Izvajalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

Naročnik Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1,1360 Vrhnika

Št. naloge: 7783

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VRHNIKA – GRAFIČNI DEL
MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

Direktor: Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

maj 2015

Vodja naloge: Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
KA-0865
P-0023

Sodelavka: Tina Verbič, univ.dipl.inž.kraj.arh.

1 UVOD 4

1.1 Namen opredelitve meril za vrednotenje 4

2 MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD 5

2.1 Izhodišča za opredelitev meril 5

2.2 Merila, ki jih določa strateški del OPN 5

2.3 Cilji prostorskega načrtovanja 6

2.4 Varstveni režimi in omejitve v prostoru 7

2.5 Urbanistični kriteriji 8

1 UVOD

3. maja 2014 je stopil v veljavo Občinski prostorski načrt Občine Vrhnika (v nadaljevanju: OPN) Od takrat je Občina pridobila nove razvojne potrebe drugih oseb (pobude javnosti) in pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPN.

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US, 14/15-ZUUJFO) (v nadaljevanju: ZPNačrt) v 47. členu določa način priprave osnutka OPN in v sklopu tega tudi **način obravnave razvojnih potreb drugih oseb**. Šesti odstavek 47. člena namreč določa, da kadar so izražene razvojne potrebe podane v obliki pobude po spremembi namenske rabe zemljišč, morajo te biti ustrezno utemeljene. **Občina pri pripravi osnutka občinskega prostorskega načrta pobude upošteva le, če izpolnjujejo pogoje glede skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine, upoštevanja varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru, ustreznosti z vidika urbanističnih meril in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo.** Izpolnjevanje pogojev ugotavlja občina najmanj enkrat na dve leti, vlagateljem pobud pa izda pisno opredelitev glede njihove pobude.

1.1 Namen opredelitve meril za vrednotenje

Zaradi različnih investitorjev in namenov ter zaradi enakovredne obravnave in transparentnosti odločanja, je k vrednotenju, potrebno pristopiti čimbolj sistematično. Opredelitev do vsake pobude je na podlagi vnaprej postavljenih meril možno argumentirati. Pomembno je, da je rezultat (predlagana sprejemljivost oz. nesprejemljivost pobude) čimbolj objektiven.

Osnovo za odločitev o sprejemljivosti pobud, ki so bile podane v okviru priprav sprememb in dopolnitev OPN, predstavljajo zakonska izhodišča (Zakon o prostorskem načrtovanju in sektorski zakoni), OPN - strateški del s konceptualnimi usmeritvami za razvoj poselitve in varstveni režimi ter obstoječe stanje v prostoru. ZPNacrt v 47. členu določa, da mora minister, pristojen za prostor, predpisati podrobnejše pogoje za obravnavo pobud. Pogoji še niso predpisani, pripravljen pa je bil osnutek *Pravilnika o podrobnejših pogojih za obravnavanje pobud za spremembo namenske rabe zemljišč v občinskem prostorskem načrtu*, ki je ena izmed osnov za določitev podrobnejših meril za vrednotenje.

Opozoriti je treba, da bo vse pobude, ki se na podlagi sprejetih meril opredelijo kot sprejemljive, potrebno potrditi oz. uskladiti s posameznimi nosilci urejanja prostora, predvsem s sektorji varstva okolja (področje ohranjanja narave, vode), varstva kulturne dediščine in kmetijstva.

2 MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

2.1 Izhodišča za opredelitev meril

Izhodišča za opredelitev meril so:
- Zakon o prostorskem načrtovanju,
- sektorski zakoni (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o gozdovih, Zakon o vodah idr.),
- akti o zavarovanjih posameznih območij,
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Ur.l. RS, št. 76/04),
- Prostorski red Slovenije (Ur.l. RS, št. 122/04),
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 - teh. popr., 71/14 - teh. popr., 92/14 - teh. popr.).

2.2 Merila, ki jih določa strateški del OPN

Strateški del OPN določa naslednja izhodišča in merila:

(1) Poselitev se usmerja kot dopolnitev v obstoječa strnjena naselja in lokalna središča. Komunalna infrastruktura predstavlja enega temeljnih pogojev za življenje in delo v naseljih, zato se poselitev po ustrezno opredeljenih časovnih fazah usmerja na opremljena stavbna zemljišča.

(2) Glede na obstoječe možnosti za gradnjo, obstoječa večja območja naselij, predvsem območja, kjer je predvidena večstanovanjska gradnja, ostajajo v obstoječih plansko opredeljenih mejah. Poselitev se lahko zgošča in dopolnjuje tako, da se usmerja v zaokroževanje obstoječih manjših naselij z eno ali dvostanovanjskimi gradnjami pri čemer se ohranja površine zelenega sistema. Novih naselij in širitev za večstanovanjsko gradnjo se ne načrtuje.

(3) V strateškem delu OPN je opredeljenih nekaj širših območij razpršene poselitve (Podlipska dolina, Smrečje, Zaplana in Pokojišče na območju Menišije). Ta območja predstavljajo poselitev nizke gostote in so avtohtoni poselitveni vzorec, ki se ga v največji možni meri skuša ohranjati. Usmeritve za razvoj razpršene poselitve so varovanje obstoječe avtohtone razpršene poselitve in razvoj poselitve, ki z dejavnostjo prispeva h kvalitetnemu poselitvenemu vzorcu v krajini. Širitev poselitvenega območja je dovoljena za manjše dopolnitve obstoječih naselij. Širitve počitniških območij oziroma sprememb namenske rabe iz počitniških v stanovanjske namenske rabe niso dopustne. Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se omejuje neustrezno razpršeno gradnjo.

(4) Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se pojavljajo posamezni objekti, ki predstavljajo degradacijo prostora in jih je kot razpršeno gradnjo treba omejevati. Območja Drenovega Griča, Lesnega Brda in Zaplane so območja razpršene gradnje, razpršene poselitve in strnjenih naselij. Razpršena gradnja je poselitev v odprtem prostoru, brez navezave na strnjeno naselje in s tem pomeni neracionalno izrabo prostora z značilnostmi nizke gostote pozidave, neizrabljenih prostih površin,

nezadostnih javnih površin, opremljenosti in izrabljenosti infrastrukture. Taka razpršena gradnja je nedopustna. Izjeme predstavljajo posegi, ki so skladni s strateškimi cilji razvoja gospodarstva (kmetijstva ali turizma ter drugih gospodarskih dejavnosti).

(5) V obstoječih strnjenih naseljih se poselitev zgošča tako, da se ohranja obstoječa kvaliteta prostora in da se preprečuje nadaljnjo širitev razpršenih gradenj. Na območju Ljubljanskega barja (naselja Bevke, Blatna Brezovica, Sinja Gorica) se dovoli širitve stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Širitve so dovoljene kot zapolnjevanje vrzeli, zaokroževanje in manjša širitev.

(6) Za izboljšanje prometne dostopnosti, pretočnosti, varnosti in izboljšanja bivalnega okolja se načrtuje izboljšanje navezovanja AC Ljubljana–Koper na okoliške izvore prometa (smer Logatec, Borovnica, kamnolom Verd) z ureditvijo novega avtocestnega priključka ter severne obvozne ceste in južne povezovalne ceste za mesto Vrhnika.

(7) Zaradi postavitve protihrupnih ograj na območju AC, ter značilnosti poselitve tega prostora, se zemljišča med AC in regionalno cesto Brezovica–Vrhnika nameni za širitev obrtno gospodarskih dejavnosti.

2.3 Cilji prostorskega načrtovanja

(Zakon o prostorskem načrtovanju, Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije)

1. Trajnostni razvoj v prostoru ter učinkovita in gospodarna raba zemljišč

Obrazložitev:

Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če se ob upoštevanju obstoječih kakovostnih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

2. Kakovost bivalnih razmer

Obrazložitev:

Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če se kakovost bivalnih razmer izboljša oz. če se z novo ureditvijo/posegom ne vpliva na poslabšanje kakovosti bivalnih razmer.

3. Prostorsko usklajena in med seboj dopolnjujoča se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru

Obrazložitev:

Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če predvidena dejavnost nima vpliva oz. pozitivno vpliva na razmestitev različnih obstoječih dejavnosti v prostoru.

4. Prenova obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega

Obrazložitev:

Nova ureditev/poseg je sprejemljivejši, če gre za prenovo obstoječih objektov oz. ureditev.

5. Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora

Obrazložitev:

Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če upošteva vrednote in prepoznavnosti obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih,

kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikuje identiteto prostora in določa njegove značilnosti.

6. Sanacija degradiranega prostora

Obrazložitev:
Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če pomeni izrabo nekakovostnega območja, ki je že degradirano z dejavnostjo v prostoru in se bo s tem zagotovila sanacija prostora.

7. Varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Obrazložitev:
Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če se pri tem upošteva varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave.

8. Celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino

Obrazložitev:
Nova ureditev/poseg je sprejemljiv, če se pri tem ohranjajo in prenavljajo območja in objekti obstoječe kulturne dediščine, še posebej naselbinske dediščine.

2.4 Varstveni režimi in omejitve v prostoru

Pobude, ki so v nasprotju z omejitvami in varstvenimi režimi v naslednjih območjih varstva, so nesprejemljive:

- varovalni gozd, gozd s posebnim namenom (če raba oz. pobuda ni skladna s funkcijo gozda),
- območja naravnih vrednot, zavarovana območja in Natura 2000,
- območja nepremične kulturne dediščine in vplivnih območjih enot kulturne dediščine, (če raba oz. pobuda ni skladna s celovitim varstvom kulturne dediščine)
- območja varovanja vodnih virov,
- območja erozijskih žarišč in območja strogega erozijskega varovanja
- vsa poplavna območja,
- priobalna zemljišča (5 m pri vodah 2. reda in 15 m pri Ljubljanici)
- pridobivalna in raziskovalna območja mineralnih surovin,
- območja za obrambo,
- najboljša kmetijska zemljišča (razen kadar gre za zapolnitev vrzeli v že pozidanih kompleksih in širitve stavbnih zemljišč na robu naselja, to je na zemljiščih z nižjim pridelovalnim potencialom, ali za rabo, ki izkorišča naravne vire),
- koridorji večje obstoječe ali načrtovane infrastrukture, predvsem varnostni pas daljnovoda, varnostni pas glavnega plinovoda in cestni koridorji.

Obrazložitev :
V tem sklopu varujemo tiste sestavine na območju občine Vrhnika, ki so varovane z državnimi ali občinskimi predpisi oziroma jih kot posebno varovane izpostavljajo pristojni nosilci urejanja prostora (gozd, območja ohranjanja narave, kulturna dediščina, vodni viri, poplavna območja, erozijska območja ter poplavna območja, kmetijska zemljišča). Gre za tako imenovane. varstvene režime. Glede na predpisane varstvene

režime oziroma omejitve se posamezne kategorije navedenih sestavin smatrajo kot izločitveni kriteriji za širitev poselitve.

2.5 Urbanistični kriteriji

(1) Zmanjšanja poselitvenih območij

Pobude, ki se nanašajo na zmanjšanje poselitvenega območja, so pogojno sprejemljive.

Obrazložitev:
Zmanjšanje poselitvenega območja je možno na pobudo ali brez pobude lastnika zemljišč, če se ugotovi, da gradnja ni možna zaradi strogih varstvenih omejitev, neprimernega reliefa terena in drugih kriterijev opredeljenih v teh merilih.
Zmanjšanja na pobudo lastnikov zemljišč niso možna v primerih, ko bi izvzem zemljišč okrnil možnosti za razvoj naselja oz. njegovo racionalno zasnovo. Zmanjšanja na pobudo lastnikov so utemeljena predvsem tam, kjer se s tem izboljša oz. ohranja kvalitetno morfološko in strukturno zgradbo naselja.

(2) Določitev stavbnih zemljišč razpršeni gradnji ali razpršeni poselitvi

Pobude, ki se nanašajo na določitev stavbnih zemljišč zaradi uskladitve s stanjem v predhodnih planskih dokumentih, so sprejemljive. Upošteva se jih kot ažuriranje stanja v prostoru.

Obrazložitev:
*V okviru tega sklopa se dosega cilj zagotavljanja možnosti in pogojev za gradnje na območjih, ki so bila v preteklih prostorskih aktih že opredeljena kot stavbna zemljišča. Opredeljena so bila kot **S** (stavbna zemljišča) ali **s** (območja stavbnih zemljišč za razpršeno gradnjo). V primeru, da je bilo območje razpršene gradnje ali razpršene poselitve izrisano preko objektov se meje območij, pri ponovnem izrisu, popravi tako, da se zajame celoten objekt oziroma objekt, skupaj s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem.*

(3) Nova razpršena poselitev in stavbna zemljišča za izvajanje dejavnosti

Nova razpršena poselitev in stavbna zemljišča za izvajanje dejavnosti so sprejemljiva, če gre za nova stavbna zemljišča oziroma širitve za potrebe kmetij, kmetijskih oziroma gozdarskih dejavnosti in drugih dejavnosti (kmetija, ribogojnica, žaga ipd.), ki so vezana na naravne danosti (kmetijska zemljišča, gozd, vode).

Obrazložitev:
V okviru tega sklopa se dosega cilj zagotavljanja prostorskih možnosti za delovanje dejavnosti, ki so vezane na naravne danosti.

Poleg omejitve velikosti širitev in omejitev zaradi varstvenih režimov (poglavje 2.4), pri vrednotenju veljajo še naslednja urbanistična merila:

Bližina obstoječega ureditvenega območja naselja in obstoječih gradenj Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če se neposredno navezuje na obstoječe ureditveno območje naselja in če gre za zaokrožitve obstoječe pozidave,
Dostopnost Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če ga je možno ustrezno (neposredno) navezovati na obstoječe javne poti
Odnos do obstoječe morfologije poselitve Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če nadaljuje obstoječ kakovostni ali tradicionalni morfološki vzorec poselitve, oz. - če bo pripomogel k sanaciji neustreznih prostorskih struktur,
Vidna izpostavljenost Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če vidnost morebitne pozidave ne bo moteča v kakovostnih in značilnih pogledih v prostoru, - če ni moteč do dediščinskih in drugih kakovostnih objektov in območij,
Komunalna opremljenost Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če je racionalen z vidika komunalne opreme - če je glede na oddaljenost od obstoječe poselitve mogoča izraba obstoječe komunalne opreme brez večjih dodatnih posegov v prostor in stroškov (opomba: pri tem se upoštevajo možnosti sodobnih samozadostnih infrastrukturnih ureditev, kot so individualne biološke čistilne naprave, uporaba alternativnih energetskih virov ipd.)
Primernost zemljišča glede na relief Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - 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.
Osončenost zemljišča – posebej za stanovanjsko gradnjo Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če je možno zagotoviti orientacijo pozidave v smeri najboljše in celoletne osončenosti – predvsem J, JV, JZ, pa tudi SV in SZ, - če ne poslabšuje bivalnih pogojev obstoječi pozidavi.
Ustrezna namenska raba – v odnosu do obstoječe ali z obstoječimi plani predvidene namenske rabe prostora Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če je namenska raba nove poselitve skladna, komplementarna z obstoječo in je ne ogroža
izraba degradiranega območja Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če pomeni izrabo nekakovostnega območja, ki je že degradirano z dejavnostjo v prostoru in se bo s tem zagotovila sanacija prostora,

(4) Širitve za gospodarske, kmetijske in turistično rekreacijske dejavnosti

Širitve so sprejemljive, v kolikor so skladne s strateškimi izhodišči OPN in so okoljsko in prostorsko sprejemljive. Poleg omejitev zaradi varstvenih režimov (poglavje 2.4) in urbanističnih kriterijev (točka 3) za dejavnosti veljajo še naslednja merila:

<u>Preselitev kmetije</u> Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če gre za preselitev kmetije iz strnjenega dela vasi, kjer ji ni omogočena ustrezna širitev in razvoj ali pa je moteča za obstoječe bivalno okolje, - če se s tem ohranjajo sklenjene obdelane večje kmetijske površine kmetije, - opomba: ob tem je treba smiselno upoštevati preostala merila.
<u>Preselitev motečih dejavnosti iz naselij</u> Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če gre za preselitev dejavnosti, ki je moteča v naselju, npr. žaga ipd. ali nima možnosti za širitev in razvoj (opomba: ob tem je treba smiselno upoštevati ostala merila in strateško usmeritev, da se gospodarske dejavnosti prvenstveno usmerjajo v gospodarske cone)
<u>Komunalna opremljenost</u> Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če vrednost ali pomen novih ureditev opravičuje zahtevnejše infrastrukturne ureditve
<u>Ustrezna namenska raba – v odnosu do obstoječe ali z obstoječimi plani predvidene namenske rabe prostora</u> Nova ureditev/poseg je sprejemljiv: - če je namenska raba nove dejavnosti skladna, komplementarna z obstoječo in 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 dopolnitve in nadomestne ureditve v obstoječih conah, 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)

Obrazložitev

Širitve so smiselne le, če so urbanistično in krajinsko sprejemljive, kar pomeni, da se morajo navezovati na obstoječo zasnovo naselja ter upoštevati njegovo identiteto, značilno rast, zaokroženost, prehode v krajino, kvaliteto bivalnega okolja, možnost racionalne izrabe idr.