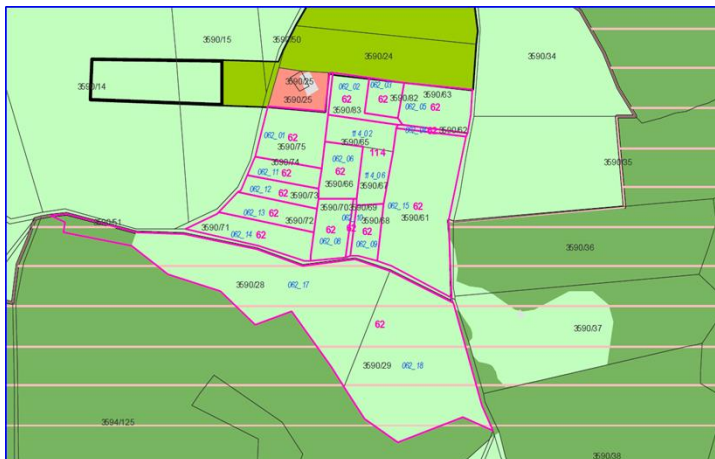


Analiza pobud za SD OPN Občine Šentjernej

– 3. del pogojne pobude P0

PROJEKT:



NAROČNIK:

Občina Šentjernej,
Prvomajska cesta 5,
8310 Šentjernej



PROJEKTANT:

Savaprojekt d.d.,
Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor:
Peter Žigante, univ. dipl. biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Dušan Blatnik, univ.dipl.inž.arh., ZAPS P-0053

ŠTEVILKA PROJEKTA:

19108-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE:

Krško, maj 2020

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.

Manuel Kos, univ. dipl. ing. arh.

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.

Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.

Silvija Toth, dipl. ing. gr.

KAZALO

1. UVOD.....	4
1.1 NAMEN.....	4
1.2 OBRAVNAVA VLOG.....	4
1.3 OBRAVNAVA POBUD P0	4
2. KRITERIJI ZA VREDNOTENJE POBUD	6
2.1 SPLOŠNO	6
2.2 GLAVNA MERILA ZA P0	6
2.3 DRUGA MERILA	7
3. PREGLED - POBUD S POGOJEM P0.....	8
4. POVZETEK	9

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.

1.1 NAMEN

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 razvrščanje do vsebine SD OPN, z namenom da omogoči čim bolj 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.

1.2 OBRAVNAVA VLOG

V AP ugotavljamo, da so vloge zelo pomanjkljivo napisane. V večini je zahteva po spremembi namenske rabe (v nadaljevanju teksta: **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)...

Pomanjkljive vloge oziroma nezadostni podatki v pobudah vplivajo na obravnavo vloge in zlasti na utemeljenost načrtovanega posega. Zato smo se odločili, da vloge razvrstimo (segmentirane pobude) v pet skupin.

1.3 OBRAVNAVA POBUD P0

V tem dokumentu so zbrane pobude iz podanih vlog, ki so načeloma opredeljene negativno, vendar imajo opombo P0. Opomba P0 pomeni, da se pobude ne obravnava v rednem postopku SD OP. Razlog je obseg in zahtevnost podanih pobud, ki bi redni postopek SD OPN zadrževale. Ocenjujemo, da je za pobude P0 treba pripraviti posebne strokovne podlage v kolikor jo pobudnik želi resno izpeljati. Seveda pa se investitor odloči, da bo pobudo pustil v obravnavo po rednem postopku SD OPN, vendar mora vlogo dopolniti s strokovnimi podlagami, ki celostno obravnavajo podano pobudo.

Večinoma vloge z opredeljenimi pobudami P0 vsebinsko niso dorečene (velikost, namen, del parcele, zaris, priloge...) in sploh s podatki za utemeljitev pobude. Pri opredeljevanju pozitivnega stališča nastopajo vedno strokovni argumenti, ki slonijo na strokovnih podlagah in na dejanskem stanju posamezne lokacije v prostoru. Obravnavane pobude P0 so ocenjene načelno kot negativne, vendar ocenjujemo, da je postopek realizacije veliko hitrejši, če se rešuje individualno, kot pa s pripravo rednih SD OPN za celo občino. Predlaga se ločeno vodenje SD OPN.

Pobudnike je treba pozvati, da vloge dopolnijo s strokovnimi podlagami. Na podlagi pozitivno obravnavane pobude v strokovnih podlagah se lahko pobude vključi tudi v redni postopek SD OPN, v kolikor to želi pobudnik. Seveda mora pobudnik oddati ta elaborat v roku, ki ga določi občina v postopku SD OPN tako, da te pobude s svojo vsebino ne bremenijo redni postopek SD OPN. Tudi za pobude P1 je pomembna izdelava strokovnih podlag na nivoju občine (predlagano v AP).

Pravočasno dopolnjene pobude P1 ne obremenjujejo prekomerno rednega postopka priprave SD OPN, saj naj bi bile nesporne in strokovno primerno utemeljene. Tako naj bi te pobude izpolnjevala zakonska izhodišča in upoštevale smernice pristojnih mnenje dajalcev.

2. KRITERIJI ZA VREDNOTENJE POBUD

2.1 SPLOŠNO

Prvi pregled vlog je pokazal, da je vseh pobud bistveno več, kot je bilo predvideno v projektni nalogi. Vloge so bile obravnavane po kriterijih navedenih v projektni nalogi. Po predstavitvi prvih ugotovitev AP 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.

V kolikor se ni mogoče nasloniti na tehnični kriterij, ki bi vzdržal podano pobudo, se takšna pobuda ne obravnava v aktualni Analizi pobud in ne predlaga kot sprejemljiva za nadaljnji postopek SD OPN. Za te pobude (pogojne kategorije P2, P1, P0) predlagamo predvsem pripravo posebnih strokovnih podlag.

2.2 GLAVNA MERILA ZA P0

Najpomembnejše merilo, ki vpliva na obravnavo vlog, je stanje prostora v občini Šentjernej. Iz bilanc namenske rabe zazidljivih zemljišč je v razmerju do demografskih prikazov, **dovolj prostora** za prostorski za naravni razvoj občine vsaj za 5 do 10 let. Vendar je trend iz vlog skoraj v celoti v nasprotju z načrtovanim prostorskim razvojem v aktualnem OPN. Zato je v AP kot glavno izhodišče **ugodna demografska projekcija** prebivalstva občine, ki narekuje primerno načrtovan prostorski razvoj občine.

Občina temelji svoj razvoj na naravnih danostih, ki so potrebne za vse oblike kmetijstva v najširšem pomenu in usmerjenega turizma. Intenziven razvoj kmetijstva in turizma pa je lahko moteč za kmetijstvo, ki mu odžira potrebne kmetijske površine oziroma posega v kulturno krajino, ki naj bi ohranila svojo kvaliteto identiteto.

Pobude, ki množijo novo disperzno gradnjo (prej razpršena poselitev in razpršena gradnja) oziroma se jih po novem opredeljuje kot **posamična poselitev**, nimajo zakonske podlage. Izjema so zidanice v vinogradniških območjih, ki izpolnjujejo pogoje v obstoječem odloku.

Do pobud, ki so v varovanih območjih oziroma imajo omejitve, je bilo sprejeto liberalno pozitivno izhodišče, da je dopustna sprememba rabe (umeščanja novih stavb), v kolikor se ocenjuje, da je mogoče izpolniti določene pogoje oziroma upoštevati omejitve.

Sprejemljivo je širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti v odprti prostor, kjer se te dejavnosti že izvajajo. Saj je v okviru obstoječih gospodarskih con, ki so že opredeljene v naseljih dovolj primerne prostora in zlasti dostopna primerna GJI.

Pobude P0 so večinoma obsežne, nepopolne oziroma imajo premalo podatkov za obravnavo ali pa niso bile jasne, zato niso bile opredeljene, kot pozitivne. V primerjavi z ostalimi pobudami pa predlagamo obravnavo po drugi poti to je s pripravo samostojnih SD OPN. Opredeljene so kot pobude z obvezno izpolnitvijo vseh pogojev, ki so potrebne za obravnavo v SD OPN.

Pobude, ki so bile podane na tekstualni del odloka niso bile opredeljene kot pozitivne in so obravnavane ločeno. Konkretna pobuda na posamezni člen je treba namreč obravnavati v kontekstu vpliva na ostale člene odloka in na predvidene praktične posledice, ki jih lahko ima sprememba na izvajanje politike v prostoru občine. V nadaljnjem postopku SD OPN se pobude na spremembo odloka obravnava kompleksno in uskladi s številnimi strokovnimi smernicami, izhodišči in priporočili.

2.3 DRUGA MERILA

Večina izhodišč za merila obravnavanih pobud izhaja iz naslednjega:

- Prioriteta je priprava vseh potrebnih strokovnih podlag, ki pozitivno opredeljujejo pobude.
- V naseljih kjer ni prostih zazidljivih površin, je strokovno utemeljena potreba po novih stavbnih zemljiščih. Zato se pobude, ki niso v skladu z razvojnimi usmeritvami načeloma opredeli kot primerne in zajame v korekcijah obveznih strokovnih podlag za SD OPN.
- Pozitivne so pobude za umeščanje zidanic le v vinogradniškem območju v skladu z razvojnimi usmeritvami in v celoti izpolnjujejo vse pogoje.
- Za spremembo namenske rabe iz zidanice v stanovanjsko stavbo v vinogradniškem območju se predlaga pozitiven pristop, ki temelji na opredelitvi sanacije poselitve - določitev »novih naselij« oziroma formiranje novih naselij, ki bodo imela značilnosti na novo uvedenega tipa vinogradniškega naselja.
- Pozitivno se oceni pobude za izločanje stavbnega zemljišča iz naselja, če le ta poseg nima vpliva na urbanistično zasnovo naselja ali pa ne zmanjšuje potencial prostorskega razvoja naselja.
- Umeščanje novih stavbnih zemljišč za gradnjo stavb za bivanje v odprtem prostoru je primerno, če ima stik z obstoječimi naselji in zaselki ter upošteva urbanistična pravila (gradbene linije, namensko rabo, ni nizanje poselitve ob kategorizirani prometnici, v skladu s strokovnimi usmeritvami).
- Izločanje obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč za gradnjo stavb v naselju ali v zaselku, ki v skladu s strokovnimi usmeritvami (ohrani se NR za poselitev) je opredeljeno kot pozitivno.
- Dovolj se sprememba namenske rabe za poselitev iz stanovanjske rabe v kmetijsko rabo za poselitev za vzpostavitev nadomestne kmetije.

3. PREGLED - POBUD S POGOJEM P0

(pobude P0 iz skupne tabele)

4. POVZETEK

Analiza pobud je pravi in strokovni pristop k pripravi SD OPN Občine Šentjernej. Ugotovitve AP so predvsem praktične saj se zaznava realen trend (želja prebivalcev) po razvoju poselitve v prostoru. AP je najpomembnejša osnova za SD OPN.

Po obravnavi pobud je statistika stališč do pobud naslednja: pozitivno s pogojem P0 je opredeljeno 57 pobud.

Negativno opredeljenih pobud P1 je v razmerju do vseh pobud (825) je sorazmerno malo - 5%, kar pomeni da v primeru če ne izpolnijo pogojev v uvrstitev pozitivnih ne vplivajo bistveno na prostorski razvoj občine.

Splošna ugotovitev: občina Šentjernej je svoj razvojni cikel že zagnala in potrebno ga je le ohraniti. Naj poudarimo: treba se je zavedati, da vsak poseg umeščanja nove zidanice, hiše, delavnice, lope, gospodarskega objekta, itd..., spremeni vsaj 600 m² kmetijskih površin v »neplodno« stavbno zemljišče. V našem primeru, če je poenostavljeno ena pobuda ena stavba, je za vse pozitivno ocenjene pobude razred velikosti cca 18 ha ali 0,1 % celotne površine občine. Danes je površina poselitve občine obsega cca 560 ha in bi se z realizacijo pozitivnih pobud s SD OPN, povečala za cca 3%. 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. Načeloma so črne gradnje ocenjene pozitivno in jih je zato možno po sprejetju SD OPN tudi legalizirati z gradbenim dovoljenjem po predpisih in določilih prostorskega akta in ne takšne kot je »in situ« zgrajena v prostoru.

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 »degradirala« prostor za 100, 200, 500 let ... Da je sanacija degradiranega prostora draga in ekonomsko neupravičena.