



Številka: 3500-1/2015-498
Nova Gorica, 12.oktober 2017

OBRAZLOŽITEV

Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (odlok)

(1) Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po odloku

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica je stopil v veljavo decembra 2012 (Uradni list RS, št. 95/12) in bil štirikrat spremenjen oziroma dopolnjen (Uradni list RS, 112/13 popravek, 10/14, 35/14 in 72/14, 2/15–popr.).

Pri uporabi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju OPN) so se pokazale potrebe po korekcijah v tekstualnem delu OPN. Prav tako so se v času veljavnosti OPN dorekle posamezne investicijske namere, ki vplivajo na določitev podrobnejše namenske rabe prostora ter posebne prostorske izvedbene pogoje. Občina bo s sprejemom sprememb in dopolnitev omogočila občanom izvzeme lastnih zemljišč iz zazidljivih območij.

(2) Obseg in vsebina spremembe

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na celotno območje občine. Predmet sprememb in dopolnitev so tekstualna določila OPN, določitev podrobnejše namenske rabe stavbnih zemljišč, izvzem zemljišč iz območja stavbnih zemljišč, sprememba načinov urejanja ter odprava tehničnih napak.

V tekstualnem delu se spremembe izvedbenega dela nanašajo na prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju PIP) in sicer predvsem na PIP glede odmikov ter zagotavljanja parkirnih mest ter manjše dopolnitve drugih členov, predvsem na temo zagotavljanja doslednosti pri uporabi določil, ki se nanašajo na zgrajene objekte in dopolnitve možnosti gradenj posameznih objektov po namenskih rabah.

V aktu se urejajo temeljna območja znotraj mesta, omogoča se razvoj univerze (NG-47/01 in NG-47/02), zdravstvene dejavnosti (NG-19/01), športne dejavnosti (NG-54/01), ter nekaj drugih uskladitev s sprejemljivimi pobud iz naslova gospodarskih dejavnosti in sorodno.

Druge spremembe se nanašajo na manjše popravke in dopolnitve podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PPIP) oziroma uskladitve PPIP z dejanskim stanjem. Velik del sprememb predstavljajo redakcijski popravki.

Spremembe, skladno s pobudami občanov obsegajo izvzem stavbnih zemljišč, s čimer se je povečal obseg kmetijskih in gozdnih zemljišč.

V grafičnem delu spremembe obsegajo prikaz spremenjene podrobnejše namenske rabe prostora.

V prilogi 2 - regulacijske črte v prostoru in grafične zasnove PPIP, se ukine se list št. 26, dodata pa se novi karti št. 28 in št. 29 (območji enot urejanja prostora NG-19/01 in NG-54/01). Karte se zaradi ukinitve ne preštevilčijo.

V prilogi 1 se spreminjajo določila vezana na enostavne in nezahtevne objekte.

Prilogi 1 in 2 k odloku se nadomestita v celoti.

Celotno gradivo je dostopno tudi na povezavi www.opn.si/mong.

(3) Postopek

Vsebina sprememb narekuje, da občina, skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. List Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) - ZPNačrt, spremembe in dopolnitve akta vodi kot reden postopek sprememb in dopolnitev.

Na podlagi določil ZPNačrt je bil, predvsem z namenom uresničevanja razvojnih pobud, z objavo v Uradnem listu RS, št.8/2015 dne 6.2.2015, sprejet Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev 5 OPN.

Občina je prejela in obravnavala 387 pobud občanov za izvzem parcel iz območja stavbnih zemljišč. Pozitivno se je opredelila do 144 pobud, ki jih je v celoti oziroma delno upoštevala.

Na podlagi sklepa in sprejetih stališč do pobud je bil pripravljen osnutek Sprememb in dopolnitev 5 OPN ter pridobljeno prvo mnenje nosilcev urejanja prostora.

Dopoljnjeni osnutek je Mestna občina Nova Gorica z javnim naznanilom javno razgrnila v času 31. maja do torika 5. julija 2016.

V času javne razgrnitve je bila dne 14. junija 2016 opravljena javna obravnava v prostorih Mestne hiše v Novi Gorici. V času javne razgrnitve je prispelo skupaj 61 pripomb in predlogov javnosti na dopoljnjeni osnutek Sprememb in dopolnitev 5 OPN.

Pripravljenec osnutka je v skladu z določili zakona do njih zavzel strokovna stališča, ki jih je s sklepom, dne 8.junija 2017, potrdil župan. Obvestilo o sklepu je bilo javno objavljeno na sedežih Krajevnih skupnosti, v dnevniku Primorskih novicah, na spletni strani občine in v mesečniku Goriška. Pripombodajalci, ki se jim je spremenila namenska raba zemljišča, pa so bili o tem tudi pisno seznanjeni. Ob upoštevanju stališč do pripomb in predlogov javnosti je MONG pripravila predlog sprememb in dopolnitev OPN ter k le-temu pridobila drugo mnenje v postopku sodelujočih nosilcev urejanja prostora, iz katerega je nedvoumno razvidno, da je MONG, pri pripravi predloga sprememb in dopolnitev OPN, upoštevala njihovo prvo mnenje oziroma predpise z njihovega delovnega področja. Na podlagi mnenj usklajeni predlog sprememb in dopolnitev OPN mora mestni svet Mestne občine Nova Gorica sprejeti z odlokom.

Narava sprememb in dopolnitev ni zahtevala vključevanja vseh nosilcev urejanja prostora, tako sta bila v postopek priprave SD OPN MONG 05 kot edina nosilca urejanja prostora vključena Ministrstvo za okolje in prostor in Direktorat za prostor, graditev in stanovanja in Ministrstvo za kulturo.

Občina je dne 4.7.2016 pridobila odločbo št.35409-157/2016/5 Ministrstva za okolje in prostor, s katero je odločeno, da postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) za predvidene spremembe in dopolnitve SD5 OPN ni potrebno izvesti.

Mestni svet je predlog sprememb in dopolnitev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (odlok) obravnaval na 29. seji Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica, dne 28.9.2017.

V sklopu obravnave odloka so bile podane pripombe in vprašanja svetnikov, do katerih se je strokovna služba opredelila.

Vse pripombe, ki se nanašajo oz. zahtevajo bistveno vsebinsko spremembo odloka, skladno z določili postopka sprejemanja odloka, določenega v Zakonu o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 in spremembe), ne morejo biti upoštewane. Predmet obravnave so vsebine, ki so bile predmet sprememb tega postopka. V drugem branju se

spremembe lahko le sprejemajo ali zavračajo, vsebinskih popravkov, ki niso bili predmet razgrnjenega dokumenta ali pripomb na razgrnjen dokument, ni dovoljeno vnašati.

V nadaljevanju podajamo obrazložitev upoštevanih sprememb kot tudi odgovore in obrazložitve na vprašanja svetnikov na temo obravnavane spremembe občinskega prostorskega načrta.

Upoštevani, in v predlog odloka vneseni, sta bili dve spremembi:

1. Svetnik Gregor Veličkov je podal pobudo za spremembo 5.člena odloka, naj se navedba »...ob izkazanem lastništvu investitorja« zamenja z navedbo »soglasjem lastnika zemljišča«. V obravnavanem členu je skladno z Zakonom o graditvi objektov ZGO -1F (Uradni list RS, št. 19/15) (v nadaljevanju ZGO) potrebno izkazovati pravico graditi, kar pa soglasje ne izkazuje.

Pobuda je smiselno upoštevana, dikcija v 5.členu odloka: »ob izkazanem lastništvu investitorja« se nadomesti z »ob investitorjevi izkazani pravici graditi«.

2. V času po objavi gradiva za obravnavo na mestnem svetu smo prejeli tudi pripombe strokovne javnosti, ki je opozorila na možnost nerazumevanja zapisa v preglednici šestega člena odloka, pri določanju potrebnega števila parkirnih mest. Zato so v tretjem stolpcu preglednice smiselno dodani oklepaji.

Odgovori na pripombe in vprašanja svetnikov in odborov:

Svetniki: Valter Vodopivec, Uroš Komel, Tomaž Jug, Luka Manojlovič, Simon Rosič, Robert Golob, Damjana Pavlica, Klemen Miklavčič

Pripombe na podrobne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora SO-08/01

Zaradi večjega števila pripomb na temo urejanja prostora v enoti **SO-08/01**, odgovore nanje podajamo v enem sklopu.

Pripombe so se nanašale na

- velikost parcele objekta 170 m² je premajhna, predlog min 250 m²
- parkiranje – vplivi na sosednja območja
- dostopi – nerešena vsebina dostopa na Solkansko polje
- Vsebine, vezane na športni park – parkiranje, parkovna ureditev, potek kolesarske povezave,...manko strategije umeščanja športnih dejavnosti v prostor

Obrazložitev:

- Velikost parcele objekta je manjša od splošno predpisane (250 m²), vendar tako zgoščena gradnja ni izjema. Parcela je sicer manjša, a na njej je dovoljena le gradnja enostanovanjskih stavb, kar pomeni za obravnavano območje skupno manjše število stanovanj kot v primeru namenske rabe SSs – strnjene stanovanjske gradnje, z min površino parcele 250m², a možnima dvema stanovanjskima enotama. Parcele vrstnih hiš (strnjena stanovanjska gradnja) na Ledinah merijo od 160 m² naprej, ravno tako najdemo parcele velikosti manj kot 250 m² tudi na območju strnjene stanovanjske gradnje v Solkanu (Ulica IX. Korpusa).
- Parkiranje - Športni park:
območje kot rekreacijska cona širšega mestnega območja – spodbuja se dostop do območja na trajnostne načine, primarno s kolesom. Za ta namen se načrtuje izvedba kolesarske brvi, znotraj same EUP SO-08/01 pa je zahtevana izgradnja kolesarske steze,

ki omogoča navezavo območja proti Šempetru (možen rezervat za smer Kras). Spodbujanje dostopa z avtomobili do rekreacijske cone je neprimerno, saj se bo skladno s prometnim načrtom dostopnost do območja z avtom oteževalo.

- v primeru velikih dogodkov – smiselno bi bilo, da se za primere organizacije velikih prireditev (nekaj krat letno) izdelava mobilnostni načrt in v njem določi, kam se usmerja avtomobile (določi parkirišča) in na kakšen način se poskrbi za prevoz obiskovalcev do prizorišča. Zaradi enkratnih dogodkov je vzpostavitev novega parkirišča izrazito netrajnostna.
- parkiranje – obrtna cona Solkan
Parkiranje znotraj obrtne cone je na javnih površinah in je zato pač namenjeno vsem, lastniki hal pa si lahko lastna parkirišča zagotavljajo tudi znotraj lastnih parcel objektov, kar izhaja iz veljavnega OPPN Obrtna cona Solkan. Tudi to območje bo obravnavano v okviru parkirne politike, iz katere lahko izhajajo različni ukrepi.
- dostopnost Solkanskega polja – ni predmet OPN
- Vsebine, vezane na športni park – Območje se ureja z Občinskim lokacijskim načrtom Športni park Solkan, ki je ustrezno nastavljal reševanje problematike območja. Prav tako se izdeluje strategija razvoja športa, na podlagi katere bo lahko OPN sploh ustrezno načrtoval rabe prostora in uvedel druge ukrepe.

DRUGE PRIPOMBE, PREDLOGI IN VPRAŠANJA

Svetnik Valter Vodopivec:

49. člen - zmanjšanje števila parkirnih mest, 48. člen - v delu, ki se nanaša na omogočanje vključevanja površine dislociranih parkirnih mest v parcelo objekta za eno in dvo stanovanjske stavbe,

Odgovor:

- Skladno z izdelano in na mestnem svetu potrjeno Celostno prometno strategijo se je Mestna občina Nova Gorica odločila za spremembe na področju mirujočega prometa ter s tem povezan ukrep 5.1 Izdelava podlag in uvedba prenovljenega sistema upravljanja parkirišč v okviru petega strateškega stebra – optimizacija motornega prometa. Del tega ukrepa je tudi zmanjšanje zahteve po minimalnem številu parkirnih mest. Minimalna zahteva potrebnih parkirnih mest pa je še vedno višja kot to zahtevajo državni predpisi, saj se zavedamo, da je spremembe potrebno uvajati postopoma. Minimalno zahtevano število parkirnih mest je zmanjšano le v primeru stanovanj in za nekatere dejavnosti na širšem mestnem območju, kjer pa je dodana tudi zahteva po zagotavljanju ustreznega števila parkirnih prostorov za kolesa, prav tako skladno z zastavljenimi cilji CPS.
- Že veljaven odlok omogoča dislocirana parkirna mesta, kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za umestitev zahtevanega števila parkirnih mest. Najpogosteje gre tu za problem strnjenih naselij, kjer na funkcionalne parcele starejših gradenj ni mogoče umeščati zadostnega števila parkirišč, saj v času nastanka (oblikovanja) parcele objekta niso imeli takšnih potreb. Za namen omogočanja ohranjanja zazidave (rekonstrukcij,...) na teh območjih se je predvidelo zgornje določilo. Predlagana dopolnitev le smiselno nadgrajuje že vpeljano pravilo in sicer, da se takšna zemljišča eno in dvostanovanjskih stavb, ki so v lasti investitorja, lahko štejejo v parcelo objekta, kar spet lajša pogoje gradenj, predvsem v strnjenih naseljih, kjer so obstoječe parcele objektov lahko tudi funkcionalno nezadostne. Določilo omogoča takšnim investitorjem ustrezne izrabe, saj so predpisani faktorji pogosto vezani na velikost parcele.

Svetnica Karmen Saksida, svetnik Miro Kerševan:

- Gradnja enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov (Priloga 1)
- Strateški del OPN – 27. člen, poglavje turizem

Odgovor:

Sprememba pogojev za umeščanje enostavnih in nezahtevnih kmetijskih objektov v prostor v obravnavani spremembi OPN se nanaša zgolj na uskladitev s spremembo zakonodaje s področja kmetijstva (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E, Uradni list RS, št. 27/2016). Ker razen uskladitve z zakonom ta vsebina ni bila predmet spremembe, se v postopek sprememb in dopolnitev tudi ni vključevalo Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Celostna problematika se lahko obravnava znotraj naslednje spremembe akta.

Kljub temu podajamo nekaj osnovnih komentarjev k predlogom svetnice Saksida:

- Glede določil kmetijske zakonodaje: Kmetijski zakon navaja le, katere objekte lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu dopušča in katerih ne. Kmetijski zakon se ne ukvarja z umeščanjem objektov v prostor, lokalnimi pogoji in drugim, to prepušča aktom lokalnih skupnosti.
- Glede vpliva umeščanja na razvoj turizma: namen določil je regulirati razvoj podeželja tudi iz vidika zaznavanja krajine. Podeželski turizem se ne nanaša zgolj na naše dojemanje naselij, temveč predvsem na naše dojemanje krajine. Tako so doživljajsko najkvalitetnejša prepoznana prav območja ohranjene krajine, v kateri se razpršena gradnja, pa čeprav kmetijskih objektov, ne pojavlja. Prav ukinitvev določil, ki jih ima OPN, bi bila priložnost za novo degradacijo odprtega prostora.
- Glede soglasja pristojnega oddelka h gradnji enostavnih in nezahtevnih kmetijskih objektov: Prav gotovo bi bila takšna procesna oblika odločanja iz vidika stroke najustreznejša, vendar pa zakon žal ne omogoča tovrstnega sprejemanja odločitev. Akt mora biti jasen in določen, tako da lahko upravni organ na podlagi njega odloča v vsakem trenutku. Nekatere sosednje občine so res imele v aktih vnešeno takšno določilo, vendar so ga, po naših vedenjih, z zadnjimi spremembami umaknile. Tako nam ostaja zahtevna naloga v naprej predpisati kje, kaj in kako se bo gradilo. Če bi želeli predpisana določila nadomestiti z boljšimi, bi bilo potrebno izdelati celovite strokovne podlage z namenom umeščanja tovrstnih objektov v prostor.
- Strateški del OPN ni bil predmet obravnavanih sprememb in dopolnitev. Pripombe na strateški del se bodo obravnavale v novem postopku.

Svetnica Tanja Pipan

Strateški del OPN – 27. člen, poglavje turizem

Odgovor:

27. člen je del strateškega dela OPN, ki ni bil predmet obravnavanih sprememb in dopolnitev. Obravnavane spremembe so se nanašale le na izvedbeni del odloka. Pobude v zvezi s področjem turizma bodo obravnavane v pravkar začetem postopku dopolnitev in sprememb občinskega prostorskega načrta, imenovanem SD7 OPN.

Svetnik Edbin Skok

50. člen – gradnja , postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, velikost kioska

Odgovor:

Člen obravnava enostavne in nezahtevne objekte, pa tudi tako imenovane začasne objekte (premični kioski, kontejnerji,...), ki po sprejetju Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) v uredbo niso več vključeni in zato zanje ne veljajo določila uredbe (kot na primer velikost objekta). Zato jih občina določa sama. Postavitve teh objektov imajo namreč opazen vpliv na prostor in naloga občine je, da jih regulira iz vidika umeščanja v prostor ter v aktu zanje podaja omejitve.

Svetnik Gregor Veličkov

- 39. člen – rekonstrukcija dovoljena, zakaj ne tudi nadzidava in dozidava
- 40. člen – črtanje besedne zveze »zakonito zgrajenih«
- 48. člen – dikcija »lastništvu investitorja« naj se nadomesti z dikcijo »soglasjem lastnika«
- 104. člen – definicija razpršene gradnje
- Ali je Regijski park Trnovski gozd že ustanovljen?

Odgovor:

- 39. člen – Obstoječi objekti so lahko skladni z načrtovano namensko rabo prostora ali pa ne. Ker morajo skladno z Zakonom o graditvi objektov ZGO -1F (Uradni list RS, št. 19/15, v nadaljevanju ZGO) vsi objekti izpolnjevati bistvene lastnosti, tudi zanesljivost, ki jo med drugim dosegamo z vzdrževanjem, se kot vrsta gradnje na vseh rabah omogoča rekonstrukcijo, ne pa novogradnje, kamor spadata dozidava in nadzidava. Novogradnje ne dovolimo kar generalno na vseh vrstah namenskih rab zato, ker so objekti lahko neskladni z načrtovano rabo in bi se z dodatno gradnjo neskladnost povečevala. Rekonstrukcija pa omogoča uporabnikom objekta normalno rabo objekta ter njegovo izboljšavo, predvsem pa omogoča tudi spremembo namembnosti skladno z načrtovano rabo prostora.
- Besedna zveza »zakonito zgrajen objekt« se v celotnem odloku ukinja in nadomešča z besedo »objekt«, kot to uporablja tudi zakonodaja (Zakon o graditvi objektov, Zakon o prostorskem načrtovanju,...). Kompleksnost pojma »objekt« je razložena v ZGO, ki med drugim določa tudi bistvene lastnosti objektov. V 13. členu zakon določa, da morajo biti vsi objekti skladni s prostorskimi akti, zanesljivi in evidentirani, kar pomeni, da so tudi zakonito zgrajeni. Uporaba besedne zveze »zakonito zgrajen objekt« je v odlok vnašala dvome o lastnostih objektov, o katerih odlok govori. Zato se beseda »objekt« uporablja kot predvideva ZGO, kjer pa gre za nelegalno zgrajene objekte, je to posebej navedeno.
- Predlog se nanaša na parcele, ki jih kljub dislociranosti lahko vključimo v parcelo objekta (nekoč gradbeno ali funkcionalno parcelo). Za to je skladno z Zakonom o graditvi objektov potrebno izkazovati pravico graditi, kar pa ne obsega soglasja lastnika. Pripombe ni mogoče upoštevati, kljub temu pa se dikcija »ob izkazanem lastništvu investitorja« nadomesti z dikcijo »ob investitorjevi izkazani pravici graditi«.
- Definicija objektov razpršene gradnje je podana v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. OPN jo povzema po pravilniku.
- Regijski park Trnovski gozd ni ustanovljen. Regijski park, skupaj z narodnim in krajinskim, je oblika širšega zavarovanega območja narave. Zavod za varstvo narave je v času izdelave OPN predvideval zavarovanje Trnovskega gozda z regijskim parkom (predlog), vendar pa danes tega zavarovanja v svojih evidencah ne načrtuje več.

Svetnik Anton Harej

Strateški razmislek o otroških igriščih

Odgovor:

Ni bil predmet obravnavanih sprememb in dopolnitev.

Odbor za prostor

V urejevalni enoti NG 28/01 se črta besedilo: »V vogalu ob krožišču je gradnjo treba zaključiti z objektom, ki predstavlja višinski poudarek. Za arhitekturno rešitev se izvede javni natečaj.«

Odgovor:

Predlagana sprememba je vsebinske narave in kot taka zaradi neskladnosti z določili postopka sprejemanja odloka, v sklopu te spremembe ne more biti upoštevana.

(4) Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom odloka

S sprejemom odloka želimo v taki meri spremeniti in dopolniti OPN, da bo omogočal uresničitev razvojnih pobud, trajnostni razvoj v prostoru, učinkovito in gospodarno rabo zemljišč, skladno s potrebami uporabnikov prostora.

(5) Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na področju

Pravno podlago za izdelavo načrta in sprejem odloka nudi Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Ur.l. RS, št. 33/07 s spremembami). Razmerja na področju naj se uredijo po načelu trajnostnega prostorskega razvoja, načelu javnosti, načelu usmerjanja prostorskega razvoja naselij, načelu prevlade javnega interesa, načelu ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, načelu vključevanja varstva kulturne dediščine in načelu strokovnosti.

(6) Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka

S sprejemom odloka bo temeljni prostorski akt občine v taki meri spremenjen in dopolnjen, da bo omogočal uresničevanje zastavljenih ciljev. Tako posodobljen akt bo ustreznejša zakonska podlaga v upravnem postopku izdajanja dovoljenj za gradnje in druge posege v prostor.

(7) Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom odloka

S sprejemom odloka ne bo prišlo do materialnih obveznosti za proračun Mestne občine Nova Gorica.

Mestnemu svetu predlagamo, da Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica sprejme.

Pripravila:

Nataša Ipavec

Podsekretar za področje urejanja prostora

Aleksandra Torbica

Vodja Oddelka za okolje,

prostor in javno infrastrukturo prostora

Matej Arčon
ŽUPAN

Priloga: Neuradno prečiščeno besedilo s spremembami in prilogo