

NAROČNIK

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1 | 5000 Nova Gorica

SD 09 OPN MONG

KRITERIJI ZA VREDNOTENJE POBUD

IZVAJALEC

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

Delpinova ulica 18/b | 5000 Nova Gorica

Nova Gorica, september 2023

PROJEKT	Kriteriji za vrednotenje pobud v postopku SD 09 OPN MONG
NAROČNIK	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Delpinova 18b, 5000 Nova Gorica
VODJA PROJEKTA	Tosja Vidmar, univ. dipl. geog.
STROKOVNA SKUPINA	Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh.
DATUM	Nova Gorica, september 2023

Kazalo

I. UVOD	4
II. KONCEPT VREDNOTENJA POBUD	6
PRESOJA USTREZNOSTI PODANE POBUDE	7
I.1 POBUDE V JAVNEM INTERESU	7
I.2 ENOSTAVNE POBUDE	7
I.3 ZAHTEVNE POBUDE	8
II. USTREZNOST VSEBINE POBUDE ZA VKLJUČITEV V NADALJNI POSTOPEK	9
II.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI NAČELI UREJANJA PROSTORA	9
II.2 SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	9
II.3 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI V PROSTORU (VARSTVENIMI IN VAROVALNIMI OMEJITVAMI)	10
II.4 PREVERITEV MOŽNOSTI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	14
III. PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NEKATERIH KRITERIJEV PRI ODLOČANJU O SPREJEMLJIVOSTI	15
III.1 PRESOJA POBUD: PRINCIPI ODLOČANJA NA PODROČJU POSAMEZNIH KRITERIJEV	15
III.2 TEMELJNA PRAVILA PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA (DRŽAVNI PROSTORSKI RED)	17
IV. POSAMEZNA STALIŠČA - SISTEM	19
IV.1 ANALIZA NASELJA	19
IV.2 VSEBINA POBUDE	19
IV.3 STALIŠČE DO POBUDE	19
IV.4 OBRAZLOŽITEV STALIŠČA	19

I. UVOD

V času od sprejetja občinskega prostorskega načrta leta 2012 je občina sprejemala vloge za spremembo namenske rabe zemljišč ali spremembo drugih pogojev za gradnjo občanov, lastnikov zemljišč ter drugih investitorjev na območju občine. V tem času je prispelo več sto pobud, vendar Občina večine teh še ni obravnavala in do njih ni zavzela stališč.

Tako zaradi prilagajanja občinskega prostorskega načrta spremenjeni področni zakonodaji kakor tudi zagotavljanja možnosti za uresničevanje razvojnih in drugih pobud na svojem teritoriju ter odpravljanja pomanjkljivosti, ki so se z uporabo veljavnega prostorskega akta izpostavile, se je občina odločila, da začne postopek **sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta** (v nadaljevanju SD 09 OPN).

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

Skladno z 99. členom PKP6 bo **obseg posegov na kmetijska zemljišča s to spremembo omejila na 10 ha**. V tem primeru ni treba določiti ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano pa ne izdelata strokovne podlage za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč, kar pomeni, da se trajno varovana kmetijska zemljišča v SD OPN 09 ne določajo. Na tak način se omogoči hitrejši postopek za potrebe obravnave manjših pobud.

Po začetnem pregledu evidentiranih pobud se je izkazalo, da bi upoštevanje vseh pobud znatno preseglo mejo 10 ha posegov na kmetijska zemljišča, zato so bili za namen omejitve pobud izdelani kriteriji obravnave.

Pobude so bile najprej razdeljene na tiste:

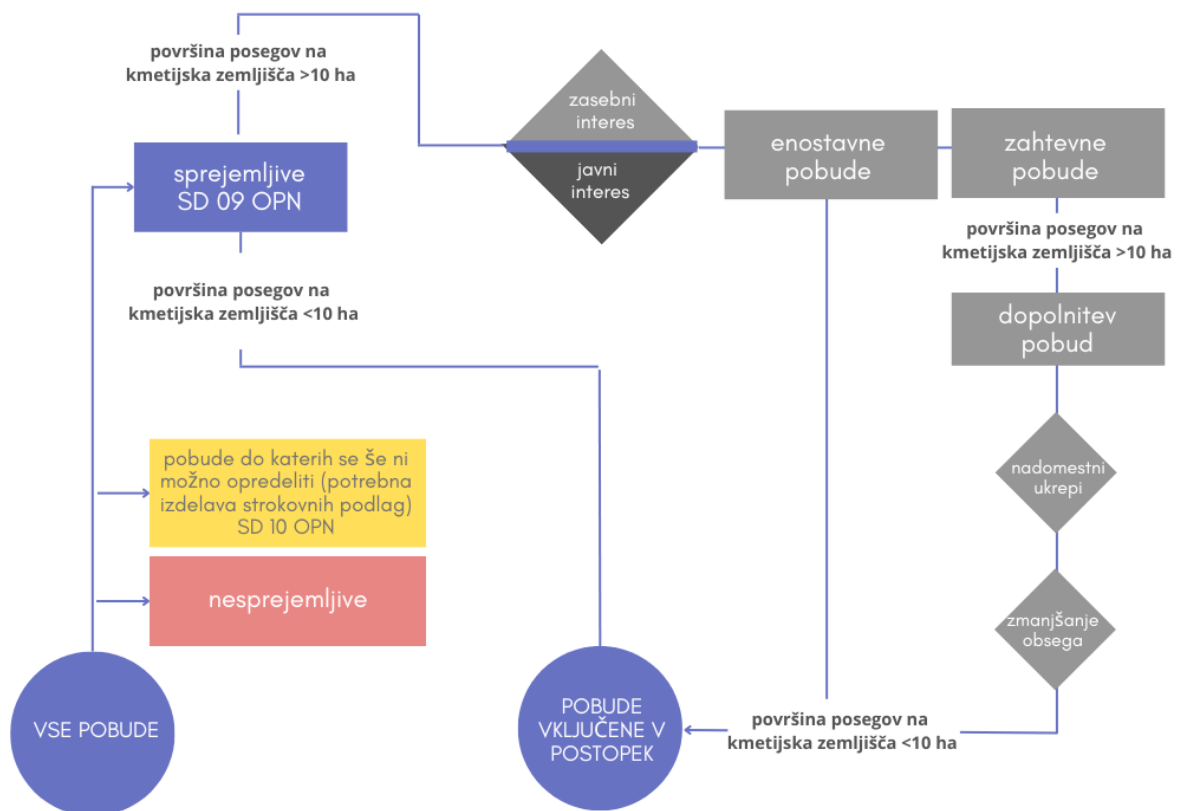
- ki so iz upravičenega vzroka nesprejemljive in zaradi tega ne bodo uvrščene v osnutek SD 09 OPN,
- do katerih se Občina ne more opredeliti, ker bi za to potrebovala izdelane strokovne podlage za poselitev, izdelano urbanistično zasnovo naselja ali neko drugo specifično strokovno podlago,
- in na preostale pobude, ki so sprejemljive.

V primeru, da posegi na kmetijska zemljišča sprejemljivih pobud presegajo omejitve 10 ha, bodo imele pobude v javnem interesu prednost pred tistimi v zasebnem interesu.

Pobude v zasebnem interesu bodo razvrščene glede na zahtevnost. V primeru, da bo obseg posegov na kmetijska zemljišča še presegal 10 ha, bodo pobudniki zahtevnih pobud pozvani k dopolnitvi oz. racionalizaciji svoje pobude oz. da zagotovijo nadomestna kmetijska zemljišča, ki bodo po kvaliteti in velikosti enakovredna posegu na kmetijsko zemljišče.

Občina se je pri pripravi stališč do pobud opirala tudi na nekatere že izdelane strokovne podlage, in sicer na:

- Urbanistične načrte Nova Gorica, Lokve, Čepovan, Trnovo, Šempas, Prvačina, Dornberk in Branik,
- Strokovne podlage za urejanje krajine za območje Mestne občine Nova Gorica, krajinska zasnova, 2020,
- Umestitev kampov v prostor Mestne občine Nova Gorica, 2022.



Slika 1: Shema analize in razvrščanja pobud

II. KONCEPT VREDNOTENJA POBUD

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

Obravnavanje pobude pomeni ugotavljanje, ali ta izpolnjuje podrobnejše pogoje glede skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

Pridobljene pobude so se sprva presojale po dveh korakih:

1. Presojala se je **ustreznost podanih pobud** – iz vidika formalno izpolnjenih zahtev glede pobude (popolna vloga - vsi podatki, vse zahtevane priloge,...) in ustrezno predstavljenih informacij v podani pobudi (razumljivost pobude). Nepopolne pobude bodo dobile poziv za dopolnitev.
2. Presojala se je **ustreznost posega oz. spremembe**, ki jo dana pobuda predlaga. Ustreznost pobude je bila razvrščena v tri razrede:
 - nesprejemljive pobude (prostorsko neustrezne), ki ne bodo uvrščene v postopek.
 - pobude, do katerih se še ni možno opredeliti, ker je za to potrebna izdelava posebnih strokovnih podlag (strokovne podlage za poselitev, urbanistična zasnova, druge strokovne podlage)
 - sprejemljive pobude.

Koncept presoje pobud, ki je obravnavan v nadaljevanju, se nanaša na sprejemljive pobude, ki bodo vključene v postopek obravnave SD 09 OPN.

PRESOJA USTREZNOSTI PODANE POBUDE

V prvem koraku presojanja ustreznosti se sprejemljive pobude razvrsti v dve skupini:

- pobude v javnem interesu in
- pobude v zasebnem interesu.

Ta kriterij se uporabi v primeru, da je posegov na kmetijska zemljišča sprejemljivih pobud več kot 10 ha. Pri vključevanju v postopek imajo ob omejitvi prostorskega obsega pobude v javnem interesu prednost pred pobudami v zasebnem interesu.

I.1 Pobude v javnem interesu

Sem sodijo: širitve javnih površin (zelene površine, parki, igrišča, prometne površine), gradnja objektov za družbene dejavnosti (šol, bolnišnic, kulturnih ustanov), ureditve namenjene izvajanju trajnostne mobilnosti in ureditve za potrebe energetske oskrbe z obnovljivimi viri energije.

Pobuda v javnem interesu mora vsebovati najmanj:

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

Nadalje se tako pobude v javnem kot pobude v zasebnem interesu delijo na:

- enostavne in
- zahtevne.

I.2 Enostavne pobude

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

Enostavna pobuda za spremembo namenske rabe mora vsebovati najmanj:

- osnovne podatke o vlagatelju in pobudi,
- jasno in nedvoumno opredeljeno vsebino, ki vsebuje najmanj:

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

Enostavnejša pobuda v korist kmetije pa mora vsebovati še:

- obrazec za obrazložitev utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče v korist kmetije, ki ga izpolni območna služba kmetijskega svetovanja.

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

I.3 Zahtevne pobude

Sem sodijo razvojne pobude, ki se nanašajo na eno ali več stavb (območje), pri čemer gre za pobude za razvoj dejavnosti (turizem, šport, gospodarstvo, kmetijstvo, bivanje, energetika...) kot so gradnja stanovanj, ki ne služijo le lastni potrebi, gradnja nove kmetije ali gradnja nove turistične kmetije vključno z nestanovanjskimi kmetijskimi stavbami, gradnja industrijskih stavb, gostinskih stavb, poslovnih stavb, trgovskih stavb, umeščanje energetske infrastrukture (sončne, vetrne elektrarne).

Zahtevna pobuda vsebuje enake elemente kot enostavna pobuda.

Dopolnitve zahtevnih pobud

V primeru, da bodo vsi posegi na kmetijska zemljišča skupaj presežali omejitev 10 ha, bodo pobudniki zahtevnih pobud pozvani k dopolnitvi in sicer k:

- racionalizaciji posega, da bo velikost ustrezala predpisani gradbeni parceli in/ali
- dopolnitvi pobude s predlogom nadomestnih ukrepov (izvzem iz območja stavbnih zemljišč ali drug ukrep)

Zahtevne pobude občanov, ki ne bodo dopolnjene bodo obravnavane v naslednjem postopku sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica.

II. USTREZNOST VSEBINE POBUDE ZA VKLJUČITEV V NADALJNI POSTOPEK

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

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

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

II.1 Skladnost s temeljnimi načeli urejanja prostora

Upošteva se Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

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

II.2 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Pobude za vključitev v OPN morajo biti skladne s strateškim delom OPN; cilji prostorskega razvoja občine, z usmeritvami za razvoj naselij in razvoj dejavnosti po naseljih, usmeritvami za urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij, z usmeritvami za razvoj v krajini, s funkcijo naselja v omrežju naselij

in z urbanističnimi kriteriji. Na občinskem nivoju se preverja tudi skladnost z izdelanimi strokovnimi podlagami Občine.

Pri obravnavi pobud se upošteva bilance stavbnih zemljišč (obstoječe rezerve nepozidanih stavbnih zemljišč), število in zasedenost stanovanj ter gibanje števila prebivalcev.

II.3 Skladnost s pravnimi režimi v prostoru (varstvenimi in varovalnimi omejitvami)

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

Pri tem velja izpostaviti predvsem režime, ki spremembo namenske rabe onemogočajo oz. zelo otežujejo. To so predvsem režimi varstva pred škodljivim delovanjem voda. Zelo pomemben režim je tudi varstvo kulturne dediščine, varstvo narave ter varstvo kmetijskih zemljišč. Niso pa ti režimi vedno izključujoči. Lokacije, ki so podvržene določenemu varovalnemu oz. varstvenemu režimu, občina v postopku spremembe OPN težje uspešno in ustrezno zagovarja pri usklajevanju s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

II.3.1 Varstvo pred škodljivim delovanjem voda

Varstvo pred škodljivim delovanjem voda obsega izvajanje ukrepov, s katerimi se zmanjšuje ali preprečuje ogroženost pred škodljivim delovanjem voda in odpravlja posledice njihovega škodljivega delovanja. Nanaša se na varstvo pred poplavami, erozijo celinskih voda in zemeljskimi in hribinskimi plazovi.

II.3.1.1 Poplavna območja

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

Na območjih, kjer poplavne študije niso izdelane, poplave pa so evidentirana na opozorilni karti poplav, novi posegi niso dopustni.

Večjih novih območij stavbnih zemljišč ni dopustno umeščati na poplavna območja, ne glede na razred poplavne nevarnosti.

II.3.1.2 Priobalna zemljišča

Pravne podlage:

- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20)
- Uredba o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08 in 44/22 – ZVO-2)
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, 2022

Novi posegi v priobalna zemljišča niso dovoljeni.

II.3.1.3 Plazljiva območja

Za celotno območje občine je izdelana karta ogroženosti pred zemeljskimi plazovi, ki deli prostor občine na štiri kategorije stabilnosti: PL 4 - pretežno nestabilno (plazovi), PL 3 - pogojno stabilno (labilno), PL 2 - pretežno stabilno in PL 1 - stabilno.

V skladu z Zakonom o vodah, je poseganje v plazljiva in erozijska območja omejeno. Prepovedani so vsi posegi, ki bi ogrožali stabilnost tal.

Pri odločanju o posegih v prostor je bil zavzet enoten kriterij, po katerem načrtovanje novih stavbnih zemljišč na območjih PL 4 (pretežno nestabilno) in PL3 (pogojno stabilno-labilno) ni možno.

II.3.2 Varovalni gozd in gozdovi s posebnim namenom

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

Pravne podlage:

- Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20)
- Odlok o mestnem gozdu Panovec (Uradni list RS, 58/2009) iz leta 2009.

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

II.3.3 Hrup

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

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

II.3.4 Zrak

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

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

II.3.5 Elektromagnetno sevanje

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

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

II.3.6 Varstvo narave

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

Pravne podlage:

- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10) Uredba o zvrsteh naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 52/02 in 67/03)
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
- Uredba o habitatnih tipih, Ur.l. RS, št. 112/2003, 36/2009, 33/2013
- Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, Verzija 1.4, 29. 3.2021
- Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica, Uradno glasilo, številka 8/85

Posegi na z odlokom zavarovana območja narave niso dopustni.

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

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

II.3.7 Kulturna dediščina

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

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

Pravne podlage:

- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 –ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Splošne smernice za načrtovanje občinskega prostorskega načrta za področje varstva nepremične kulturne dediščine št. 350-3/2017/1 z dne 16. 2. 2017

- Spremembe splošnih smernic za načrtovanje občinskega prostorskega načrta za področje nepremične kulturne dediščine št. 350-3/2017/3 z dne 14. 6. 2019

II.3.8 Kmetijska zemljišča

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

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

II.3.9 Vodovarstvena območja

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

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

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

Ločimo vodovarstvena območja na državnem in občinskem nivoju.

Pravne podlage:

- Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16)
- Odlok o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici
- Odlok o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja vodovoda Čepovan – Lokve (324-9/83).
- Odlok o določitvi varstvenih območij in ukrepov za zavarovanje območja črpališča in vodozbirnega območja kaptažne vrtine v Dolu pri Čepovanu (355-04/96).
- Odlok o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega izvira Vitovlje (355-9/89).
- Odlok o določitvi varstvenih območij in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja vodovoda Osek (324-01-1/99).

- Odlok o določitvi varstvenih območij in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Lokatonca pri Grgarju (324-03-2/99).

II.4 Preveritev možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

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

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

III. Podrobnejša obrazložitev upoštevanja nekaterih kriterijev pri odločanju o sprejemljivosti

III.1 Presoja pobud je kompleksno in strokovno delo in je sestavljeno iz niza preveritev. Podrobneje prikazujemo nekatere principe odločanja na področju posameznih kriterijev:

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

Pobuda je sprejemljiva:

- če se neposredno navezuje na obstoječo poselitve, če gre za zaokrožitve obstoječe pozidave,
- če je širitev skladna z urbanističnim načrtom,
- ne dovoli se nove posamične poselitve.

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

Pobuda je sprejemljiva:

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

Trajnostni prostorski razvoj , usmerjanje poselitve - ustrezna namenska raba

Pobuda je sprejemljiva:

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

Trajnostni prostorski razvoj, zagotavljanje javnega interesa

Pobuda je sprejemljiva:

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

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve - notranje rezerve stavbnih zemljišč

Pobuda za vzpostavitev stavbnega zemljišča je sprejemljiva:

- če v naselju ni zadostnih količin neizkoriščenih stavbnih zemljišč za enako namembnost – upoštevajoč funkcijo naselja v omrežju naselij;
- če v naselju ni načrtovanih novih stavbnih zemljišč za enako namembnost - upoštevajoč funkcijo naselja v omrežju naselij;
- če sprememba namenske rabe ne bo bistveno vplivala na bilanco stavbnih zemljišč.

Trajnostni prostorski razvoj, identiteta prostora - vizualna izpostavljenost

Pobuda je sprejemljiva:

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

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

Pobuda je sprejemljiva:

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

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

Pobuda je sprejemljiva:

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

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

Pobuda je sprejemljiva:

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

III.2 Pri načrtovanju je potrebno upoštevati temeljna pravila prostorskega načrtovanja (državni prostorski red), in sicer:

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

V luči kriterijev za presojanje ustreznosti pobud posebej poudarjamo:

- Z upoštevanjem temeljnega pravila racionalne rabe prostora se ta dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno. Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost. Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.
- Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.
- Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upošteva ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur, ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut, potrebnost sanacije razvrednotenih območij, varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora, varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.
- Poselitev se načrtuje v poselitvenih območjih pri čemer ima notranji razvoj naselij prednost pred širitvijo. Nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.
- Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upošteva enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce, potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij), funkcionalna vključenost teh površin v

okoliški prostor, naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin, potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja, doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju, zagotavljanje varstva pred hrupom, zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi, ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja, velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru.

- Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upošteva razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij ter obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture.
- Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov. Obstoječi posamični poselitvi se lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju, se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov in to omogočajo fizične lastnosti zemljišča.
- Namenska raba prostora se določa po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti.
- Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta.

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

IV.POSAMEZNA STALIŠČA - sistem

Vsako stališče do posamezne pobude bo sestavljeno iz:

- analize naselja v katerem se nahaja pobuda (analize stavbnih zemljišč, naseljenost stanovanj, gibanje št. prebivalcev, terenska analiza, analiza režimov),
- vsebine pobude (lokacija, povzetek obrazložitve vlagatelja),
- stališča do pobude,
- obrazložitve stališča.

IV.1 Analiza naselja

Analiza naselja je predstavljena iz vidika bilance stavbnih zemljišč, ki prikazujejo delež pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih namenskih rabah znotraj obravnavanega naselja. Prikazano je tudi število stanovanj naselju in delež nenaseljenih stanovanj. Gibanje števila prebivalcev, selitveni in naravni prirast so prikazani za desetletno obdobje.

Terenska analiza prikazuje lokacije pobud v obravnavanem naselju in posamezne fotografije iz terenskega ogleda.

Na območju naselja so prikazani tudi režimi v prostoru, in sicer tisti, ki lahko bistveno vplivajo na stališče do pobude. Prikazana je tudi osnovna opredelitev stališča do pobude.

IV.2 Vsebina pobude

Navedena je lokacija pobude (naselje, katastrska občina in parcelna številka). Pobude so anonimizirane. Pobuda je predstavljena z grafičnim prikazom na ortofoto posnetku in na veljavni namenski rabi ter s kratkim povzetkom obrazložitve vlagatelja.

IV.3 Stališče do pobude

Podano je osnovno stališče do pobude. Opredeljeno je ali se pobuda vključuje v nadaljnji postopek (v celoti, delno, pogojno ali ne, izdelava dodatnih strokovnih podlag).

IV.4 Obrazložitev stališča

Navedena je širša obrazložitev podanega stališča do pobude.

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