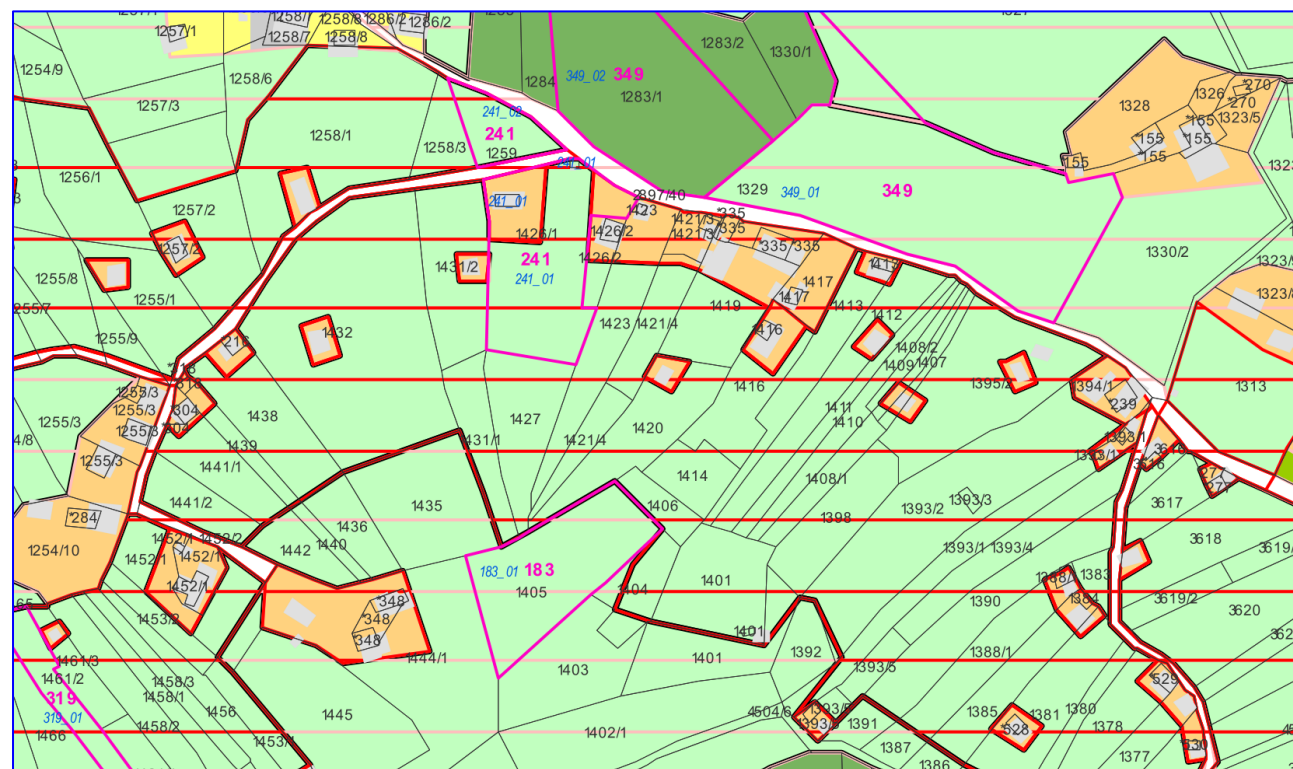




PROJEKT:

FAZA:



Občina Šentjernej, Prvomajska cesta 5, 8310 Šentjernej



PROJEKTANT:

ŠTEVILKA PROJEKTA:

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, februar 2019

Vsebina

1.	UVOD	4
1.1.	CILJI PRIPRAVE ANALIZE POBUD	4
1.2.	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE	4
1.3.	SPREJETI ODLOKI IN ODLOKI V POSTOPKU	4
1.4.	NOVE PROSTORSKA ZAKONODAJA	5
1.5.	POSEBNOSTI OBSTOJEČE POSELITVE	5
2.	PREGLED OBSTOJEČIH STROKOVNIH PODLAG SP	6
2.1.	URBANISTIČNI NAČRTI (UN) V OPN	6
2.1.1.	UN ŠENTJERNEJ	6
2.2.	STROKOVNE PODLAGE ZA POSELITEV NASELJA	7
2.2.1.	MREŽA NASELIJ	7
2.3.	PODROBNEJŠE STROKOVNE PODLAGE ZA PODROČJE POSELITVE	8
2.4.	STROKOVNE PODLAGE ZA POSELITEV VINOGRADNIŠKO OBMOČJE	8
2.5.	STROKOVNE PODLAGE ZA DEMOGRAFIJO	9
2.6.	STROKOVNE PODLAGE ZA KMETIJSTVO	9
2.7.	STROKOVNE PODLAGE ZA UREDITEV DVORCA VRHOVO	9
3.	PODANE VLOGE (POBUDE)	10
3.1.	SPLOŠNA DEJSTVA V PROSTORU	10
3.2.	POMEN KRATIC V TEKSTU	10
3.3.	OBRAVNAVA VLOG	11
3.3.1.	EVIDENTIRANJE VLOG	11
3.3.2.	PROSTORIZACIJA VLOG	11
3.3.3.	KRITERIJI ZA OBRAVNAVO VLOG	11
3.4.	VSEBINA VLOG	11
3.4.1.	RAZVOJ POBUD IN NEZASEDENOST STAVBNIH ZEMLJIŠČ	12
3.4.2.	SOODVISNOST PROMETA IN POSELITVE	13
3.5.	RAZVRSTITEV POBUD ⁰ NA KATEGORIJE	13
3.6.	STALIŠČA DO POBUD	14
3.6.1.	POZITIVNO STALIŠČE DO POBUD	14
3.6.2.	POZITIVNO STALIŠČE DO POBUD S POGOJEM	14
3.6.3.	POZITIVNO STALIŠČE DO POBUD S PREDLOGOM LP	14
3.6.4.	NEGATIVNA STALIŠČA DO POBUD Z OPOMBO ZA SP	15
3.6.5.	NEGATIVNA STALIŠČA DO POBUD	15
3.7.	POBUDE ZA SPREMEMBO IN DOPOLNITEV TEKSTA ODLOKA OPN	15
3.8.	LOKACIJSKA PREVERITEV LP	15
4.	GENERALNE UGOTOVITVE	16
4.1.	POTREBA PO NOVIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH	16
4.2.	PARCELACIJA BREZ STROKOVNIH PODLAG	16
4.3.	USMERITEV V NOTRANJJI RAZVOJ NASELIJ	17
4.4.	IZLOČITEV SZ IZ POSELITVE	17
4.5.	IZLOČITEV SZ IZ OBMOČIJ, KI SE UREJAJO Z OPPN	17
4.6.	PRITISK Z GRADNJAMI V VIO	18
4.7.	ENOSTAVNI OBJEKTI (EO)	19

4.8.	LEGALIZACIJE POSEGOV/GRADENJ	19
4.9.	PREVERITEV PRAVIČNE OBREMENITVE SZ NA PODLAGI NUSZ	19
5.	SEZNAM POTREBNIH STROKOVNIH PODLAG	21
5.1.	SP ZA NOVELIRANJE URBANISTIČNE ZASNOVE	21
5.2.	SP ZA KRAJINSKE ZASNOVE	21
5.3.	SP ZA ELABORAT EKONOMIKE (EE)	21
5.4.	SPLOŠNE SP ZA POSELITEV IZVEN OBMOČJA UZ	22
5.5.	SP ZA VINOGRADNIŠKA OBMOČJA	22
5.6.	ELABORAT VRAČANJA V KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	23
5.7.	DOPOLNITEV PIP ZA UMEŠČANJE NE STAVB IN OBJEKTOV	23
5.8.	DRUGE STROKOVNE PODLAGE	24
5.8.1.	SP ZA PODROČJE TURIZMA	24
5.8.2.	SP ZA PODROČJE KULTURE	24
6.	GRAFIČNI PRIKAZI V PRILOGAH AP	25
6.1.	ZBIRNA KARTA POBUD	25
6.2.	INDIVIDUALNI PRIKAZ POBUD	25
7.	IZPOSTAVLJENI PRIMERI POBUD S PREDLOGI REŠITEV	26
7.1.	MANJŠE NASELJE RAZDRTO	26
7.2.	POSELITEV NASELJA HRASTJE V VIO	26
7.3.	KMETIJSTVO PRI ZASELKU DRAŠKOVEC (NASELJE MIHOVICA)	27
7.4.	KMETIJSTVO PRI ZASELKU VRBOVCE/VOLČKOVA VAS (ŠIROKA NJIVA)	27
7.5.	POČITNIŠKO NASELJE GORJANSKA VAS	28
7.6.	CEZURA NASELJE MIHOVICA	28
7.7.	VINOGRADNIŠKO OBMOČJE TOLSTI VRH	29
7.8.	TEHNIČNE KOREKCIJE	29
8.	PRILOGE	30
8.1.	ANALOGNE	30
8.2.	DIGITALNE	30

1. Uvod

Analiza pobud (v nadaljevanju teksta: **AP**) je primarna strokovna podlaga (v nadaljevanju teksta: **SP**) za pristop lokalne skupnosti k spremembam in dopolnitvam temeljnega prostorskega in razvojnega akta Občine Šentjernej. Občina Šentjernej je k postopku Sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Šentjernej (v nadaljevanju teksta: **SD OPN**) s pripravo AP v kateri je zajela pobude, ki so bile naslovljene na občino od leta 2009 do 1. avgusta 2019.

Občina Šentjernej sodi med najbolj razvojno naravnane občine¹ v Republiki Sloveniji. V svojem kratkem času obstajanja si je izborila lastno pot v gravitacijskem preseku, med močnim industrijskim središčem Dolenjske in energetskega bazena v Posavju ter sosednjo državo Hrvaško.

Občina Šentjernej nima nekih geostrateških prednosti ali nadpovprečnih naravnih danosti, katere bi jo dvigala iz povprečja 212 občin v RS. Zato je povsem jasno, da mora razvoj občine sloneti na tistem kar pač ima in kar si je lokalna skupnost zastavila in si tudi realno želi: načrtuje svoj razvoj predvsem v dejavnostih na področju KMETIJSTVA in TURIZMA.

Obe dejavnosti sta kompatibilni in imata ob ustrezni logistični podpori močan sinergijski učinek.

1.1. Cilji priprave Analize pobud

Z AP se pridobi presek stanja pobud v občini Šentjernej, ki bo osnova za pripravo izhodišč za SD OPN.



AP omogoča opredelitev do pobud in njihovo rangiranje do vsebine SD OPN, z namenom da omogoči čimbolj tekoče reševanje najbolj izpostavljene problematike. Glede na novo sprejeto prostorsko zakonodajo, ki sicer ne velja za potek SD OPN po stari zakonodaji, vendar se določenemu vplivu novo sprejetih zakonov ne bo dalo izogniti. Tako postaja jasno, da so nekatere SP obvezne v vsakem primeru ne glede na potek postopka SD OPN. V AP so zajete predvsem vse pobude, ki so jih podali večinoma občani in občanke občine Šentjernej in tudi drugi državljani in državljanke RS. V manjši meri pa so akterji pobud pravne osebe, katerih cilji so za širši razvoj lokalne skupnosti bolj pomembni.

Občani in občanke tudi sprejemajo in sprejmejo SD OPN.

Slika 1: Občina Šentjernej ima kar 58 naseli v nižinskem delu - predvsem na S - občine (Vir: Izsek iz PISO, 2019)

1.2. Veljavni prostorski akti občine

Občina ima kvalitetno pripravljen OPN (UV občine Šentjernej, št. 4/2010), ki ima za osnovo izdelanih več SP, vendar je že potreben določenih sprememb in dopolnitev, da bi sledil spremembam v razvoju prostoru občine. V omenjenih aktih je sprejeta odločitev (10. člen odloka) za **koncept intenzivnega razvoja**.

To pomeni, da morajo biti PA ažurni, sproti dopolnjevanju, da omogočajo sočasno kvaliteten podporo za razvoj občine oziroma jasno predstavijo zahtevane parametre za odločanje »vsem« potencialnim investitorjem. Tako pripravljene PA je zelo težko zagotoviti, ker to tudi nova prostorska zakonodaja ne omogoča². Posledično je zato uveljavljena praksa spreminjanja in dopolnitve PA v vsaki lokalni skupnosti.

1.3. Sprejeti odloki in odloki v postopku

Pomembnejši dokumenti lokalne skupnosti v zvezi s pripravo SD OPN:

- Odlok o OPN občine Šentjernej (Uradni vestnik občine Šentjernej, št. 4/2010),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPN občine Šentjernej - SDOPN1 (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 5/2013),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPN občine Šentjernej - SDOPN2 (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 10/2016),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPN občine Šentjernej - SDOPN3 (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 11/2017) in

v pripravi PA/sprejeto:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o OPN Občine Šentjernej – SD OPN 2 (Uradni vestnik občine Šentjernej, št. 2/2016),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev OPN Občine Šentjernej - SDOPN4 (Uradni vestnik občine Šentjernej, št. 5/2018),
- Sklep o spremembi sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev OPN Občine Šentjernej - SD OPN 4 (Uradni vestnik občine Šentjernej, št. 8/2018).

Pomembno in strateško vlogo v občini ima odločna usmeritev oziroma prioriteta v ažurnosti načrtovanja in v prihodnost usmerjeni naravnosti prostorskih aktov s katerimi so prisluhnili investitorjem ter omogočajo primerjalno hitro umeščanje različnih pobud. Investitorji vidijo v prostoru občine sprejemljive in ugodne pogoje za realizacijo svojih investicij. In presežek prostorskih aktov občine je ta, da ima investitor možnost izbire med več lokacijami, ki so primerne za investicijo. Naj bo to za stavbe za bivanje ali pa druge ne stanovanjske stavbe.

S sprehodom skozi prostor občine se vsakemu obiskovalcu nizajo sekvence ureditev, ki potrjujejo velike korake z nizi realizacij načrtovanega razvoja mesta in občine, skozi prizmo veljavnih odlokov (predvsem PA) občine.

¹ Občina Šentjernej je bila ustanovljena leta 1995 iz dela MO Novo mesto.

² Izjema pri tem je uvedba postopka *Lokacijske preverbe*, ki pa ima »omejen doseg«

1.4. Nove prostorska zakonodaja

V času priprave te AP je nova prostorska zakonodaja že polno uveljavljena. Občina pa je pričela postopek SD OPN v skladu s staro zakonodajo. Nobena občina in posledično tudi prostorska stroka še nimajo izkušenj z novimi zakoni, saj je predvidena procedura, ki ne bo krajša od dosedanje. Tudi vseh podzakonskih aktov še ni objavljenih in je zato vsako načrtovanje SD OPN do neke mere uganka. Iz prakse ocenjujemo, da bo postopek SD OPN po novi zakonodaji daljši in zahtevnejši od tistega, ki smo ga poznali in izvajali do sedaj, hkrati pa lahko sklepamo, da bo tudi investicijsko zahtevnejši.

Za SD OPN bo obvezna izdelava nekaterih novih in dopolnjenih SP (Elaborat ekonomike, Območja za dolgoročni razvoj naselij, ...), ki teoretično podaljšujejo postopek SD OPN. Ugotavljamo, da se prostorska zakonodaja na nek način približuje zakonodaji 80-ih let in prej (*Dolgoročni plan...*, *Srednjeročni plan ...*, *Analize možnosti dolgoročnega razvoja ...*, ...). Skratka vsebina prostorskega načrtovanja se vrača na multi disciplinarnost prej interdisciplinarnost. Nova zakonodaja zajema pojme in načela trajnostnega razvoja, vplivov na okolje, sonaravnosti, globalnosti,... O finančni obremenitvi, ki bo povsem padla na LS, pa bo obravnava tekla na drugem mestu.

Sočasno ugotavljamo, da je pritisk na prostor zelo velik, saj je obravnava pobud pričeta s 400 pobudami posegi, ter je do osnutka AP, ki je narasla na 759 pobud in katere so bili še v fazi predloga AP še dopolnjene. Tem so sledile še posamezne spremembe pobud, dopolnitve pobud in popravki obravnavanih pobud. Izoblikovano samo 64 predlogov pobud na vsebino posameznih členov odloka o OPN. To je evidentno iz nabora vlog po letih od leta 2009, ki izražajo željo po pridobitvi novih stavbnih zemljišč v naseljih, ob naseljih in tudi izven naselij. Občani in občanke, ki so lastniki nepremičnin, želijo graditi v najširšem pomenu te besede. Na te namere investiranja ni imela vpliva nobena kriza (recesija). Se je pa na to odzvala aktualna zakonodaja z različnimi ukrepi in tolmačenji nove zakonodaje. Najlepši primer je uvedba instrumenta Lokacijske preveritve, ki nastopa kar v dveh prostorskih zakonih (ZUreP-2 in ZG). Posledično se večini investitorjem omogoča, da se loti spremembe NR potencialno zazidljivih zemljišč za gradnje na dva načina:

- po zakonu s spremembo in dopolnitvijo OPN redni postopek občine ali pa na individualno pobudo investitorja in
- z izdelavo Lokacijske preveritve (za omejene primere, ki izpolnjujejo določene pogoje), in je neposredna odločitev posameznega investitorja za posamezni.

Za neučakane pobudnike, ki so že izvedli določeno umeščanje v prostor »na črno«, pa obstaja možnost (ponovno) legalizacije posegov-gradenj. Pogoji za legalizacija zgrajenega so takšni, da omogočajo nekritično legalizacijo »vseh« individualni gradenj. Te zakonske možnosti tudi večini pobud ustreza in so na to možnost napoteni. S tem se deloma razbremeni postopek SD OPN. Prav tako bo zelo težko sestaviti terminski plan priprave in sprejemanja SD OPN in vzporednih obveznosti.

1.5. Posebnosti obstoječe poselitve

Izpostavljamo dve izraziti posebnosti v prostoru, ki jih nima vsaka občina. Z njuno pravilno argumentacijo utemeljujemo predvsem prostorski razvoj v AP.

Vinogradniška krajina

Vsaka občina ima v prostoru svoje posebnosti, ki lahko določajo identiteto prostora. Umeščanje novih objektov lahko kvaliteto kulturne krajine poudari ali pa jo zanika. Prostor občine je v večini občutljiv na vnos novih dominant. Zlasti osrednji gričevnati svet je nekontrolirano na udaru. V območjih, ki so opredeljena kot vinogradniška je krajina **najbolj izpostavljena**, tako prostorsko kot vsebinsko.



Slika 2: Razpršena poselitve v vinogradniškem območju med Vrhovcami in Pleterji - izmenjuje se A in Av (Vir: OPN, PISO, 2019)

Veduta vinogradniške krajine je zelo močno načeta. Tudi interes po nadaljnjem umeščanju v ta prostor je po evidencah AP zelo močna. Iz AP ni mogoče sklepati da se zmanjšuje interes po gradnji zidanic in stanovanjskih stavb. Objekti postajajo večji in višji. Opuščajo se vinogradi in sadovnjaki. Ob gozdni meji se širi zarast. V prostor se umeščajo do sedaj neobstoječe dejavnosti.

Skratka specifična območja vinogradniške krajine so bila prav zaradi te posebnosti opredeljena v OPN kot **vinogradniška območja** (v nadaljevanju: ViO). ViO so izpostavljena razvoju, ki je vse drugo prej kot vinogradniški razvoj. Počasi a vztrajno izginja identiteta prostora, ki je bil zastavljen že pred več kot 1000 leti (Rimljani).

Rast prebivalstva

Zelo pomembno je dejstvo, da je v obdobju zadnjih deset let v občini Šentjernej tudi demografija pozitivna (glej spodnjo tabelo slika 3).

Prebivalstvo občine Šentjernej									
Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skupaj	6779	6882	6908	6946	6990	6993	7109	7108	7125*

Slika 3: Prebivalstvo izhodišča – demografija (Vir: SURS, Podatkovna baza: SI-STAT, 2019)

2. Pregled obstoječih strokovnih podlag SP

Pri pregledu SP pripravljenih za aktualni OPN je rdeča nit osredotočiti se na samo na poselitev. Najbolj je očitna razlika v pojmovanju razvoja to je umeščanje stavb v prostor. V SP je za večino naselij nakazan njihov razvoj, ki pa se v praksi ni realiziral. Izvajanje umeščanja stavb v pretežnem delu ne sledi strokovnim opredelitvam.

2.1. Urbanistični načrti (UN) v OPN

Sestavni del aktualnega OPN so urbanistični načrti oziroma koncepti prostorskega razvoja naselij (glej 2. in 13. člen odloka) :

- UN Šentjernej (s širšim vplivnim območjem),
- UN Dolenje in Gorenje Gradišče pri Šentjerneju,
- UN Orehovica in Hrastje ter
- UN Gorenje Vrhpolje.

UN so korektno pripravljeni in so odlična podlaga za pripravo SP. UN za navedena naselja opredeljuje in utemeljuje želene funkcije, ki pa jih je potrebno v skladu z novo zakonodajo preveriti. V duhu novih spoznanj, ki izhajajo iz predvsem iz AP je treba SP novelirati predvsem pa ugotovljeno realno eksaktno določiti in zapisati. Poudarek je na enotnem branju in tolmačenju za vse udeležence. To velja za:

- Šentjernej - občinsko središče in pomembnejše lokalno središče,
- Orehovica - lokalnega središča,
- Gorenje Gradišče pri Šentjerneju - naselje z velikim razvojnim potencialom,
- Dolenje Gradišče pri Šentjerneju - naselje z velikim razvojnim potencialom,
- Dolenje Mokro Polje - lokalno središče,
- Gorenje Vrhpolje - lokalno središče in naselje z velikim razvojnim potencialom in
- Groblje pri Prekopi - lokalno središče.

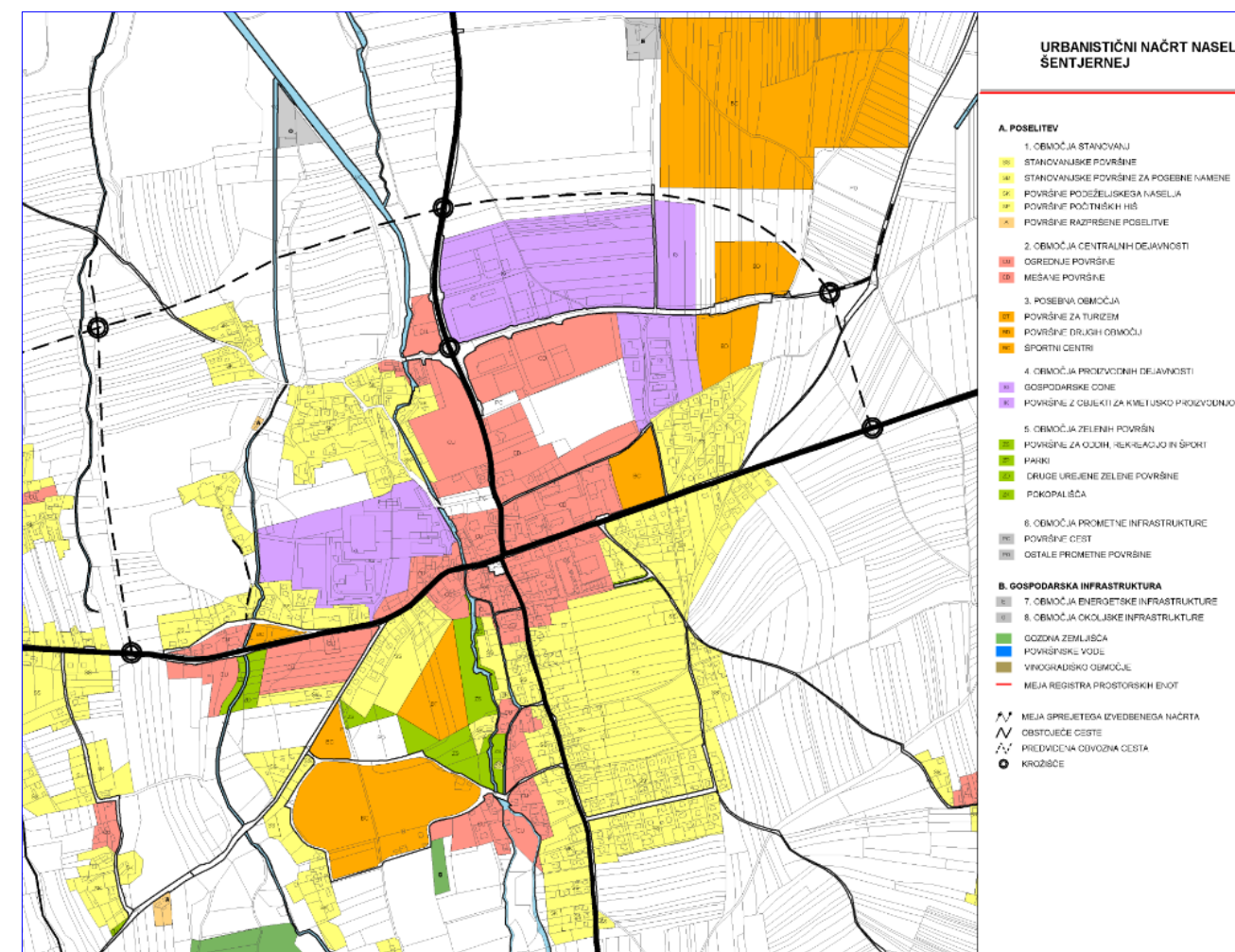
Predlog:

- ❖ Navedena naselja se po novi zakonodaji ureja z Urbanističnimi zasnovami (UZ) za katere se uporabi obstoječe UN v aktualnem OPN kot kvalitetne SP za UZ.
- ❖ Za ostala naselja, ki nimajo izdelanih UN se izdelajo nove SP za poselitev. Za obstoječa naselja, ki imajo v aktualnem OPN že SP za poselitev, se prav tako ažurira in uporabi med drugim za določitev UO in ODRN po novi prostorski zakonodaji.

2.1.1. UN Šentjernej

Šentjernej je občinsko središče. Za naselje Šentjernej je v 12. členu (odloka OPN) je zapisana težnja občine, da Šentjernej postane središče regionalnega pomena in pridobi **status mesta**. V UZ za Šentjernej so že nakazane možnosti za uresničitev tega cilja. Žal bo dosednji visok trend razvoja, ob tako močnem disperznem razvoju poselitve v občini, zelo težko zasledovati. Resurs prebivalstva je omejen. In če se ga usmeri v ruralna območja³, bo prebivalcev za bodoče mesto premalo. To da naselje

Šentjernej, v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (UL RS, št. 76/2004), ni posebej omenjeno, pomeni da je do statusa mesta še dolga pot; do statusa regionalnega pomena pa je pot še daljša. In nekaj bo treba v to smer močno narediti. Korak v to smer je bila izdelana Vizija⁴, ki ima optimistične a realno zastavljene cilje. V pripravi je nova strategija prostorskega razvoja Slovenije.



Slika 4: Prikaz NR iz UN Šentjernej (Vir: OPN Šentjernej, 2019)

Ob izdelanih SP za posamezna področja, si je moč izboriti tudi bolj ambiciozen status naselja kot je dosednji – tudi želeni status mesta.

Predlog:

- ❖ V novelirane UZ je potrebno prenesti vso vsebino iz Urbanističnih načrtov.
- ❖ Vsebinsko UZ je potrebno novelirati in upoštevati izdelano Vizijo za občinsko središče.
- ❖ Odgovoriti si: kulturna krajina v prostoru naše občine je kvaliteta in ali jo želimo ohranjati.

³ Ugotovitve opisane pod točko 2.2. Strokovne podlage za poselitev naselja.

⁴ ŠTUDIJA (VIZIJA) PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA ŠENTJERNEJ (Savaprojekt, Krško, november 2017)

Podobne ugotovitve kot so navedene za UN Šentjernej veljajo tudi za ostala naselja, ki jih obravnava UN, vendar so le v manjšem merilu.

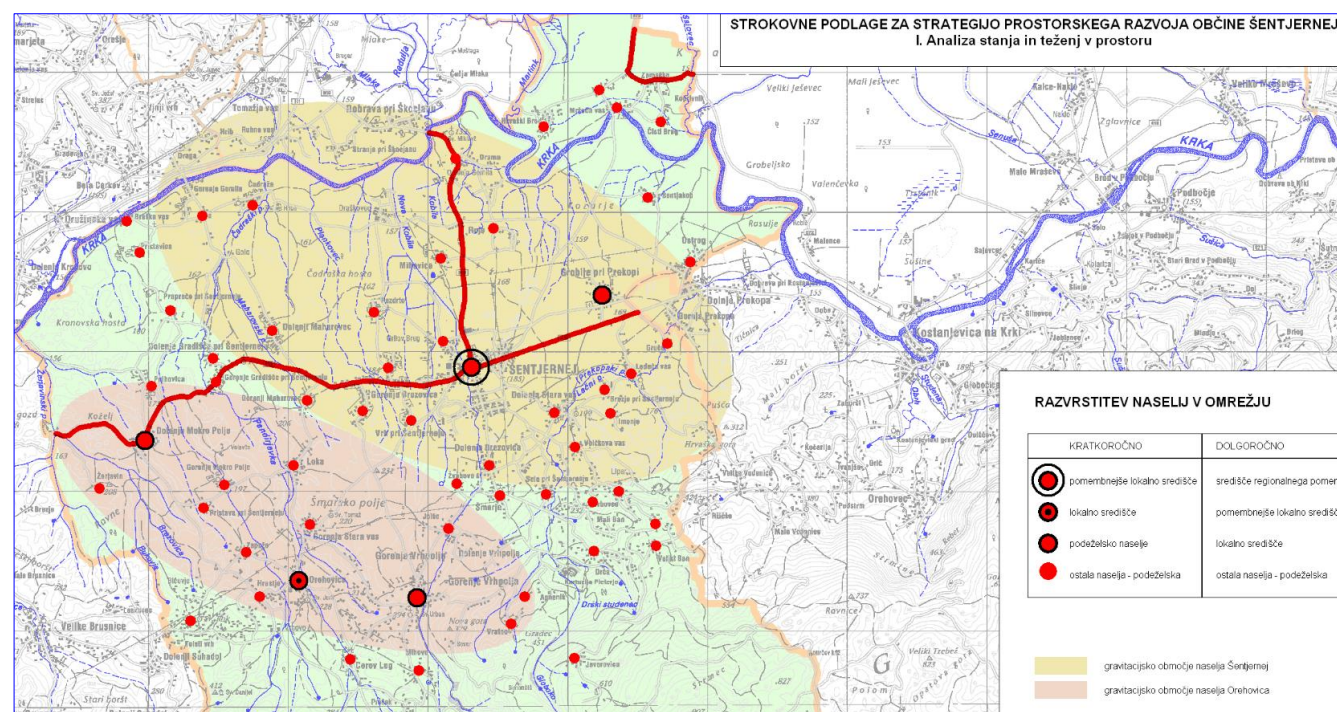
2.2. Strokovne podlage za poselitev naselja

Za naselja, ki so obravnavana z UN kot tudi ostala naselja bi potrebovala prav tako neko obliko Vizije razvoja oziroma SP, ki bi v skladu z zakonodajo obravnavala Območja za dolgoročni razvoj naselij. Menimo, da to zaslužijo in potrebujejo vsa naselja, v katerih so bile podane vsaj tri pobude ali več. Za vsa naselja pa je treba določiti (preveriti) vsaj **mejo** Ureditvenega območja, ki je že v obstoječih aktih (meja EUP?).

2.2.1. Mreža naselij

Mreža naselij v občini Šentjernej je zelo ambiciozno nastavljena. Na podlagi tendenc razvoja naselij, ki ga evidentiramo v AP ugotavljamo, da so te pobude v nasprotju z razvojem naselij iz SP bo veliko

I. ANALIZA STANJA IN TEŽENJ V PROSTORU in



Slika 5: Aktualna zasnova omrežja naselij je ambiciozno zastavljeno (Vir: OPN, 2019)

II. PREDLOG STROKOVNIH REŠITEV PROSTORSKEGA RAZVOJA OBCINE

Izpostavljene SP so najbolj v koliziji z dejanskimi razvojnimi težnjami v podanih pobudah občanov in občank. Ni popolnoma jasno ali so SP zgrešile v svojih zasnovah ali so pobude posledica odločitve za napačen razvojni koncept. Vsekakor je z AP potrjen dobesedno intenziven prostor razvoj občine (10. člen odloka).

V občini je 58 naselij. To je sorazmerno veliko število naselij na površino občine (opp. SP: zato imajo malo prebivalcev). Bolj zaskrbljujoč pa je trend razvoja pozidave, ki je usmerjen v odprti ruralni prostor. Zlasti razvoj vinogradniških območij je tako pomemben, da bi lahko zanje pripravili posebne SP za poselitev (Glej točka 2.4).

I. Faza:

V ViO se povečuje intenziteta pozidave »zidanic« do meje, ko že moramo razmisliti o formiranju (sanaciji prostora ?) – Ugotavljamo, da je že formirano šest do osem nekih »novih oblik« naselij.

II. Faza:

Zelo zaskrbljujoče je nadaljevanje I. faze, ko je razvoj »novih oblik« naselij v ViO prešel na vsebino - v spremembo namembnosti iz vinogradniške v stanovanjsko dejavnost. Tako imenovane »zidanice« hočejo postati stanovanjske stavbe v prijetnem gričevnatem okolju (glej primer iz vloge).

V okolici zidanic se sekajo vinogradi, ki so bili materialna osnova (pogoj) za gradnjo zidanic?! V bivalne zidanice se selijo večinoma starejše generacije, ki bodo v prihodnosti samo še starejše in potrebne oskrbe na vseh nivojih.

Ta razvojni trend zidave v ViO je v AP(še vedno) zelo močan, da je kar nekaj vinogradniških naselij fizično večjih od tistih 58 pravih naselij v občini. Razvoj periferije pa bo zahteval komunalno infrastrukturo, ki jo bo morala zgraditi občina. Seveda bo ta infrastruktura večjih kapacitet in za to precej draga za gradnjo in tudi dražja za vzdrževanja (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika,...). Ne smemo pa pozabiti tudi na vožnjo malčkov v vrtec, šolarjev v šolo, staršev v službo, in ponovne vožnje v trgovine, na potrebne storitve, na priložnostne dejavnosti vseh, odvoz smeti, zdravstvena in socialna oskrba starejših, ...

In prav tu tiči **jedro problema**. V naseljih je kar nekaj opuščenih stanovanjskih stavb. Že obstoječe SP ugotavljajo sorazmerno nizko gostoto pozidave. Prebivalstvo se še vedno izseljuje. Tisti, ki so ostali se čedalje manj ukvarjajo s kmetijstvom, čeprav imajo kmetije. Čistih kmetov je zelo malo vendar s sodobno mehanizacijo obdelajo vedno več polj, svojih in predvsem najetih.



Slika 6: Za Gorenji Maharovec velja, da ima kljub polni pozidanosti potencial za notranji razvoj (Vir: AP, 2019)

Predlog:

- ❖ Vsebino UZ je potrebno prilagoditi za praktično vseh 58 naselij in kulturno krajino v prostoru.
- ❖ Striktno uvesti plačevanje NUSZ za vsa SZ.
- ❖ Z diferenciranim vrednotenjem vplivati na razvojne trende v prostoru.
- ❖ Vsakemu prebivalcu naše občine nuditi enako kvaliteta življenja s stališča komunalne opreme.
- ❖ Preveriti funkcijo in namen Regulacijskih linij (REL).

2.3. Podrobnejše strokovne podlage za področje poselitve

SP podrobno in natančno opredeljuje naselja z vsemi posebnostmi. Pri tem ne bo bistvenih sprememb. Največja spremembe so umeščanja, ki so nastale mimo določenih pravil in dodatno degradirala prostor.

4. OPIS NAMERAVANEGA POSEGA NA OBMOČJU POBUDE <i>(čim natančneje naj se opišejo nameravani poseg in vzroki za podajo pobude)</i>
VRSTA NAMERAVANEGA POSEGA Z OPISOM <i>(npr. gradnja hleva za potrebe razvoja obstoječe kmetije, gradnja enostanovanjskih stavb za prodajo na trgu, prestavitev kmetije, postavitve lope za spravilo orodja za potrebe obdelave sadovnjaka, ureditev športnega objekta, itd.)</i>
<i>stanovanjski objekt (če ni mogoče, potem zidanica) ki kot je določeno za področje "A" (če ni mogoče, potem "Av")</i>
PODROBNEJŠI OPIS NAMERAVANEGA POSEGA <i>(npr. gradnja stanovanjske stavbe dimenzij 12x10m, višine do 9 m, etažnosti K+P+M, itd.)</i>
<i>Kot je določeno za področje "A" oz. "Av"</i>

Slika 7: Primer: izsek iz vloge iz Analize pobud (Vir: Občina Šentjernej, vloge za SD OPN, 2019)

Bolj se potrebno posvetiti bodočemu razvoju pod vplivom razvojnih teženj v AP. Posebnost je opredelitev oziroma usmeritev v nova naselja, ki predstavljajo združevanje poselitve (RG, RP, A, Av) skozi sanacijo. Mnenja smo da bi taka naselja morala dobiti status, ki jih bo označil kot dediščino preteklega zgodovine umeščanja gradenj (zadnjih 50 let). Seveda se ne morejo enačiti z naselji, ki so v prostoru že sto in več let. Prav tako ne morejo koristiti vseh dobrobiti za enako ceno.

Predlog:

- ❖ Poudariti enakopravno obravnavo zelenih površin.
- ❖ Upošteva se demografska ogroženost.
- ❖ Poudarek na usmerjanju v prenovu naselij.
- ❖ Evidentiranje obljudenosti - opuščene stavbne fonda.

2.4. Strokovne podlage za poselitev VINOGRADNIŠKO OBMOČJE

SP za poselitev precej podrobno obravnavajo **Vinogradniško območje** v občini. Pomembnost izhaja že iz tega, da je bila za to območje izdelana posebna SP. Menimo, da glavna ugotovitev v teh SP še vedno stoji. Skozi AP ugotavljamo, da pa je izvedbeni del glede na specifično preveč tolerant. Zato prihaja do velikih razlik:

- od deklariranih določil kakšno vinorodno območje hočemo in smo to zapisali in sprejeli
- do izvajanja umeščanj in gradenj to je izvedenih posegov v tem istem prostoru.

Pravilno je detektirana urbanistična in arhitekturna tipologija v prostoru. V praksi pa zidanice (hrame, vinske kleti, ipd) kar nizamo ob glavnih prometnicah v nedogled, brez prekinitve. To nima nič skupnega s stroko prostorsko načrtovanje ali urbanizem.

Obče znano dejstvo je da je v območju kulturne krajine kamor sodi celotno ViO v občini le v en tip Kulturne krajine. Pravilo večji kot je vinograd večja je zidanica, ne more biti pravilo za umeščanje zidanic (hrame, vinske kleti, ipd). Vsekakor je potrebno v SP poenostaviti repertoar tipov vinskih zidanic.

4. OPIS NAMERAVANEGA POSEGA NA OBMOČJU POBUDE <i>(čim natančneje naj se opišejo nameravani poseg in vzroki za podajo pobude)</i>
VRSTA NAMERAVANEGA POSEGA Z OPISOM <i>(npr. gradnja hleva za potrebe razvoja obstoječe kmetije, gradnja enostanovanjskih stavb za prodajo na trgu, prestavitev kmetije, postavitve lope za spravilo orodja za potrebe obdelave sadovnjaka, ureditev športnega objekta, itd.)</i>
<i>Zaradi opustitve vinogradniške panoge predlagamo spremembo namenske rabe prostora iz nestavbnega v stavbno zemljišče. Za namen gradnje enostanovanjskih stavb.</i>
PODROBNEJŠI OPIS NAMERAVANEGA POSEGA <i>(npr. gradnja stanovanjske stavbe dimenzij 12x10m, višine do 9 m, etažnosti K+P+M, itd.)</i>
<i>Gradnja stanovanjskih stavb v skladu z zahtevami občine Šentjernej.</i>

Slika 8: Primer: izsek iz vloge iz Analize pobud (Vir: Občina Šentjernej, vloge za SD OPN, 2019)

Primer: Če v PIP-ih stavbi določimo dolžino (širino, višino) od $x(m)$ do $y(m)$ in naklon strešine od x° do y° , potem ne moremo k temu še dodati tolerance $\pm z(m)$ oziroma $\pm z^\circ$. Prav tako zidanice ne morejo imeti enako površino pripadajočega stavbnega zemljišča, kot ga imajo stanovanjske stavbe v poselitvi (za bivanje). Zidanica ne more imeti na svojem stavbnem zemljišču vse tiste EO kot jih ima stavbno zemljišča bivalnih objektov. Če sploh ima zidanica ns lastnem SZ še EO, ker je že sama v svojem izhodišču gospodarski objekt, je lahko na njenem SZ možno postaviti samo natančno določene objekte.

Skratka menimo da je pozidava ViO dosegla svoj vrhunec, kajti če se bo ta trend razvoja nadaljeval bodo v ViO nastala naselja (za začasno ali stalno) bivanje, ki bodo večja od uradnih naselij, ki so namenjena prebivalcem za stalno bivanje.

Predlog:

- ❖ Najprej se moramo odločiti ali je kulturna krajina v prostoru naše občine kvaliteta in ali jo želimo varovati.
- ❖ V SP za ViO je potrebno izvesti preveritev ohranjanja kulturne krajine in to skozi novo zahtevane krajinske zasnove.
- ❖ V tako majhnem delu kulturne krajine, ki sicer sega v več občin, se naj definira samo en tip zidanice. Osnovni tip (arhetip) izhaja iz tipa avtohtone zidanice, prisotne v gričevnatem prostoru pod Gorjanci že 1000 let (od umestitve trte - Rimljani). Seveda ima lahko avtohtoni tip zidanice podtip oziroma izpeljanke, ki pa so v osnovi še vedno en tip zidanice. Osnovni tip je in mora biti strokovno utemeljen v strokovni literaturi.

2.5. Strokovne podlage za DEMOGRAFIJO

SP za demografijo praktično ni potrebno spreminjati. Saj je trend demografije v primerjavi z drugimi občinami ugoden - nadpovprečen. Iz preliminarne podatkov ugotavljamo, da so demografski podatki še vedno vzpodbudni. Glede na deset letni zamik nastanka SP je potrebno povzeti nove statistične podatke.

Predlog:

- ❖ Novelira se SP za demografijo predvsem z osveženimi statističnimi podatki iz SURS. Morebitna odstopanja se upošteva pri pripravi SD OPN. SP so ene pomembnejših, če je prikazana rast prebivalstva.

2.6. Strokovne podlage za KMETIJSTVO

Če je kmetijstvo strateška odločitev občine mora bi ti pozidava KZ skrajno smotrna in utemeljena.

- Ponovno določiti nadomestne kmetije in odnos do opuščenih kmetij ter kaj z njimi.
- Redefinicija vinogradniških leg - popraviti območje za gradnjo zidanic ViO.
- Določiti kje so zidanice - tendenca, da se ohrani ena stran nepozidana
- Upošteva se REL oziroma UO oziroma začetek konec zaselka.
- Odmike med, dostope
- Uskladi PIP.



Slika 9: Pogled na šentjernejsko polje - vzhod (Vir: Savaprojekt, 2020)

Predlog:

- ❖ Izdela se dopolnitev SP, ki naj vsebujejo čim več konkretnih rešitev za probleme kmetijstva v občini, ki jih kar precej. Sočasno predlagamo novo razvojno strategijo na temo (gospodarstva, kmetijstva, turizma, ...).

2.7. Strokovne podlage za ureditev dvorca Vrhovo

SP se dotikajo kompleksne problematike načrtovanja ureditve prostora za namen turizma, z upoštevanjem vpliva kulture na poselitev in dejavnosti v ruralnem prostoru. Vsekakor je treba pobudo podpreti z vseh omenjenih vidikov. Enakovredno. Sicer bo v prostoru postalo neskladje. Najprej treba preveriti prostorski problem, kje se sme graditi oziroma kje se naselje - poselitev sme širiti, da ne bo zmanjšalo prostorskih kvalitet dvorca z vplivnim območjem, ugotovljenih v SP oziroma bi škodilo razvoju dvorca.

Nejasnosti: Zakaj ni obratna tipologija: lastnik v počitniški hišici in turisti v vili arhitekta: Bernard in Stefan Marte.

Predlog:

- ❖ Predlagamo preveritev SP oziroma izdela se novelacija SP z osveženimi podatki. Zajeti mora vpliv širše okolice-vzajemnost z ostalimi pobudami. Sočasno predlagamo novo razvojno strategijo na temo (gospodarstva, kmetijstva, turizma,...).

3. Podane vloge (pobude)

V obdelavo je bilo skupaj prejeto uradno obdelano 510 map, ki po pregledu njihove vsebine vsebujejo vsaj 508 pobud na 822 parcelah (posegov). K temu dodajamo še pobude, ki so naslovljene na spremembo ali dopolnitev tekstualnega dela OPN, to je Odloka o OPN Šentjernej.

Pobude je potrebno gledati celostno saj so podane predvsem v besedilni obliki, ki pa je bila v dolgem časovnem obdobju tudi marsikje spremenjena. Primer: izsek iz vloge iz Analize pobud (Vir: Občina Šentjernej, vloge za SD OPN, 2019) pobudah priložena grafika (če je) pa je bolj v funkciji nadomestka koordinat predmetne lokacije (označitev cele parcele), kot pa prikaz prostorske obrazložitve pobude. Grafika pomaga pri dešifriranju pravilne lokacije pobude (parcele), saj je kataster doživel precej sprememb. Največkrat se spremeni parcelna številka, ker se na terenu izvajajo parcelacije brez vsake strokovne utemeljitve?! kar navajamo kot problem na drugem mestu.

Nekatere vloge so bilo s časom vsebinsko spremenjene, nekatere tudi dopolnjene. Pri vlogah nekaterih vlogah se je menjal vlagatelj oz. pobudnik. Spremembe in dopolnitve otežujejo preglednost in vplivajo na hitrost obdelave podatkov. V časovnem razponu pa se je spreminjal tudi kataster, kar tudi ni pospeševalo obravnave pobud.

Zadnje pobude oziroma dopolnitve so dodane v obravnavo, ko je bil osnutek AP že oddan.

Generalno ugotovitev bi lahko povzeli z naslednjim: Analizirane pobude ne upoštevajo tendenco SP za poselitev, saj so podane na podlagi izključno individualnih želja, ki pa niso preverjena s stališči ugotovitev stroke prikazanimi v vseh SP OPN.

3.1. Splošna dejstva v prostoru

V zbranem gradivu so obravnavane vloge (pobude) iz obdobja od leta 2009 pa do danes. Statistično gledano je pobudo je podal vsak deseti občan⁵. Zelo veliko, če ocenjujemo, da je v prostoru občine že sedaj 1000 zidanic ...

S povečanjem števila prebivalcev v občini se poveča tudi potreba po povečanju stavbnega fonda za potrebe bivanja občanov. Potrebe po gradnji različnih stavb za bivanje predstavlja kar 1/3 vseh podanih vlog zajetih v AP. Glavnina »stanovanjskih« pobud je locirana v uradnih 58 naselij⁶.

Delovno aktivni občani in občanke si želijo delovna mesta čim bližje kraju bivanja. Več prebivalcev pomeni tudi povečanje števila otrok. Temu mora slediti nadgradnja vrtcev in šol, pa zdravstvo, kultura, socialne in športne zmogljivosti ... vse do občinske uprave (javni zavodi, koncesionariji). Za slednje pa je skrb – pobuda na strani same občinske uprave, ki pa je premajhna.

Med pobudami ne najdemo veliko iniciativ iz gospodarskega sektorja, ki je v prostoru že aktiven. To si razlagamo z nadpovprečno ponudbo obstoječih SZ v prostoru občine, ki načeloma zadostuje povpraševanju.

Izračun gostote naseljenosti na površino občine, po podatkih v času nastajanja tega dokumenta živelo povprečno dobrih 74 prebivalcev/ km² (povprečje v Sloveniji 102,7 prebivalcev/ km²).

3.2. Pomen kratic v tekstu

V tekstu AP zlasti v tabelaričnem prikazu (točka 8) je veliko besed, besednih zvez, ki se ponavljajo in povečujejo tekst. Zato so za večino besed, besednih zvez, uporabljene spodaj navedene kratice.

AŽ.	Ažuriranje stanja (:GD, UD, NR, meja, parcel, zamikov, teh. napake,...)
EO	Enostavni objekt
GD	Gradbeno dovoljenje
LP	Lokacijska preveritev (strokovna vsebina)
Leg.	Legalizacija
MKG	Mnenja kmetijcev/gozdarjev
Nif	Nova infrastruktura
NO	Nezahtevni objekt
NSt	Ne stanovanjske stavbe
NSP	Ni stika s poselitvijo
NNP	Naselje z nepozidano površino
NRG	Nova razpršena gradnja
OVo	Območje vodotoka
ODRN	Območja za dolgoročni razvoj naselij
ONR	Osnovna namenska raba
PRN	Prostorski razvoj naselja
REL.	Regulacijska linija
SNR	Sprememba (osnovne) namenske rabe NR
SKO	v skladu s strategijo/konceptom OPN
SP	Strokovne podlage/prostorska/preveritev
SZ	Stavbna zemljišča
ŠRG	Širitev razpršene gradnje
ŠRP	Širitev razpršene poselitve
UD	Uporabno dovoljenje
UNŠ	Urbanistično neprimerna širitev/umestitev
UNI	Urbanistično neprimerna izločitev SZ
UO	Ureditveno območje naselja
UUN	Uskladitev z UN/Vizijo
USR	Urbanistično sprejemljiva širitev/rešitev

⁵ Po podatkih SURS je 7125 prebivalcev v prvi polovici 2019.

⁶ Podrobnejše SP za področje poselitve, iz RPE, 2005.

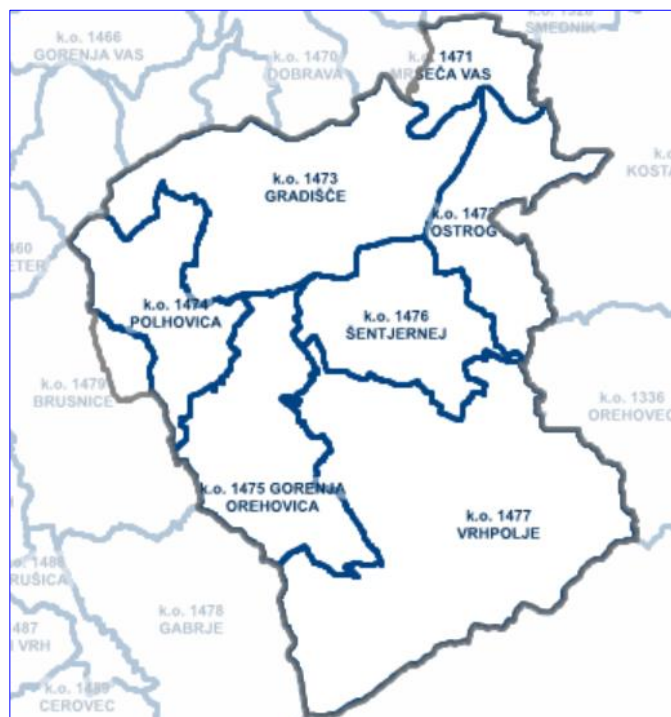
ViO Vinogradniško območje/EUP_vin
ZN Zapolnitev/zaokrožitev naselja

3.3. Obravnava vlog

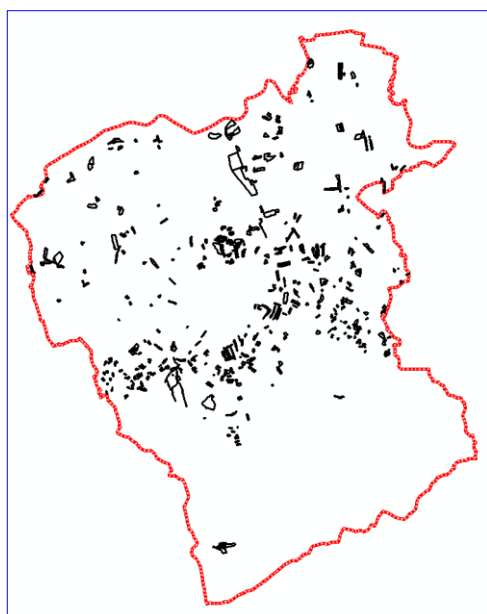
V AP ugotavljamo, da so vloge zelo pomanjkljivo napisane. V večini je zahteva po SNR samo podatek, da želi na določeni parceli SNR. V manjši meri pa je opisano za kakšne namene. Še bistveno manj vlog ima grafični zaris območja lokacije na parceli/ah, ki naj bi bila predmet SNR. Zelo redka pa je vloga, ki ima strokovno argumentacijo za SNR parcele.

Nekatere pobude so imele napačno navedene parcelne številke ali katastrske občine. V kolikor je vlogi priložena grafika je bila ta merodajna za določitev parcele, saj se lahko ena parcelna številka pojavi v več katastrskih občinah (občina ima osem katastrskih občin).

Slika 10: Občina ima osem katastrskih občin (Vir: PISO, 2019)



3.3.1. Evidentiranje vlog



zgornjem desnem vogalu mapice.

Vse prejete vloge smo pregledali in evidentirali v Tabeli pobud, ki je pripravljena v excelu na formatu A3 (**Priloga 1**). Za izhodišče je bila povzeta tabela vlog, ki je nastala po tekočem redu prispelosti. Ta vrstni red je ostal tudi v nadaljnji obravnavi zaradi sledljivosti. Vsaka posamezna fizična vloga je bila v mapi. Vse mape so bile spete v enajstih fasciklih. Ker so bile mapice v prvem in drugem fasciklu že oštevilčene z vrstnim redom od 1 do 76, smo to oštevilčenje opravili do zadnje prejete mape, to je do 505. Vloge, ki so nam bile predane kasneje, so bile (v novih mapah) oštevilčene z nadaljevanjem oštevilčenja. Vloge, ki so prispele v času obravnave AP kot dopolnitve ali spremembe obstoječih pobud, so bile vložene v že obstoječe mapice – pobude. Oštevilčenje map je bilo opravljeno zaradi lažje povezanosti pri obravnavi Analize pobud in kasnejše sledljivosti. Številka oštevilčenja je napisana s svinčnikom z roko, v

Slika 11: Prikaz evidentiranih vlog na območju občine (Vir: grafika AP, 2019)

3.3.2. Prostorizacija vlog

Obravnavane pobude so prikazane na skupni in posamični grafiki. Skupna grafika na zbirnih kartah je uporabljena v tekstu AP, kot pregledne karte za pojasnila samemu tekstu.

Grafičen prikaz vseh posameznih pobud pa je zaradi jasnejše predstavitve posamezne pobude (*Grafična priloga 2*). Vsaka pobuda je označena s številko in prikazana z poudarjeno obrobo njene parcele v izrezu kartografskega dela aktualnega OPN (podlaga NR na DKN).

Za preglednejšo obravnavo v AP so pobude prikazane tudi v digitalni PDF in SHP obliki.

3.3.3. Kriteriji za obravnavo vlog

Prvi pregled vlog je pokazal, da je pobud bistveno več, kot je bilo prevedeno v projektni nalogi. Vloge so bile obravnavane po kriterijih navedenih v projektni nalogi. Po predstavitvi prvih ugotovitev Analize pobud naročniku je bilo dogovorjeno, da je glavni poudarek na splošnih kriterijih. Zaradi pestrega nabora primerov pobud se je kriterij sprejemljivosti povečal iz treh na pet kategorij sprejemljivosti. Izhodišča ki jih favorizira naročnik so izhodišča, ki so tudi usmeritve aktualnega OPN in so v predlogu AP v celoti upoštevana: Pobude je treba vključiti v širok, aktivni razvoj občine, kar pomeni bolj toleranten pristop vrednotenja pobud. Zato ima tudi naročnik željo po čim širšem vključevanju pobud na vseh področjih, ker to prinaša zadovoljitev potreb občine in hkrati investiranje na območju občine. Tak pristop vpliva posredno in neposredno na vse ostale dejavnike razvoja občine. Na podlagi širitve kriterijev se je povečal krog pobud, ki so predvidene za obravnavo v SD OPN. Hkrati pa je izpostavljena do pobudnikov zahteva po dopolnitvah oziroma dodatnih dokazilih in strokovnih argumentih, ki jih je potrebno priložiti predvsem pogojno sprejemljivim pobudam. Dopolnjena izhodišča so tudi upoštevana.

3.4. Vsebina vlog

V veliki večini pobud je njihova zahteva potreba po novih SZ za stanovanjske stavbe in njihove dozidave ter za postavitev zidanic ter tudi dozidavo !? zidanic. V bistveno manjšem obsegu sledijo pobude, ki imajo prav tako potrebe za nova SZ povezana z različnimi umeščanji stavb v prostor.

Preglednica evidentiranih vsebin pobud

Prvotno vseh vlog je 505 in še dopolnitev 62 vlog, ki vsebujejo vsaj 570 pobud. Pobude imajo vsaj eno parcelo, ki je predmet SNR oziroma je lahko še druga parcela na katero se SNR širi. So pa tudi pobude, ki zajemajo tri ali več parcel. Pobude so lahko na parcelah, ki se ne stikajo oziroma so na različnih

lokacijah. Ob upoštevanju vseh teh možnosti smo dosegli obravnavo 759 pobud, kar predstavlja za naslednjo okvirno ponazoritev vsebine 100 %pobud⁷:

- stanovanjske stavbe 237 (31 %),
- zidanice 87 (12 %),
- kmetijski objekti 64 (8 %),
- širitev SZ 68 (9 %) - podrobnejšo vsebino ni moč razbrati,
- razno 29 (4 %) - ostale pobude, ki jim je skupna širitev S,
- poslovni objekti 31 (4 %),
- gosp. objekti 22 (3 %),
- za turizem 18 (2 %),
- mešano 49 (6 %) - predstavlja več vsebin,
- vrnitev v kmetijsko 22 (3 %),
- vrnitev v gozd 7 (<1 %),
- izločitev SZ 59 (8 %) - v rabo, ki še ni določena,
- ažuriranje 15 (2 %) - za stavbe, ki imajo dovoljenja,
- nerazporejeno - pomanjkljivi podatki

Kot je razvidno je opredelitev vsebine povzeta predvsem iz vlog, kot so bile razbrane. Številke se bodo do zaključka naloge še spremenile. Morda bi lahko opredelili še kako drugače, vendar nismo hoteli ugibati. Zato je potrebno pri pripravi vlog potrebno pridobiti manjkajoče podatke, v okviru izdelave LP ali pa priprave SP, da bo izplen za pobudnike čimbolj ugoden.

Manjši del pobud cca 6% je glede na vsebino naslovljen na določila odloka OPN. Pobude se posredno omejujejo na konkretne primere (lokacije), ki naj bi:

- Popravila določil posameznih členov,
- Omogočila večje tolerance objektom, ki se umeščajo v prostor in
- Legalizirali objekte, ki so nelegalno že zgrajeni in s pobudo podali predloge za spremembo PIP v SD OPN.

Najtežja je odločitev kako izvajati legalizacije umeščenih objektov v prostor, ki ni bil opredeljen za poselitev in nima PIP določil za oblikovanje stavb oziroma objektov. Za take legalizacije za stavbe in objekte, ki že stojijo je potrebno za SNR pridobiti precej več podatkov:

- velikost in pozicijo uporabljenega zemljišča,
- dimenzije in zmogljivosti stavb/objektov,
- podroben opis vsebine in dejavnosti.

Zato za legalizacijo predlagamo izdelavo SP, ki bo vsebovala podatke vsaj na nivoju LP. Le tako bo možno pripraviti argumente za uvrstitev legalizacijo pobud v SD OPN.

Poseben problem v načrtovanju predstavljajo pobude za izločitev SZ iz območja, za katerega je opredeljena izdelava OPPN v 13primerih (2 %) – se spreminja način ureditve ne pa NR, ureja se s PIP in določi novo EUP.

3.4.1. Razvoj pobud in nezasedenost stavbnih zemljišč

Že na podlagi splošnega pregleda velikega števila pobud je evidenten tipičen vzorec **razpršene poselitve**, ki se je izoblikoval zlasti v ruralnem prostoru v zadnjih 40 ali 60 letih. Klasificiramo ga lahko kot razpršena gradnja, ki smo jo preoblikovali že v poselitev in ji s tem dali domicil. Dejansko pa je nastajala s stopnjevanjem razvoja individualne pobude, ki jo opišemo takole:

Večina občanov/občank, ki živi v ruralnem prostoru ali pa v naseljih obravnavane lokalne skupnosti, na tak ali drugačen način skozi čas pridobi v posest neko nepremičnino. Na podlagi evidence vlog pa ugotavljamo, da je tudi nekaj pobudnikov, ki ne živi v občini Šentjernej. Predmetna nepremičnina, oziroma njen del, je ali pa ni opredeljen kot stavbno zemljišče, na katerem je že objekt ali pa je brez objekta. Za vzdrževanje te nepremičnine (po navadi se še izvaja kmetijska dejavnost) lastnik začuti potrebo po funkcionalnem objektu: to je lopo, drvarnico, tudi brunarica, čebelnjak, nadstrešek, hram, klet, EO, ... do klasičnega kozolca in še kaj. Tak objekt seveda tudi prej ali slej postavi. Z dovoljenjem ali brez dovoljenja. Nato sledi bolj ali manj argumentirana želja po spremembi osnovne namenske rabe tangirane parcele. Vmes se nemalokrat subjektivno izvede parcelacija (po občutku lastnika). V vlogi za SD OPN se bolj ali manj argumentirano opiše želja, da naj se omogoči sprememba osnovne namenske rabe v SZ za postavitev zidane stavbe (zidanica, vikend, objekt za turizem), za kar je večina pogojev iz PIP OPN lahko izpolnjena. Vsaj formalno. V naslednji fazi pa je v vlogi za SD OPN izražena zahteva po povečanju SZ za dozidavo objekta zaradi takšnih ali drugačnih potreb. Sledi še postopek spremembe NR za opredelitev stavbe kot stanovanjski objekt.

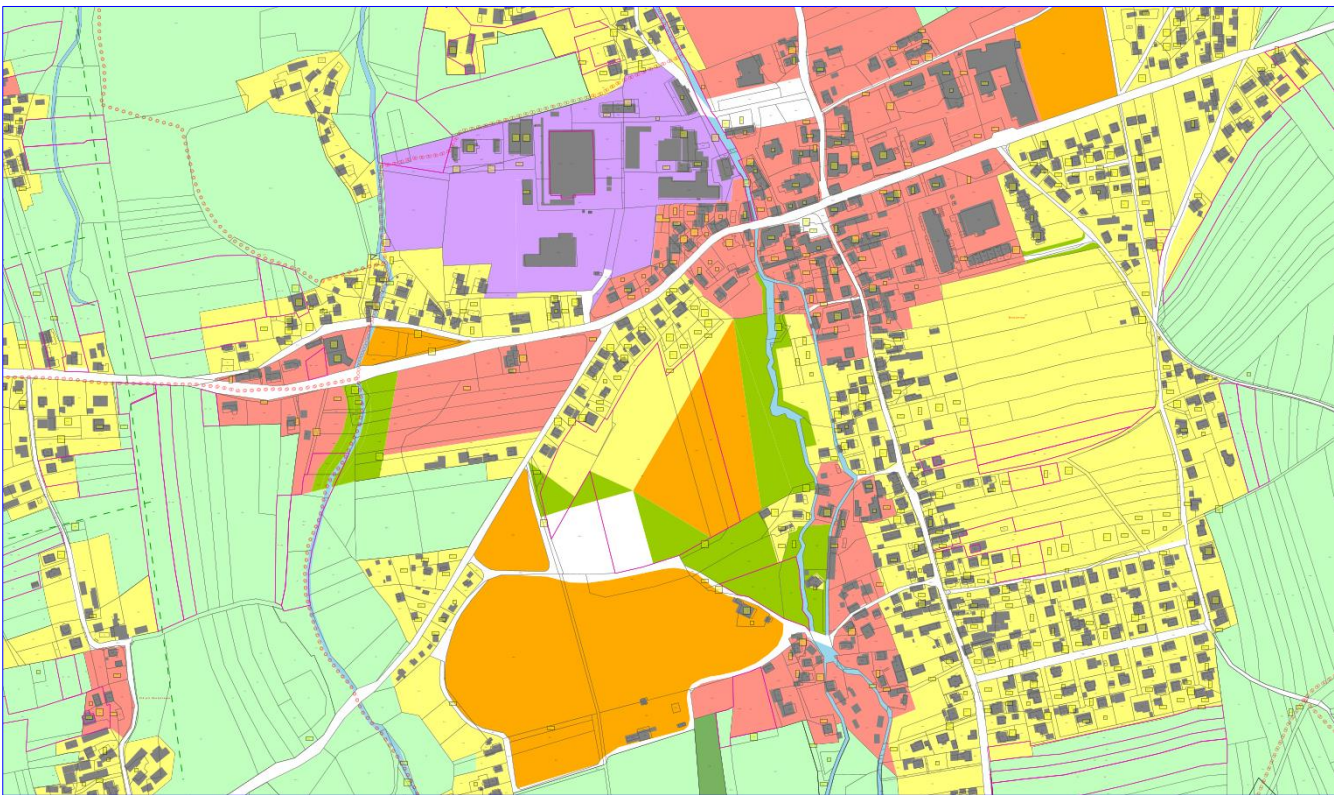
In tako so izpolnjeni vsi pogoji, da se ob lokalne skupnosti zahteva oprema z GJI, ki je v domeni občine. Investicija v infrastrukturo pa je dražja bolj ko so gradnje bolj razpršene po prostoru.

Nezasedena stavbna zemljišča

Že na podlagi splošnega pregleda poselitve (DOF + NR poselitev + kataster stavb) ocenjujemo, da je v občini do 40% obstoječih SZ **»nepozidanih«⁸**. Splošno merilo o nepozidanem SZ temelji na priporočilih o gostoti poselitve, ki jih navaja Prostorski red RS. To so SZ, ki omogočajo umeščanje od lop do tovarn. Nepozidana SZ pa so zgodba, ki je vezana na prostorsko politiko države in miselnost, ki med prebivalci prevladuje – skrb za potomce ali na zalogo SZ. V postopku SD OPN ni bilo podrobnih preverb upravičenih potreb LS po povečanju površin za SZ. Ker država ni imela kriterijev in ni preverjala strokovno utemeljenosti pobud za pozidavo predvsem KZ, so nekatere občine ustvarile zalogo SZ. Tudi občina Šentjernej je ena tistih, ki ima SZ za prostorski razvoj statistično gledano dovolj. Vsaj za obdobje enega ciklusa, ki je potreben za izpeljavo SD OPN za celo občino. Hkrati pa ugotavljamo, da so razlogi za tako velik del nepozidanih SZ zelo pestri in da večina teh SZ sploh ni na trgu Tudi če obstaja interes po nakupu nepozidanih SZ, jih investitor zaradi množice razlogov ne more kupiti. Kljub temu pa v AP ugotavljamo veliko potrebo po SZ na lokacijah, ki pa niso identične obstoječim nepozidanim SZ.

⁷ Zajem podatkov iz osnutka AP, avgust 2019

⁸ Ocena na podlagi OPN in posameznih vzorcev s terena



Slika 12: Iz izseka iz UN Šentjernej je razvidna nepozidana površina SZ na jugu mesta (Vir: OPN, 2019)

Razlogi za velike nepozidane površine so različni. Izpostavlja pa se problem pobud v teh območjih, ki lahko z njihovo realizacijo zablokirajo razvoj mesta.



Slika 13: Nepozidana SZ na območju EUP ŠEN40-I,oppn v Šentjerneju (Vir: Savaprojekt, 2019)

3.4.2. Soodvisnost prometa in poselitve

Izpostavljamo veliko soodvisnost prometa in poselitve, kot tisto navezavo, ki je občanom in občankam vsakodnevno prisotna, najbližja in najbolj očitna, ker je dnevno v uporabi vseh.

Promet bo tudi v prihodnje predstavljal zelo pomemben dejavnik pri prostorskem razvoju občine. V občini se ne srečujejo samo z porastom prebivalstva saj je porast prometa sočasen. Žal pa prihaja do neskladja med obema, kar negativno vpliva na prostor in s tem slabša kakovost bivanja v občini. Pravzaprav je problem zaostajanja razvoja prometnega omrežja Večina je v domeni lokalne skupnosti, manjši a ne zanemarljiv del pa je v upravljanju države. Širitev poselitve je hitrejša od reševanja prometa, zato moramo v PA vsaj ohranjati prometne koridorje. Zlasti je to pomembno za ruralni prostor, kjer je pritisk po urbanizaciji še vedno velik. Nadaljevanje pozidave v odprtem prostoru bo v prihodnosti prispevalo obremenitev prometnic, ki pa niso v stanju, da bi sprejemale še več prometa.

Poselitev sega na vse nivoje (naselja, krajine,) in praktično po celotnem prostoru občine. To pa oži manevrske sposobnosti umeščanja novih ali rekonstrukcije obstoječih prometnic. Prometnice so kot magnet za poselitev. Vsak bi svojo gradnjo približal kar se da blizu prometnici. Prometnice poselitev dušijo in omejujejo, saj imajo svoje zakonitosti za optimalno funkcioniranje (preglednost, nakloni, radiji, PLDP,).

3.5. Razvrstitev pobud⁰ na kategorije

	Stališče do pobude	Opredelitev	Pogoj	Nadaljnji postopek
1.	pozitivno	DA	veljajo splošni pogoji	Oblikuje se poseg za vnos v SD OPN ¹ .
2.	pozitivno s pogojem	P2	izdelati Strokovne podlage	V SP ² določiti poseg, priložiti dokazila za vnos v SD OPN.
3.	pozitivno	P1	veljajo splošni pogoji	Predlaga se Lokacijska preveritev ³ , hitreje, sprejete vključi v SD OPN.
4.	negativno s pogojem	P0	NE- obravnava kot samostojni poseg	Posebne SP, določi ODRN ⁴ (ali UO ⁵) za SD OPN.
5.	negativno	NE	-	Vloga se zavrne, ni upravičena, ni predmet SD OPN.

Opombe:

⁰ Ena vloga ima več pobud, ki so lahko na več parcelah in tudi na različnih lokacijah

¹ Spremembe in dopolnitve OPN

² Strokovne podlage - SP

³ Lokacijska preveritev - LP

⁴ Območje za dolgoročni razvoj naselij - ODRN

⁵ Ureditveno območje naselja - UO

3.6. Stališča do pobud

Generalna usmeritev naročnika je bila, da se v AP obravnava pobude na podlagi Priročnika za vrednotenje pobud. Slednji opredeljuje pobude kot sprejemljive, nesprejemljive in pogojno sprejemljive. Ob izvajanju naloge pa se je izkazalo, da je striktno upoštevanje meril zelo selektivno in ne bi imelo pričakovanega razvojnega učinka pri pripravi SD OPN. V nadaljevanju naloge se je izhajalo, da se v kar največji meri ugodi pobudnikom in bolj upošteva pobude ki so opredeljene pogojno sprejemljive oziroma da se upošteva zakonodajo, kjer je le možno razlagati, kot dopustno. Zato so pri obravnavanju pobud uporabljene kar se da največje možne tolerance v korist pobudnikov, tudi če ti niso pobude argumentirali. Predstavljena stališča temeljijo na podatkih, ki so bili evidentirani v vlogi in na podlagi aktualnih omejitev v prostoru, ki so razvidne iz javnih evidenc. Seveda so te ocene podane v okviru razpoložljivih podatkov in praktično brez vsakih SP, ki bi podane pobude strokovno utemeljevale. Pogojno dopustna stališča so razdeljene na tri skupine stališč: 2., 3. in 4.. Seveda bo potrebno pobude za resno obravnavo v SD OPN podrobneje in celostno obdelati. Kajti le celostni pristop lahko da pravo sliko razvojnih teženj poselitve, ki jo je kot vsako posamično strokovno težko opredeliti kot razvojno (v prostoru občine), medtem ko je za vsakega pobudnika njegova pobuda glavna. Prav zaradi takega ocenjevanja je potrebno za resno in celostno opredelitev do pobud izdelati kar nekaj SP na nivoju občine.

Stališča do pobud so praktično izražena na parcelo natančno.

Po obravnavi pobud je statistika stališč do pobud naslednja:

	Stališče do pobude	Opredelitev	Število opredeljenih
1.	pozitivno	DA	142
2.	pozitivno s pogojem	P2	227
3.	pozitivno	P1	148

4.	negativno s pogojem	P0	57
5.	negativno	NE	168

3.6.1. Pozitivno stališče do pobud

Vsako umeščanje, vsak poseg v prostor ima vpliv na prostor. Pozitiven ali negativen. Vedno pa se poraja vprašanje na kaj vse vpliva poseg in kolikšen je. Pozitivno stališče do obravnavanih pobude se opredeljujejo pobude, ki s strani prostorske stroke imajo nek poseben vpliv na prostor oziroma ta ni moteč in ga je možno s strokovnim pristopom umeščanja nevtralizirati ali do neke mere omiliti. To se doseže s striktnim upoštevanjem značilnosti lokalne tipologije.

Za te posege velja predlog, da se lahko uvrsti v pripravo SD OPN in bi jih lahko tudi uspešno zagovarjali ker jih prostor tudi potrebuje. Seveda to ne pomeni, da za te pobude ni potrebno pripraviti SP v skladu s priporočili. V SP je potrebno zbrati določena dokazila in strokovno utemeljiti poseg na parcelo natančno – grafični izris posega.

3.6.2. Pozitivno stališče do pobud s pogojem

Stališče do teh pobud je s stališča prostorskega načrtovanja pozitivno in se jih lahko uvrsti v postopek priprave SD OPN. Pogoj pri teh pobudah zlasti pomeni dopolnitev pobude s podatki, ki bi celostno pojasnili pobudo in utemeljili poseg. To je pomembno, če predmet pobude legalizacija, ker ta pojem ni jasno opredeljen v zakonodaji niti v izvedbenih določilih PA občin.

Za nadaljnjo obravnavo pobud je potrebno izdelati SP, v katerih se priloži potrebna dokazila in razjasni vse podrobnosti v določitvi posega.

3.6.3. Pozitivno stališče do pobud s predlogom LP

Stališče do teh pobud je pozitivno in se jih lahko uvrsti v postopek priprave SD OPN. Vendar je v postopku analize pobud ugotovljeno, da bi se te pobude lahko obravnavala v postopku Lokacijske preveritve, v kolikor bi predlagani posegi iz pobud izpolnjevali pogoje za LP in bi se investitor za ta postopek tudi odločil.

3.6.4. Negativna stališča do pobud z opombo za SP

Stališče do teh pobud je negativno predvsem glede na v postopek priprave SD OPN. Iz pobude je razvidno mnogo vprašanj, na katera je zelo težko odgovoriti, da bi jih vključili v postopek SD OPN za celotno občino. Za te pobude je obvezna priprava posebnih SP, v katerih je jasno opredeljena pobuda z vsemi potrebnimi argumenti. V kolikor se za to vrste pobud izdela zadovoljiva SP do javne razgrnitve SD OPN, se pobuda vključi v redni postopek SD OPN za celotno občino ali pa se vodi kot samostojen postopek SD OPN.

3.6.5. Negativna stališča do pobud

Negativno stališče do pobud je zavzeto do tistih pobud za katere menimo, da ni strokovnih argumentov za utemeljitev podane pobude in jo ne moremo upravičiti kot del vsebine za postopek priprave SD OPN na podlagi obstoječe zakonodaje. Med te pobude, do katerih je opredeljeno negativno stališče, sodijo tudi pobude, ki so fizično ali vsebinsko zelo obširne in bi kot take ovirale tekočo pripravo SD OPN katero bo pričela občina po rednem postopku.

Skratka, negativno ocenjene pobude lahko še vedno zajame ločen postopek SD OPN, za katere je nosilec/investitor lahko pobudnik. Občina pa vodi postopek priprave te ciljne SD OPN na odgovornost pobudnika.

3.7. Pobude za spremembo in dopolnitev teksta odloka OPN

Stališče do pobud, ki odražajo pobude predvsem na vsebino tekstualnega dela odloka, so obravnavana ločeno od ostalih pobud (vsebine grafičnega dela OPN). SD vsebine teksta se izvede na podlagi predhodnih sprememb in dopolnitev ustreznih SP. S posameznimi SP se utemelji upravičenost predlaganih pobud in se jih vnese v SP odloka OPN.

Pobude, ki niso strokovno utemeljene, da ni strokovnih argumentov, se ne vnesejo v SD Odloka.

3.8. Lokacijska preveritev LP

Odločitev pobudnika-investitorja po kateri poti naj gre pobuda, bo vedno: po najkrajši. Jasno je, da je možno določene posege v prostor. Tudi v AP je delež pobud, ki so primernejše/možne za izvedbo - posega hitreje z LP – precej velik. To pomeni, da se za del pobud, ki se rešujejo z LP, v znatnem deležu razbremenijo priprava SD OPN. Strokovno gledano je postopek izvajanja LP za umeščanje posega v prostor sporen, vendar ima pravno podlago in je kot tak legalen in ga v AP predlagamo. Postopek priprave LP je instrument prostorskega načrtovanja stroke, ki ima skupno poimenovanje Urbanizem, če se s tem strinjamo ali pa imamo strokovne zadržke.

Postopek LP ni garancija za uspešno realizacijo pobude, je pa postopkovno precej hitrejši od rednega postopka SD OPN, ki se bo pripravljala za celotno občino.

4. Generalne ugotovitve

Analiza pobud je pravi pristop k SD OPN. Ugotovitve so predvsem praktične saj se zaznava realen trend poselitve v prostoru. To pa je najpomembnejša osnova za SD OPN.

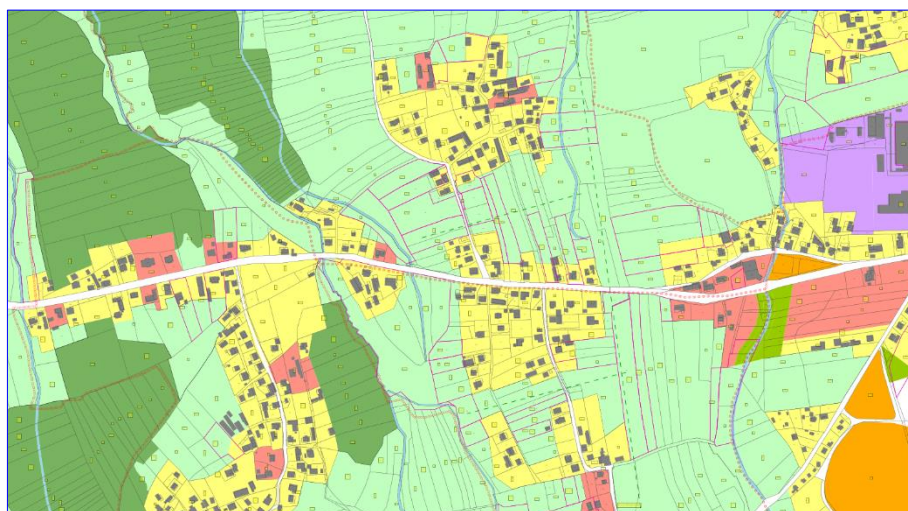
Splošna kratka ugotovitev: občina Šentjernej je svoj razvojni cikel zagnala in potrebno ga je le ohranjati. Naj poudarimo: treba se je zavedati, da vsak poseg umeščanja nove zidanice, hiše, delavnice, lope, gospodarskega objekta, itd..., spremeni vsaj 300 m² do 600 m² kmetijskih površin v neplodno SZ. V našem primeru, če je ena pobuda ena stavba, je to razred velikosti cca 33 ha ali 0,34 % celotne površine občine. Površina poselitve občine (obsega cca 560 ha) bi se ob realizaciji vseh pobud povečala za cca 5%. Pri tem ne upoštevamo, da se pri nadomestnih stavbah, ki jih odstranimo ne »vrača« SZ nazaj v kmetijsko rabo. In tudi ni vodenja evidenc vračanja v navedenem primeru.

Pri umeščanju objektov v prostor se ponavlja stara praksa, napake (»črne« gradnje, načrtovanje zaradi načrtovanja, utemeljevanje strokovno neutemeljenega,...), ki jih vlečemo že od leta 1945 dalje. Z AP ugotavljamo (in sočasno z analizo stanja prostora), da še vedno mačehovsko ravnamo s prostorom v najširšem pomenu načrtovanja. Nikakor ne moremo prekiniti kvantitetnimi zahtevami po prostoru (za poselitev), nikakor se ne zavedamo, da je prostor količinsko omejen. Nočemo se zavedati, da je umestitev objekta »degradiral« prostor za 100, 200, 500 let ... Da je sanacija degradiranega prostora draga in ekonomsko neupravičena.

Podrobneje navajamo pomembnejše ugotovitve, dejstva, ki so prisotna v prostoru in jih moramo pri načrtovanju prostora obravnavati.

4.1. Potreba po novih stavbnih zemljiščih

Na prvem mestu je v pobudah izražena potreba občanov in občanek po **zagotovitvi lastnega bivališča**. To je tako rekoč ustavna pravica in dolžnost lokalne skupnosti. To pobudo (= željo) predstavlja v veliki večini enodružinska hiša na **zazidljivi parceli**, ki naj bi bila umeščena v bližino že izgrajene infrastrukture. Seveda to ni pravilo, saj je mnogo pobud podano nekritično na nepremičninah, ki niso zazidljive, niti nimajo osnovne komunalne opreme. Pred vodstvom občine je zelo pomembna odločitev, ki bo imela velike materialne posledice in trajno obremenitev občinskega proračuna. Osnovna infrastruktura (cesta, vodovod, kanalizacija), ki jo



Slika 14: Potrebe po novih SZ so v naseljih in periferiji (Vir: AP, Savaprojekt, 2020)

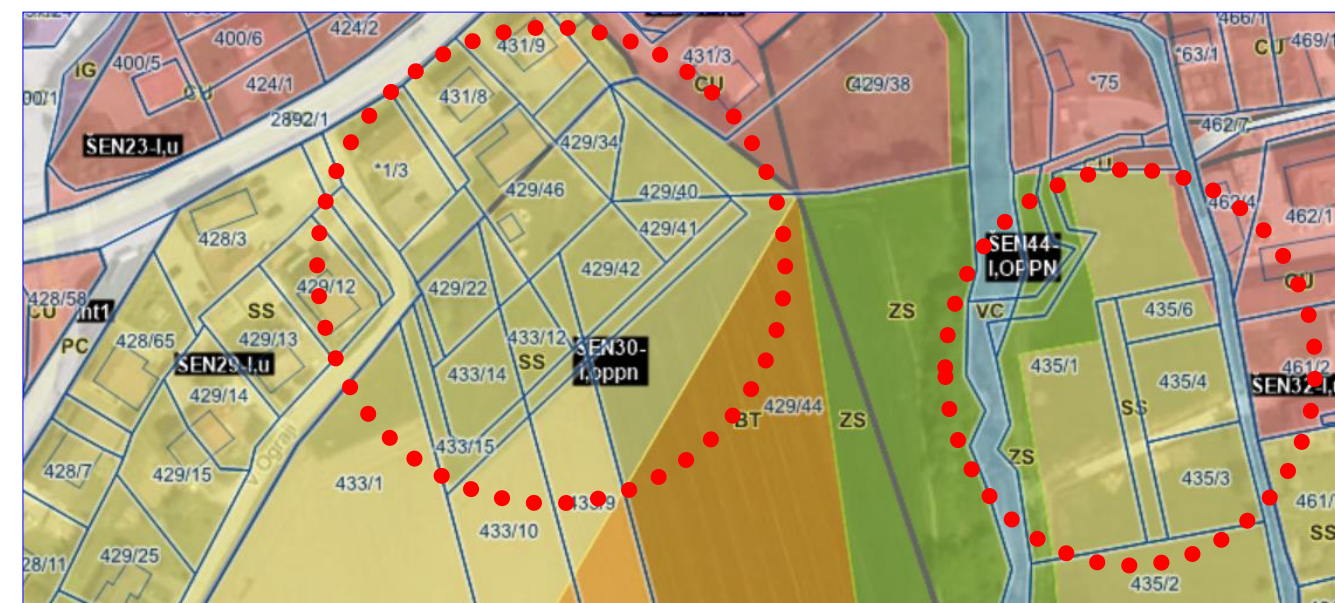
mora zagotoviti občina za vsako

SZ opredeljeno za poselitev (možnost gradnje stavb za bivanje), bremeni proračun občine. Ob tem je potrebno upoštevati, da je potrebno to (in drugo zgrajeno) infrastrukturo tudi vzdrževati. Kar pomeni z drugimi besedami, da bo proračun občine v prihodnosti obremenjen toliko, da ne bo zmozel imeti novih investicij ali pa bo NUSZ tako visok zlasti v naseljih, da bo eno stanovanje v naselju krilo stroške infrastrukture še za dve ali tri zidanice (ali hrama, vikenda, vinske kleti, ...ipd.) v ruralnem prostoru, kar seveda ni prav.

4.2. Parcelacija brez strokovnih podlag

Množica pobud je podanih na parcelah, ki so že »od parcelirane«. Praktično se s parcelacijo parcel že prične postopek umeščanja objekta v prostor. Ta se izvaja po navadi z namenom prenosa lastništva dela parcele na novega lastnika-investitorja. Namen-želja investitorja-lastnika je večinoma gradnja stanovanjske stavbe na pridobljeni parcele, ki pa ni zazidljiva. Torej sledi naročilo geodetu, da odmeri kos parcele, ki naj bi po mnenju investitorja zadostovala za umestitev načrtovane nepremičnine. Parcelacija se izvede večinoma brez ustrezne strokovne podlage, ki ga lahko predstavlja načrt parcelacije iz PA, upoštevanje NR, možen dostopa, GJI, ...).

Takšne pobude je zelo težko obravnavati, ker pobudnik pričakuje pozitivno stališče do pobude na parceli, ki jo je sam podal.

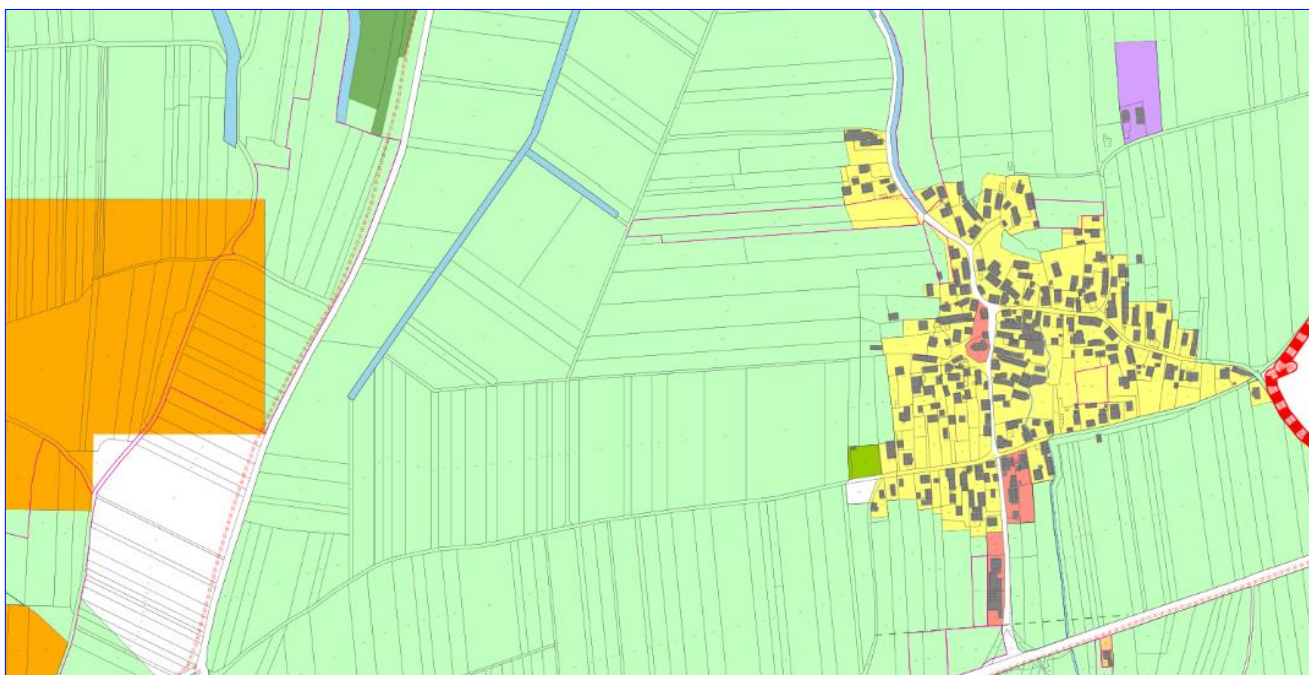


Slika 15: Označena sta primera predhodne parcelacije v načrtovanem OPPN (Vir: PISO, dec. 2019)

Z navedenim pristopom k parcelaciji se onemogoči nadaljnje strokovno in funkcionalno načrtovanje na tangiranem prostoru.

4.3. Usmeritev v notranji razvoj naselij

Zelo veliko SZ, ki niso pozidana, se nahaja znotraj 58 naselij občine. Občinska pristojnost je predvsem, da načrtovanje pozidave v OPN zgosti (večji Fz), kar je možno zelo natančno preveriti ob noveliranju SP za potrebe SD OPN. Notranji razvoj naselij je skladen s SPR RS (26. člen). Na podlagi pregleda aktualnega OPN, lahko z gotovostjo trdimo, da je v okviru UO naselij možno zagotoviti vsaj potrebe SZ za stanovanjsko gradnjo in potrebe investitorjev po SZ za podjetniške dejavnosti v najširšem pomenu.



Slika 16: Naselje Groblje se širi z OC proti regionalni cesti ali v PC Šentjernej/Hkrati lahko izvaja notranji razvoj naselja (Vir: OPN, 2020)

V manjši meri je nekaj pobud, ki so na nezazidljivih parcelah (K) znotraj »Ureditvenih območij« naselij (neuradno). Za te je bistveno bolj pomembno zavzeti stališče za opredelitev spremembe v SZ, saj je to v skladu SPR RS prav tako opredeljen kot notranji razvoj naselij in jih je potrebno obravnavati v skladu z SPR RS.

4.4. Izločitev SZ iz poselitve

Pobude, ki predstavljajo izločitev SZ iz poselitve pomeni, da z vrnitvijo v K ali G naselje izgubi bistven »poselitveni« kapital, ki je osnova za koncept intenzivnega razvoja. Z izločitvijo SZ še poruši kompaktnost naselja. Nastane enklava nezazidljivega zemljišča. Po navadi je to KZ, za katero ocenjujemo, da prav nič ne prispeva k razvoju kmetijstva. Nasprotno. Menimo, da je opravljanje kmetijstva v enklavi oteženo in za okoliško poselitev zelo moteče (hrup, smrad, škropljenje), če ne celo škodljivo. Za kmetijstvo taka površina nima pomena, pozna se le v bilancah površin. To je zavajajoče za bilance občine in MKGP.



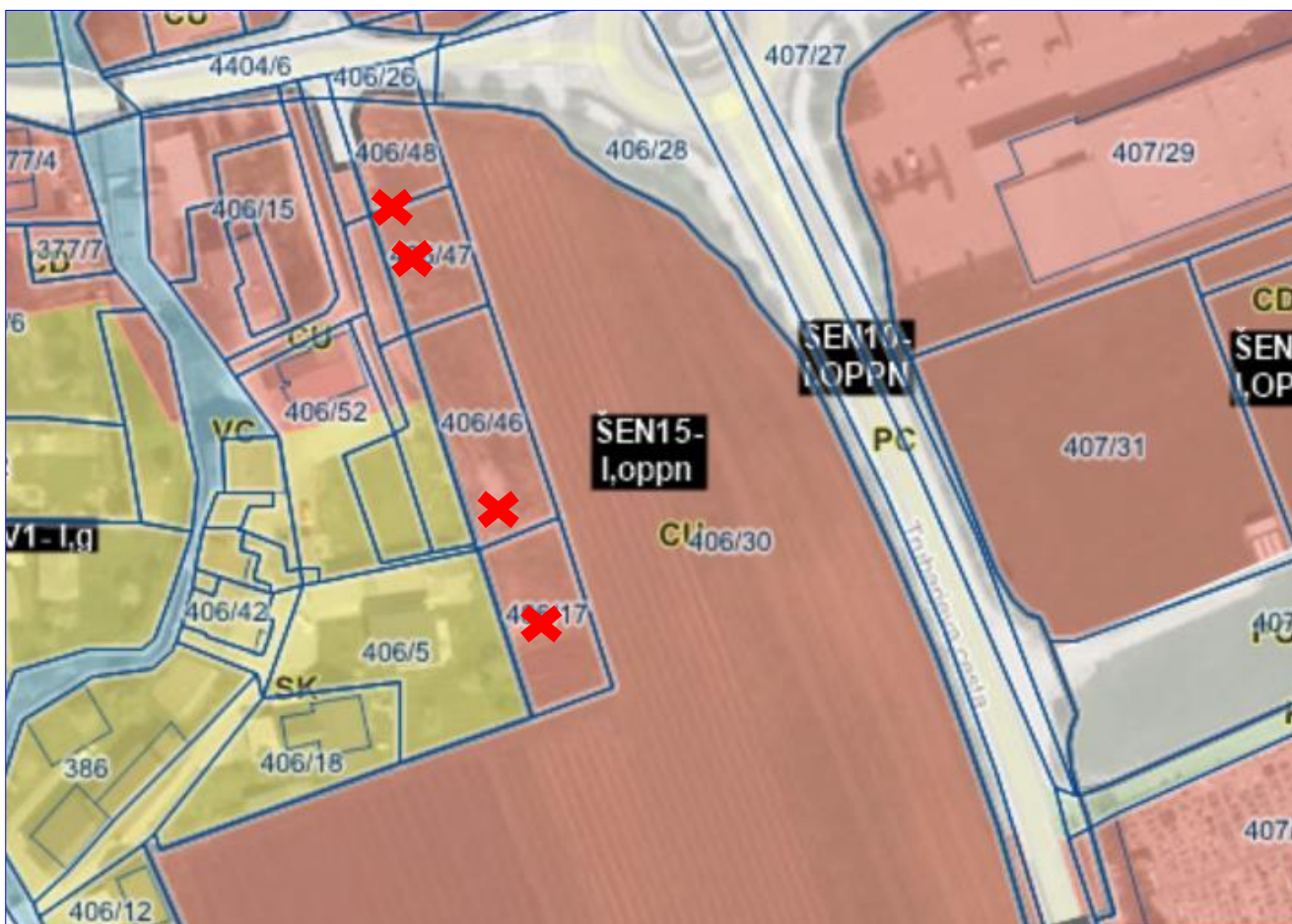
Slika 17: Primer pobude za izločitev iz OPPN (stanovanja) v ruralnem naselju (Vir: Prikaz na PISO, dec. 2019)

Ugotavljamo da je »Poselitveni« kapital zelo težko pridobiti saj je pogoj (zakonske podlaga?) pristojnega ministrstva, da se v zamenjavo ponudi ekvivalentna nadomestna zemljišča - med ostalim. Zato te pobude niso sprejemljive in so dejansko škodljive, ker ne prispevajo k razvoju občine. Dolgoročno, pa se bo zmanjšal nabor ponudbe razpoložljivih SZ in na koncu pomanjkanje SZ. Slednje pa bo povzročilo dvig cen SZ, kar bo povzročilo spet val nekontroliranih črnih gradenj, ki bo prizadel zlasti kmetijska zemljišča. In tako bo že znani krog zopet sklenjen.

Vračanje v K, Z, : Pri tem se v SP preveri dejansko stanje na terenu. Če je karkoli na terenu lopa, cesta, parkirišče, ... ali če je prostor degradiran ... delo človeka, se ne vrne v KZ. Sploh pa se da vrniti v K1.

4.5. Izločitev SZ iz območij, ki se urejajo z OPPN

Del pobudnikov katerih parcele (SZ) v OPN bremeni pogoj priprave in sprejema OPPN kot pogoj za gradnjo, ugotavlja, da je predvideni OPPN ovira za gradnjo in zato predlagajo izločitev parcel iz OPPN. Večina teh pobud je na območju naselij. V preteklosti se je prav na pobudo lastnikov ta zemljišča spremenilo v SZ. Zaradi velikosti nepozidanega območja je strokovno izvesti OPPN saj se tako načrtuje racionalna raba prostora in infrastrukture ter kar je najpomembnejše smiselno/strokovno izgrajuje naselje. Z izločitvijo posameznih parcel iz OPPN in celo njena naknadna pozidava uniči smisel načrtovanja – Urbanizem.



Slika 18: Primer pobude za izločitev iz OPPN (CU) v Šentjerneju (Vir: Prikaz na PISO, dec. 2019)

Zato je bolje tako območje kjer se porajajo pobude po izločitvi posameznih parcel iz OPPN v celoti izločiti iz poselitve in vrniti v kmetijsko rabo. Pri tem se morajo vse strani zavedati, da bi vrnitev v kmetijsko rabo to rabo ohranila za zelo zelo dolgo obdobje. Resen in strokoven pristop k prostorskemu načrtovanju se ne kaže po trenutnih željah posameznikov do statusa njihovih nepremičnin. Res je da je lastnina posameznika zaščitena z Ustavo. Vendar v demokratični državi obstajajo pravila (zakoni), ki veljajo za vse. Ključ rešitve je vedno v pogovorih in usklajevanju vseh prizadetih v postopku načrtovanja prostora.

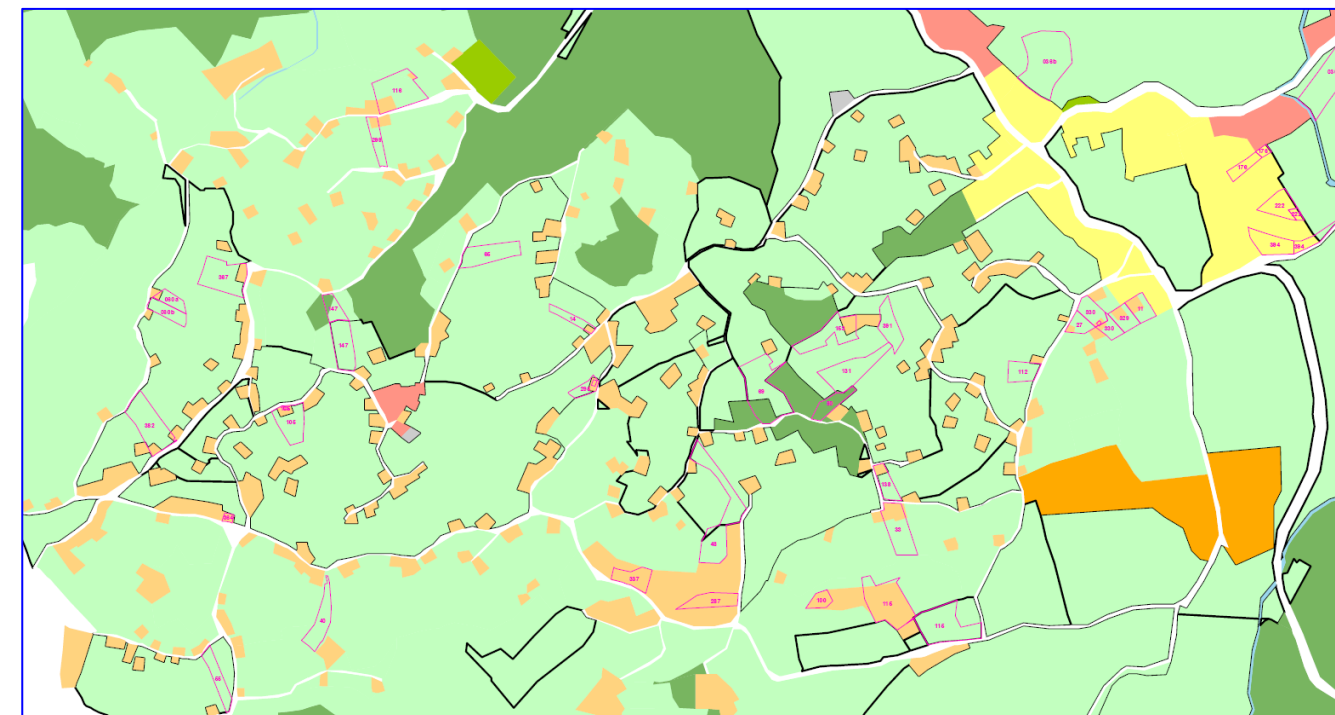
Poučen primer je postopek sprejemanja davčne zakonodaje, ki obravnava vrednotenje nepremičnin in ima za posledico finančno obremenitev lastnikov. Naenkrat so bile občinske uprave v RS zasute z vlogami občanov za izločitev SZ iz območij poselitve in »vrnitev v KZ«. Naenkrat je bilo evidentirano ogromno SZ, ki jih občani ne želijo imeti opredeljene kot zazidljive. In v OPN so izločali SZ brez vseh kriterijev in so jih pristojne institucije v fazah SD OPN odobravale »brez besed«.

4.6. Pritisk z gradnjami v ViO

Iz AP sledi, da je ViO še vedno deležno zahtev (takoj za stanovanjskimi pobudami) po gradnji pretežno stavb zidanic za bivanje. To je lažje zapisati kot pa izvajati v praksi, ker se to izkorišča za zidanice, hrame, kleti ..., in nima nihče ne sledu ne pregleda za tem kaj se dogaja. Občina pa je dolžna opremljati ŠRG z drago infrastrukturo, ki požira že tako premajhen proračun. Sicer pa se mora realno bremeniti

investitorje s ceno gradnje infrastrukture v ViO. Razmerje stroškov infrastrukture med strokovno umeščeno poselitvijo in RG mora biti vsaj v razmerju 1 : 2 v korist zgoščene poselitve. Dejansko razmerje je prav gotovo večje.

Prikazano na primeru je ocenjeno, da je že dosednji vložek tolikšen, da bi zgradil še eno OŠ za 600 otrok in še vrtec za 80 otrok, pa še kako igrišče z igrali zraven.



Slika 19: Prikaz množice pobud na izseku iz ViO (ledinsko ime Tolsti Vrh) na podlagi NR iz OPN (Vir: OPN, 2019)

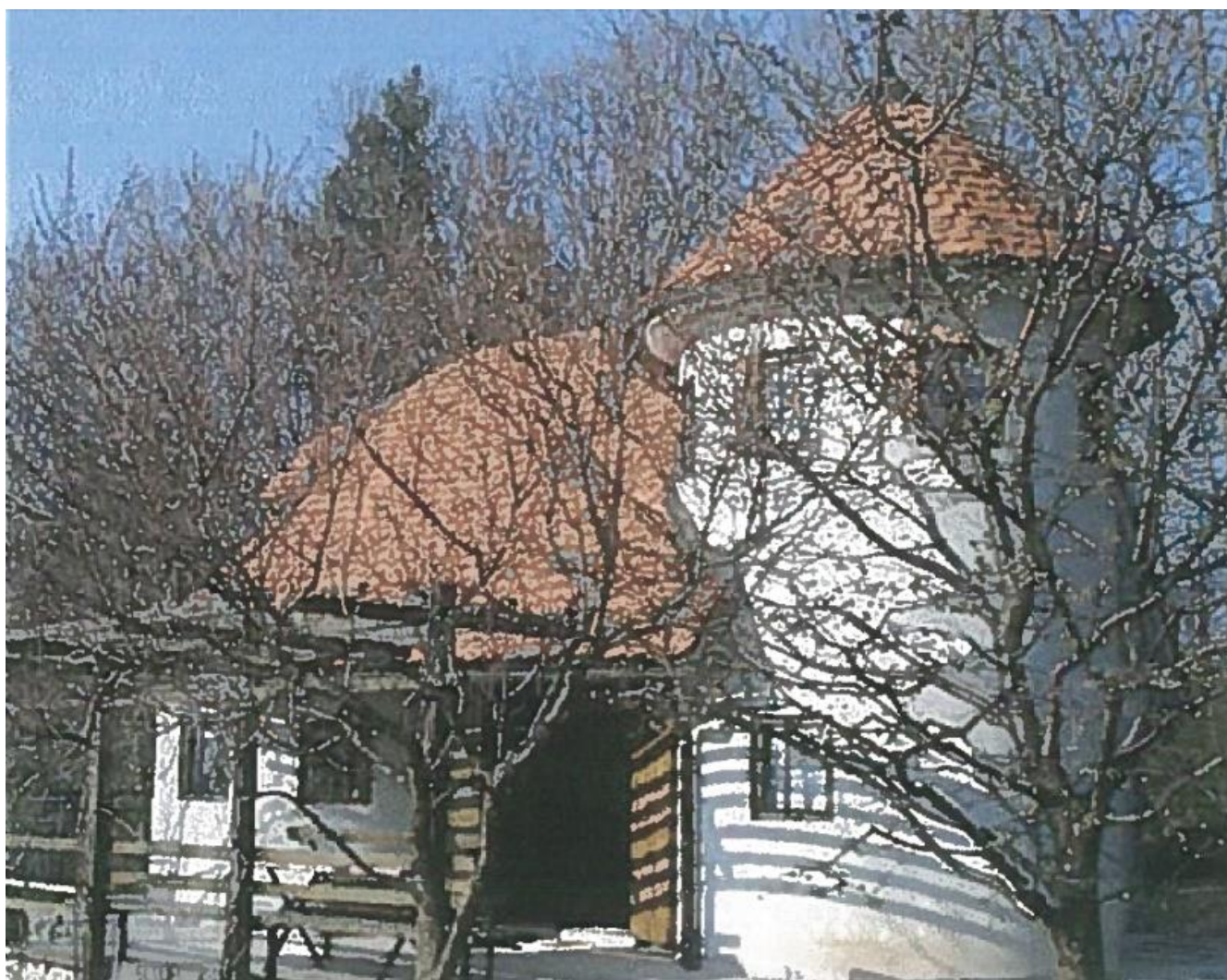
Na podlagi AP je evidentiran še vedno zelo močan trend pobud za gradnje v vinogradniških območjih občine. Tako močan razvoj v ViO seveda NI V SKLADU s turistično usmeritvijo občine. Na spodnji grafiki je razvidna poselitev ViO zahodno od naselij Orehovica in Hrastje (ledinsko ime Tolsti Vrh), ki je pretežno opredeljena kot razpršena poselitev (tudi razpršena gradnja) z vrisanimi novimi pobudami.

Trend evidentiranih pobud v ViO se odvija v vse smeri:

- SNR za gradnjo novih zidanic (in stanovanj) med obstoječimi Av – zgoščevanje RP,
- SNR ob prometnicah za podaljševanje pozidave Av ob cestah – linijsko nizanje,
- SNR v ViO za tiste pobude, ki izpolnjujejo pogoje PIP OPN - izrazito ŠRG, ŠRP,
- SNR za širitev SZ za dozidavo obstoječih zidanic (in stanovanj),
- SNR za SZ, iz Av v A ali v S, kar bi omogočalo gradnjo stanovanjskih stavb - izrazito ŠRG, ŠRP...

Še več: med pobudami so tudi take, ki jih PiP za ViO omejujejo in podajajo pobude za spremembo PiP v smeri;

- večjih stavb,
- omogočiti več dejavnosti,
- manj obveznosti in pogojev za umeščanje stavb, ...



Slika 20: Primer nadgraditve objekta zidanice ni samo za potrebe vinogradništva (Vir: Primer iz AP, 2019)

4.7. Enostavni objekti (EO)

Iz AP je aktualna ugotovitev, da je sorazmeren delež zahtev po določitvi novih SZ ali povečanju SZ za gradnjo oziroma postavitev EO. Zahteve so na dveh nivojih:

- Potrebe se izkazujejo ob obstoječih stavbah in
- Potreba je na KZ, kjer ni še ničesar.

Povečanje SZ ali SNR za razno umeščanje EO ali MZO ni upravičeno, zlasti če je to za Av v ViO ali v odprtem prostoru za A. Večja SZ so namreč v naslednji fazi pobude za večje zidanice ali za stanovanjske stavbe.

4.8. Legalizacije posegov/gradenj

Problem črnih gradenj in legalizacij gradenj je simptomatičen za celo državo. Iz tega sledi je treba tudi rešitve podati na nivoju države. Tako smo v AP evidentirali kar nekaj pobud, ki so bile nedvoumno podane za legalizacijo že zgrajenih nepremičnin na uzurpiranih nezazidljivih površinah. Glede na stanje v OPN ugotavljamo, da je to le vrh ledene gore. Že evidentirane pobude v AP preverjene v DOF prikazujejo, da so na tangiranih parcelah že izvedeni določeni posegi, ki jih v sami pobudi ni. Za razjasnitev samih pobud in ugotovitev dejanskega stanja v naravi bo treba opraviti ogled terena. In takih evidentiranih parcel, ki imajo »gradnje«, ki niso v predmet AP, je bilo v DOF zaznati veliko?!

Razdelati pojme o vsebini LEGALIZACIJE umeščenih posegov (brez dovoljenja, neupoštevanja dovoljenj) v prostor:

- pod pogoji PIP,
- ne karkoli, ne vse po vrsti,
- oteževalne okoliščine in kazni.

Primer: večja zidanica zgrajena pred 40 leti, brez FZ oziroma SZ v OPN, nima osnove za legalizacijo (tako kot je zgrajena) v PIP-ih, niti v področnem zakonu. Pojem legalizacije je tako rekoč »dvojen« ali pa »dve stopenjski«. Pri nelegalno zgrajeni stavbi na kmetijskem zemljišču se **dejansko legalizirata**:

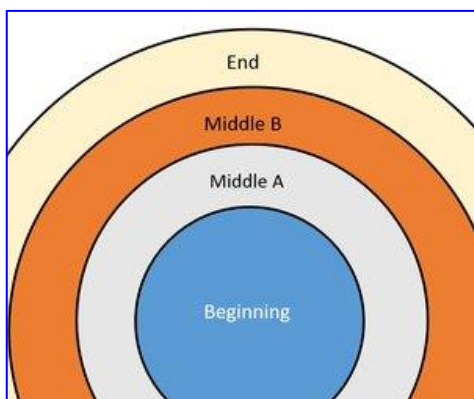
- poseg gradnje na nezazidljivo NR (OPN) in
- gradnjo samo s predpisi o gradnji (PIP).

Ne prvo, niti drugo ne more biti avtomatizem, saj potem prisotnost stroke pri legalizaciji ni potrebna.

4.9. Preveritev pravične obremenitve SZ na podlagi NUSZ

Evidenca nepremičnin je prava osnova za uveljavljanje NUSZ. NUSZ se seveda enakopravno in pravično uvede na vseh SZ v občini. Pravično je poudarek predvsem na tem, da je razdelitev na zavezance čim bolj v okviru dejanske bremenitve in ne pavšal. Primer: NUSZ v stanovanju v bloku ne sme biti na enoto enak zidanici ali na črno zgrajeni stanovanjski stavbi v Vrhpolju. Popolnoma samoumevno je, da se slednja dva objekt obremenita bolj. Saj je že izgradnja infrastrukture na enoto bistveno dražja. Navedeni primer je laična predstavitev. Pravično razmerje obremenitve NUSZ se lahko določi le s posebno SP, ki lahko uporabi za osnovo obstoječe evidence nepremičnin pripravljenih na GU RS.

Seveda pa je treba sredstva, ki se zberejo iz naslov NUSZ kljub integralnemu proračunu vlagati v komunalno urejanje naselij (GJI) po sprejetem Programu urejanja v občini.



Vendar na podlagi AP ugotavljamo, da je mnogo pomembnejši instrument NUSZ regulacija prostora občine. To je preverjeno v večini demokratičnih držav, ki NUSZ - znano kot renta 1, renta 2, uporabljajo za načrtovanje prostora. Instrumenta NUSZ za potrebe prostorskega načrtovanja se naše občine redko poslužujejo. Se pa na podlagi prakse lokalnih skupnosti, kjer se izvaja ugotavlja, da je to bolj učinkovit način načrtovanja prostora, kot pa sami PA. Zlasti je to pomembno za zmanjševanje posegov, ki jih opredeljujemo s pojmom »črna gradnja«.

Slika 21: Elementarni pristop določitve NUSZ v koncentričnih krogih (Vir: Grafika s spleta, 2020)

5. Seznam potrebnih strokovnih podlag

Priprava SP je pomembno delo, ki se lahko opravi že pred pristopom procesa priprave SD OPN. Več ima občina kvalitetno in strokovno pripravljenih SP, hitreje bo potekal proces sprejemanja SD OPN. Za SD OPN bo treba izdelati obvezne SP, ki jih predpisuje 62. člen ZUreP-2. Obstoječe SP pa bo potrebno vsaj novelirati s podatki, ki so se v času od njihovega nastanka spremenili in vanje vključiti ugotovitve iz te AP. Glede na velike razvojne potrebe, ki jih izkazuje že elaborat Analiza pobud, pa bo treba izdelati še kakšne dodatne SP, ki bodo utemeljile načrtovani razvoj.

OBVEZNE STROKOVNE PODLAGE

5.1. SP za noveliranje URBANISTIČNE ZASNOVE

Za vsa naselja, ki imajo Urbanistične načrte se pripravijo SP za noveliranje le teh oziroma da bi se izdelale Urbanistične zasnove po ZUreP-2. To so:

- UN Šentjernej,
- UN Gradišče,
- UN Hrastje Orehovica in
- UN Vrhpolje.

Pri pripravi SP se preveri ali je v obravnavo posamezne UZ potrebno vključiti še kakšno naselje, ki je v neposredni bližini naselja za katerega se pripravljajo UZ. Z UZ se opredeli naslednje vsebine:

- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirno območje za dolgoročni razvoj naselja;
- usmeritve za razporeditev dejavnosti znotraj naselja z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- način razvoja naselja oziroma njegovih delov;
- omrežje gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture;
- **območja javnih površin⁹**;
- območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;
- razvrednotena območja in način njihove nove ureditve;
- območja prenove;
- **zeleni sistem naselja¹⁰**;
- območja, za katere se pripravi urbanistično-arhitekturni natečaj;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (npr. morfologija in tipologija pozidave, gabariti, volumni, gradbene linije);
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

Potencialnim investitorjem je potrebno ponuditi izbiro: da izbirajo možnost umeščanja svojih projektov vsaj na tri različne lokacije v okviru občine. Le pri možnosti izbiranja lahko obdržimo investitorja.

⁹ Uskladitev s Priročnikom MIRUJOČI PROMET V URBANIH NASELJIH (MOP RS, I. Š. Erjavec in sodelavci, Ljubljana, januar 2020)

Ločeno je treba obravnavati pobude, ki na novo načenjajo prostor. Izvajanje razne gospodarske dejavnosti v naseljih, kjer je prioriteta bivanje povzroči prej ali slej konflikte (hrup, smrad, promet, ...). Zato je treba vse pobude, ki so vsebinsko vezane na gospodarstvo usmerjati v za to opredeljene cone, ki so sorazmerno prazne. Ne more si vsako naselje privoščiti gospodarsko ali obrtno cono. V UZ je treba preveriti in ažurirati vse gospodarske cone (industrijske, obrtne, poslovne,).

5.2. SP za KRAJINSKE ZASNOVE

Najpomembnejša so sicer ViO, ki so razvojno najbolj na udaru. Vsekakor pa je potrebno izdelati SP za:

- KZ za območje reke Krke,
- KZ za območje Gorjancev,
- KZ za Šentjernejsko polje in
- KZ za Krakovski gozd.

K gornjemu seznamu bi dodali še KZ za povezovalno območje vodotoka Kobila, ki je zelo izpostavljeno z razvojem poselitve. Vodotok je v osnovi linijski objekt, ki v prostoru povezuje več prostorskih enot (Natura 2000, EPO, NV: Krko s pritoki, Krakovski gozd-Šentjernejsko polje, Šentjernejsko polje, Gorjanci-Radoha, ...).

S KZ se opredeli naslednje vsebine:

- razvojni in varstveni koncept območja;
- usmeritve za razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- zeleni sistem območja;
- usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje predvidenih prostorskih ureditev;
- usmeritve za varstvo krajine, okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, varovanje gozdov, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih virov;
- usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

5.3. SP za ELABORAT EKONOMIKE (EE)

Pri pripravi urbanistične in krajinske zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev v elaboratu ekonomike.

Z EE opredeli naslednje vsebine:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;

¹⁰ Uskladitev s Priročnikom ZELENI SISTEM V MESTIH IN NASELJIH, Usmerjanje razvoja zelenih površin (MOP RS, I. Š. Erjavec in sodelavci, Ljubljana, januar 2020)

- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Iz navedenega sledi, da je SP EE največja »spremenljivka« v ciklusu od ene SD OPN do naslednje SD OPN. Razlog je odvisnost od financ, na katere vpliva veliko dejavnikov (od gospodarske situacije v državi do opredelitev občinskega proračuna, ki ga sprejema lokalna skupnost). Zato bo treba EE zastaviti po letnih akcijskih načrtih občine, ki bodo temeljili na realnih zmožnostih občine.

NEOBVEZNE STROKOVNE PODLAGE

Na podlagi evidentiranih ugotovitev (tekst zgoraj) ugotavljamo, da je problematika umeščanja v prostor in s tem načrtovana priprava SD OPN za Šentjernej bistveno širša od skupka želja po pridobitvi zazidljive stavbne parcele. Razlogov je več in so vsebinsko precej enostavni:

- noveliranje obstoječih SP
- preveritev razvojnih pobud s stališča utemeljenosti in
- priprava dodatnih SP, ki predvsem podpirajo izražene želje in potrebe.

Zato v nadaljevanju navajamo utemeljeno pripravo potrebnih neobveznih SP ¹¹ za SD OPN, ki so neposredno vezana na SD OPN.

5.4. Splošne SP za poselitev izven območja UZ

Na podlagi nove prostorske zakonodaje in zelo velikega števila pobud je potrebno sistematično pristopiti k pripravi SP za vseh 58 naselij v občini.

- Preveritev oziroma potrditev »obstoječih« ureditvenih območij (UO) vseh naselij in zaselkov.
- Določitev Območij dolgoročnega prostorskega razvoja vsakega naselja (ODRN).
- Opredeliti območja sanacij poselitve, ki se dodajo naseljem ali formira, kot nova naselja.
- Opredeliti pojem posebnega vinogradniškega naselja, ki presega pojem razpršene poselitve*.

* Opomba:

Problematika naselij v ViO je tako pereča, da izpostavljamo zahtevo za pripravo samostojnih SP za ViO.

V SP je potrebno striktno določiti pojem in natančno razlago besedne zveze REGULACIJSKE LINIJE. Zlasti je REL pomembna med mejama UO dveh naselij, v kolikor se varuje cezura, domet pozidave. Z upoštevanjem AP je treba določiti razvoj, trend in možnosti naselij. Z določitvijo ODRN bi praktično **razrešili vsaj 75 %** vseh podanih razvojnih pobud:

- Pojem REL nastopa tudi pri ostali poselitvi v ruralni krajini, zlasti v ViO.
- Podati usmeritve za poenostavljanje PIP:

Slika 22: Izpostavljena naselja imajo občutljivo veduto (Vir: Savaprojekt, 2019)

¹¹ Še vedno aktualne ugotovitve Pomen SP pri izdelavi prostorskih aktov (Zbornik 11. posveta DKAS, Ljubljana 2006)

- zmanjšanje obsega in števila podrobnejših PIP.
- Določiti urbanizem in arhitekturo v najširšem pomenu ViO¹².



Pri pripravi teh SP je potrebno upoštevati tipologijo naselij v kulturni krajini (Na primer: ravninska, gričevnata, gorska). Ocenjujemo, da je treba te SP pripravljati skupaj s SP za ViO in SP za KZ. Prav tako se prekrivajo s SP za ViO.

V vseh navedenih SP je treba sočasno obravnavati tipološke značilnosti stavbne arhitekture.

5.5. SP za vinogradniška območja

SP za vinogradniška območja so del obširnih SP za razvoj kmetijstva v občini. Vinogradniška območja so tudi drugod v Evropi in drugih kontinentih. Vendar ostajajo kot del krajine in niso tarča razpršene poselitve kot pri nas. Pri nas so ViO specifična območja, so del POSELITVE, ki jo priznava družba in stroka. Primarno se v ViO izvaja vinogradniška dejavnost, ki sodi v polje kmetijskih dejavnosti. Ob upoštevanju velike izpostavljenosti ViO za umeščanje različnih stavb je potrebno aktualne SP za ViO močno preveriti, da se odpravijo vse anomalije, ki nastopajo v prostoru. Zlasti je pomembno jasna opredelitev ali je za prihodnost občine še vedno PRIORITETA strateška usmeritev v RAZVOJ področij KMETIJSTVA in TURIZMA.

- Preveriti ali ni mogoče zmanjšati število ViO EUP.
- Precizneje določiti, površine, pogoje in lokacije območja umeščanja zidanic v okviru ViO.
- Definirati zidanice izven ViO.
- Definirati stanovanjske stavbe v ViO.

Določiti Urbanizem v najširšem pomenu ViO:

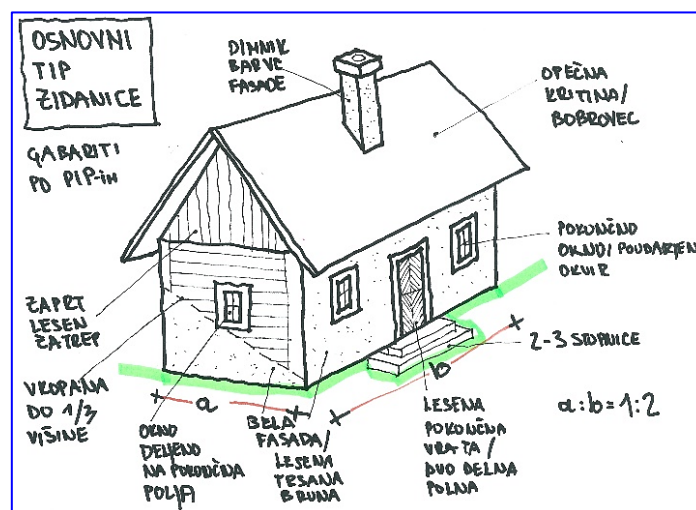
- Definirati in poenotiti pojem »zidanica«.
- definicija »naselja« zidanic, začetek in konec naselja,
- prehodnost med objekti, dostopi, dovozi
- gradbena linija na parcelah, gradbene meje, odmiki med stavbami, ,
- dolžina, širina, velikost, usmerjenost, arhitekturni tip s podtipi,

¹² Uskladitev s Priročnikom TIPOLOGIJA STAVB (MOP RS, I. Čerpes in sodelavci, Ljubljana, januar 2020)

- preveriti potrebe po EO, ki res sodijo k zidanici in
- prometnice, dovozi, odmiki, koridorji,

V PIP preveriti in ponovno nedvoumno določiti arhitekturo zidanice:

- Ali ni za celotno ViO signifikanten le en osnovni tip zidanice, največ pa dva,
- maksimalne gabarite zidanice in tolerance, lociranje, dozidave, nadzidave, ...
- vizualno oblikovanje, in zaznavanje, barve, materiali, detajli, ...



SP morajo brezkompromisno ugotoviti, da v ViO umeščamo stavbe, ki imajo svoj **osnovni namen** nuditi logistiko vinogradom. Torej je zidanica po svoji funkciji v službi vinograda. To je logično in jasno. Analogija je z gospodarsko stavbo za sadovnjak. Vse ostalo nima neposredne povezave z ViO in je lahko po dogovoru omejena dopolnitev.

Slika 23: V osnovnih SP za proučitev arhitekture se izlušči osnovni tip zidanice v krajini (Vir: Savaprojekt, 2019)

Ocenjujemo, da je treba te SP pripravljati skupaj s SP za poselitev in SP za KZ.

5.6. Elaborat vračanja v kmetijska zemljišča

SP za vračanja v kmetijska zemljišča so del obširnih SP za razvoj kmetijstva v občini. V AP je izražen določen interes pobudnikov, da bi SZ ki jih imajo spremenili NR in jih vrnili nazaj v kmetijski rabo. Po izkušnjah z MKGP po potrebnosti za vsa KZ, ki jih želimo opredeliti za namen poselitve potrebno nadomestiti z »novimi« nadomestnimi kmetijskimi zemljišči. Trenutno operiramo s številko 33 ha. Natančna pa bo znana po opredelitvi posegov.

Pri tem se postavlja vprašanje iz teme načrtovanja prostora: ali so SZ predmet kupčkanja in pretakanja med željami uporabnikov prostora, pri čemer stroka nima besede. Vsekakor je potrebno te pobude pretehtati tudi iz vidika javnega interesa občine, ki mora omogočati razvoj vsem v občini. Menimo, da občina mora zagotoviti SZ za razvoj občine v smeri podpore strateške kmetijstva in turizma.

Prav področje kmetijstva se srečuje z velikimi težavami. Razvoj kmetijstva lahko sloni le na:

- razvijanju velikih kmečkih gospodarstev in
- ohranjanju pri življenju vseh ostalih kmetij,

ki tudi želijo resno (ne ljubiteljsko) delati na ožjih segmentih (»nišah«) kmetijstva ali v povezavi kmetijstva z drugimi dejavnostmi, ki ga prostor občine prenese. Zlasti prvi potrebujejo prostor (SZ) za svoj razvoj,

ki ga praviloma ne morejo zagotoviti v naselju, kjer trenutno delujejo. Potrebne so nadomestne lokacije, vsaj na izbiro.

V praksi poznamo primer, ko je občina pristopila k SD OPN izključno za namen SNR iz poselitvene rabe v kmetijsko rabo.

5.7. Dopolnitev PIP za umeščanje ne stavb in objektov

S SP za določitev EO in MZO se preveri in poenostavi predvsem določila (PIP v odloku o OPN), ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju objektov v prostor. Glavno vodilo pri preveritvi SP je upoštevanje kvalitete prostora in stavb, ki je v prostoru že dokazan. Želja mora biti ohranjanju razvoja in kontinuitete v prostoru ter varovanje izpričane kvalitete prostora. V ta namen je potrebno poenostaviti smernice in pogoje ter oblikovati jasna določila, ki ne dopuščajo različnih tolmačenja določil pri umeščanju novih ali obstoječih nepremični v prostor občine¹³.



Slika 24: V SP manjka določitev parametrov za EO in MZO na podlagi lokalne tipologije (Vir: AP, Savaprojekt, 2019)



Slika 25: Pomožne objekte in naprave se umešča neposredno na kmetijske površine (Vir: AP, Savaprojekt, 2019)



¹³ Uskladitev s priročnikom REGULACIJSKI ELEMENTI (MOP RS, A. Fikfak in sodelavci, Ljubljana, januar 2019)

Te SP so za pripravo SD OPN zelo pomembne. Razlogi so pripravo so podobni kot pri drugih SP, predvsem pa je potrebno upoštevati nove priročnike (navedeni v sklicih tega elaborat), ki so pripravljeni na podlagi nove prostorske zakonodaje in v sklopu priprav za Državni prostorski red.

5.8. Druge strokovne podlage

Za realno načrtovanja prostorskih ureditev občine je treba imeti vrsto SP, ki pa niso obvezne. Vsaka občina, ki ima svojo vizijo razvoja pripravi vrsto strokovnih podlag. Za začetek je lahko to neobvezujoč dokument v obliki vizije ali strategije. Priporočamo pripravo SP ali vsaj vizij na naslednjih področjih:

- razvoj turizma (širše, prireditve, sinergija z ostalimi področji, ...)
 - razvoja gospodarstva (podjetništva, industrije, obrti, ...)
 - razvoja prometa (CPS, mirujoči promet, mobilnost, kolesarstvo, ...)
 - razvoja samooskrbe z energijo (bioplin, sončna, geotermalna, veter,...)
 - razvoja kmetijstva (ViO, ribištvo, selitev kmetij, namakanje, ...)
 - razvoja kulture (dediščina, etnološke prireditve, ...),
 - razvoja športa in rekreacije,
 - razvoj šolstva in vzgoje,
- in morda še kaj.

5.8.1. SP za področje TURIZMA

Turizem je dejavnost na kateri sloni razvoj občine. Občina lahko pri tem omogoča pripravo pogojev, ki naj bi spodbujali turizem. Vendar iz AP ni zaznati te težnje v podanih pobudah ali bolje rečemo zahteve pobud po večjem razvoju turizma v prostoru občine, ki načeloma ne obremenjuje okolja in jih prištevamo-deklariramo kot prispevek k trajnostnem, vzdržnem, sonaravnem razvoju. V strategiji občine OPN se pojavi beseda turizem (v 8. členu: individualni turizem in v 10 členu: v navezavi z vinogradništvom).

V AP bi pričakovali pobude, ki bi izražale ambicije predvsem zasebne pobude v smeri iskanja različnih oblik prenočevanja (hotel, motel, kampi, sobe za bivanje, ...), ki bi omogočale zadrževanje gostov za več kot en dan. Prostorske kapacitete potrebujejo vse vrste gostinskih ponudb (kmečki turizem, osmice, ...), turistične objekte, turistične točke, turistično infrastrukturo,¹⁴.

Priprava SP za turizem (strategije razvoja) naj bi predvsem odprla pogled na širitev in nadgradnjo obstoječe TURISTIČNE DEJAVNOSTI in povezavo s kompatibilnimi dejavnostmi in resursi v prostoru občine. V strategiji je večkrat poudarjena povezava med TURIZMOM in ViO.

5.8.2. SP za področje KULTURE

Eden večjih projektov na področju kulture je iskanje nove lokacije za prestavitev etnološkega naselja Drča. Potencialne lokacije je potrebno vsestransko oceniti. Ni dovolj poiskati samo prazno parcelo. Lokacijo je potrebno oceniti z vidika življenja in funkcioniranja te vasi.



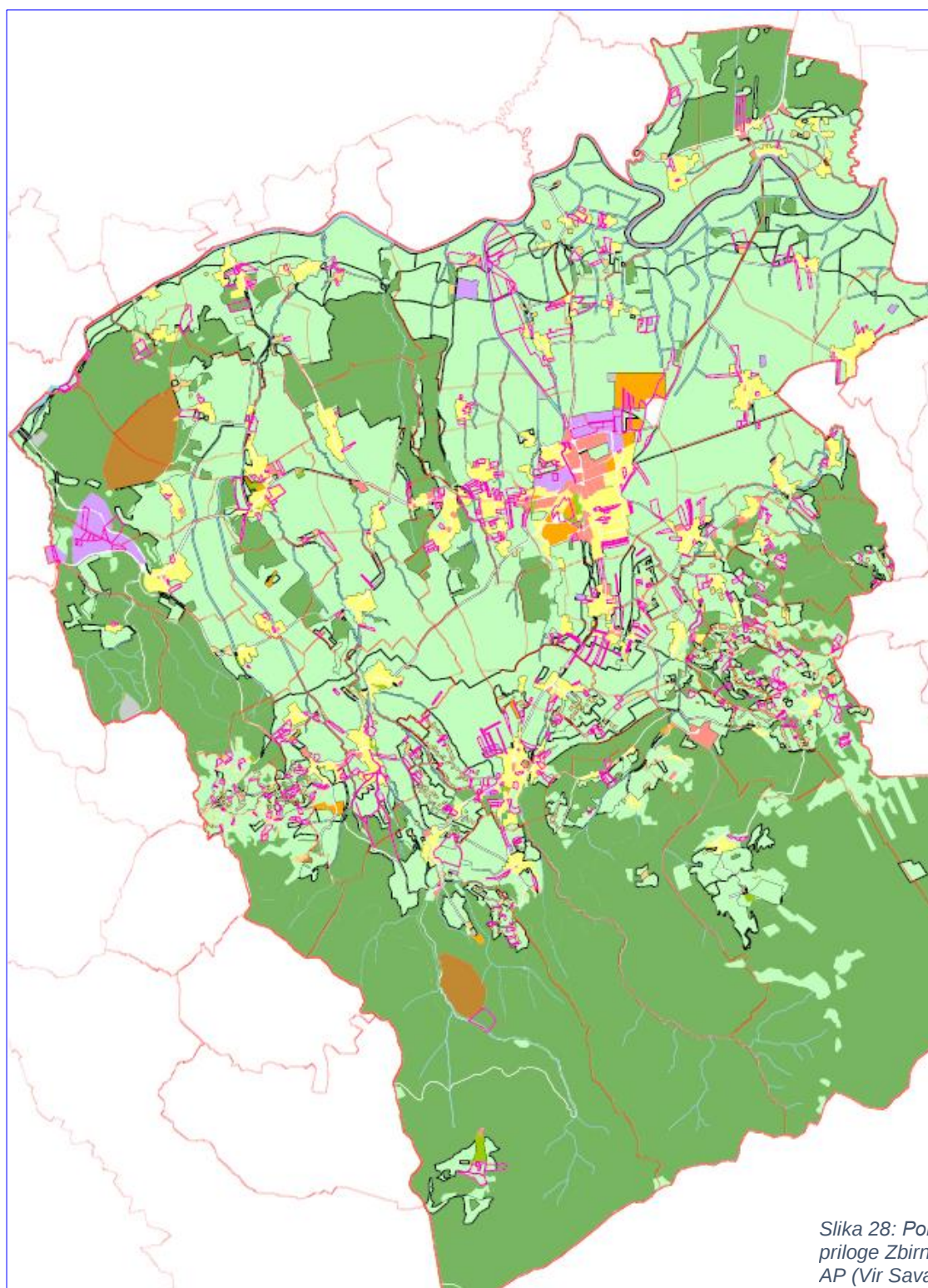
Slika 26: Muzej na prostem Pleeje išče novo lokacijo (Vir: Savaprojekt, 2020)

¹⁴ *Edini večji razvojni projekt v AP s področja turizma je »Gorjanska vas«, ki pa je ekološko sporen.*

6. Grafični prikazi v prilogah AP

6.1. Zbirna karta pobud

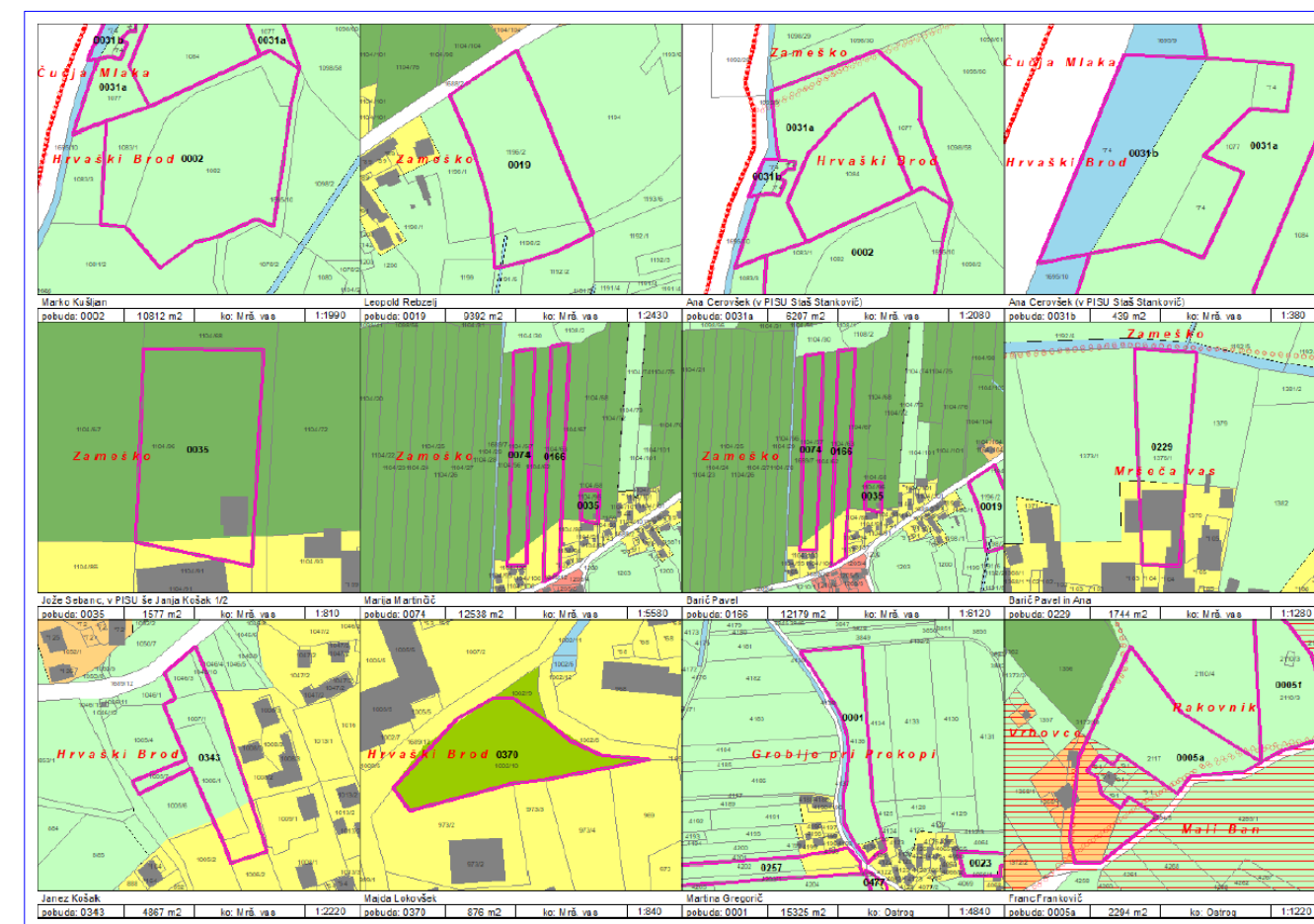
Zbirna karta obravnavanih pobud je prikazana na namenski rabi občine Šentjernej.



Slika 28: Pomanjšava grafične priloge Zbirna karta pobud iz AP (Vir Savaprojekt, 2020)

6.2. Individualni prikaz pobud

V AP obravnavane pobude so prikazane na vsaka svojem izseku na karti namenske rabe občine Šentjernej. Na eni strani (A3) elaborata AP je prikazano 12 pobud (3 x 4), kot je prikazano na primeru, spodnji pomanjšani grafiki (Glej spodaj: slika 18).



Slika 27: Pomanjšava grafične priloge prikaza individualnih pobud iz AP (Vir Savaprojekt, 2020)

Pod vsako pobudo je nekaj tehničnih podatkov za lažje evidentiranje pobude v tabelah. Merilo posameznih grafik so zelo različna - orientacijska.

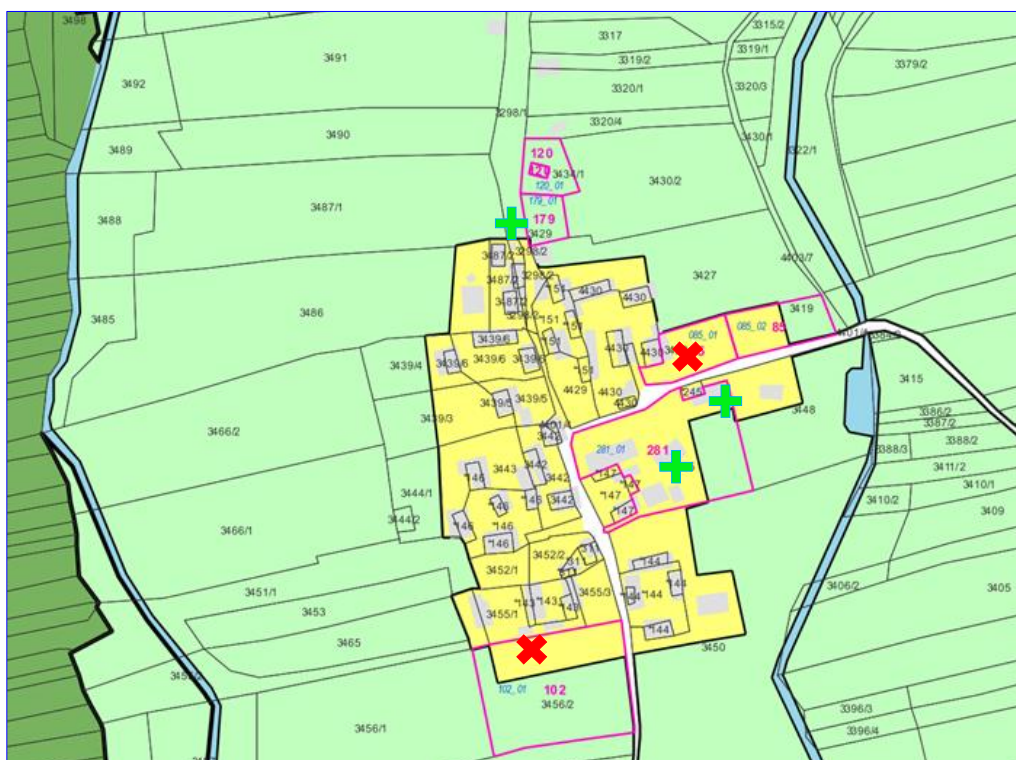
7. Izpostavljeni primeri pobud s predlogi rešitev

Izpostavljeni primeri skušajo prikazati aktualno problematiko in predstavljajo sekvence ugotovitev iz AP-slikovit prikaz za pristop k pripravi SP za SD OPN. Brez dvoma je najpomembnejše strokovno načrtovanje določitev **Območja za dolgoročni razvoj** za vsako naselja v občini - ODRN. Menimo, da se z jasnimi in utemeljenimi usmeritvami potencialnega razvoja, lahko prekine ali bistveno zmanjša stihijsko umeščanje stavb v prostor.

7.1. Manjše naselje Razdrto

Naselje Razdrto je primer malega naselja-zaselka, ki ima vse pobude kot jih imajo veliki:

- Na S robu naselja je razpršena gradnja, ki ni v UO naselja.
- V naselju so nepozidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo.
- Pobuda (120 in 179) za širitev SZ izven UO na S naselja.
- Pobuda (85) za izločitev SZ iz poselitve na V naselja.
- Pobuda (281) za širitev SZ na V naselja.
- Pobuda (102) za izločitev SZ iz poselitve na J naselja, ki ni v skladu s strategijo/konceptom za naselja v OPN in predvideva za načrtno širitev naselja.



Ob tem je potrebno upoštevati: OVo, K, G in druge omejitve v prostoru.

Prav tako so tudi druge dejavnosti, ki jih želijo razvijati prebivalci Razdrtega.

Menimo, da je koncept prostorskega razvoj, ki ga načrtuje OPN še vedno aktualen in bi se ga morali držati. Kar naj potrdi novelacija SP za Razdrto.

Predlog:

Za naselje Razdrto je potrebno izdelati SP, ki bo obravnavale vse podane in nove aktualne razvojne težnje in bodo prikazale predlog ODRN.

7.2. Poselitev naselja Hrastje v ViO

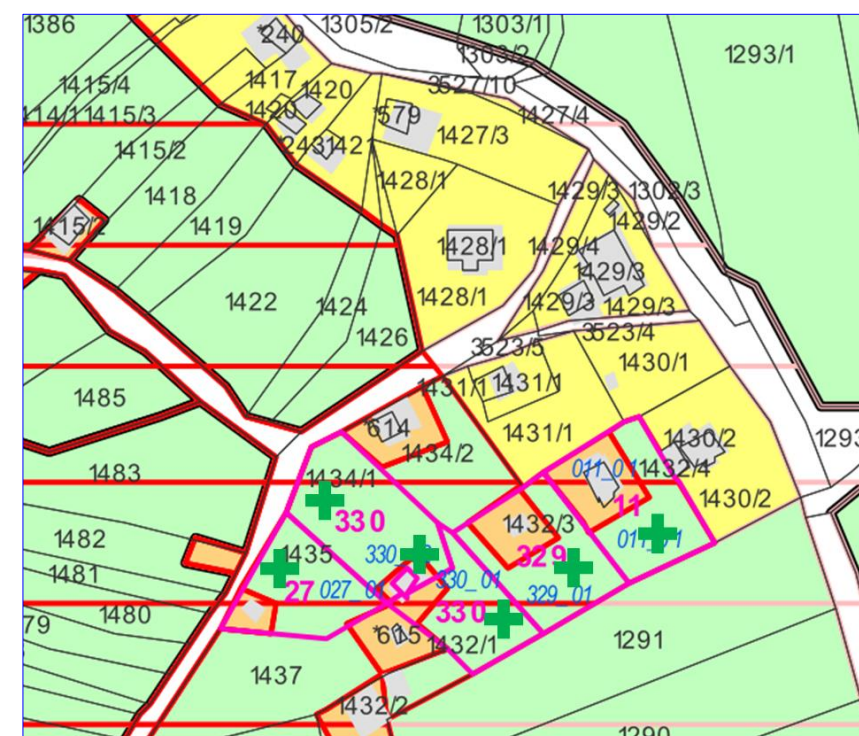
Naselje Hrastje je primer malega naselja, katerega pozidava se širi v ViO sočasno s SNR iz zidanic v stanovanjske stavbe:

- Neposredno na JZ robu naselja je ViO z razpršeno poselitvijo, ki ni v UO naselja.
- Na V naselja so nepozidana SZ primerna za gradnjo.
- Pobuda (27 in 329) za širitev SZ izven UO na S naselja.
- Pobuda (330) za izločitev SZ iz poselitve na V naselja.
- Pobuda (11) za širitev SZ na V naselja.

Ob tem je potrebno upoštevati omejitve v prostoru:

- Na S je območje gradu Gracarjev Turn, ki ima svoj razvojni program.
- Na V naselja je za večje stanovanjsko območje predviden OPPN.
- Na J je območje dvorec Vrhovo, ki ima svoj razvojni turistični program z OPPN.
- Prav tako so tudi druge dejavnosti, ki jih želijo razvijati prebivalci Razdrtega.

Menimo, da je koncept prostorskega razvoj za Hrastje, ki ga načrtuje OPN še vedno aktualen in bi se ga morali držati. S SP se preveri ODRN celotnega Hrastja (obstoječe in pobude).



Predlog:

Za naselje Hrastje predlagamo PIP, ki bo upošteval sanacijo poselitve juga (formiranje naselja) in izločitev iz ViO ter določitev UO in ODRN.

7.3. Kmetijstvo pri zaselku Draškovec (naselje Mihovica)

Pobuda v zaselku Draškovec (več parcel) je primer poselitve v OPN (A in IK), ki predlaga zmanjšanje del obstoječega SZ. NR naj se vrne v KZ (praviloma K2). Za pobudo ugotavljamo:

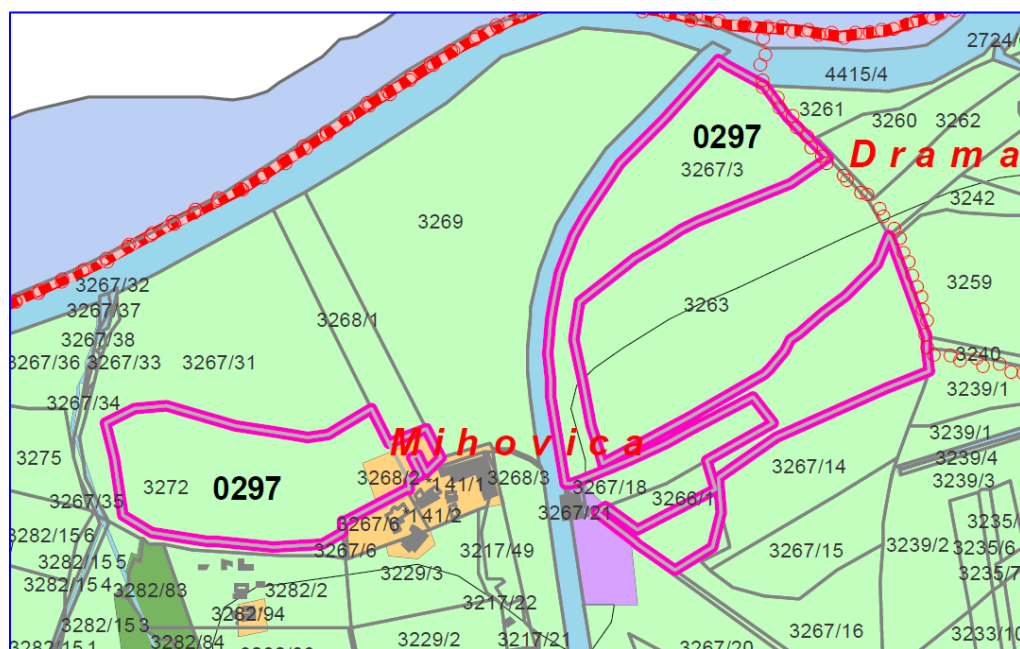
- Na robu poselitve je nepozidan del SZ, kar ne pomeni, da se uporablja za kmetijsko pridelavo.
- Dejansko je predlagano SZ že degradirano, potrebno sanacije, ki ni ekonomsko upravičena.
- SNR ne prinaša nobene koristi za kmetijsko rabo razen za (fiktivno) bilanco.

Ob tem je potrebno upoštevati dejstva v prostoru:

- Na območje pobude je KZ, ki bi ga zaradi uporabe ažurirati kot SZ (dejansko zamenjava) oz. bi bilo določiti dejansko NR: KZ, A, OVo in IK (priprava posebnih SP).
- Lokacija pobud je idealna za umeščanje nadomestne kmetije morda tudi dve.
- Velikost prostora KZ omogoča kmetiji lasten razvojni program, NR proizvodne niše.

Lokacija je idealna za neoviran razvoj kmetijskega gospodarstva:

- Za umeščanje potrebnih objektov ima dovolj prostora na vse strani, ni fizičnih omejitev.
- Nima negativnega vpliva na poselitev oziroma je v okolici sorodna dejavnost.
- Urejen vodotok in možnost izvedbe namakanja iz Krke ... in ima potrebno infrastrukturo.



Slika 29: Območje pobude (297) je idealno za umeščanje nadomestnih kmetij (Vir; AP, Savaprojekt, 2019)

Predlog:

V skladu s prostorsko strategijo občine (Cilji OPN) predvidevamo za območje te pobude (in drugih evidentiranih v AP) izdelavo posebnih SP, ki bodo obravnavale vse možne nove aktualne razvojne predloge za nadomestne kmetije, za katere je predvidena preselitev iz naselij zaradi utesnjenosti ali drugih razlogov.

7.4. Kmetijstvo pri zaselku Vrbovce/Volčkova vas (Široka njiva)

Pobuda na območju z ledinskim imenom »Široka njiva« je primer poselitve (IK) v OPN, ki se jo s pobudo zmanjšuje obstoječe SZ z vračanjem v KZ (praviloma K2):

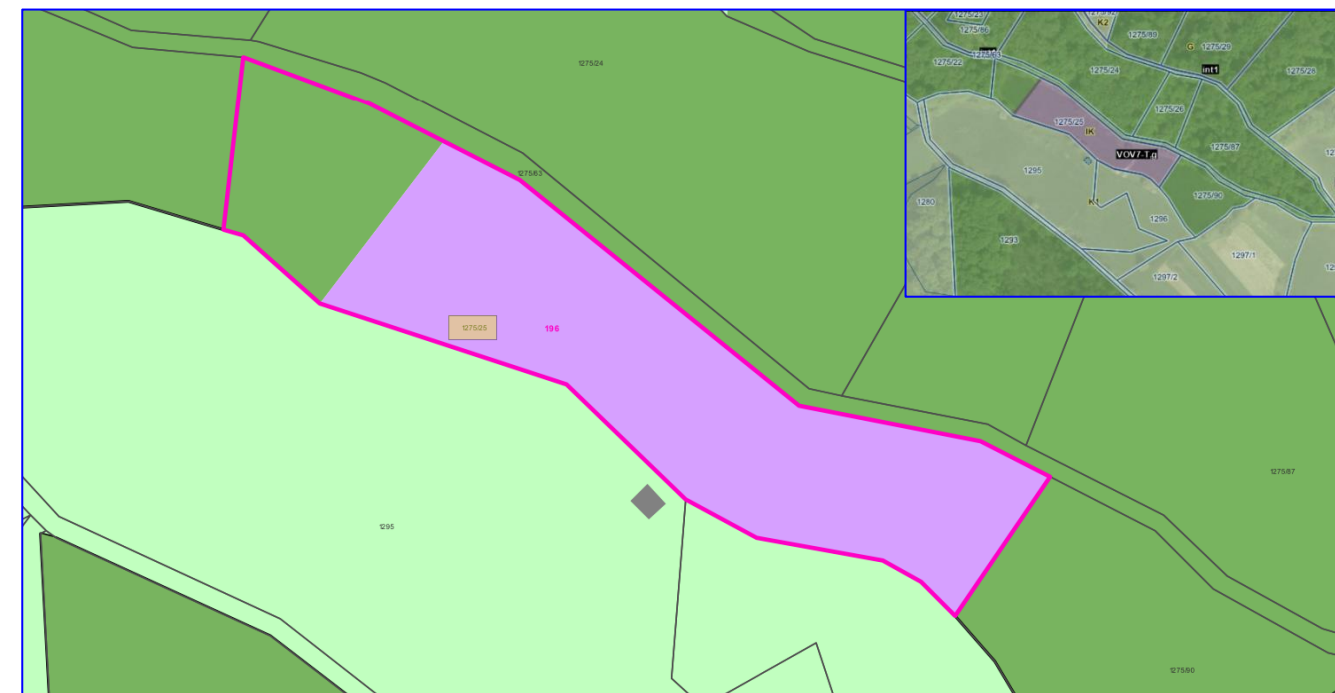
- Izven poselitve (5.000 m²) SZ, ki ne potrebuje SD OPN.
- NR že omogoča intenzivno kmetijstvo.
- SNR je bila iz G, tako je boniteta 40.

Dejstvo je:

- Na območje pobude je SZ, ki omogoča vlogo za GD.
- Lokacija pobude je idealna za umeščanje nadomestne kmetije morda tudi dve.
- Velikost prostora KZ omogoča kmetiji lasten razvojni program, NR proizvodne niše.

Lokacija je idealna za neoviran razvoj kmetijskega gospodarstva:

- Za umeščanje potrebnih objektov ima dovolj prostora, ni fizičnih omejitev, blizu GJI.
- Nima negativnega vpliva na poselitev oziroma je v okolici sorodna dejavnost.



Slika 30: Območje pobude (196) je idealno za umeščanje nadomestne kmetije (Vir; AP, Savaprojekt, 2019)

Predlog:

V skladu s prostorsko strategijo občine (Cilji OPN) je za območje te pobude (in druge podobne) evidentirane v AP, treba izdelati posebne SP, ki bodo obravnavale možne nove aktualne razvojne predloge za nadomestne kmetije. Priprava nadomestnih kmetij omogoča preselitev aktivnih in perspektivnih kmetij iz naselij, zaradi utesnjenosti ali drugih razlogov, v odprti ruralni prostor.

7.5. Počitniško naselje Gorjanska vas

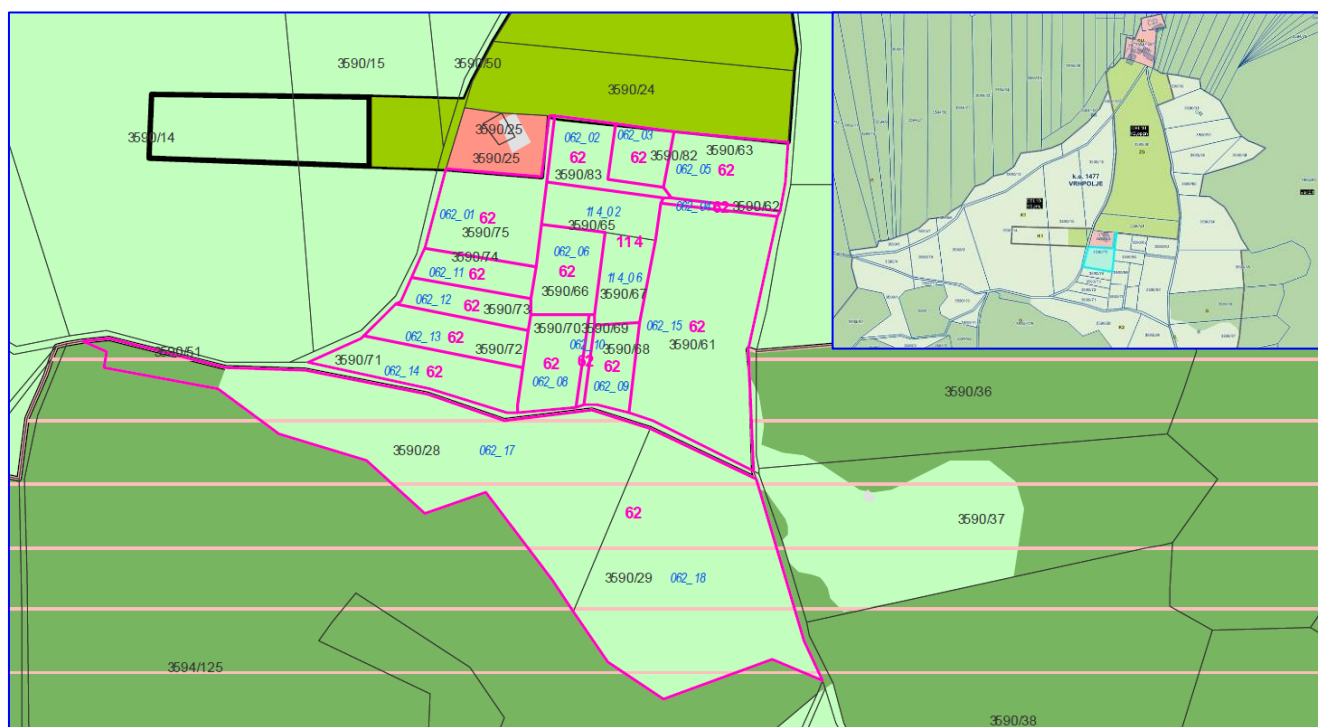
Pobuda je primer večjega novega turističnega naselja, katerega poseg je predviden v izredno občutljivem območju Gorjancev (sleme) z lepim razgledom:

- Neposredno na J robu območja ZS CEL10-V2, oppn, ki ima program z OPPN Miklavž 1.
- Območje je K1, ki je na terenu deloma zaraščeno (drevesa in grmičevje) oziroma tudi z nelegalnimi gradnjami (ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki in trajni travniki).
- Območje je zelo parcelirano, s parcelami nepravilnimi parcelami, brez PA in brez GJI (izjema gozdna cesta Gorjansko-Dom pri Miklavžu).

Ob tem je potrebno upoštevati omejitve v prostoru:

- V območju Gorjancev, Natura 2000, EPO, NV Košenice.
- Na S je vplivno območje kulturnega spomenika.
- območje III. varstveni režim VVO

Prav tako je predvideno v SZ delu urejanje z OPPN Miklavž 2.



Predlog:

Za območje pobude je treba izdelati posebne SP za dejavnost BT, s celotno obravnavo vsebin vseh pobud in PVO, z zajemom sinergije vseh dejavnosti v EUP, obremenitev na širše okolje, navezavo na infrastrukturo ... izdelava se elaborat ekonomike in obravnava v okviru KZ oziroma OPPN.

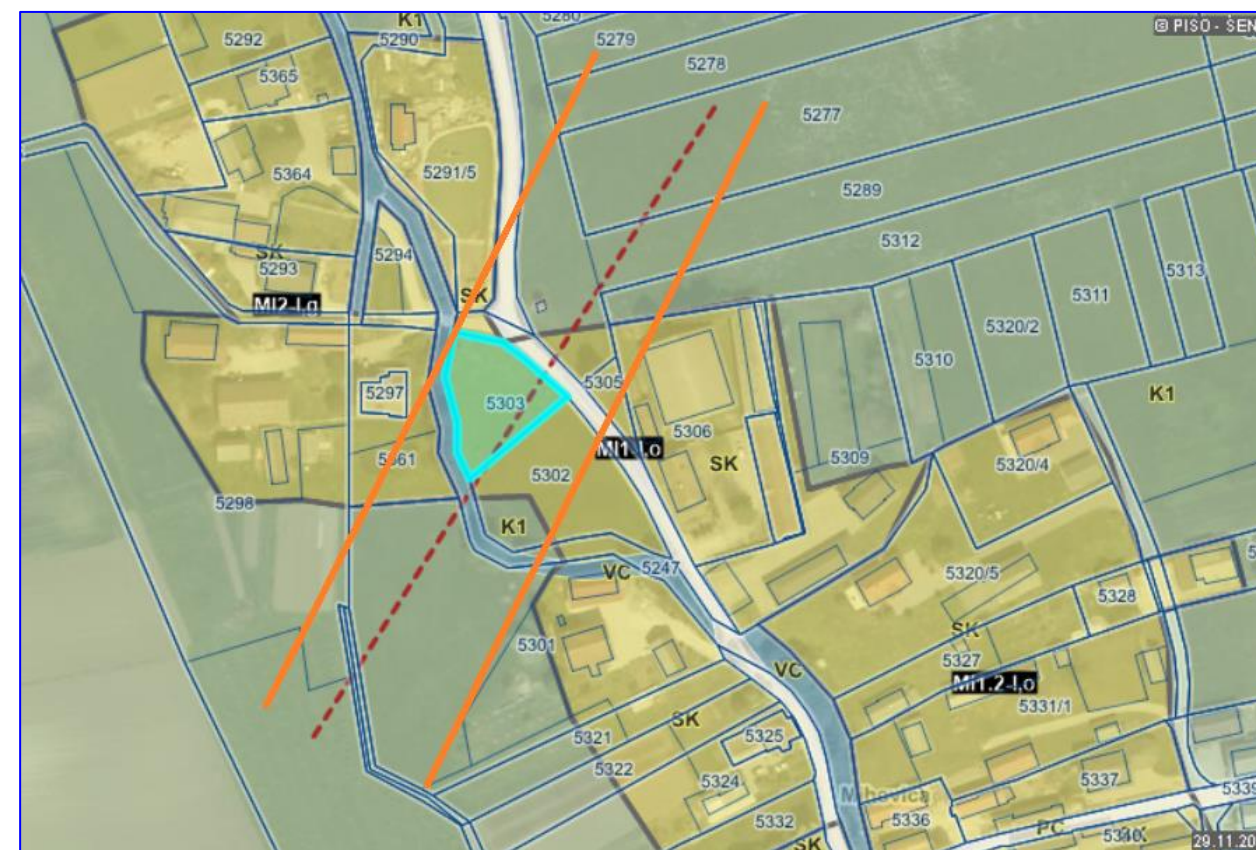
7.6. Cezura naselje Mihovica

V naselju Mihovica je na podlagi podanih pobud zmanjšan fundus nepozidanih stavbnih zemljišč. S tem so nastali v prostoru za bivanje kvalitetni urbanistični pogoji za načrtovanje naselja. Zato predlagamo, da se v SD korigira REL tako, da se tudi v prihodnje ohrani cezura:

- Kvalitetno oblikovanje naselja.
- Umeščanje urejenih zelenih površin v sožitju z OVo.

Ob tem je potrebno upoštevati dejstva v prostoru:

- V zaselku je še nekaj nepozidanih stavbnih parcel.



Predlog:

V območju pobude se zariše REL za oba dela naselja. Med obema REL je NR opredeljena kot ZP ali K in se ne dopušča umeščanja katerih koli objektov, kot je zarisano na zgornji grafiki. Omogoči se parkovna ureditev ZP oziroma do takrat se koristi kot kmetijske površine.

8. Priloge

8.1. Analogne

Vsebina elaborata:

- Analiza pobud – predstavitev in obrazložitev
- P1 Tabela obravnavanih pobud
- P2 Tabela pobud za spremembo odloka, PIP-ov, ...
- P3 Zbirna karta pobud
- P4 Individualni grafični prikaz pobud
- P5 Tabela omejitev pobud – podrobno

1 - tiskani izvod

8.2. Digitalne

Vsebina zapisa na CD:

- Analiza pobud – predstavitev in obrazložitev
- P1 Tabela obravnavanih pobud
- P2 Tabela pobud za spremembo odloka
- P3 Zbirna karta pobud
- P4 Individualni grafični prikaz pobud
- P5 Tabela omejitev pobud – podrobno
- Predstavitev osnutka AP na občini Šentjernej
- Predstavitev predloga AP na občini Šentjernej

3 - izvodi na CD