

Namen sprememb namembnosti zemljišč pod Jordanovim kotom za industrijsko cono (industrijske namene)

Uvod

Veljavni občinski prostorski akti so stari že okoli 30 let in so zastareli, besedilo ni več skladno z zakonodajo, tudi vsebina ne odgovarja več potrebam Občine. Priprava novega Občinskega prostorskega načrta (OPN) traja že približno 10 let. V vmesnem času se je postopek vrnil skoraj na izhodiščno točko, ker osnutek OPN ni bil sprejemljiv. Potrebne so bile velike spremembe (vodna študija in Liparjev grič). Zato se je pristopilo k pripravi praktično novega osnutka OPN, kateri naj bi upošteval dosedanja spoznanja in morebitne nove pobude s strani občanov in lastnikov zemljišč. **Za vlaganje pobud in predlogov je bil postavljen rok marec 2017.**

OU je z namenom, da bi v Občini sprejeli OPN čim hitreje, predlagala, da se osnutek OPN pripravi v obliki, da ne bo težav pri soglasodajalcih. Kar pomeni, da **v osnutek ne vnašamo velikih in delikatnih sprememb**, upošteva veljavno vodno študijo in upošteva vsebine občutljivih soglasodajalcev (vodarji, kmetijci, ...). Sledeči predlog OU je, da se takoj po sprejetju OPN **prične postopek sprememb in dopolnitev OPN**. Odbor za prostor se je s takšnimi usmeritvami strinjal, **v jeseni 2017 obravnaval vse nove in stare pobude ter z delom, skupaj s pripravljavcem zaključil ter pripravil osnutek OPN**. Takšen OPN bi moral biti predstavljen na javni razgrnitvi. V redni obravnavi, starih in novih prispelih pobud in predlogov je Odbor za prostor ... sprejel načelno stališče, da se **v tem ciklu priprave OPN na območju na Logu med obema cestama ne načrtuje novih industrijskih con**. Razpravo o morebitnih novih industrijskih conah se odpre čez približno eno leto. Zato se mora določiti nov rok za vlaganje pobud in s tem omogoči vlaganje novih pobud za spremembo namembnosti zemljišč **vsem zainteresiranim občanom**. Razprave morajo biti deležni tudi okoliški prebivalci, predvsem kadar gre za spremembo namembnosti zemljišč večjih površin (nad 5000 m²), ali v potencialno problematično namembnost, kot je industrijska.

Aprila 2018 je župan na Odbor za prostor posredoval »**novo**« **pobudo**, s katero predlagatelj predlagajo, da se pod Jordanovim kotom med obema cestama **spremeni približno 9.000 m² z obstoječo namembnostjo najboljša kmetijska zemljišča v namembnost zemljišč za industrijsko rabo** (na sliki označeno z rdečo barvo). **Odbor za prostor** je 10.4.2018 ob županovi prisotnosti po burni razpravi s **3 glasovi ZA in 2 PROTI** sprejel sklep, da pobudniki pripravijo natančnejši predlog z opisom dejavnosti na tem območju. Odbor za prostor ga bo na naslednji seji pospešeno obravnaval in **zelo verjetno sprejel**, tako da bo na javni razgrnitvi na karti **pod Jordanovim kotom razvidna nova industrijska cona velikosti 9.000 m²**, že druga v Občini.

Problem

Predlagana sprememba namembnosti zemljišč iz **namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča v namensko rabo zemljišč za industrijsko rabo** (na sliki označeno z rdečo barvo) je **problematična** iz več vidikov:

- (1) Je v nasprotju s sprejetimi usmeritvami, da se osnutek OPN pripravi tako, da ne vsebuje velikih in kritičnih sprememb, katere bi lahko **ogrozile sprejemljivost OPN pri soglasodajalcih**. Vzpostavitev druge industrijske cone v občini je velika sprememba.
- (2) Gre za spremembo namembnosti iz kmetijske rabe 1. kategorije v industrijsko rabo (na sliki označeno z rdečo barvo), kar lahko **pomeni težave na ministrstvu za kmetijstvo**.
- (3) 9.000 m² velika industrijska cona neposredno ob dveh hišah na vzhodu območja in v neposredni bližini Jordanovega kota lahko pomeni težave z **odzivom občanov**, nastanek nove civilne iniciative in referendum, kar lahko **za daljši čas prestavi sprejetje OPN**. Prebivalci, ki živijo neposredno ob predlagani industrijski coni **niso bili vprašani za mnenje**, oz. njihovo mnenje ni bilo priloženo pobudi.
- (4) Zaradi prve industrijske cone na Logu že obstaja civilna pobuda, ki je zbrala 50 podpisov pod peticijo, da **naj se v občini ne dela novih industrijskih con**.
- (5) **Rok za pobude in predloge je bil marec 2017**. Ker se je **samo enim pobudnikom omogočilo**, da so **po roku za vlaganje pobud, ponovno vložili pobudo** in pobudo celo zagovarjali na Odboru za prostor ..., z vidika enakopravnosti bi se moralo tudi drugim občanom omogočiti vlaganje pobud in

pobudnikom omogočiti zagovarjanje svojih vidikov na Odboru za prostor To zelo verjetno za daljši čas prestavi sprejetje OPN.

(6) Pri tej pobudi **gre za gospodarjenje z zemljišči** oz. investiranje in **ne za reševanje stanovanjskega problema** lastnikov. S tem sicer ni nič narobe, vendar **gre samo za namen povečanja vrednosti** premoženja in **ne za dvig kvalitete bivanja v Občini**. Potrebno je upoštevati tudi **interes** predvsem **blizu-živečih prebivalcev**, kateri še **niso seznanjeni** z namero umestitve industrijske cone v prostor (pod naseljem Jordanov kot). Seznanjenje blizu-živečih prebivalcev lahko traja kar nekaj časa, ker je potrebno pričakovati, da **odziv blizu-živečih prebivalcev ne bo sprejet samo z navdušenjem**.

(7) Ena velika industrijska cona je že v nastajanju in ne vemo, kakšen **dejanski vpliv** bo imela **na okolico**. Vzpostavljanje nove industrijske cone, preden prva sploh zaživi, **pomeni tveganje**, da bodo učinki obeh **negativni in nesprejemljivi za okolico**.

(8) **OPN pripravljamo/sprejemamo sramotno dolgo**. Poudariti je potrebno, da je naša Občina ena od samo enajstih, katera OPN še nima sprejetega.

(9) Tudi iz javnih občil sem povzel zaključek, da je **sprememba namembnosti** najboljših kmetijskih **zemljišč** v zemljišča za namene industrije **zelo težavna**, ker predstavlja eno najbolj drastičnih sprememb namembnosti zemljišč. Ni potrebno, da mi spomin seže daleč v preteklost, spomnim se projekta **avstrijske Magne** v Hočah. Da je lahko prišlo do omenjenih sprememb je **parlament moral sprejeti poseben zakon**.

Rešitev

Predlagam, da se **razprava o morebitni vzpostavitvi druge industrijske cone** v Občini **opravi v spremembah in dopolnitvah OPN**, kar je glede na predlog OU in sklep Odbora za prostor planirano v roku približno enega leta, **to je v začetku leta 2019**. Tako je bilo na Odboru za prostor že sklenjeno v jeseni 2017. **Mnenje prebivalcev** v okolici se **vključi že v sam osnutek sprememb in dopolnitev OPN** in ne šele na javni razgrnitvi osnutka sprememb in dopolnitev OPN.

OPN nujno potrebujemo, zato ga čim hitreje pripravimo in sprejmimo, da se v prostoru ne bodo več dogajale dosedanje anomalije, nato pa ga dopolnimo s postopkom **sprememb in dopolnitev OPN** naslednje leto (začetek leta 2019).



Slika 01: Območje nameravane spremembe namembnosti iz najboljših kmetijskih zemljišč v namembnost zemljišč za industrijsko rabo (Industrijska cona Jordanov kot).

Pripravil: Marjan Perpar, kom. inž.