

B/1. POVZETEK ZA JAVNOST

B/1.1. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO IN POSTOPEK PRIPRAVE

V novembru 2014 je stopil v veljavo Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 8/14) (v nadaljevanju: OPN). Gre za temeljni prostorski razvojni dokument, ki določa strateška izhodišča prostorskega razvoja občine Preddvor, hkrati pa predstavlja tudi neposredno podlago za pripravo projektov za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov in podlago za gradnjo enostavnih objektov.

Z OPN so načrtane strateške razvojne potrebe občine, v postopku priprave pa so bili obravnavani predlogi in pobude pravnih ter fizičnih oseb, ki so bili podani do faze osnutka (okvirno konec leta 2008). Od tedaj je Občina Preddvor prejela že okvirno 150 novih pobud. ZPNačrt v 46. členu določa, da morajo biti razvojne potrebe v obliki pobude po spremembi namenske rabe zemljišč ustrezno utemeljene. Izpolnjevanje pogojev glede skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine, upoštevanja varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru, ustreznosti z vidika urbanističnih meril in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo mora občina ugotavljati najmanj enkrat na dve leti. OPN sicer velja le dobro leto, ker pa so številne pobude stare že več let, se je Občina Preddvor odločila, da k spremembam OPN pristopi v najkrajšem možnem času. K odločitvi je botrovalo tudi dejstvo, da sta nepremičninska in gradbena aktivnost na območju občine izjemno visoki. V zadnjih nekaj letih je bilo pozidanih veliko praznih zemljišč, sprejeti oz. v fazi priprave pa so tudi številni občinski podrobni prostorski načrti na območju širitve, ki so bile usklajene v postopku priprave veljavnega OPN, saj je interes investorjev za gradnjo izjemno velik.

Skozi implementacijo OPN so se pokazale tudi določene pomanjkljivosti določb veljavnega odloka (manjša neskladja med posameznimi določili, nejasnosti posameznih določil, zaradi katerih prihaja do različnih interpretacij ipd.), ki jih je smiselno odpraviti. V delu, kjer gre za manjše tehnične popravke, bodo spremembe izvedene po kratkem postopku (spremembe št. 1), večji popravki in spremembe besedila pa bodo vključeni v predmetni postopek sprememb in dopolnitev (spremembe št. 2).

Ključni koraki postopka priprave
sklep o začetku priprave
izdelava strokovnih podlag
priprava osnutka sprememb in dopolnitev OPN in posredovanje le-tega ministrstvu, pristojnemu za področje prostorskega razvoja, v posebne smernice
priprava osnutka sprememb in dopolnitev OPN in posredovanje le-tega nosilcem urejanja prostora v prva mnenja
usklajevanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora
pridobitev odločbe o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje
priprava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN
javna razgrnitev in javna obravnava
priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve in prva obravnava na občinskem svetu
priprava predloga sprememb in dopolnitev OPN ter posredovanje le-tega nosilcem urejanja prostora v druga mnenja
usklajevanje drugih mnenj nosilcev urejanja prostora
druga obravnava in sprejem na občinskem svetu
objava dokumenta

B/1.2. VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Tekstualni del
Kartografski del
Strateški del
1. Zasnova prostorskega razvoja
2. Zasnova gospodarske javne infrastrukture
3. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo z območji naselij, območji razpršene gradnje in območji razpršene poselitve
4. Usmeritve za razvoj v krajini
5. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč
Izvedbeni del
Pregledna karta občine z razdelitvijo na liste v merilu 1: 50000
Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture v merilu 1: 50000
Listi 4 – E2633, 7 – D2650, 8 – E2641, 9 – E 2642, 10 – E2643, 11 – E2644, 13 – D2509, 14 – D2510, 15 – E2501, 16 – E2502, 17 – E2503, 18 – E2504, 20 – D2519 in 21 – E2511 s prikazom območij namenske rabe prostora ter območij funkcionalnih in prostorskih enot v merilu 1:5000
Listi 4 – E2633, 7 – D2650, 8 – E2641, 9 – E 2642, 10 – E2643, 11 – E2644, 13 – D2509, 14 – D2510, 15 – E2501, 16 – E2502, 17 – E2503, 18 – E2504, 20 – D2519 in 21 – E2511 s prikazom objektov gospodarske javne infrastrukture ter območja funkcionalnih in prostorskih enot v merilu 1:5000
Priloge
Povzetek za javnost
Izvleček iz hierarhično višjih aktov
Obrazložitev in utemeljitev
Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
Prikaz stanja prostora
Strokovne podlage

B/1.2.1 Spremembe grafičnega dela OPN

B/1.2.1.1. Strateški del

Spremembe grafičnih prikazov v strateškem delu izhajajo iz načrtovanega povečanega obsega stavbnih zemljišč, pri čemer je poudarek zlasti na upoštevanju noveliranega urbanističnega načrta Preddvor. V skladu z občinskim razvojnim programom, ki je v pripravi, se v strateškem delu nekoliko večji poudarek tudi disperzni turistični in športnorekreacijski ponudbi. Druge uskladitve se nanašajo na opredelitev območja za obrambo na meji z občino Cerklje na Gorenjskem in že izvedene ureditve na področju gospodarske javne infrastrukture.

B/1.2.1.2. Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve v pretežnem delu izhajajo iz okvirno 150 prejetih pobud občanov, manjšega števila občinskih pobud za umestitev novih zelenih, turističnih in parkirnih površin ter okvirno 50 pobud lokalne skupnosti za evidentiranje obstoječih stavb.

Dodane so tudi različne korekcije in uskladitve odstopanj od dejanskega stanja v prostoru, ki se v pretežnem delu nanašajo na opredelitev stavbnih zemljišč pri obstoječih regionalni in lokalnih cestah. Skupaj jih je približno 90, pri čemer gre pretežno za opredelitev namenske rabe PC na lokaciji cest, v nekaj primerih pa se zemljišča cest priključujejo tudi drugim rabam oziroma se iz stavbnih zemljišč izvemajo površine, kjer cest dejansko ni (to velja predvsem za območje Srednje Bele, kjer izvedena rekonstrukcija nekoliko odstopa od idejnega projekta, ki je bil povzet v veljavnem OPN). V tem sklopu so bili narejeni tudi minimalni popravki na spremenjene meje zemljiškokatastrskega prikaza, uskladitve oznak s sprejetimi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti ter spremembe oznak enot in podenot urejanja prostora, ki posredno izhajajo iz pobud.

Skupaj je bilo v dopolnjenem osnutku SD OPN – št. 2 narejenih okvirno 230 sprememb grafičnega dela. Število sprememb je ocenjeno glede na presek med prikazom namenske rabe in enot urejanja prostora v osnutku SD OPN – št. 2 in v veljavnem dokumentu, kar pomeni, da presega dejanski obseg vsebinskih sprememb. Za primer: pobuda, ki posega na dve različni namenski rabi ali dve različni enoti urejanja prostora se vodi kot dve različni spremembi.

Okvirno 140 sprememb izhaja iz pobud občanov in lokalne skupnosti. Od tega je malo več kot 40 lokacij z novimi stavbnimi zemljišči in približno enako število lokacij, kjer se stavbna zemljišča ukinjajo. Na malo manj kot 30 lokacijah se evidentirajo obstoječe stavbe, ki do sedaj niso imele opredeljenih stavbnih zemljišč. Minimalno število (okvirno 5) sprememb je namenjena spreminjanju primarne rabe (iz gozdnih v kmetijska zemljišča in obratno), skoraj 30 sprememb pa se nanaša na spremembe podrobnejše namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev na stavbnih zemljiščih.

Največ širitev, pretežno za stanovanjsko gradnjo, je na območju Brega ob Kokri, Bašlja in Tupalič. Najmanj širitev je na območju Hraš pri Preddvoru, Spodnje in Zgornje Bele ter Preddvora. Pri slednjem pomembno omejitev za razvoj predstavljajo obstoječe še nepozidane površine v naselju ter številna varovanja in omejitve v prostoru. Širitve za stanovanjsko gradnjo so relativno majhne – v povprečju obsegajo okvirno 1300 m², nobena pa ne presega 4000 m².

Poleg pobud za stanovanjsko gradnjo se pojavlja nekaj pobud za razvoj kmetijskih gospodarstev in pobud za razvoj športnorekreacijskih oziroma turističnih dejavnosti (predvsem v dolini Kokre). Med pomembnejšimi občinskimi pobudami so razvoj Slovanske vasi v Bašlju, ureditev parkirišč na Možjanci ter ureditev zelenih površin (kopališča) ob Kokri na območju Hriba.

Novih stavbnih zemljišč je okvirno **28 ha**, od tega je skoraj **19 ha** namenjenih evidentiranju obstoječih cest. Izvzemov je skupno za malo manj kot **6 ha**. V skoraj vseh primerih se zemljišča pri izvzemih vračajo v kmetijsko rabo. **1,0 ha** stavbnim zemljiščem, ki sicer niso primerna za gradnjo, prav tako pa jih ni smiselno izvemati v kmetijska zemljišča se spreminja podrobnejša namenska raba v zelene površine.

Spremembe podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev se pretežno nanašajo na obstoječo pozidavo, ki odstopa od splošnih določil veljavnega odloka (prevelike stavbe na počitniških območjih, majhni odmiki na območjih historične pozidave, izvedba podpornih zidov na parcelnih mejah ipd.).

Večina novih stavbnih zemljišč se določa na kmetijskih zemljiščih, pri čemer pa se največ kmetijskih zemljišč navidezno (ne pa tudi po dejanski rabi) izgublja zaradi opredelitve stavbnih zemljišč pri obstoječih prometnicah. Širitve za potrebe stanovanjske gradnje se skoraj v celoti kompenzirajo z izvzemi.

Zaradi evidentiranja obstoječih prometnic se navidezno izgublja tudi nekaj gozdnih zemljišč. Manjše spremembe na vodnih zemljiščih so namenjene ureditvi malih hidroelektrarn, pri čemer pa se namenska raba na teh lokacijah ne spreminja.

Preglednica: Primerjava bilanc osnovne namenske rabe v trenutno veljavnem OPN ter SD OPN – št. 2

NRP	OPN veljavni dokument (ha)	SD OPN – št. 2 dopolnjeni osnutek (ha)	Razlika (ha)
stavbna zemljišča	248,50	270,33	+21,83
kmetijska zemljišča	965,48	949,75	-15,73
gozdna zemljišča	6024,64	6018,54	-6,10
vodna zemljišča	43,25	43,24	-0,01
druga zemljišča	1417,65	1417,65	+0,0

B/1.2.1.3. Spremembe prikazov GJI

Prikazi GJI se uskladijo z najnovejšimi podatki iz prikaza stanja prostora ter dopolnijo in spremenijo glede na načrtovane ureditve iz prejšnjih točk.

B/1.2.4. Spremembe tekstualnega dela

Spremembe tekstualnega dela izhajajo iz načrtovanih ureditev (na to so vezane predvsem spremembe preglednice 4 v 46. členu odloka, nove usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov in nove posebne določbe), uskladitev s spremenjenimi predpisi in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Vključujejo tudi manjše popravke, ki so se izkazali za potrebne skozi uporabo odloka v praksi – ti popravki se nanašajo predvsem na oblikovanje bolj jasnih določil glede odmikov, maksimalnih gabaritov in posegov na območjih, za katere je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

B/1.3. UPORABA GRADIVA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Informacija o prostorskih izvedbenih pogojih in pobudah za določeno parcelo

1. na pregledni karti z razdelitvijo na liste je potrebno najti ustrezen list (karto v merilu 1:5000) – listi, ki se spreminjajo v tem postopku, so posebej označeni, okvirno pa so označene tudi lokacije sprememb
2. na izbrani karti je potrebno najti zemljiško parcelo
3. za posamezno zemljiško parcelo je iz karte možno razbrati enoto (EUP) oziroma podenoto (podEUP) urejanja prostora ter območje pobude (pobude so prikazane v zadnjem sklopu grafičnega dela in so označene glede na stališče po fazi usklajevanj mnenj nosilcev urejanja prostora kot pozitivne ali negativne)
4. v preglednici s pobudami (priloga obrazložitve) je možno najti podroben opis in opredelitev pobude
5. v odloku je na podlagi navedbe člena možno preveriti prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje, v kolikor le-ti odstopajo od splošnih določb veljavnega OPN