

PRIPRAVLJALEC

Občina Bloke

Nova vas 4a, 1385 Nova vas

PREDSTAVNIK PRIPRAVLJALCA

Stane Jakopin

NAČRTOVALEC

Struktura

načrtovanje v gradbeništvu in urejanju prostora, trženje Mirna Peč d.o.o.

PROSTORSKI AKT/DEL

Občinski podrobni prostorski načrt občine Gospodarska cona Velike Bloke

35 - Obrazložitev

FAZA

fp7 - predlog (p)

ŠTEVILKA PROJEKTA

U1002

OZNAKA MAPE-DELA MAPE, ŠTEVILKA IZVODA

I-d/10, 01/01

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC, IŠ:

Jože Slak, univ.dipl.inž.arh. ZAPS -0331

ORGANIZACIJSKI VODJA PROJEKTA

Jože Derganc, dipl.oec.

SKRBNIK PROJEKTA

Igor Skok, inž.geod.

OSTALI ČLANI DELOVNE SKUPINE

Lilijana Kerec, arh.

Artima Nikolovska, univ.dipl.inž.arh.

Sabrina Zaletel, univ.dipl.inž.kraj.arh.

ODGOVORNI PREDSTAVNIK PODJETJA

Jože Slak, direktor

DATUM: _____

KRAJ IN DATUM IZDELAVE
na Škofljici, maj 2012

Vsebina:

- 3.5.1 Uvod
- 3.5.2 Ocena stanja in razlogi za sprejem akta
- 3.5.3 Postopek priprave in sprejemanja akta
- 3.5.4 Način priprave akta
- 3.5.5 Obrazložitev ključnih vsebin akta
- 3.5.6 Ocena finančnih in drugih posledic
- 3.5.7 Priloga

3.5.1 Uvod

Občina Bloke je v letu 2009 začela pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev Gospodarske cone Velike Bloke na območju nekdanje vojašnice, ki je bilo v prostorskih planskih aktih Občine Bloke s spremembami in dopolnitvami v letu 2009 opredeljeno kot območje s stavbnimi zemljišči za razvoj gospodarstva. Priprava akta je skladna z nadrejenimi prostorskimi akti in drugimi razvojnimi dokumenti občine. Predmetna prostorska ureditev bo zagotovila nove prostorske možnosti za proizvodne, servisne in storitvene dejavnosti, odpiranje novih delovnih mest in s tem hitrejši gospodarski razvoj občine.

3.5.2 Ocena stanja in razlogi za sprejem akta

Ocena stanja

Po izpraznitvi vojašnice je na pobudo Obrtne zbornice Cerknica območje vojaških objektov s spremembo prostorskega plana občine dobilo novo namembnost, kot območje gospodarske cone za potrebe razvoja dejavnosti članov zbornice in domačih podjetij. Do območja, ki leži v bližini vasi Velike Bloke, je zagotovljena komunalna oprema in navezava na prometno omrežje. Z načrtovanjem nove prostorske ureditve je potrebno omogočiti preureditev območja, komunalno opremljanje in prilagoditev potrebam investitorjev za obrtne, proizvodne, oskrbne in storitvenih dejavnosti.

Veljavni prostorski akti

- Odlok o dolgoročnem planu Občine Cerknica za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni list SRS, št. 34/90), Odlok o družbenem planu Občine Cerknica za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni list SRS, št. 12/88),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Loška dolina (Uradni list RS, št. 56/96) ter
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Loška dolina za območje Občine Bloke za obdobje 1986–2000 (Uradni list RS, št. 96/03 in 95/09).

Pravne podlage

Območje je v planskem aktu občine opredeljeno z oznako 150-40a – Velike Bloke kot samostojna poselitvena enota - gospodarska cona namenjena obrti, poslovno-trgovskim, gostinskim, izobraževalnim dejavnostim in prometu, kjer se lahko vzdržujejo in prenavljajo obstoječi in gradijo novi objekti ter urejajo prometne in zelene površine. Območje je potrebno urejati z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN). V planskem aktu so podane ključne usmeritve, ki jih je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati.

Postopek priprave podrobnega prostorskega načrta je bil začel na osnovi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07, 109/09) in podzakonskih predpisov. Na tej osnovi je župan Občine Bloke sprejel Sklep o začetku izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja 150 – 40a Velike Bloke - gospodarska cona (Ur.l. RS, št. 91/09, z dne 13. 11. 2009). Pri izdelavi akta se upošteva Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 79/07 z dne 30. 10. 2007).

Razlogi za sprejem akta

Trenutne prostorske potrebe podjetij z domicilom v občini Bloke in Notranjski regiji so na obstoječih lokacijah vse manj obvladljive, zlasti pa ne nudijo dolgoročnih možnosti za razvoj dejavnosti.

Občina Bloke na svojem območju nima razpoložljivega prostora za ureditev gospodarske cone s komunalno opremljenimi zemljišči za domača podjetja in nove investitorje s širšega zaledja Notranjske ter od drugod. Vrsta obrtnikov in podjetij s področja predelovalnih dejavnosti in industrije, gradbeništva, transporta in storitev, nima ustreznih prostorskih pogojev za razvoj svojih dejavnosti in uveljavitev na vse bolj zahtevnih trgih. Planska sprememba namembnosti rabe prostora na tem območju je bila izvedena v letu 2009 in zato v bilanci stavbnih zemljišč predstavlja zalogo neizkoriščenih prostorskih rezerv občine. Ob hkratnem interesu investitorjev za gradnjo novih proizvodnih, oskrbnih in storitvenih objektov v občini, ki so organizirani v okviru Obrtne zbornice Cerknica, so tako podani realni pogoji za pripravo prostorskega izvedbenega akta.

Pomen akta

V pristojnosti občine, kot odgovorne nosilke načrtovanja prostorskega razvoja, urejanja gospodarske javne infrastrukture v prostoru in stanja okolja, je zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za razvoj gospodarskih dejavnosti v okviru urejenih in komunalno opremljenih kompleksih. Pri tem je občina v vlogi skrbnika prostora dolžna skrbeti za varovanje javnega interesa.

Ključni pomen OPPN je, da bodo z njim vzpostavljeni ustrezni strokovni in pravni pogoji za ureditev večjega prostorskega kompleksa namenjenega gospodarskim dejavnostim in gradnjo komunalne, prometne, energetske in komunikacijske infrastrukture. Skozi uresničitev akta oz. izgradnjo GC Velike Bloke bodo zagotovljene prostorske možnosti za investicije v nove proizvodne, oskrbne in storitvene zmogljivosti. Hkrati bodo podane možnosti za preselitev dejavnosti z neprimernih lokacij in za izboljšano stanje okolja na degradiranih površinah nekdanje vojašnice. S sprejemom akta bodo podani pogoji za posege v prostor ter pravna osnova za pridobivanje gradbenih dovoljenj.

3.5.3 Postopek priprave in sprejemanja akta

Postopek priprave akta je bil začel v novembru 2009, s sprejemom sklepa o začetku priprave akta. Pripravljen osnutek OPPN je bil posredovan v pridobitev smernic naslednjim nosilcem urejanja prostora:

A) Ministrstva in organi v njihovi sestavi:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana – področje prostorskega razvoja;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska 48, 1000 Ljubljana – področje varstva okolja;
3. Ministrstvo za okolje in prostor, ARSO, Urad za opravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja srednje Save, Einspielerjeva 6, 1000 Ljubljana – področje upravljanja z vodami;
4. Ministrstvo za okolje in prostor, ARSO, Urad za okolje, Sektor za varstvo narave, OE Ljubljana, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana – področje varstva narave;
5. Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana – področje varstva nepremične kulturne dediščine;
6. Zavod RS za varstvo narave, OE Ljubljana, Kersnikova 3, 1000 Ljubljana – področje varstva narave;

7. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, Dunajska 58, 1000 Ljubljana – področje kmetijstva in gozdarstva;
8. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Postojna, Vojkova ulica 9, 6230 Postojna – področje gozdarstva;
9. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana;
10. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana – področje obrambe;
11. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Postojna, Kolodvorska cesta 5, 6230 Postojna – področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
12. Ministrstvo za gospodarstvo, Direktorat za notranji trg, Kotnikova 5, 1000 Ljubljana – področje blagovnih rezerv;
13. Ministrstvo za gospodarstvo, Direktorat za energijo, Kotnikova 5, 1000 Ljubljana – področje energetske infrastrukture;
14. Ministrstvo za gospodarstvo, Kotnikova 5, 1000 Ljubljana – področje rudarstva;
15. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za planiranje, Tržaška 19, 1000 Ljubljana – področje ureditve prometa;
16. Služba Vlade RS za lokalno samoupravno in regionalno politiko, Kotnikova 28, 1000 Ljubljana – področje regionalnega razvoja.

B) Nosilci javnih pooblastil:

17. JP Elektro Ljubljana, PE okolica, Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana;
18. ELES Elektro – Slovenija, d.o.o., Prenos električne energije – Služba za nadzor, Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana;
19. Telekom Slovenije, PE Ljubljana, Regionalna enota TK omrežja Zahod, Stegne 19, 1547 Ljubljana;
20. Župan Občine Bloke, Občinski svet Občine Bloke, Nova vas 4a, 1385 Nova vas;
21. JP Komunala Cerknica d.o.o., Notranjska cesta 44, 1380 Cerknica;
22. Občina Bloke – Režijski obrat, Nova vas 4 a, 1385 Nova vas – kanalizacija, vodovod, ceste;
23. Geoplin plinovodi d.o.o. Ljubljana, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana.

Navedeni nosilci urejanja prostora, razen MOP Direktorat za prostor, so se na vlogo pripravljavca z dne 21. 5. 2010 po prejemu osnutka OPPN odzvali s smernicami za pripravo OPPN. MOP, Direktorat za okolje je v skladu z 58. členom ZPNačrt sporočil, da je za OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Pri pridobivanju smernic so MOP – Urad za okolje, MORS – Direktorat za obrambne zadeve, MG – Direktorat za notranji trg, MG – Direktorat za energijo (za področje rudarstva) ter Geoplin plinovodi d.o.o. izjavili da za dajanje smernic niso pristojni oziroma, da smernic k pripravi akta nimajo, zato se jih v nadaljnjem postopku ne vključuje.

Na podlagi smernic je bil pripravljen dopolnjen osnutek akta za javno razgrnitev in izdelano je bilo okoljsko poročilo. Javna razgrnitev OPPN in okoljskega poročila je bila izvedena v času od 21.03. do 22.04. 2011, javna obravnava pa je bila opravljena 06. 04. 2011. Gradiva so bila v času javne razgrnitve na ogled v prostorih Občine Bloke ter na spletnih straneh občine. Na razgrnjeno gradivo OPPN se je s pisnimi pripombami odzvalo 6 dajalcev pripomb, 6 pa jih je pripombe podalo ustno na javni obravnavi. Stališča do pripomb, ki jih je pripravil izdelovalec so bila potrjena s sklepom župana Občine Bloke, št. 3505-0001/2011, z dne 06.07.2011. Skladno z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07 in 108/09) so bila ta tudi podlaga za pripravo predloga akta. Predlog akta je bil pripravljen v

septembru 2011, usklajevan s pripravljavcem v oktobru ter novembra 2011 posredovan nosilcem urejanja prostora, da nanj podajo mnenje iz njihove pristojnosti. Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog akta je potekalo v času od novembra 2011 do aprila 2012. V tem času so bila izvedena usklajevanja z nekaterimi nosilci (Elektro, Občina, Ministrstvo za kulturo, Zavod za gozdove Slovenije OE Postojna) in pridobljena pozitivna mnenja. Na podlagi pozitivnih mnenj nosilcev, ki so vključeni tudi v postopek celostne presoje vplivov na okolje (Zavod RS za varstvo narave, Ministrstvo za zdravje in Ministrstvo za kulturo) je bila podana vloga na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje za pridobitev odločbe o sprejemljivosti vplivov plana na okolje. S tem so izpolnjeni vsi pogoji za sprejem akta.

Celostna presoja vplivov na okolje (CPVO)

V postopku priprave in sprejemanja OPPN je bilo izdelano okoljsko poročilo (OP) in januarja 2011 poslano Ministrstvu za okolje in prostor, da v postopku CPVO poda odločitev o njegovi ustreznosti. OP je bilo usklajevano z Ministrstvom za zdravje in Ministrstvom za kulturo. V sklopu CPVO predlagane prostorske ureditve je bila s strani Ministrstva za kulturo predpisana izvedba predhodne arheološke raziskave ureditvenega območja. Javna razgrnitev OP je bila izvedena sočasno z razgrnitvijo OPPN. Ministrstvo za okolje in prostorje podalo mnenje o ustreznosti Dopolnjenega okoljskega poročila za OPPN Gospodarska cona Velike Bloke in mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje (št. 35409-131/2010, z dne 05.09.2011), v katerem ocenjuje, da so vplivi izvedbe plana na okolje za predmetni plan, ob izvedbi omilitvenih ukrepov sprejemljivi. Omilitveni ukrepi iz OP so bili smiselno vključeni v predlog akta. Predlog OPPN je bil v končno potrditev posredovan na MOP, Direktorat za okolje 18. 11. 2011. Dne 18. 01. 2012 je ministrstvo potrdilo plan z odločbo št. 35409-131/2010/29.

3.5.4 Način priprave akta

Pri prevzemu naloge je izdelovalec akta prejel izsek iz veljavnega prostorskega planskega akta, geodetske podlage in druge prostorske podatke. Pomembna vhodna gradiva, ki jih je potrebno ob tem upoštevati, so bila sprejeti dokumenti in akti občine ter druga gradiva strokovne narave.

V postopku priprave občinskega prostorskega načrta gospodarske cone Velike Bloke (v nadaljevanju OPPN GC V. Bloke) so izdelane strokovne podlage s katerimi je ugotovljeno stanje v prostoru, njegove zmogljivosti in omejitve ter preverjene težnje in možnosti za razvoj dejavnosti na posamezni lokaciji znotraj območja urejanja. Po pridobitvi smernic in ob upoštevanju okoljskih omejitev je bila v nadaljevanju postopka rešitev prostorske ureditve optimizirana z upoštevanjem vseh možnih prostorskih in razvojnih vidikov ter potreb znanih investitorjev.

Glede na odločitev ministrstva pristojnega za okolje, da je za predmetno ureditev potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje je bilo v fazi priprave dopolnjenega osnutka akta potrebno izdelati okoljsko poročilo z oceno sprejemljivosti vplivov izvedbe podrobnega prostorskega načrta v naravo na varovana območja ter naravno in bivalno okolje. Predlagani omilitveni ukrepi iz OP so bili upoštevani pri načrtovanih urbanističnih in komunalnih ureditev ter določitvi prostorskih izvedbenih pogojev za realizacijo posegov v prostor. V skladu z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je pripravljen predlog akta za nadaljnji postopek, to je za pridobitev mnenj in končni sprejem akta.

3.5.5 Obrazložitev ključnih vsebin akta

Opis in obseg območja urejanja

Območje načrtovane GC V. Bloke zajema kompleks opuščenih objektov nekdanje vojašnice Velike Bloke. Kompleks GC leži v neposredni bližini, severno od naselja Velike Bloke, ob cesti V. Bloke – Velike Lašče. Območje se prometno navezuje na občinsko središče - Novo vas. S treh strani je obkroženo s kmetijskimi zemljišči, na vzhodni strani meji na gozd. Zahodni in osrednji del območja sta geomorfološko razmeroma izravnana in v rahlem nagibu, vzhodni del pa je nekoliko strmejši. Območje urejanja obseg 104.220 m².

Pravno prostorski režim

Za območje urejanja se s prostorskimi sestavinami plana zahteva priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Prostor GC se nahaja v območju varovanja ekološko pomembnega območja (EPO, koda 8000) - življenjski prostor velikih zveri. Upoštevajo se varstva in usmeritve, kot je podano v 5. členu Uredbe o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/2004). Pri načrtovanju prostorskih rešitev in komunalne opreme območja se upoštevajo splošni prostorski pogoji urejanja ter odloki s področja komunalne oskrbe in cest v občini.

Namen prostorske ureditve

Ureditev območja s podrobnim prostorskim načrtom ima več medsebojno enakovrednih namenov in sicer:

- zagotovitev prostorskih pogojev za razvoj gospodarske dejavnosti v občini v obliki komunalno urejene gospodarske cone za potrebe industrijske proizvodnje, izvajanja storitev, oskrbe in poslovnih dejavnosti, izobraževanja in raziskovanja,
- reurbanizacija in revitalizacija degradiranih urbaniziranih površin nekdanje vojašnice in racionalna izraba tega prostora,
- sanacija stanja enote poselitve v širši kulturni krajini ter kakovostna preobrazba prostora.

Zasnova prostorske ureditve

Območje je razdeljeno na posamezne gradbene enote (GE), razporejene ob notranji mreži dostopnih cest. Opredeljenih skupaj 22 GE. Pri oblikovanju velikosti in lege GE je bila v kar največji meri upoštevana obstoječa parcelacija ter lega objektov. V skladu s podzakonskimi predpisi so opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in dopustnih dejavnosti, dopustnih vrst gradenj objektov, njihove lege, velikosti in oblikovanja. Na posamezni GE so izoblikovane rešitve zasnove ureditve v sodelovanju z investitorji tako, da se umeščajo novi objekti ali ohranjajo in prenavljajo obstoječi ob upoštevanju potreb dejavnosti in stanja objektov. Na vsaki GE so opredeljene tudi manipulativne in prometne površine za nemoteno funkcioniranje GE.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture upošteva ureditev potrebne gospodarske javne infrastrukture ob upoštevanju zatečenega stanja. V osnovi so infrastrukturna omrežja umeščena v koridor javnega prostora v cestnem svetu.

Opredeljeni pogoji različnih režimov varovanj zagotavljajo varnost naravnega in bivalnega okolja in omejitve glede vplivov na bližnjo poselitve.

Območje GC se navezuje na severu preko ceste R3-748 Nova vas – Lužarji – Velike Lašče na regionalno cesto R1-212 ter preko nje na zahod v smeri Cerknice in Unca na avtocesto in na vzhodu čez Sodražico in Žlebič v smeri Ljubljane in Dolenjske. Promet, zlasti tovorni promet, z območja cone ne sme obremenjevati naselja Velike Bloke, zato dostop z vozili v cono z

južne strani (razen za interventna vozila) ne bo dovoljen, tovorni promet pa se v celoti usmerja proti Novi vasi.

3.5.6 Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejem odloka, ki predstavlja le pravno osnovo za izvedbo upravnih postopkov, ne bo imel neposrednih finančnih posledic za proračun občine.

Gradnjo komunalne opreme območja izvaja investitor oziroma vsakokratni lastnik zemljišča na podlagi pogodbe o opremljanju stavbnega zemljišča, ki jo sklene z občino in v kateri bo občina določila obveznosti investitorja pri izvedbi objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih ureditev v javno korist.

3.5.7 Priloga:

Grafični prikaz – karta 2.2.3. Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova (M 1:1500)