

OBČINA VODICE



Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice
tel: 01 – 833 26 10
fax: 01 – 833 26 30
www.vodice.si
obcina@vodice.si

TOČKA 13

ZADEVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice

Občina Vodice
Aco Franc Šuštar, župan
Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice



Številka:
Datum: 17.5.2019

OBČINA VODICE
OBČINSKI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 7. redni seji Občinskega sveta Občine Vodice
- NASLOV:** Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice (OPN Vodice) – predlog
- PREDLAGATELJ:** Aco Franc Šuštar, župan
- POROČEVALCI:** Tatjana Resman, občinska uprava; LUZ d.d.
- PRIPRAVILI:** Tatjana Resman, občinska uprava Občine Vodice, v sodelovanju z LUZ d.d.
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Občine Vodice v II. branju potrjuje in sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vodice.**




Aco Franc Šuštar
Župan Občine Vodice

Priloge:

- obrazložitev
- Občinski prostorski načrt Občine Vodice – SD OPN 1 predlog (*tekstualni del - čistopis*):
 - odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vodice
 - priloga 1
 - priloga 2
 - priloga 3
 - priloga 4

- Občinski prostorski načrt Občine Vodice – SD OPN 1 predlog (*tekstualni del – vidni popravki*):
 - odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vodice
 - priloga 1
 - priloga 2
 - priloga 3
 - priloga 4

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vodice – neuradno prečiščeno besedilo (z *vklučenimi spremembami in dopolnitvami iz SD OPN 1*)

- Občinski prostorski načrt Občine Vodice - SD OPN 1 predlog (*grafični del – strateški del*):
 - Karta I: Zasnova prostorskega razvoja občine
 - Karta II: Zasnova gospodarske javne infrastrukture
 - Karta III: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo ter prikaz okvirnih območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve
 - Karta IV: Usmeritve za razvoj v krajini
 - Karta V: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

- Občinski prostorski načrt Občine Vodice - SD OPN 1 predlog (*grafični del – izvedbeni del*):
 - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

- Priloge:
 - podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP Re_7 (grafični del)
 - prikaz območij II. stopnje varstva pred hrupom
- * *Grafični prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za enoti EUP Ve_14 in Vo_59 (prej Vo_18c) je objavljen na občinski spletni strani v sklopu gradiva veljavnega OPN – dodatno ni priloženo*

- Ostale priloge:
 - seznam pridobljenih mnenj k predlogu SD OPN Vodice
 - pridobljena druga mnenja nosilcev urejanja prostora
 - pregled sprejemljivosti razvojnih pobud
 - zapisniki:
 - zapisnik 3. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 16.3.2015
 - zapisnik 4. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 8.4.2015
 - zapisnik 6. redne seje Občinskega sveta Občine Vodice, z dne 21.4.2015 (izsek)
 - zapisnik 7. redne seje Občinskega sveta Občine Vodice, z dne 27.5.2015 (izsek)
 - zapisnik 16. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 14.3.2017
 - zapisnik 19. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 27.6.2017
 - zapisnik 20. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 27.9.2017
 - zapisnik 27. redne seje Občinskega sveta Občine Vodice, z dne 27.10.2017 (izsek)
 - zapisnik 23. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 7.3.2018
 - zapisnik 31. redne seje Občinskega sveta Občine Vodice, z dne 20.3.2018 (izsek)
 - zapisnik 31. redne seje Občinskega sveta Občine Vodice, z dne 20.3.2018 (izsek)
 - zapisnik 2. seje Odbora za komunalo in urejanje prostora, dne 7.5.2019 (osnutek)



OBRAZLOŽITEV

1. Pravna podlaga:

- Statut Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 7/14, 3/18),
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. 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, 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8; v nadaljevanju: ZPNačrt),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 1/14, 8/14, 4/15; Uradni list RS, št. 17/15; v nadaljevanju: OPN),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Vodice (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 2/14, 6/15).

2. Razlogi, namen in cilji priprave sprememb in dopolnitev OPN Vodice (po rednem postopku)

Občina Vodice je takoj po sprejemu OPN v začetku leta 2014 pristopila k postopku prvih rednih sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SD OPN 1). Ocena stanja in razlogi za izvedbo postopka SD OPN 1 so bili opredeljeni v sklepu o začetku postopka (Uradno glasilo Občine Vodice, št. 2/14). Z vidika spremembe namenske rabe so se predvidele predvsem spremembe na podlagi podanih razvojnih pobud in njihove sprejemljivosti. Zaradi sprememb zakonodaje in predpisov ter ugotovljenih pomanjkljivosti in neusklajenosti v veljavnem OPN pa so se predvidele tudi ustrezne spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP).

V letu 2014 se je pristopilo k zbiranju razvojnih pobud ter k izdelavi strokovnih podlag s področja turizma, lokalnega gospodarstva in prometa, zbrane razvojne pobude pa so se obravnavale v okviru analize razvojnih pobud. Na podlagi vseh navedenih gradiv, ki sta jih obravnavala Odbor za komunalo in urejanje prostora ter Občinski svet Občine Vodice je bil v septembru 2015 izdelan osnutek SD OPN 1, ki je bil posredovan v pridobitev prvih mnenj nosilcem urejanja prostora. Po dolgotrajnih usklajevanjih, pridobitvi mnenj k osnutku SD OPN 1 in pridobitvi odločbe, da v postopku ni potrebno izdelati izvesti celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) je bil v letu 2017 izdelan dopolnjen osnutek SD OPN 1 in posredovan v obravnavo Odboru za komunalo in urejanje prostora ter Občinskemu svetu Občine Vodice. Vsebina razprave in podane pripombe so razvidne iz priloženih zapisnikov. V začetku leta 2018 je sledila javna razgrnitev SD OPN 1, stališča do podanih pripomb in predlogov pa so bila objavljena v marcu 2018 (*objavljeno na občinski spletni strani*). Na podlagi stališč se je pripravil predlog SD OPN 1, ki je bil v aprilu 2018 posredovan v pridobitev drugih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora. Tudi v tej fazi postopka je bilo še nekaj usklajevanj z nekaterimi nosilci urejanja prostora, zadnje pozitivno drugo mnenje (s strani MOP) k predlogu SD OPN 1 je Občina Vodice prejela 20.3.2019, po dodatnem usklajevalnem sestanku pa še odgovor dne 15.5.2019 (na podlagi posredovanih dodatnih obrazložitvev za pobude P_042_DOr, P_043_DOr, P_014_DOr, P_078_DO in P_037_ŠT).

V skladu z določbami 52. člena ZPNačrt občina na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora uskladi predlog občinskega prostorskega načrta in ga pošlje v sprejem občinskemu svetu. Občina Vodice je k predlogu SD OPN 1 pridobila pozitivna mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora, s čimer je izpolnjen zakonski pogoj za posredovanje predloga v obravnavo in sprejem na Občinskemu svetu Občine Vodice.

3. Obrazložitev sprememb

Tako Odbor za komunalno in urejanje prostora kot Občinski svet Občine Vodice sta v okviru predhodnih obravnav gradiva SD OPN 1 podala pripombe in predloge, ki so v končnem predlogu smiselno upoštevani. Podrobnejša vsebina pripomb in predlogov je razvidna v priloženih zapisnikih ter v stališču do pripomb in predlogov v javni razgrnitvi, ki je objavljeno na občinski spletni strani Občine Vodice. Ker so pripombe in predlogi razvidni v že omenjenih dokumentih, jih v tej obrazložitvi ne ponavljamo.

V okviru pridobivanja drugih mnenj k predlogu SD OPN 1 je bilo s strani nekaterih nosilcev urejanja prostora podanih še nekaj pripomb, ki se nanašajo na besedilni del in so v končnem predlogu upoštevane. Pripombe nekaterih nosilcev urejanja prostora so se nanašale tudi na spremembo namenske rabe in posledično so nekateri posegi izločeni iz končnega predloga SD OPN 1. Glede na to, da so bili omenjeni posegi uvrščeni v javno razgrnjen dopolnjen osnutek in predlog SD OPN 1 zato predlagamo, da se ti posegi, ki so bili v fazi pridobivanja drugih mnenj na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora iz predloga izločeni, avtomatično uvrstijo v postopek drugih rednih sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SD OPN 2), ki se je pričel v maju 2018.

Spremembe in dopolnitve v okviru končnega predloga SD OPN 1 se nanašajo predvsem na besedilni del SD OPN 1, uskladitve namenske rabe pa so vključene v grafičnem delu SD OPN 1.

V priloženem gradivu je priložena uradna oblika odloka SD OPN 1, za lažje razumevanje pa prilagamo tudi neuraden čistopis besedila odloka z vidnimi popravki.

Gradivu prilagamo tudi grafični del in sicer strateške karte ter grafični prikaz osnovne in podrobnejše namenske rabe zemljišč. Ob tem prilagamo tudi grafični del podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za območje EUP Re_7, ki izhaja iz urbanistične rešitve izdelane v letu 2013 in katera predstavlja podlago za urejanje predmetnega območja. Priložen je tudi prikaz območij z II. stopnjo varstva pred hrupom. V zvezi s področjem varstva pred hrupom bo Občina Vodice v postopku SD OPN 2 pristopila k izdelavi strokovnih podlag, ki bodo določile območja, ki izpolnjujejo pogoje za različne stopnje varstva pred hrupom.

Če na kratko povzamemo pomembnejše spremembe in dopolnitve OPN, ki so vključene v SD OPN 1, gre med drugim za sledeče:

- Usklajeni so posamezni izrazi v celotnem besedilu (npr. gradbena parcela namesto zemljišče namenjeno za gradnjo, ipd.).
- Iz strateškega dela je izločena navedba železniške povezave Ljubljana-Brnik.
- Vključene so usmeritve iz izdelanih strokovnih podlag s področja turizma, lokalnega gospodarstva in prometa, na podlagi katerih se dopolnjujejo usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih in urbanistično oblikovanje naselij.
- V JV delu naselja Repnje se načrtuje obrtna cona, namenjena potrebam lokalnih podjetnikov. Predvideno je urejanje na podlagi OPPN, ki bo med drugim podal tudi natančnejše pogoje glede dopustnih dejavnosti na območju. Obrtna cona se načrtuje v obsegu, usklajenem z nosilci urejanja prostora.
- Na območju celotne občine se načrtuje celovita ureditev melioracijskega jarka, za katerega je določena posebna enota urejanja prostora, urejanje pa se bo izvedlo na podlagi OPPN.
- Območje opuščene kamnoloma v Povodju se nameni razvoju družbenih dejavnosti, kot so turizem in rekreacija, kultura in izobraževanje ali druge javne dejavnosti. Za območje se izdelata načrt sanacije in OPPN.
- V izvedbenem delu OPN se odpravlja nekatera neskladja in nejasnost posameznih PIP, kar se je pokazalo ob uporabi OPN v praksi pri izdajanju gradbenih dovoljenj (hierarhija PIP, oblikovanje objektov, ipd.).
- Poenostavljena so določila glede tipologije objektov.
- Za gradnjo objektov gospodarske ali družbene javne infrastrukture in javnih objektov se dopušča odstopanje od nekaterih splošnih PIP, s čimer se omogoča lažje pridobivanje gradbenih dovoljenj, upoštevajoč izkušnje v dosedanjih upravnih postopkih na pristojni UE.
- Iz OPN se izločijo podrobnejša določila glede pomožnih objektov, saj je to področje urejeno v ločenem občinskem predpisu.

- Vsebina nekaterih členov je skrajšana in vsebuje povezavo do predpisov, ki urejajo posamezno področje (pomožni objekti) ali do podatkov v prikazu stanja in uradnih evidencah (območje poplavnosti).
- Skrajšana so določila PIP glede na podrobnejšo namensko rabo, nekatera določila so opredeljena že v splošnih PIP.
- Na območju podrobnejše namenske rabe SSs in A se podobno kot v SKs zvišuje dopustna stopnja pozidanosti na 40 %.
- Na območjih stanovanjske namembnosti (SSs, SKs, A) se dopušča tudi dejavnosti s področja turizma ob upoštevanju dodatnih pogojev.
- Dodana so določila za podrobnejši namenski rabi B – posebna območja (se nanaša na območje kamnoloma v Povodju) in ZP – parki.
- V primeru predvidene gradnje do štirih objektov je zahtevana predhodna izvedba parcelacije, s katero se zagotavlja ustrezno parcelno stanje ter dostop do parcel. V primeru predvidene gradnje 5 ali več objektov pa se zahteva izdelava OPPN.
- V primeru urbanističnih rešitev se natančneje določa v primeru kakšnih sprememb rešitve je potrebno izdelati OPPN. Ta zahteva velja le v primeru spremembe parcelacije ali spremembe komunalne ureditve. V primeru spremembe glede oblikovanja ali velikosti objektov pa je možno upoštevanje določil PIP, ki veljajo na območju EUP ali bližnje EUP, glede na lokacijo urbanistične rešitve.

Navedene spremembe in dopolnitve so vključene v besedilnem delu, smiselno tudi v grafičnem delu.

Spremembe in dopolnitve prilog 1 in 2 so vključene glede na zahteve nosilcev urejanja prostora in ob upoštevanju sprejemljivih razvojnih pobud. Vključena so tudi določila že veljavnih urbanističnih rešitev (območja EUP Ve_14 – Vesca, EUP Vo_59 – Vodice in EUP Re_7 – Repnje). V območju EUP Ve_5 je vključena zahteva MKGP po zagotovitvi nadomestnih kmetijskih zemljišč zaradi spremembe namembnosti zemljišč v naselju Polje, ki je namenjena potrebam občanov. V prilogi 2 so predvidena nova območja urejanja z OPPN v Repnjah (EUP Re_20 - obrtna cona), Povodju (EUP Sk_26 – območje kamnoloma) in v delu občine, kjer poteka melioracijski jarek in je predvideno njegovo celovito urejanje (EUP Bu_25).

V povezavi z uskladitvijo člena OPN, ki se nanaša na pomožne objekte je v OPN vključena nova priloga 3, ki vsebuje podrobne PIP za pomožne objekte (nezahtevne in enostavne).

Dodana je tudi nova priloga 4, katere namen je obrazložitev nekaterih pojmov iz OPN. Z grafičnim prikazom bodo vsem uporabnikom OPN posamezna določila lažje razumljiva.

Spremembe in dopolnitve grafičnega dela OPN so povezane z zgoraj navedenimi dopolnitvami, spremembe namenske rabe so usklajene z nosilci urejanja prostora. Večji del sprememb osnovne namenske rabe se nanaša na spremembe v stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, pri čemer gre predvsem za manjše širitve, namenjene posamični gradnji za potrebe občanov oz. lastnikov zemljišč. Širitve stavbnih zemljišč niso namenjene obsežnejši gradnji za trg. V postopku SD OPN 1 je tako predvidena sprememba namenske rabe zemljišč v skupni površini ca. 8 ha, od tega se večji del namenja stanovanjski gradnji (3,23 ha), površinam za gospodarsko dejavnost (2,67 ha) in zelenim površinam (1,3 ha). Na območju Repenj se v JV delu naselja načrtuje obrtna cona, obseg spremembe je usklajen z nosilci urejanja prostora. V grafičnem delu je tudi vključeno tudi območje nove EUP, ki obsega območje melioracijskega jarka, ki poteka v osrednjem delu občine. V grafični del izvedbenega dela OPN sodi tudi karta z določenimi 3 območji, ki se nahajajo v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Gre za naselja s prevladujočo stanovanjsko funkcijo, karta pa je izdelana na podlagi zahtev ministrstva za zdravje. Zaradi natančnejše določitve stopnje varstva pred hrupom za območje občine bo v postopku SD OPN 2 izdelana strokovna podlaga z meritvami, na podlagi katerih se bo določilo ustrezne stopnje varstva pred hrupom.

Ob upoštevanju navedenih sprememb in dopolnitev v postopku SD OPN 1 je razvidno, da gre za manjše spremembe, ki sledijo strateškim usmeritvam in ciljem, določenim v veljavnem OPN. Tudi na področju spremembe namenske rabe zemljišč v končnem predlogu SD OPN 1 ni predvidenih večjih širitve, predvidene so manjše širitve, ki bodo omogočile individualno gradnjo za potrebe občanov oz. lastnikov zemljišč.

V gradivu je priložen tudi pregled sprejemljivosti pobud, iz katerega je razviden delež razvojnih pobud, zbranih za postopek SD OPN 1, ki je v končnem usklajenem predlogu SD OPN 1 dejansko upoštevan. Kot je razvidno iz podatkov je upoštevanih 40 % razvojnih pobud, pri čemer so zajete tako pobude, ki so upoštewane v celoti kot pobude, ki so upoštewane delno (npr. glede obsega spremembe namembnosti zemljišča). Podrobnejša pojasnila se bodo po potrebi podala na seji.


V času postopka SD OPN 1 je v letu 2018 pričela veljati nova prostorska in gradbena zakonodaja, ki jo bo potrebno ustrezno implementirati tudi v OPN. To bo predmet postopka SD OPN 2, ki se je uradno pričel v maju 2018 in v okviru katerega je med majem in septembrom 2018 že potekalo zbiranje razvojnih pobud. V okviru SD OPN 2 se bo obravnavalo te razvojne pobude, skladno z izraženimi potrebami pa se bodo uskladila tudi določila PIP. Predlagamo tudi, da se v postopek SD OPN 2 avtomatično uvrstijo tisti posegi na podlagi razvojnih pobud, ki so bili uvrščeni v javno razgrnitev in so bili v fazi pridobivanja drugih mnenj na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora iz predloga izločeni. V postopku SD OPN 2 bo potrebno preveriti tudi namensko rabo zemljišč na območju EUP Za_3 (OPPN Zapoge 1), saj je v okviru pridobivanja drugega mnenja k predlogu pristojni nosilec urejanja prostora s področja upravljanja v vodami predlagal spremembo namenske rabe nazaj v primarno (kmetijsko), ker se večji del območja OPPN nahaja v območju srednje poplavne nevarnosti.

Predlog SD OPN 1 je bil posredovan v seznanitev Odboru za komunalo in urejanje prostora, vendar ta točke ni obravnaval. Razprava je razvidna v priloženem osnutku zapisnika seje z dne 7.5.2019.

4. Finančne in druge posledice sprejema akta

Postopek SD OPN 1 je povezan predvsem s stroški, ki zajemajo izdelavo vseh potrebnih gradiv in strokovnih podlag. Stroški izdelave le-teh v postopku SD OPN 1 so znašali skupno ca. 60.000 EUR, pri čemer niso upoštevani stroški dela in materialni stroški, ki so vezani na pripravo gradiva za obravnave na sejah (papir, tiskanje, raznos gradiva,...). V prihodnje bo za financiranje nalog prostorskega načrtovanja potrebno zagotoviti sredstva iz namenskih virov, ki jih predvideva ZUreP-2.

Sprejem SD OPN 1 sicer bistvenih finančnih posledic za občinski proračun ne bo imel. Glede na spremembe namenske rabe, predvsem z vidika širitve območij stavbnih zemljišč, je v prihodnje resda pričakovati dodatno gradnjo, za potrebe katere se bo odmerjal komunalni prispevek, vendar je obseg tega priliva težko oceniti, tudi glede na predvidene spremembe prostorske in gradbene zakonodaje. Z vidika odmere nadomestila stavbnih zemljišč (NUSZ) v teh primerih prav tako ni pričakovati bistvenega priliva, saj veljavni odlok o NUSZ predvideva oprostitev plačila NUSZ zaradi pridobitve novih stanovanjskih površin v prvih petih letih od vselitve in prijave stalnega bivališča.


Pripravila:
Tatjana Resman
višja svetovalka I




Aco Franc Šuštar
Župan Občine Vodice