

INFORMATIVNO SREČANJE

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 1
OPN KOMEN –
POSTOPEK

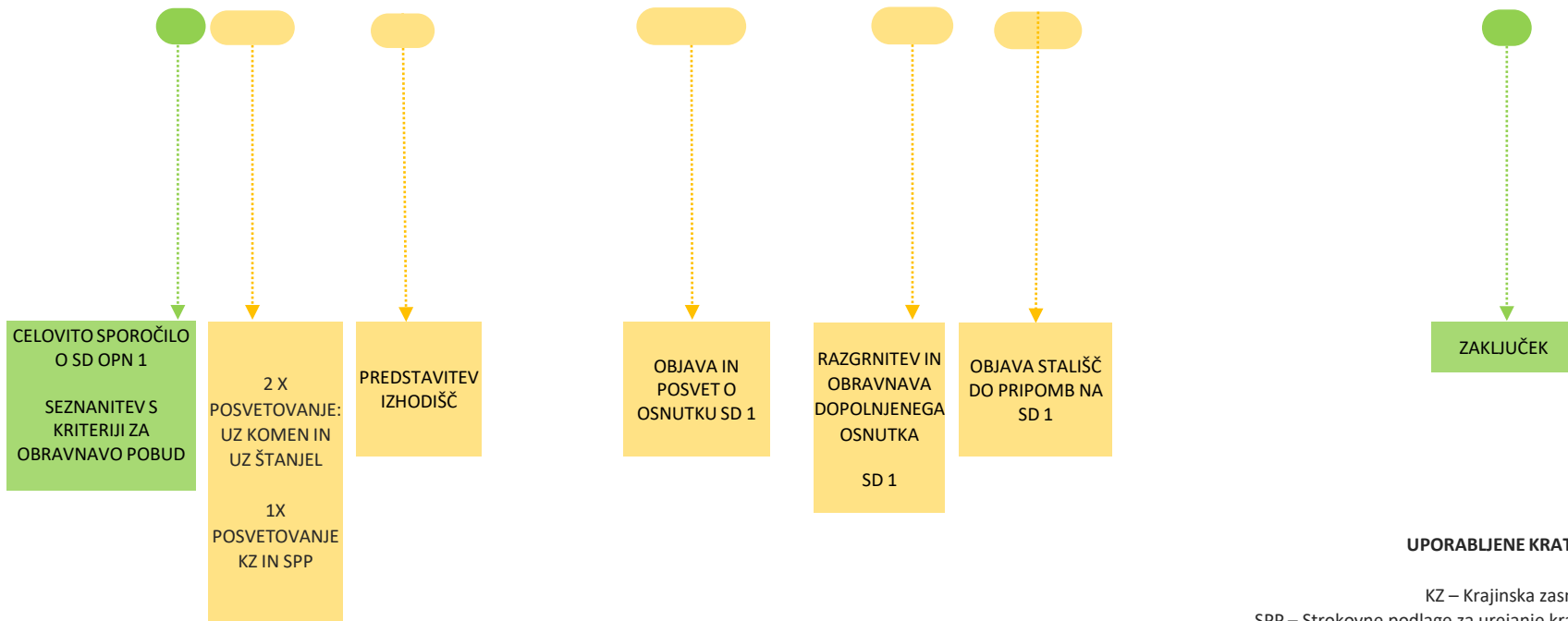
Maja Šinigoj, Anja Rebek

Komen, 17. 1. 2024

FAZE POSTOPKOV



VKLJUČEVANJE JAVNOSTI



UPORABLJENE KRATICE:

- KZ – Krajinska zasnova
- SPP – Strokovne podlage za urejanje krajine
- UZ – Urbanistična zasnova

VKLJUČEVANJE JAVNOSTI

- Predhodno vključevanje javnosti: celovito sporočilo o SD OPN 1 in seznanitev s kriteriji za obravnavo pobud
- Faza izhodišč: 2 x posvetovanje UZ, 1 x posvetovanje KZ in SPP
- Faza osnutka: posvet
- Faza dopolnjenega osnutka: javna razgrnitev in razprava

INFORMATIVNO SREČANJE

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 1 OPN KOMEN

POBUDE – ZBIRANJE IN OBRAVNAVA

Andrejina Nardin, Občina Komen

Komen, 17. 1. 2024

NAČIN PODAJE POBUD

1. elektronsko na naslov: obcina@komen.si,
2. pisno na naslov: **Občina Komen**, Komen 86, 6223 Komen,
3. osebno: **Občinska uprava Občine Komen**, Komen 86, 6223 Komen, v času uradnih ur:
 - ponedeljek: 8:00 – 12:00,
 - sreda: 8:00 – 12:00 in 15:00 – 17:00,
 - petek: 8:00 – 12:00.

Obrazci pobud za spremembo namenske rabe prostora so dosegljivi na sedežu občine in na spletni strani občine: <https://www.komen.si/za-obcane/vloge-in-obrazci/>



ROK ZA PODAJO POBUD

Pobude, ki se nanašajo na **zasebne potrebe občanov**, se bodo zbirale še **do 31. 1. 2024.**

PRESOJA POPOLNOSTI POBUDE

Pobudniki nerazumljivih pobud ali pobud, ki ne vsebujejo predpisanih podatkov in prilog bodo **prejeli poziv k dopolnitvi pobude do predpisanega roka** (sporočen naknadno).

- Pobude, ki so nezadostno utemeljene in na njihovi podlagi ni mogoče ustrezno formirati vhodnega podatka za spremembo in dopolnitev OPN.
- Nezadostno utemeljene razvojne pobude, za katere iz vloge ni mogoče pripraviti ustreznih utemeljitev za posamezno spremembo.
- Pobude, ki imajo značaj širitve stavbnih zemljišč v korist kmetije, potrebujejo dopolnitev z **mnenjem Kmetijsko svetovalne službe**.

Do pobud, ki kljub pozivu ne bodo dopolnjene, stališča ne bodo zavzeta in v nadaljevanju postopka ne bodo obravnavane.

PRIPRAVA STALIŠČA DO POSAMEZNE POBUDE

1. **Vsebina pobude:** kratko povzeta vsebina, ki jo je predlagal pobudnik

2. **Analiza pobude:**

- lokacija, obstoječa namenska raba, veljavni prostorski akti, fotografija s terena
- vrsta posega in gradnje: pregled NRP in PIP v primeru vključitve pobude v OPN
- identifikacija pravnih režimov s področja varstva okolja in varstva zdravja ljudi

3. **Ocena ustreznosti pobude** glede na:

- skladnost s štirimi sklopi kriterijev po ZUreP-3
- skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora po DPR
- izdelane strokovne podlage občine (krajinska zasnova, poselitev, UZ, druge).

4. **Ocena sprejemljivosti pobude:** ali se pobuda vključuje v nadaljnji postopek (v celoti, delno ali ne).

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

OCENA USTREZNOSTI POBUDE

Urejanje prostora – sprejem odločitev ob upoštevanju načel trajnostnega prostorskega razvoja ter na podlagi **vrednotenja njihovih vplivov** na gospodarstvo, družbo in okolje.

Vplivi se vrednotijo v fazah priprave prostorskega akta, ko so mogoče še različne rešitve – **izbrana** tista, ki je **vsestransko sprejemljiva** in ugodno ovrednotena.

Presoja pobude glede na njihovo **skladnost** z rezultati **strokovnih podlag** za področje poselitve, krajine in opremljanja z GJI.

ZUreP-3 – presojanje pobud na podlagi **štirih sklopov kriterijev**:

1. Skladnost s temeljnimi načeli urejanja prostora
2. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine
3. Skladnost s pravnimi režimi s področja varstva okolja in varstva zdravja ljudi
4. Preveritev možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

1. SKLADNOST S TEMELJNIMI NAČELI UREJANJA PROSTORA (ZUreP-3)

Načelo trajnostnega prostorskega razvoja

- racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru
- izbor najboljše možnosti za uresničevanje interesov razvoja ob hkratnem ohranjanju kakovostnega življenjskega prostora in drugih varstvenih interesov

Načelo identitete prostora

- ohranjanje in krepitev prepoznavnih naravnih, krajinskih in grajenih struktur (posebni geografski, kulturno-zgodovinski, družbeni, gospodarski idr. pogoji razvoja)

Načelo usmerjanja poselitve

- racionalna raba prostora, kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovita in enakovredna dostopnost prebivalstva do dobrin, razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, gradnja in obratovanje GJI, ohranitev/ oblikovanje identitete prostora

- ...

2. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Skladnost z **Občinskim prostorskim planom** (OPP), ta pa z drugimi nadrejenimi akti: Regionalnim prostorskim planom in Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

Podlaga za izdelavo OPP in posledično presojo sprejemljivosti pobud z vidika skladnosti s cilji prostorskega razvoja so strokovne podlage in sicer:

- **Strokovne podlage za poselitev Občine Komen**
- **Krajinska zasnova Občine Komen**
- **Strokovne podlage za gospodarsko javno infrastrukturo**
- **Urbanistični zasnovi Komna in Štanjela**

3. SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI S PODROČJA VARSTVA OKOLJA IN VARSTVA ZDRAVJA LJUDI

Glavno izhodišče za vrednotenje posegov: **varstveni in varovalni režimi, določeni s področno zakonodajo.**

Postopek **celovite presoje vplivov na okolje** – predvidene spremembe namenske rabe na naslednjih **segmentih okolja**:

- kmetijska zemljišča,
- gozd,
- vode,
- narava,
- kulturna dediščina,
- zrak,
- obremenjenost okolja s hrupom in
- elektromagnetno sevanje.

Spremembe namenske rabe prostora na območju varstvenih režimov občina v postopku spremembe OPN občina **težje uspešno in ustrezno zagovarja pri usklajevanju s pristojnimi nosilci urejanja prostora.**

Kmetijska zemljišča (Zakon o kmetijskih zemljiščih)

Bilanca površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah (Pravilnikom o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča).

Neizkoriščene proste površine, primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe - možna **prerazporeditev namenske rabe stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča**, če so primerljive površine in kakovosti kmetijskih zemljišč.

Izjeme:

- vzpostavitev **nadomestnih kmetijskih zemljišč** (primerljiva površina, kakovost), če se ta ne morejo uporabljati za kmetijske namene
- če se **izboljša pridelovalni potencial** obstoječih kmetijskih zemljišč (upoštevati: boniteta kmetijskega zemljišča pod 50 točk, boniteta kmetijskega zemljišča se mora izboljšati za najmanj 20 točk).

Nadomeščanja kmetijskih zemljišč **se ne izvede**:

- za določitev stavbnega zemljišča legalno zgrajenega objekta
- za površino z nestanovanjskimi kmetijskimi objekti
- za potrebe širitve ali preselitve kmetijskega gospodarstva, ki izkazuje razvojni potencial
- za določitev stavbnega zemljišča za objekte s področja zaščite in reševanja

Gozd

Zakon o gozdovih

Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom

Gozdnogospodarski načrt za posamezno gozdnogospodarsko enoto

Varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim namenom - posegi niso dopustni, v prostorskih aktih morajo biti opredeljeni kot gozdna zemljišča.

Pri vrednotenju sprejemljivosti posegov na gozd so pomembna tudi območja gozdov z **izjemno poudarjeno ekološko ali socialno funkcijo gozda**

Vode

Zakon o vodah

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

Vrednotenje pobud z **vidika njihovega vpliva na:**

1. **Vodna in priobalna zemljišča** (posegi niso dopustni, razen za zakonsko določene izjeme)
2. Varstvo pred škodljivim delovanjem voda (**poplavna, erozijska, plazljiva in plazovita območja**): izvajanje ukrepov za zmanjševanje / preprečevanje ogroženosti pred škodljivim delovanjem voda, odpravljanje posledic njihovega škodljivega delovanja. Posegi na območja razredov srednje in velike poplavne nevarnosti načeloma niso dopustni. Umeščanje novih večjih območij stavbnih zemljišč na poplavna območja ni dopustno. Novi posegi na območja, kjer so evidentirane poplave na opozorilni karti poplav, niso dopustni.
3. Varstvo vodnih virov (**vodovarstvena območja**) – določi vlada z uredbo: notranja območja z različnimi stopnjami varovanja (**vodovarstveni režimi**). Omejitev ali prepoved dejavnosti, ki bi lahko ogrozile količinsko ali kakovostno stanje vodnih virov.

Narava

Zakon o ohranjanju narave

Uredba o zvrsteh naravnih vrednot

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000)

Akti o zavarovanju posameznih zavarovanih območij

Varstvo 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).

Vpliv na območja **Natura 2000**, **naravne vrednote** ter zavarovana območja: posegi načeloma niso dopustni. Pogojno dopustni, če so skladni z določili predpisov za posamezno vrsto območja.

Zavarovana območja:

- ožja: naravni spomenik, strogi naravni rezervat in naravni rezervat
- širša: krajinski, regijski in narodni park (slednja dva: načrt upravljanja)

Posegi na območja ohranjanja narave: **predmet presoje** v okviru postopka **celovite presoje vplivov na okolje**; dodatno za posege v zavarovana območja in območja Natura 2000 pa je potrebno izvesti tudi **presojo sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja**.

Kulturna dediščina

Zakon o varstvu kulturne dediščine

Nepremična kulturna dediščina:

- **kulturni spomeniki** (lokalnega ali državnega pomena)
- **registrirana dediščina** (določila v prostorskih aktih, strokovne zasnove varstva)
- **varstvena območja dediščine** (akt o določitvi varstvenih območij)

Dejavnosti in rabe morajo upoštevati varstvena načela, ki zagotavljajo **ohranitev** kulturne dediščine v prostoru. Prostorske ureditve morajo biti prilagojene tudi **v vplivnem območju** kulturnega spomenika ali dediščine (določeno z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika).

Posegi v kulturne spomenike in arheološka najdišča **načeloma niso dopustni**.

Varstvo zdravja ljudi

HRUP - Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju

ELEKTROMAGNETNO SEVANJE – Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij

Zagotavljanje ustreznega bivalnega okolja: posebna pozornost na konfliktnih območjih med bivalnim okoljem oziroma območjem šol, bolnišnic ipd. in viri onesnaženja (stiki stanovanjskih in industrijskih območij, stanovanjska območja znotraj koridorjev visokonapetostnih elektrovodov ipd.)

- 1. 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. Nove dejavnosti, ki bi lahko pomenile nove vire hrupa, naj se ne umeščajo v območja preobremenjena s hrupom.
- 2. 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 ne smejo generirati povečanja osebnega prometa.
- 3. 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 (na teh območjih le posegi v skladu s tabelo 1 iz Pravilnika).

4. PREVERITEV MOŽNOSTI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Minimalna komunalna oskrba objekta:

- pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah: oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.
- drugih novozgrajenih objektov: se določa in preverja glede na namen objektov.

Investicijsko namero je potrebno komunalno opremiti (predvsem zagotavljanje dostopa), v nasprotnem primeru je ni mogoče **realizirati** (ni GD).

Izdelane bodo **posebne** strokovne podlage.

5. SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA

(DRŽAVNI PROSTORSKI RED)

- 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
- določanje prostorskih izvedbenih pogojev

PRIMERI KRITERIJEV

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve:

1. Notranje rezerve stavbnih zemljišč – vzpostavitev stavbnega zemljišča je sprejemljiva če:

- v naselju ni zadostnih količin neizkoriščenih stavbnih zemljišč za enako namembnost upoštevajoč funkcijo naselja v omrežju naselij;
- sprememba namenske rabe ne bo bistveno vplivala na bilanco stavbnih zemljišč, čeprav v naselju obstaja zadostna količina istovrstnih stavbnih zemljišč.

2. Bližina obstoječe poselitve in obstoječega UON – pobuda sprejemljiva, če:

- se neposredno navezuje na obstoječo poselitev, če gre za zaokrožitve obstoječe pozidave in če ob tem ne posega v prepoznane kvalitetne robove naselij, vedute ali druge urbanistične kvalitete ali jih ustrezno nadgrajuje
- če ne predstavlja nove dislocirane pozidave v prostoru, razen če gre za dejavnost, za katero je to dovoljeno (GJI, turizem...).

3. Ustrezna namenska raba – pobuda sprejemljiva, če je namenska raba nove poselitve skladna ali združljiva z obstoječo oziroma je ne ogroža:

- pri načrtovanju prostorskega razvoja gospodarskih dejavnosti se spodbujajo širitve obstoječih gospodarskih con in nadomestne ureditve (sanacija degradiranih območij)
- prednost pri umeščanju oskrbno-storitvenih dejavnosti v prostor imajo območja ob obstoječih stanovanjskih območjih in območja ob pomembnejših prometnih vozliščih
- združevanje neskladnih namenskih rab v prostoru, če so v javno korist

Trajnostni prostorski razvoj, usmerjanje poselitve:

4. Primernost zemljišča glede na relief – pobuda je sprejemljiva, če:

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

5. 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.

Trajnostni prostorski razvoj, identiteta prostora:

1. Odnos do obstoječe morfologije naselja – pobuda je sprejemljiva, če:

- nadaljuje obstoječ tradicionalni oziroma kakovostni morfološki vzorec poselitve
- bo pripomogla k sanaciji neustreznih prostorskih struktur
- kakovostno nadgrajuje anonimno stavbno strukturo

2. Vizualna izpostavljenost – pobuda je sprejemljiva, če:

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

3. 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



hvala za pozornost