



OBČINA DOBROVA- POLHOV GRADEC
ŽUPAN

Stara cesta 13,
1356 Dobrova
Tel.: 3601-800, Fax.:3601-805

Številka: 3505-0002/2015-301

Datum: 05. 11. 2018

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec

NAMEN: Obravnava in sprejem

Predlagatelj: Odbor za komunalno in urbanizem

Poročevalci: RRD, regijska razvojna družba d.o.o., Borut Ulčar, Martina Rotar

PRAVNA OSNOVA:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – ZureP-2,
- 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) - ZPNačrt,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 - obv. razl., 17/18 – obv. razl.),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 45/14),
- 16. člen Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta občine Dobrova-Polhov Gradec, da sprejema odloke in druge občinske akte, 92. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 31/12).

Predlog članom občinskega sveta:

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

Sklep

»Občinski svet občine Dobrova - Polhov Gradec sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec – spremembe št. 2 v predlaganem besedilu.«

Pripravila:
Nataša Pevc

Franc Setnikar l.r.
Župan

Priloge:

- predlog odloka
- grafični del

I. NASLOV ODLOKA

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec – spremembe št. 2.

II. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo

Občina Dobrova – Polhov Gradec je julija 2013 sprejela občinski prostorski načrt, v nadaljnjem besedilu OPN (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 63/13), julija 2014 pa še njegove spremembe in dopolnitve (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 56/14). Občina je za prostorski akt sprejela še dvoje obveznih razlag, ki sta bili objavljeni v Uradnem listu RS, št. 37/15 in 17/18.

V času veljavnosti OPN se je pri njegovi uporabi izkazalo, da je potrebno vsebino tekstualnega in grafičnega dela spremeniti in dopolniti ter uskladiti z novimi predpisi. Pobude za spremembe in dopolnitve OPN so bile podane s strani fizičnih in pravnih oseb, upravne enote in občine. Te so dokaj obsežne (skupaj z občinskimi razvojnimi pobudami je bilo zbranih 315 pobud) in se nanašajo na celotno območje občine. Občina je pobude pregledala, preverila njihovo skladnost s cilji prostorskega razvoja občine in prekrivanje z režimi določenimi s predpisi, zlasti tistimi, v okviru katerih poseganje v prostor ni možno oziroma je zelo omejeno, ter pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPN - sprememb št. 2 (v nadaljevanju SD OPN2).

2. Pravna podlaga

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – ZureP-2,
- 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) - ZPNačrt,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 - obv. razl., 17/18 – obv. razl.),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 45/14),
- 16. člen Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12).

3. Postopek priprave

Postopek priprave SD OPN2 se je začel s sklepom o začetku priprave. Na osnovi sklepa o začetku priprave ter na podlagi prikaza stanja prostora, splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora ter drugih dokumentov in strokovnih podlag je bil pripravljen osnutek SD OPN2, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora (NUP) v prva mnenja.

Le-te je podala večina NUP (občina je vseskozi z NUP vršila obsežna usklajevanja). Hkrati je v tej fazi ministrstvo, pristojno za varstvo okolja odločilo, da v postopku priprave in sprejemanja SD OPN2 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Na osnovi prejetih prvih mnenj, usklajevanj ter odločbe ministrstva, pristojnega za varstvo okolja je občine zagotovila izdelavo dopolnjenega osnutka in ga javno razgrnila. Javna razgrnitev je potekala med 6. februarjem in 8. marcem 2018 (vmes so bile izpeljane štiri javne obravnave), v okviru katere je bilo na dopolnjen osnutek SD OPN2 Dobrova – Polhov Gradec pridobljenih kar precej pripomb in predlogov javnosti. Občina je pripombe in predloge obravnavala in sprejela stališča do pripomb in predlogov. Ob upoštevanju sprejetih stališč do pripomb in predlogov je občina zagotovila pripravo predloga SD OPN2 Dobrova – Polhov Gradec in ga, skupaj z obrazložitvijo pripravljavca, kako so bila pri njegovi pripravi upoštevana prva mnenja NUP, posredovala NUP v druga mnenja.

Pozitivna druga mnenja k predlogu SD OPN2 so predložili vsi zaproseni NUP. Občina je zagotovila izdelavo usklajenega predloga SD OPN2 in ga predložila občinskemu svetu v sprejem.

V času postopka priprave SD OPN2 je bila sprejeta in uveljavljena nova prostorska in gradbena zakonodaja. Skladno ZUreP-2 se postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona (op.:ZUreP-2) v skladu z ZPNačrt, končajo po dosedanjih predpisih.

4. Obrazložitev

S SD OPN2 Dobrova – Polhov Gradec se spreminja tako strateški kot tudi izvedbeni del (vključno s prilogami) OPN. Spremembe strateškega dela niso preveč obsežne, so pa zato obsežnejše spremembe izvedbenega dela. Pri uporabi slednjega se je namreč izkazalo, da prihaja do raznih zadreg pri umeščanju posegov v prostor tako v okviru izdelave projektne dokumentacije kot tudi izdajanju gradbenih dovoljenj. Spremembe izvedbenega dela (pa tudi strateškega dela) torej obsegajo razreševanje prej opisanih zadreg ter obravnavajo razvojne pobude občine in drugih oseb.

S SD OPN2 se spreminjajo naslednje karte strateškega dela:

- 2.1.1. Zasnova prostorskega razvoja,
- 2.1.2.1. Zasnova gospodarske javne infrastrukture – prometna infrastruktura,
- 2.1.3. Okvirna območja naselij, razpršene gradnje in razpršene poselitve,
- 2.1.4.1. Usmeritve za razvoj poselitve,
- 2.1.4.2. Usmeritve za razvoj v krajini,
- 2.1.4.3. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev.

S SD OPN2 se spreminjajo ali dodajajo naslednje karte izvedbenega dela:

- 3. Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v merilu 1: 5.000 – listi 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31,
- 4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture v merilu 1: 5.000 – listi 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31,
- 5. Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora (DO-12).

S SD OPN2 se je v osnutku oblikovalo in usklajevalo **472** posegov oziroma sprememb v okviru grafičnega dela izvedbenega dela OPN, v okviru usklajevanja prvih mnenj z NUP ter sprejetimi stališči do pripomb in predlogov k dopolnjenemu osnutku SD OPN2 Dobrova – Polhov Gradec pa se je oblikovalo še **30** načrtovanih ureditev. Od vseh posegov jih cca **30** ni bilo mogoče uskladiti z NUP.

4.1. Kratka vsebinska obrazložitev pomembnejših posegov

(1) GJI in javno dobro

V okviru tega prostorskega akta se načrtuje nekatere ureditve za izboljšanje prometnega omrežja in zagotavljanja varnosti v cestnem prometu. V Dobrovi se za razbremenitev jedra načrtuje dopolnitev obvozne ceste mimo osnovne šole, v okviru projekta mreža P+R zbirnih središč LUR se zagotavlja parkirne površine, načrtuje se tudi selitev parkirnih površin podjetja, ki nudi storitve vlečne službe in pomoči na cesti iz neprimerne lokacije v jedru Dobrove. V Polhovem Gradcu se mimo gradu načrtuje obvozna cesta in s tem razbremeni grajsko dvorišče.

(2) Razvojne gospodarske pobude (zagotavljanje manjkajočih funkcij naselij, gospodarske pobude, razvoj turizma)

Na Dobrovi je predvidena zaokrožitev jedra naselja in s tem možnost dopolnjevanja funkcij občinskega središča vzhodno od obstoječega jedra med regionalno cesto in načrtovanim protipoplavnim nasipom. Posledično se območje za centralne dejavnosti nasproti bencinske črpalke, v severnem delu naselja Razori izvzema iz stavbnih zemljišč. Iz stavbnih zemljišč se izvzema tudi del gospodarske cone v Dobrovi na delu, kjer se prekriva z območji DPN.

Za razvoj trgovsko storitvenih in obstoječih uspešnih poslovno proizvodnih dejavnosti se zagotavljajo tudi manjše površine v naseljih Gabrje, Podsmreka, Šentjošt nad Horjulom, Šujica (dolgoročno) in drugje. V hribovitih predelih nad Osredkom pri Dobrovi proti Katarini in pri Butajnovi se v sklopu razvoja turizma in rekreacije v odprtem prostoru kvalitetne krajine Polhograjskega hribovja načrtuje ureditev adrenalinskih parkov in spremljajočih dejavnosti, na območju »Zdešarjeve« grape na pol poti med Dobrovo in Brezjem pri Dobrovi pa ureditev športno rekreacijskega in turističnega centra.

(3) Razvoj kmetijske dejavnosti

Načrtuje se cca 20 posegov za razvoj kmetijske dejavnosti (posodobitev oziroma gradnja hleva, selitev kmetije, gradnja stanovanjske hiše za naslednika/co, uvedba dopolnilne dejavnosti na kmetiji, prerazporeditev stavbnih zemljišč).

(4) Razpršena poselitve

Na območju občine se v okviru zatečenega stanja nahaja mnogo obstoječih stavb in skupin stavb (poseljenih površin), ki nimajo določenega stavbnega zemljišča in se nahajajo zunaj poselitvenih območij. Zatečeno stanje sestavljajo območja razpršene pozidave, ki so bila v prostorskem planu občine, ki je območje občine prostorsko urejal pred uveljavitvijo OPN, opredeljena kot stavbna zemljišča ter druge poseljene površin zunaj naselij (stavbe so evidentirane v katastru stavb), ki nimajo določenih stavbnih zemljišč. Občina je uspela zatečeno stanje z NUP uskladiti ob upoštevanju:

- da je za območje občine značilen in avtohton razpršen vzorec razporeditve poseljenih površin zunaj poselitvenih območij,
- da si občina prizadeva za ohranjanje poselitve v odročnejših predelih,
- da si občina prizadeva za razvoj novih delovnih mest v turizmu in dopolnilnih dejavnostih kmetij ter
- da si občina prizadeva za ohranjanje kvalitetne krajinske podobe prostora občine.

(5) Krčitve

S temi SD OPN se načrtuje številne krčitve stavbnih zemljišč. Večje krčitve se načrtuje v naseljih Dobrova, Gabrje, Podreber, Razori, Šentjošt nad Horjulom, Šujica.

(6) Krčitve gozdov v kmetijske namene

Zahodno od naselja Šentjošt nad Horjulom se načrtuje krčitev gozda v kmetijske namene. V SD OPN2 so povzeta tudi območja, za katera je pristojni zavod za gozdove izdal odločbe za krčitev gozda v kmetijske namene in gre zgolj za uskladitve namenske rabe z izdanimi odločbami.

(7) Ostalo

Ostale načrtovane ureditve obravnavajo predvsem manjše zaokrožitve bodisi za stanovanjsko rabo za lokalno prebivalstvo, bodisi druge poslovne, storitvene in turistične dejavnosti majhnega obsega ter evidentiranje obstoječih stavb.

4.2. Bilanca namenska rabe

Primerjava bilanc osnovne namenske rabe v trenutno veljavnem prostorskem aktu in v tokratnih spremembah in dopolnitvah OPN

NRP	OPN veljavni dokument (ha)	SD OPN2-usklajen predlog (ha)	Razlika (ha)
stavbna zemljišča	435,0	467,7	32,7
kmetijska zemljišča	3290,6	3283,4	-7,2
gozdna zemljišča	8004,2	7971,7	-32,5
vodna zemljišča	32,5	39,4	6,9
druga zemljišča	1,0	1,0	0

Prikaz površin podrobnejše namenske rabe prostora stavbnih zemljišč v trenutno veljavnem prostorskem aktu in tokratnih spremembah in dopolnitvah OPN

PNRP	OPN veljavni dokument (ha)	SD OPN2-usklajen predlog (ha)	Razlika (ha)
S - območja stanovanj	266,1	265,5	-0,6
C - območja centralnih dejavnosti	40,8	45,6	4,8
I - območja proizvodnih dejavnosti	12,3	10,7	-1,6
B - posebna območja	5,0	5,9	0,8
Z - območja zelenih površin	10,5	20,1	9,6
P - območja in omrežja prometne infrastrukture	2,9	4,4	1,5
O - območja okoljske infrastrukture	1,4	0,5	-0,9
A - površine razpršene poselitve	96,0	115,0	19,2

Obseg nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Dobrova - Polhov Gradec glede na veljavni OPN

PNRP	PNRP - pov (ha)	NZS - pov. (ha)	odstotek NZS/PNRP
S - območja stanovanj	266,1	34,5	13,0 %
C - območja centralnih dejavnosti	40,8	6,7	16,4 %
I - območja proizvodnih dejavnosti	12,3	6,1	49,6 %
B - posebna območja	5,0		
Z - območja zelenih površin	10,5		
P - območja in omrežja prometne infrastrukture	2,9		
O - območja okoljske infrastrukture	1,4		
A - površine razpršene poselitve	96,0		

4.3. Kratka vsebinska obrazložitev sprememb izvedbenega dela Odloka o OPN

Spremembe in dopolnitve besedila izvedbenega dela se pretežno nanašajo na ugotovljene zadrege pri njegovi uporabi (in so kar precej obsežne, korigira se zlasti določila glede vrst gradenj in objektov dovoljenih na celotnem območju občine ter po posameznih namenskih rabah prostora, odmikov od sosednjih zemljišč, oblikovanja objektov, ki je bolj prilagojeno dejanskemu stanju ipd.) ter na vsebine novih načrtovanih ureditev. Nekatere dele odloka je bilo potrebno uskladiti z veljavnimi predpisi vključno s Prilogo 1, s katero se obravnava enostavne in nezahtevne objekte.

Vsebine, ki se nanašajo na konkretne načrtovane ureditve so po potrebi določene predvsem v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih v Prilogi 2 odloka, v odlok pa so v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih vključena tudi dopustna odstopanja za legalizacije že zgrajenih stavb, zgrajenih pred uveljavitvijo OPN, ki še nimajo pridobljenega gradbenega dovoljenja. V splošnem se iz odloka izloča tudi vsebine, ki določajo, da lahko o ustreznosti gradnje odloči pristojna služba občine ali drug pristojen organ, ugotovljene pa so tudi nekatere redakcijske in pravopisne napake, ki se jih odpravlja.

Odlok je dopolnjen z posebnimi PIP za zaokrožitev centra Dobrove (DO-12), ki so določeni z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2).

5. Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Sprejem odloka na občinski proračun ne bo imel neposrednih posledic.

III. BESEDILO ODLOKA
- v prilogi