrtovanju novih naselij se upošteva energetska varčno umeščanje objektov v prostor, energetska varčne urbanistične rešitve in oblike samooskrbe objektov z energijo.

Centralna naselja imajo na novo opredeljena tudi območja centralnih dejavnosti, ki so primarno namenjena umeščanju družbenih, upravnih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti, ki jih centralna naselja kot funkcijska središča nujno potrebujejo. Na teh območjih je sicer gradnja stanovanj dovoljena, vendar pa naj bi se na ta območja, tudi zaradi obstoječega stanja in centralne lege v naselju primarno umeščale centralne dejavnosti.

Posebej pomembno je umeščanje namenske rabe zelenih površin, ki so nujno potrebne za kvalitetno delovanje naselja. Med zelene površine štejemo predvsem javno dostopne zelene površine v javni ali v skupni rabi. Pri tem v fazi prostorskega načrtovanja ni ključno lastništvo, ampak prostorska opredelitev, seveda pa je zaželeno, da so takšna zemljišča v prihodnosti tudi v javni lasti ali pa pod posebnim pravnim režimom. Med zelene površine štejejo površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, vrtičkarske površine, pokopališča in druge urejene zelene površine. Takšne zelene površine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafični del OPN, lahko pa tudi z opredelitvijo zahtevanega deleža zelenih površin za posamezno enoto urejanja prostora v tekstualnem delu OPN. Poleg zahtev glede javnih in skupnih zelenih površin so v odloku opredeljeni tudi deleži obveznih zelenih površin na parceli objekta.

Namenska raba za ceste v grafičnem delu odloka ni opredeljena do parcele natančno. Ceste so vrisane v prostorski akt na podlagi uradne občinske kategorizacije javnih cest, katere grafični del predstavlja digitalizirane osi javnih cest. Seveda takšen vris ceste ne pomeni, da cesta ni opredeljena kot stavbno zemljišče. Tudi za infrastrukturne objekte velja enako kot za razpršeno gradnjo. Vsak legalno zgrajen objekt ima pridobljeno stavbno zemljišče že po zakonu, ceste pa imajo v Zakonu o javnih cestah v tem kontekstu še posebej zavarovan status. Vendar pa je potrebno opozoriti, da mnoge javne ceste še nimajo dokončno urejenega lastništva, kar pa ni problem OPN.

Območja izven stavbnih zemljišč so bila določena na podlagi strokovnih podlag posameznih nosilcev urejanja prostora. Kmetijska in gozdna zemljišča so bila opredeljena na podlagi podatkov veljavnega dejanske rabe prostora Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, delitev na najboljša in druga kmetijska zemljišča pa na podlagi veljavnega prostorskega akta občine. Vodna zemljišča v skladu z Zakonom o vodah niso bila določena, ker pristojni nosilec urejanja prostora ni posredoval ustreznih podatkov. Tako bo potrebno mejo vodnega zemljišča določati v postopkih pridobivanja gradbenega dovoljenja.

UREJANJE Z OBČINSKIMI PODROBNIMI PROSTORSKIMI NAČRTI

Prostor občine se na izvedbenem nivoju v skladu z ZPNačrt lahko ureja z izvedbenimi določili OPN ali s še podrobnejšim prostorskim aktom občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

OPPN se izdelava za prostorske ureditve na območjih:

sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje, celovite oziroma delne prenove naselja, razvoja naselja kot širitev na nove površine, pomembnejše gospodarske javne infrastrukture, prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč, izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in

kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

OPPN ni treba izdelati, če so v občinskem prostorskem načrtu prostorski izvedbeni pogoji določeni z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa ta pravilnik. V tem primeru morajo biti rešitve prikazane na geodetskem načrtu.

Izdelavo OPPN štejemo za najvišjo stopnjo natančnosti prostorskega načrtovanja na občinskem nivoju, zato je z izdelavo tega prostorskega akta tudi v največji meri zagotovljeno vključevanje javnosti pri podrobnem prostorskem načrtovanju in s tem najboljše upoštevan in zaščiten javni interes. Kot ena ključnih vsebin OPPN je opredeljeno tudi načrtovanje gospodarske javne infrastrukture. OPPN je tudi podlaga za uveljavitev zemljiških ukrepov vključno z razlastitvijo za potrebe gradnje javne infrastrukture. Poleg tega se na podlagi sprejetih OPPN sprejmejo tudi programi opremljanja stavbnih zemljišč, katerih ključna vsebina je opredelitev stroškov opremljanja z lokalno gospodarsko javno infrastrukturo ter zagotavljanje sredstev za opremljanje preko izračuna in obračuna komunalnega prispevka.

Izdelavo OPPN praviloma plačajo investitorji obravnavanega območja, razen v primerih ko gre za gradnjo družbene infrastrukture oziroma ko je investitor gradnje občina. Izdelava OPPN res zahteva čas okvirno enega leta, vendar pa so v času izdelave rešena ključna vprašanja glede zagotavljanja javnega interesa in obveščanja javnosti, zato ocenjujemo, da je potrebno več območij urejati z OPPN. Poleg tega je izdelan OPPN tudi zagotovilo investitorju, da je načrtovana investicija dejansko izvedljiva, saj pridobljena mnenja k OPPN štejejo tudi kot izdani projektni pogoji k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na ta način je tudi postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja na območjih sprejetih OPPN krajši.

Nov OPN je začrtal območja na katerih je nujno potrebno izdelati OPPN hkrati pa v tekstualnem delu določil tudi, da lahko občina zahteva izdelavo OPPN tudi v drugih primerih, oziroma da lahko izdelavo OPPN predlaga tudi investitor, v primeru če želi spremeniti izvedbena določila OPPN, ki pa ne vplivajo na namensko rabo prostora.

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT IN LASTNINSKA PRAVICA

Nekatere pripombe so opozarjale tudi na razmerje med javno in zasebno lastnino ter na, po mnenju pripombo-dajalcev, nedopustno poseganje določil prostorskega akta v zasebno lastnino. V tem kontekstu je potrebno razložiti, da akt nikjer ne dovoljuje neposrednega posega, torej gradnje objekta na lastnini, brez soglasja lastnika. Že sam Zakon o graditvi objektov določa, da je eden temeljnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja, dokazilo o pravici graditi, ki je praviloma dokazilo o lastništvu ali stavbni pravici, ki pa jo lahko graditelju da le lastnik zemljišča, ki je

namenjeno gradnji. Skratka poseg v zasebno lastnino v smislu gradnje je zavarovan že z zakonom samim.

Seveda pa nov prostorski akt določa tudi pravne režime prostora, ki vplivajo na uporabo zemljišč v različne namene. Osnovni pravni režim, ki ga OPN vzpostavlja je namenska raba prostora, ki v splošnem opredeljuje predvsem kje je dovoljena gradnja objektov. Podrobnejši izvedbeni pogoji pa seveda določajo tudi kakšni objekti se lahko gradijo na posameznih namenskih rabah oziroma kakšni drugi posegi se lahko vršijo na zemljiščih v občini. Seveda prostorski akt lahko in mora določati ta merila, ki jih ni potrebno neposredno uskladiti s posamičnim lastnikom zemljišča, saj je urejanje prostora v javnem in skupnem interesu. ZPNačrt zato določa, da je potrebno prostorski akt javno razgrniti ter obravnavati pripombe, ki jih lastniki podajo, ni pa potrebno k prostorskemu aktu pridobiti soglasja lastnika. Ker je problematika lastnine obširnejša je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo obrazložitev, ki je predvsem vezana na spremembe namenske rabe prostora, kot najbolj pomembnega pravnega režima, ki je vzpostavljen z OPN.

V tej obrazložitvi (MOP št. 35001-251/2008/2 in 35001-386/2008/2 z dne 17.10.2008) MOP navaja, da je potrebno poudariti, da določanje in spreminjanje namenske rabe prostora ali drugih določil prostorskega akta ne pomeni poseganje v pridobljene pravice lastnikov zemljišč, saj se možnostjo gradnje določenega objekta pridobi šele z izdanim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, nikakor pa ne s samo dopustnostjo gradnje, ki jo omogoča prostorski akt. Prostorski akti, kot vsi splošni pravni akti, se v skladu s potrebami in novimi spoznanji v družbi vedno lahko (po določenem postopku predpisanem zakonom) tudi spreminjajo oziroma na novo sprejemajo, spremembe pa ne pomenijo vedno le dodajanja novih možnosti (ugodnosti) temveč tudi novih omejitev, kar ne velja le za področje urejanja prostora, temveč tudi za vsa druga področja delovanja družbe. S spremembo pa se seveda ne more posegati v že zatečene pravne pravice, ki jih zagotavljajo izdana (pravnomočna) upravna dovoljenja, torej je na njihovi podlagi kljub spremembam namenske rabe v prostorskih aktih gradnjo se vedno mogoče začeti oziroma dokončati ter zgrajeni objekt ohranjati v njegovi prvotni funkciji z vzdrževanjem, rekonstrukcijo, ipd. Tudi dejstvo, da so se zaradi možnosti gradnje na predmetnih območjih plačevale določene dajatve, kot je NUSZ, še ne pomeni, da je bila s tem ta možnost za vedno pridobljena. Z njeno izgubo bo namreč, v kolikor lastniki zemljišč te možnosti, ki je veljala v določenem času, niso izkoristili in si niso zagotovili pravnomočnega dovoljenja za gradnjo oziroma na zemljišču niso (legalno) gradili, prenehala tudi obveznost plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

OPREDELITEV DO STATUSA NAJBOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljša kmetijska zemljišča, so zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo (Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 55/03)). Kategorizacija kmetijskih zemljišč je bila izdelana še pred osamosvojitvijo Slovenije in je takrat služila tudi kot podlaga za določitev tako imenovanih (1) najboljših in (2) drugih kmetijskih zemljišč. Razvrstitev med najboljša in druga kmetijska zemljišča je še danes ena od osnovnih podlag, ki služi pristojnemu Ministrstvu za kmetijstvo pri odločitvah o dovoljenih posegih na kmetijska zemljišča. Lastniki zemljišč mnogokrat poskušajo opozarjati, da stanje v naravi ne ustreza opredelitvi med najboljša kmetijska zemljišča, vendar pa je za to opredelitev pristojna država. Občina je v osnutek OPN povzela podatke, ki jih je pridobila s strani Ministrstva za okolje in prostor (september 2008), in so bili podlaga za izdelavo prikaza stanja prostora (PSP) in osnutka OPN. Eden izmed vhodnih podatkov je bila tudi dejanska raba prostora, ki je bila pridobljena kot osnovna strokovna podlaga Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo in kategorizacija kmetijskih zemljišč na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 55/03). Ker nova kategorizacija kmetijskih zemljišč ni v pristojnosti občine in tudi ni predmet postopka priprave OPN, smo morali pri opredelitvah upoštevati veljavne strokovne podlage in pravne režime tudi v primeru opredelitve najboljših kmetijskih zemljišč.

ZAKLJUČEK

Stališča do pripomb podanih v času javne razgrnitve so bila opredeljena z usklajevanjem med predpisi, strateškimi cilji občine Divača in pripombami občanov. Občina je s sprejetimi stališči poskušala v največji možni meri upoštevati želje in potrebe občanov, vendar je to mogoče v obsegu, ki je skladen s predpisi ter strateškimi usmeritvami države in občine. Hkrati pa je potrebno glede sprememb v prostoru doseči splošno družbeno sprejemljivost, ki pa v posamečnih primerih ni skladna s posamičnimi predlogi.

Stališča do pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve od 16. Maja 2014 do vključno 20. novembra 2014, so javno objavljena na spletni strani občine Divača. Zaradi varstva osebnih podatkov so stališča objavljena brez podatkov o vlagatelju pripombe. Predlagatelji pripomb so bili obveščeni o številki pripombe oziroma stališča do pripombe.

Pritožba na stališče do pripombe ni možna, bo pa mogoče podati ponovno pripombo s ponovnim pričetkom poteka postopka dopolnitve OPN. Pripombe, predvsem tiste katerih namen je sprememba namenske rabe prostora morajo temeljiti na dejstvih, strokovnih podlagah in drugi dokumentaciji, ki podpira pripombo, ker drugače pripombe ni mogoče ustrezno presojati.

