

OBČINA DOBJE



Projekt:

**STROKOVNA PODLAGA ZA PRVE SPREMEMBE
IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA OBČINE DOBJE**

Izhodišča za pripravo 1SD OPN

NAROČNIK:	Občina DOBJE
ŽUPAN:	Franc Leskovšek Dobje pri Planini 26 3224 Dobje pri Planini
NALOGA:	Izhodišča za pripravo 1SD OPN Občine Dobje
ŠT. NALOGE:	012/2021
PODJETJE:	Kaliopa d.o.o. Ljubljana, Igor Dimnik , univ. dipl. inž. gradb. mag. Slavko Gerčer , univ. dipl. inž. gradb.
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:	mag. Irena Papež , univ. dipl. inž. arh.
IZDELOVALCI:	mag. Irena Papež , univ. dipl. inž. arh. Maja Friedl , univ. dipl. inž. kraj. arh. Maja Pagon , univ. dipl. inž. arh. Valentina Pajk Koblar , mag.geog. Maruša Zorc , uni.dipl.inž.geod.
DATUM:	November 2021

Vsebina

1. UVOD	1
2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN	1
3. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI	2
4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO	3
5. PODANE POTREBE OBCINE IN ZASEBNE POBUDE	4
6. POTREBE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	7
7. POSTOPEK IZDELAVE SD OPN	9
8. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	9
9. SODELOVANJE JAVNOSTI	10

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PRVIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE DOBJE

1. UVOD

Občina Dobje je v letu 2017 sprejela Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobje (Uradni list RS, št. 20/2017), v nadaljevanju OPN. V času od sprejema OPN so se izoblikovale pobude in potrebe Občine po izvedbi sprememb in dopolnitev, izoblikovale so se individualne potrebe, spremenila so se izhodišča nosilcev urejanja prostora, prav tako pa so se v tem času spremenili določeni predpisi.

V tem času je bil sprejet Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), ki v 108. členu občini, pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi občinskega prostorskega načrta, nalaga izdelavo izhodišč za pripravo OPN. Občina mora v izhodiščih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeliti in utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti,
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

Skladno s 110. členom ZUreP-2 na podlagi izhodišč za pripravo OPN župan sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN.

2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Potreba po pripravi SD OPN se je pokazala na podlagi novih dejstev v prostoru, prepoznanih na podlagi analiz stanja v prostoru, prejetih pobud in predlogov ter evidentiranih potrebah po celoviti obravnavi naslednjih tematik:

- zagotavljanje skladnega razvoja v ruralnih naseljih,
- zagotavljanje razvoja na območju razpršene poselitve, s poudarkom na razvoj kmetijskih gospodarstev in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah,
- razvoj turistične dejavnosti,
- opremljanje območja z gospodarsko javno infrastrukturo.

Vsebine strateškega dela OPN se ohranjajo, preverilo se bo določila izvedbenega dela ter se ga prilagodilo glede na aktualne področne predpise. Namen priprave sprememb in dopolnitev OPN je celovita obravnava razvoja poselitve, s poudarkom na ohranjanju prebivalstva na območju občine ter

preprečevanje odseljevanja ljudi s podeželja. Občina bo zagotavljala prostorske možnosti za nadaljnji razvoj dejavnosti, razvoj kmetijstva ter spodbujala interese po razvoju dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.

Pri pripravi SD OPN se bo upoštevalo določila Zakona o urejanju prostora in Gradbenega zakona, ki sta se začela uporabljati junija 2018.

3. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI

OBVEZNE VSEBINE OZ. NALOGE PO ZUreP-2

ZUreP-2 predpisuje obvezne strokovne podlage za pripravo občinskega prostorskega načrta. ZUreP-2 in njegovi podzakonski akti so prinesli nekatere nove vsebine in izraze, ki jih je treba upoštevati pri spremembi občinskih prostorskih aktov. Glede na sprejet Zakon o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 203/20; v nadaljevanju PKP6) občina Dobje lahko prične postopek sprememb in dopolnitev brez izdelave obveznih strokovnih podlag, ki jih zahteva ZUreP-2. To omogoča 99. člen PKP6, ki določa, da občini ni treba ob prvih spremembah občinskega prostorskega načrta določiti ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, kadar se ne predlaga sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč v obsegu več kot 10 ha. Določbe veljajo za tiste spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta, za katere občina sprejme sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta do 31. decembra 2021.

Zaradi zgoraj navedenega se bo med obvezne vsebine pri pripravi SD OPN izdelalo:

- prikaz stanja prostora,
- elaborat ekonomike,
- elaborat obravnave pobud,
- mnenja kmetijsko svetovalne službe, izdelane za posamezne posege v korist kmetijskih gospodarstev,
- urbanistična zasnova, kot dopolnitev urbanističnega načrta,
- poročilo o prostorskem razvoju,
- vsebinsko in terminološko uskladitev odloka z novo prostorsko in gradbeno zakonodajo.

NOVI URADNI PODATKI

Pri pripravi SD OPN se upoštevajo uradni podatki in evidence ter uradni akti in predpise, ki vplivajo na spremembo posameznih vsebin OPN, ter jih z njimi uskladiti oziroma posodobiti:

- nov koordinatni sistem D96/TM, pri čemer je potrebno pridobiti tudi vse podatke NUP v novem koordinatnem sistemu,
- aktualni podatki GURS (zemljiškokatastrski prikaz, kataster stavb, podatki GJI, podatki RPE, usklajene meje občin, relevantne rastrske podloge itd.)
- odločbe Zavoda za gozdove Slovenije o krčitvi gozda v kmetijske namene, izdane po sprejemu OPN (2017), ki vplivajo na spremembo namenske rabe v OPN in
- morebitne druge relevantne podatke posameznih nosilcev urejanja prostora.

Ob izdelavi SD OPN se odpravijo tudi vse morebitne med delom ugotovljene nejasnosti v tekstualnem in grafičnem delu OPN ter prilogah in neskladnosti med posameznimi deli tekstualnega in grafičnega dela OPN ter prilog.

TEMATIKE, KI BODO OBRAVNAVANE V SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OPN

Na podlagi naštetega se je pokazala potreba po celoviti obravnavi naslednjih ključnih področij:

- izkazanih potreb za razvoj stanovanjske gradnje (širitev stavbnih zemljišč za možnost gradnje individualnih stanovanjskih objektov),
- izboljšanju prostorskih pogojev za razvoj dejavnosti v odprtem prostoru (razvoj kmetijske dejavnosti, turizma in rekreacije),
- izboljšanju prostorskih pogojev znotraj stavbnih zemljišč (sprememb podrobne namenske rabe),
- preveritev dostopnosti in omogočanju opremljanja z GJI
- preveritev zmogljivosti družbene infrastrukture
- uskladitev tekstualnega in grafičnega dela dokumenta zaradi izdelane strokovne podlage s področja poplavne ogroženosti ter uskladitev določil glede poplavne varnosti v Občini,
- izboljšanju dostopnosti interneta, pokritost z mobilnim omrežjem
- odprava ugotovljenih nepravilnosti in nejasnosti v tekstualnem in grafičnem delu ter njegovih prilogah,
- in drugo.

4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

V okviru priprave SD OPN se bo za vse načrtovane prostorske ureditve, ki bodo prepoznane kot ustrezne na podlagi urbanističnih, varstvenih in drugih kriterijev, posebej opredelila potrebna gospodarska javna infrastruktura in družbena javna infrastruktura v okviru priprave strokovne podlage Elaborata ekonomike.

Skladno s 65. členom ZUreP-2, Elaborat ekonomike opredeljuje:

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

Z elaboratom ekonomike se skozi vse faze priprave SD OPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah iz prostorskega akta. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu in je podlaga za pripravo programa opremljanja.

5. PODANE POTREBE OBCINE IN ZASEBNE POBUDE

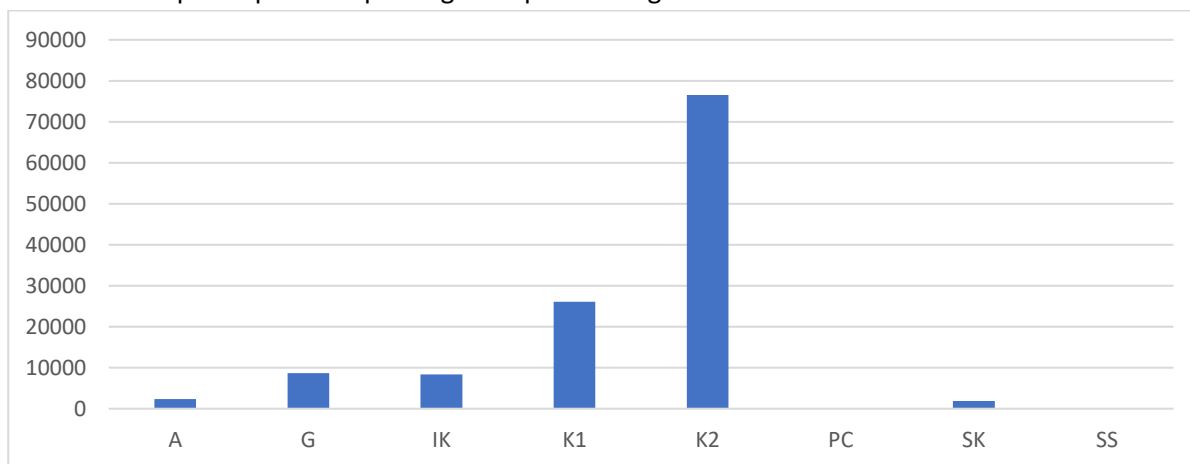
Občina je pristopila k zbiranju pobud v času od 15.4.2021 do 31.5.2021.

Prejetih je bilo 65 pobud, ki se v veliki večini nanašajo na spremembo namenske rabe. Po analizi predlaganih sprememb podrobnejše namenske rabe (PNRP) je bilo ugotovljeno, da gre v največji meri za spremembe iz primarne rabe, pretežno kmetijskih zemljišč, v stavbna zemljišča. Delež takih sprememb po površini znaša kar 83%. Precej manj je sprememb stavbnih zemljišč v primarno rabo, površina takih sprememb je 1,3 ha ali 10,2% celotne površine sprememb. Predlagana je tudi sprememba gozdnih zemljišč (krčitev gozda v kmetijske namene), ki po površini obsega 0,9 ha ali 7% celotne površine sprememb.

Tabela: Površina predlaganih sprememb glede na PNRP

PNRP	površina (m2)	odstotek
A	2385	1,92%
G	8713,53	7,02%
IK	8347,65	6,73%
K1	26121,86	21,05%
K2	73558,26	61,69%
PC	49,13	0,04%
SK	1854,39	1,49%
SS	71,74	0,06%
Skupna vsota	124101,56	100,00%

Slika: Grafični prikaz površine predlaganih sprememb glede na PNRP

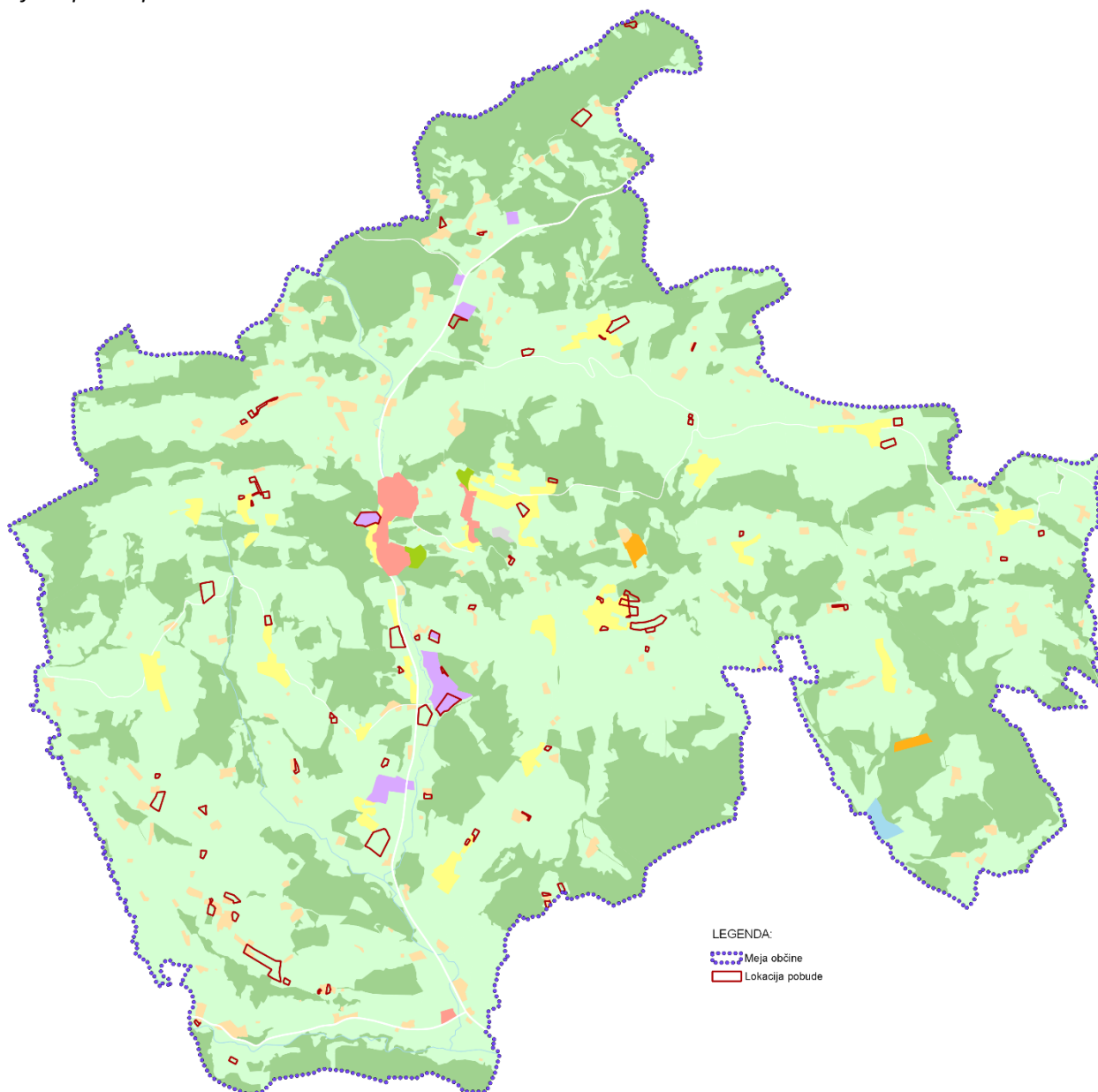


Kot je bilo že ugotovljeno zgoraj, se največji delež pobud nanaša na spremembo osnovne namenske rabe iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča, takih je po površini kar 83%. Skupna površina predlaganih sprememb je v okvirjih predpisa o interventnih ukrepih (PKP6), od tega nekaj pobud za spremembo namenske rabe z namenom evidentiranja objekta z gradbenim dovoljenjem. To so objekti, bodisi zgrajeni pred letom 1967 ali objekti, ki so pridobili gradbeno dovoljenje še na podlagi Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja gozdov in prva območja kmetijskih zemljišč v občini Šentjur pri Celju (Uradni list RS, št. 12/19), ki je med drugim dopuščal gradnjo novih stanovanjskih hiš, gospodarskih in pomožnih objektov, če je investitor ustvarjal novo kmetijo in je bil že lastnik 3ha obdelovalnega zemljišča, na katerem ni objektov. Skladno z navedenim prostorskim aktom je bila dovoljena tudi gradnja novih stanovanjskih hiš v območju funkcionalnega zemljišča kmetij, če je

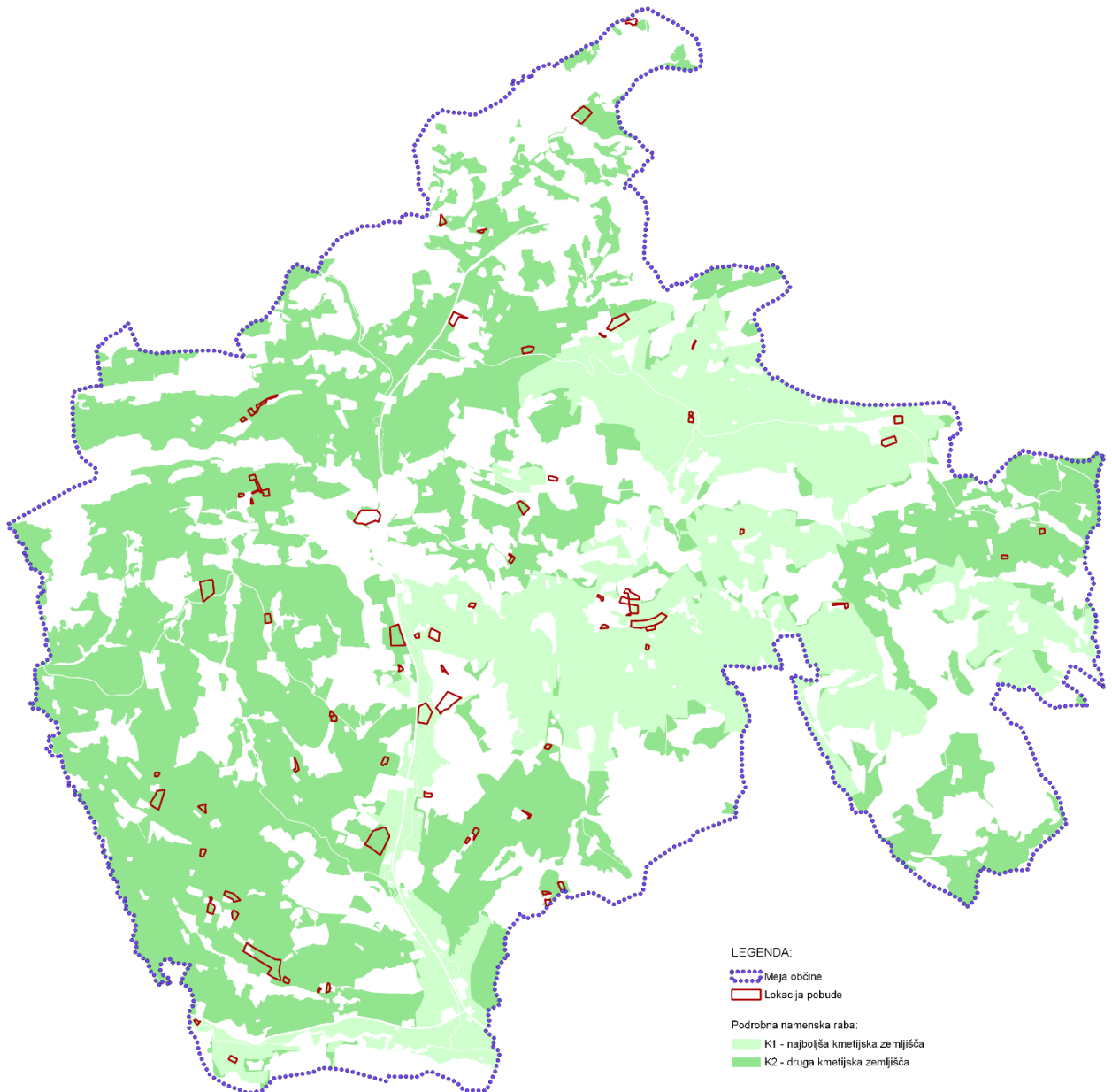
investitor te gradnje lastnik ali prevzemnik kmetije. Nekaj primerov pobud, ki posegajo na kmetijsko zemljišče je tudi posledica legalizacij objektov skladno z ZUreP-2).

Prejete pobude bodo podrobno proučene z vidika upoštevanja usmeritev nadrejenih prostorskih aktov, strateških ciljev prostorskega razvoja občine ter skladnosti s področno zakonodajo, varovalnimi in varstvenimi režimi ter možnosti oz. ekonomičnosti komunalnega opremljanja zemljišč. Končna stališča do posameznih pobud še niso bila zavzeta. Za zavzem stališč do pobud in določitev ustreznosti posamezne pobude, ki bo vključena v osnutek dokumenta 4SD OPN bo občina sprejela enotne kriterije.

Grafični prikaz pobud na namenski rabi:

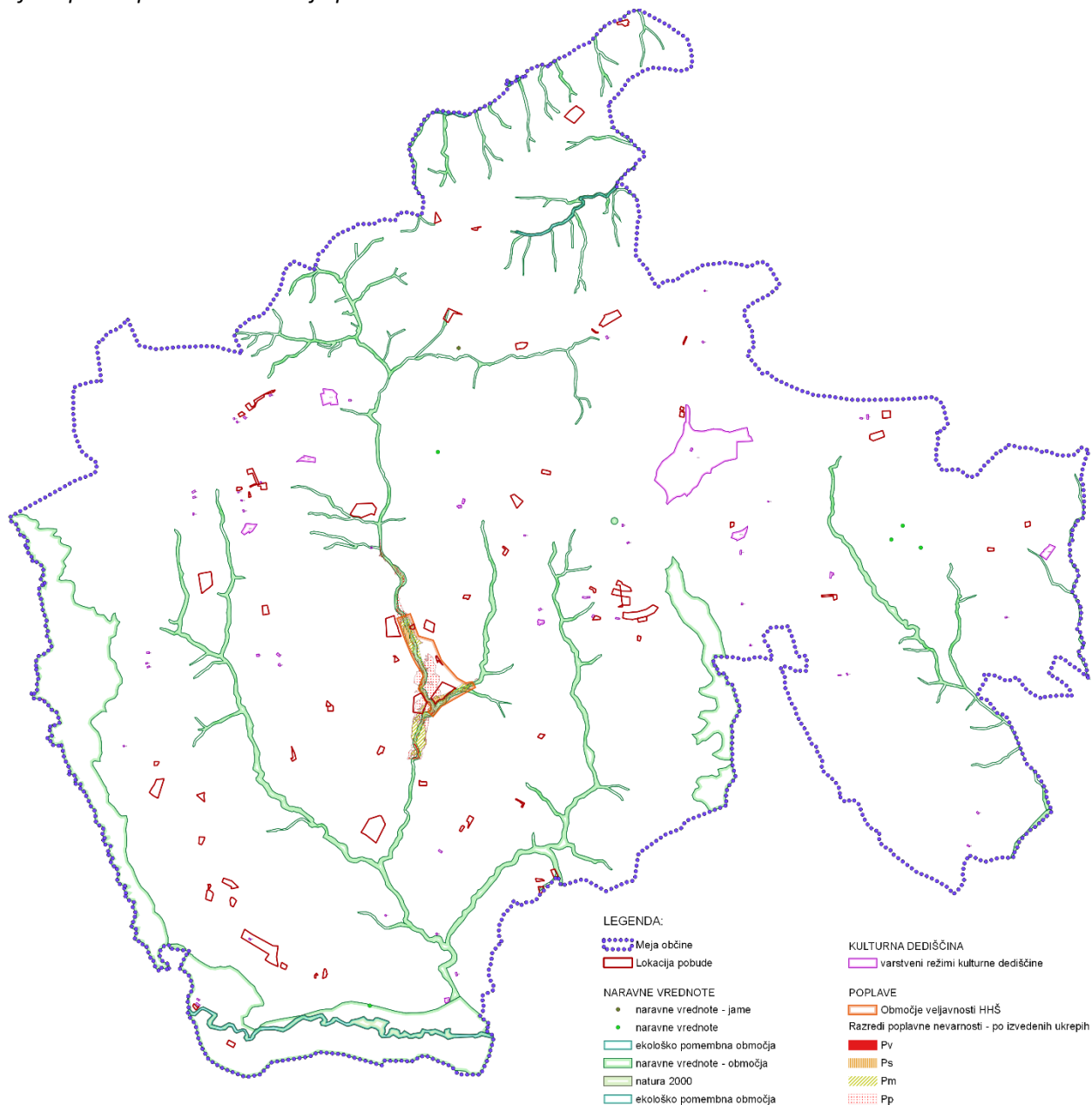


Grafični prikaz pobud na kmetijski namenski rabi:



Ugotovljeno je bilo, da seštevek vseh pobud, ki se nanašajo na spremembo iz kmetijske v nekmetijsko namensko rabo, ne presega 10 ha.

Grafični prikaz pobud na območju pravnih režimov:



6. POTREBE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Skladno s 108. členom ZUreP-2 občina pred sprejetjem odločitve o pripravi SD OPN pripravi izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPN. Občina mora pri pripravi izhodišč med drugim upoštevati sedanje in prihodnje potrebe v prostoru, med katere sodijo potrebe nosilcev urejanja prostora, lastne potrebe občine in zasebne potrebe. Občina je zato v 4.11.2021 pozvala pristojne nosilce urejanja prostora in druge udeležence, da opredelijo svoje potrebe v prostoru na območju občine.

Preglednica vseh pozvanih NUP:

	NUP	Področje
1	Ministrstvo za okolje in prostor	Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
2	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	Direktorat za kmetijstvo
3	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo
4	Zavod za gozdove Slovenije	OE Celje
5	Ministrstvo za okolje in prostor	Direkcija RS za vode
6	Zavod RS za varstvo narave	OE Celje
7	Ministrstvo za kulturo	Direktorat za kulturno dediščino
8	Ministrstvo za infrastrukturo	Direktorat za infrastrukturo, Služba za trajnostno mobilnost
9	Ministrstvo za infrastrukturo	Direktorat za promet
10	Ministrstvo za infrastrukturo	Direktorat za letalski in pomorski promet
11	Ministrstvo za infrastrukturo	Direktorat za infrastrukturo, Sektor za železnice
12	Ministrstvo za infrastrukturo	Direktorat za energijo
13	Ministrstvo za obrambo	Uprava RS za zaščito in reševanje
14	Ministrstvo za obrambo	Direktorat za logistiko
15	Ministrstvo za obrambo	Sektor za vojne grobove in grobišča
16	Ministrstvo za zdravje	Direktorat za javno zdravje
17	Komunalno podjetje Simbio	
18	Elektro Celje, d.d.	
19	Lovska družina Handil	
20	Ribiška družina Laško	
21	Telekom d.d.	
22	Telemach d.o.o.	
23	T2 d.o.o.	
24	A1 Slovenija d.d.	
25	Občina Dobje	

V postopek priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta se lahko vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v okviru priprave prostorskega akta ugotovi, da je to zaradi načrtovanih prostorskih ureditev potrebno.

7. POSTOPEK IZDELAVE SD OPN

Postopek izdelave in sprejema SD OPN bo izveden skladno z zgoraj navedenimi predpisi in bo vseboval zakonsko določene faze:

- priprava izhodišč za pripravo prostorskega akta;
- sodelovanje javnosti in NUP;
- dopolnitev izhodišč na podlagi pripomb javnosti iz smernic NUP;
- Priprava Sklepa o pripravi prostorskega akta;
- Zaprostitvev NUP, ki sodelujejo pri pripravi CPVO, da podajo mnenje o verjetnosti vplivov na okolje;
- Priprava osnutka prostorskega akta;
- Zaprostitvev NUP za 1. mnenja;
- Sodelovanje z NUP, v primeru, da se izkaže potreba po usklajevanju interesov;
- Sodelovanje javnosti;
- Priprava dopolnjenega osnutka;
- Prvo branje na Občinskem svetu;
- Javna razgrnitev in javna obravnava;
- Stališča do pripomb z javne razgrnitve;
- Priprava predloga;
- Zaprostitvev NUP za 2. mnenja;
- Uskladitev predloga z zahtevami NUP;
- Posredovanje MOP v potrditev;
- Objava predloga v PIS;
- Sprejem odloka na Občinskem svetu;
- Priprava končnih elaboratov.

8. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

V okviru priprave SD OPN se bo za vse načrtovane prostorske ureditve, ki bodo prepoznane kot ustrezne na podlagi urbanističnih, varstvenih in drugih kriterijev, posebej opredelila potrebna gospodarska javna infrastruktura in družbena javna infrastruktura v okviru priprave strokovne podlage Elaborata ekonomike.

Skladno s 65. členom ZUreP-2, Elaborat ekonomike opredeljuje:

- 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,

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

Z elaborat ekonomike se skozi vse faze priprave SD OPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu in je podlaga za pripravo programa opremljanja.

9. SODELOVANJE JAVNOSTI

Javnost se ves čas postopka aktivno vključuje v postopek priprave SD OPN.

Izražene pobude občanov, lastnikov zemljišč in druge zainteresirane javnosti za spremembo prostorskega akta Občina obravnava kot tendence v prostoru, zato so pri načrtovanju sprememb in dopolnitev prostorskega akta zelo pomemben vhodni podatek. Vendar podana pobuda še ne pomeni obveznosti vključitve v prostorski dokument, ampak jo potrebno obravnavati z vidika skladnost temeljnimi pravili urejanja prostora, javnega in zasebnega interesa, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Do objave izhodišč se jo je vključevalo na različne načine in sicer:

- Pisno obvestilo vsem gospodinjstvom v občini o pričetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta,
- Poziv vse zainteresirane javnosti za podajo pobud in predlogov za SD OPN (od 15.4.2021 do 31.5.2021) z objavo na spletni strani Občine in drugih lokalnih medijih,
- Poziv pobudnikom za dopolnitve vlog (v primeru nepopolnih ali nejasnih vlog).

Načrt vključevanja javnosti v nadaljevanju postopka:

- Objava osnutka Izhodišč na spletni strani Občine in poziv k podaji pripomb (ustrezne pripombe se vključi v dokument)- predvidoma novembra 2021,
- Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka z javno obravnavo,
- Objava stališč do pripomb in predlogov prejetih na javni razgrnitvi.

Za obveščanje javnosti bodo uporabljeni naslednji komunikacijski mediji:

- Pisno obvestilo vsem gospodinjstvom v občini o pričetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta in poziv po podaji pobud in predlogov za spremembe
- Občinska spletna stran (www.dobje.si),
- Objave Sklepa o začetku priprave SD OPN in Odlok o SD OPN v Uradnem listu RS
- Oglasna tabla oz. drug krajevno običajen nači