



LOCUS

NAROČNIK

Občina Brda

Trg 25. maja 2 | 5212 Dobrovo

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPN OBČINE BRDA 02

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica

Prvomajska 118d | 5250 Solkan

Solkan, februar 2019

PROSTORSKI AKT

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA OBČINE BRDA 02**

obrazložitev in utemeljitev akta

NAROČNIK

Občina Brda

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., PE Nova Gorica

Prvomajska 118d, 5250 Solkan

DIREKTOR

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad. ZAPS P-0020

VODJA PROJEKTA

Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1668 KA

STROKOVNA SKUPINA

Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1667 KA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1461 A

Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.

DATUM

Solkan, februar 2019

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BRDA 02 (SD OPN Brda 02)

Razlogi za spremembe in dopolnitve OPN

Občinski prostorski načrt občine Brda je stopil v veljavo aprila 2011 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11), v letu 2017 je bil sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/17), v letu 2018 pa Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Brda 03 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/18). V času uporabe OPN je prišlo do ugotovitve, da posamezna določila prostorskih izvedbenih pogojev lahko predstavljajo oviro za nekatere posege v prostor oziroma niso dovolj natančno opredeljena in predstavljajo težavo pri odločanju v postopku izdaje gradbenega dovoljenja na Upravni enoti Nova Gorica.

Obseg sprememb in dopolnitev OPN

SD OPN Brda 02 obsegajo spremembe tekstualnega dela izvedbenega dela OPN ter njegove priloge Tabela 1: Prostorski izvedbeni pogoji za nezahtevne in enostavne objekte.

Vsebine ključnih sprememb in dopolnitev OPN

Predmet SD OPN Brda 02 je sprememba prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi pobud občanov, občine Brda ter Upravne enote Nova Gorica.

Pobuda občanov in občine se nanaša na potrebo pridobivanja soglasij sosedov pri posegih v prostor. V praksi namreč problem predstavlja pridobivanje soglasij v primeru manjših odmikov od z OPN predpisanih, ko gre za rekonstrukcijo oziroma spremembo namembnosti obstoječih objektov.

Pobuda Upravne enote Nova Gorica se nanaša na dopolnitev oziroma spremembo uporabljenih pojmov in določil v zvezi gradnjo na parcelni meji, odmiki, odstopanji od prostorskih izvedbenih pogojev ter nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

Na pobudo občine so spremenjena tudi določila za namenske rabe, ki so namenjene gospodarski infrastrukturi, ter narejeni nekateri manjši popravki izvedbenih določil za njihovo boljše razumevanje.

Postopek

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) v 53. členu predpisuje, da se v primeru, kadar se spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora, se v postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta uporabi skrajšani postopek, kar pomeni, da se rok za predložitev posebnih smernic in obeh mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša tudi trajanje javne razgrnitve.

Javna razgrnitev je bila izvedena v času od 22. 10. 2018 do vključno 8. 10. 2018, javna obravnava je bila izvedena 25. 10. 2018. V okviru javne razgrnitve je bila podana le ena pripomba. Nanašala se je na odpravo tehnične napake v grafičnem delu Prikaza stanja prostora.

PRILOGA 1

TABELA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN BRDA 02 ZA IZVEDBENI DEL – tekstualni del

Zaporedna številka spremembe	Opis spremembe / obrazložitev	Spremembe se nanašajo samo na BESEDILO	Tip spremembe glede na usmeritve za usmerjanje in razvoj poselitve			
			Razvoj naselij	Razvoj v krajini	Razpršena poselitve	drugo
1.	Na podlagi predlogov Upravne enote Nova Gorica k OPN Brda (št. 350-1/2012/36, z dne 20.9.2017) je pri pojmu »dopolnilna dejavnost« pod točko 16, dodano besedilo, s katerim je jasno določeno, da je treba dokazati, da dopolnilna dejavnost nima negativnih vplivov na osnovno dejavnost, v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.	45. člen				x
2.	V 47. členu se besedilo šestega odstavka spremeni tako, da se glasi: »Enote urejanja prostora za odprti prostor obsegajo površine primarne namenske rabe prostora K, G in V izven enot urejanja prostora za naselja.« Besedilo v trenutno veljavnem OPN se nanaša na enoto urejanja prostora iz osnovnega OPN, ki pa je bila s prvo spremembo OPN (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2017) ukinjena. S prvo spremembo OPN je bilo namreč zaradi uskladitve s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki (2008) celotnem območju OPN izvedeno preimenovanje EUP.	47. člen				x
3.	S prvo spremembo OPN (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2017) sta bili namenski rabi LNR in LNs nadomeščeni z namensko rabo LN. Besedilo 48. člena ni bilo usklajeno s to spremembo.	48. člen				x
4.	Tehnični popravek - dodana vejica.	49. m člen				x
5.	V naslovu poglavja 3.2.2 se črta beseda »javni«. Glej obrazložitev pod točko 6.	Naslov poglavja 3.2.2				x
6.	Besedilo člena je popravljeno tako, da se ne nanaša samo na gospodarsko javno infrastrukturo, ampak na vso infrastrukturo, ki jo je dopustno graditi na namenskih rabah P, O, E in T. Popravljen je tudi opis namenske rabe PO, tako da je skladen s Pravilnikom o OPN. Ta člen se namreč nanaša na PIP za posamezne NRP, PIP za gospodarsko javno infrastrukturo pa se pojavljajo v poglavju 3.7. Glej tudi obrazložitev pod točko 23.	50. člen				x
7.	Na podlagi prvega mnenja MKGP (št. 350-17/2008/62, z dne 7.8.2018 ter dopolnitve prvega mnenja po elektronski pošti dne 7.9.2018) je v 51. členu na koncu tretje alineje drugega odstavka dodano besedilo »v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami«.	51. člen				
8.	Besedilo tretjega odstavka v 57. členu, ki se nanaša le na ureditvene enote vj, v in e, se črta, ker gre delno za neskladnost z določili 69., 70. in 71. člena, ki se nanašajo na ureditvene enote vj, v in e. Besedilo členov v 69., 70. in 71., ki se nanaša na višino objektov na nagnjenem terenu, je bilo spremenjeno v okviru prvih sprememb in dopolnitev OPN (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2017), v 57. členu pa ne, zato so določila omenjenih členov v neskladju. Glede na to, da so določila za gradnjo na nagnjenem terenu vključena v 69., 70. in 71. člena, je smiselno, da se iz 57. člena črtajo. Na ostalih ureditvenih enotah določila za gradnjo na nagnjenem terenu niso določena in niti niso smiselna: <ul style="list-style-type: none"> ▪ b – bloki – pojavljajo se samo na uravnem terenu (v naseljih Dobrovo in Podsabotin) ▪ d – dvoranski objekti – samo na namenskih rabah IG, vse na uravnem terenu ▪ i – igrišča in kampi, dopusten samo višinski gabarit P ▪ x – svojstveno oblikovanje - arhitekturno oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno. Za ureditveno enoto s svojstvenim oblikovanjem (x), ne veljajo skupna merila in pogoji za oblikovanje objektov in posegov v prostor. ▪ z – zelene površine – na namenskih rabah SB, SK, ZD, ZP, ZS – za ureditveno enoto »z« pogoji niso podani, gradnja stavb na teh območjih ni dopustna. 	57. člen				x
9.	Na podlagi prvega mnenja s področja razvoja poselitve (št. 35032-37/2018/6-10922-04, z dne 6.7.2018) se na koncu prvega stavka sedmega odstavka doda besedilo »ter izkazano pravico graditi na obeh straneh parcelne meje«.	60. člen				x
10.	Na podlagi prvega mnenja MKGP (št. 350-17/2008/62, z dne 7.8.2018 ter dopolnitve prvega mnenja po elektronski pošti dne 7.9.2018) je v 60. a členu se na koncu šeste alineje petega odstavka dodano besedilo »v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami«.	60. a člen				
11.	Upravna enota Nova Gorica v svojih predlogih k OPN Brda (št. 350-1/2012/36, z dne 20.9.2018) opozarja, da ni jasno, kako se dokaže/ugotovi, da se ograje prilagajajo tipologiji naselja, kot to določa prvi odstavek 63. člena. Določilo prvega odstavka 63. člena je bilo v osnovni OPN vključeno zaradi v času priprave OPN aktualnih problemov ob gradnji ene konkretne državne ceste. Ograje ob cestah v naseljih se načeloma na območju občine sploh ne pojavljajo, izven naselij pa se pojavljajo standardne kovinske ograje oziroma podporni zidovi, kjer je to zaradi terenskih razmer potrebno. Glede na to, da ceste gradita država ali občina ni pričakovati, da bi bili uporabljeni drugi tipi ograj. Določilo prvega odstavka 63. člena se zato črta.	63. člen				x
12.	Na podlagi predloga Upravne enote Nova Gorica, ugotovitev občine ter prvega mnenja s področja razvoja poselitve (št. 35032-37/2018/6-10922-04, z dne 6.7.2018), je besedilo 68. člena spremenjeno tako, da za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta ter za novogradnjo kot nadomestitev obstoječega objekta do enake površine in vertikalnega gabarita, soglasje sosedov ni potrebno.	68. člen				x
13.	Besedilo pete alineje prve točke drugega odstavka »spremljajoči objekti, ki ne presegajo višine pritlične etaže osnovnega objekta so lahko odmaknjeni od sosednje meje manj kot 4m ob soglasju sosed« črta. To je namreč zagotovljeno že z določilom druge alineje, ki se nanaša na vse objekte.	69. člen				x

Zaporedna številka spremembe	Opis spremembe / obrazložitev	Spremembe se nanašajo samo na BESEDILO	Tip spremembe glede na usmeritve za usmerjanje in razvoj poselitve			
			Razvoj naselij	Razvoj v krajini	Razpršena poselitve	drugo
14.	Besedilo pete alineje druge točke drugega odstavka »spremljajoči objekti, ki ne presegajo višine pritlične etaže osnovnega objekta so lahko odmaknjeni od sosednje meje manj kot 4m ob soglasju sosed« črta. To je namreč zagotovljeno že z določilom druge alineje, ki se nanaša na vse objekte.	70. člen				x
15.	V povezavi z obrazložitvijo sprememb 57., 69., 70. in 71 člena (obrazložitev pod točko 8.) je MOP – Direktorat za prostor, graditev in stanovanja v svojem drugem mnenju zahteval, da se 75. člen dopolni z določilom, da gradnja stavb na ureditveni enoti »z« ni dopustna. Občina je namreč v obrazložitvi v zvezi z določili za višino objektov na nagnjenem terenu zapisala, da le ti na ureditveni enoti »z« niso potrebni, saj gradnja stavb na »z« ni dopustna, kar pa iz določil odloka dejansko ni razvidno. Obrazložitev občine v tem delu ni bila povsem jasno zapisana, saj bi moralo biti zapisano, da gradnja stavb, za katere bi bilo potrebno določiti pogoje glede višine objektov na nagnjenem terenu, na »z« ni dopustna. Je pa občina pri ponovnem pregledu grafičnega dela OPN ugotovila, da ureditvene enote »z« niso povsem ustrezno določene (predvsem na namenskih rabah SK in SB, kjer odsotnost oblikovalskih meril, kot je določeno s 75. členom, ni ustrezna). Ta napaka bo odpravljena v že odprtem postopku SD OPN 04 z opredelitvijo ustreznih enot urejanja (v, vj, oziroma b). Na ostalih namenskih rabah, ki se pojavljajo znotraj »z« (ZS, ZP in ZD) pa so z določili 49.k, 49.l in 49.n člena dopustne le postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 1 iz priloge k odloku, na ZS pa tudi novogradnje samo manjših objektov (kot so garderobe, sanitarije, shranjevanje opreme, recepcije v kampih, ...) v funkciji povezani s športno- rekreacijsko dejavnostjo. Določila za višino objektov na nagnjenem terenu za tovrstne stavbe niso potrebna, saj gre za pritlične objekte. Občina predlaganega popravka MOP ni izvedla tudi zato, ker je ugotovila, da je taka rešitev sistemsko neustrezna. Ureditvene enote v OPN Brda so namreč določene z namenom določanja oblikovalskih meril, ne pa z namenom opredeljevanja dopustnosti gradenj. Dopustnost gradenj je opredeljena v poglavju 3.2.1 Prostorski izvedbeni pogoji za območja in površine namenske rabe prostora, ki so namenjene poselitvi. Dopustnost gradenj je lahko določena tudi s PPIP. Besedilo prvega odstavka 75. člena pa je kljub temu spremenjeno, vendar le zaradi boljšega razumevanja. Ugotovljeno je namreč bilo, da ni jasno, ali se določilo nanaša na ureditveno enoto »zelene površine« ali na namensko rabo prostora.	75. člen				
16.	Besedilo prvega odstavka se spremeni tako, da je na območjih z namensko rabo PO, ki so v skladu z veljavnim OPN namenjena le ureditvi javnih parkirišč, na EUP, kjer je s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji tako določeno, dopustno umeščati tudi druge dejavnosti, ki so v skladu s predpisom, ki določa podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta, dopustne na namenski rabi PO. Glej tudi obrazložitev pod točko 23.	77. člen				x
17.	Na podlagi prvega mnenja s področja razvoja poselitve (št. 35032-37/2018/6-10922-04, z dne 6.7.2018) je v navedenih členih k navedbi oznake EUP dodana tudi oznaka namenske rabe prostora.	103., 104., 106., 106. a, 106. b, 106. c, 106. č, 106. d, 106. e, 106. f, 106. h, 106. i, 106. j, 106. k, 106. l, 106. m, 106. n, 106. o, 106. p, 106. r, 106. s člen				x
18.	Zaradi uskladitve z veljavnim OPN se črta besedilo četrte alineje prvega odstavka. Enote POD-29 v veljavnem OPN ni več.	106. člen				x
19.	V prvem stavku prvega odstavka črta besedilo »K1«, ker se v vseh enotah, za katere velja pogoj pojavlja namenska raba K2.	106. b člen				x
20.	Iz navedbe EUP se brišeta EUP VKO-20 in POD-29, ker jih v veljavnem OPN ni več. Dodan je pogoj »Za utrditve površin potrebnih za izvajanje dejavnosti je potrebno prednostno uporabiti mreže za utrjevanje zemlje.«, ki je bil prej zapisan v 106. g členu, ki se briše.	106. e člen				x
21.	Člen se briše. Določila za POD-05 so zapisana v 106. r členu. Določila za VKO 23 so združena s 106. e členom.	106. g člen				x
22.	Oštevilčenje odstavka.	106. n člen				x
23.	Oštevilčenje odstavka.	106. s člen				x
24.	V povezavi s spremembo 77. člena se za 106. s členom se doda nov 106. š člen, na podlagi katerega je v enoti urejanja prostora POD-10 dopustna gradnja bencinskega servisa. Enota POD-10 je bila v OPN vpeljana z njegovo prvo spremembo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2017). V postopku priprave in sprejema OPN je bila obravnavana kot lokacija za gradnjo bencinskega servisa. Širitev stavbnih zemljišč v enoti PO-10 je bila v SD OPN 01 namenjena gradnji bencinskega servisa. Izdelan je bil tudi Elaborat za spremembo OPN Brda za potrebe vzpostavitve bencinskega servisa (Locus d.o.o., marec 2013) (v prilogi). Za bencinski servis je bila določena namenska raba PO, kot je za tovrstne objekte predvideno s Pravilnikom o OPN. Po sprejemu SD OPN 01 pa je bilo ugotovljeno, da sta v tem segmentu tekstualni in grafični del odloka neusklajena. V grafičnem delu je določena namenska raba PO – ostale prometne površine, v tekstualnem delu pa PO – površine za mirujoči promet. Ker so vsa območja z namensko rabo PO v OPN, razen v EUP PO-10, dejansko namenjena urejanju javnih parkirišč, se je občina odločila za rešitev, kot je predlagana v SD OPN 02: <ul style="list-style-type: none"> ▪ uskladita se tekstualni in grafični del – namenska raba PO se opredeli kot »ostale prometne površine« kot to določa Pravilnik o OPN tako v tekstualnem kot grafičnem delu OPN, ▪ v 77. členu se ohrani določilo, da so območja PO, ki so določena v grafičnem delu načeloma namenjena ureditvi javnih parkirišč, 	106. š člen				x

Zaporedna številka spremembe	Opis spremembe / obrazložitev	Spremembe se nanašajo samo na BESEDILO	Tip spremembe glede na usmeritve za usmerjanje in razvoj poselitve			
			Razvoj naselij	Razvoj v krajini	Razpršena poselitve	drugo
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ določilo 77. člena se dopolni z določilom, da je v posameznih EUP z namensko rabo PO s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji možno dopustiti tudi umeščanje drugih dejavnosti, ki so v skladu s predpisom, ki določa podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta, dopustne na namenski rabi PO. 					
25.	<p>V prilogi Tabela 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je zaradi boljšega razumevanja dodana legenda znakov v tabeli, • naslov 2. MAJHNA STAVBA KOT DOPOLNITEV OBSTOJEČE ZAZIDAVE (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislonjena stavbi, objekt v javni rabi) se prestavi v okvir pod naslov 1. MAJHNA STAVBA (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, ki ni namenjena prebivanju, objekt v javni rabi), tako da bo nedvoumno, da se pogoji pod naslovoma nanašajo na obe točki, • v celotni prilogi se namenske rabe LNr, LNs in LNi ukinejo, ker se v OPN ne pojavljajo več (po prvi spremembi OPN). Nadomestijo se z namensko rabo LN, • v celotni prilogi se doda namenska raba PO z ustreznimi pogoji, • v celotni tabel se besedilo »posebni pogoji« nadomesti z besedilom »splošni pogoji« in besedilo »pogoji po NRP« nadomesti z besedilom »dodatni pogoji po NRP«. • V tabeli s pogoji za točko 1. in 2. se briše vrstica »ureditvena enota«, ker se razen pri namenski rabi ZS, pogoji po namenski rabi glede na ureditvene enote ne razlikujejo. Za ZS se doda dodaten pogoj 1- Samo na ZS v ureditveni enoti i. • Med pogoji za točki 1. in 2. se črta pojem funkcionalno zemljišče, ker v odloku sploh ni definirano, • v točki 18. POMOŽNI KMETIJSKO GOZDARSKI OBJEKT (objekt, namenjen kmetijski predelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju) v prvi alineji dodatnih pogojev po NRP črtajo nezahtevni objekti, ker le ti niso dopustni, • naslov točke 21. je popravljen tako, da je skladen z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ in 61/17 – ZUreP-2). Popravljen je tudi številčenje, tako da je skladno z Uredbo. Dodatni pogoj je dopolnjen v skladu s prvim mnenjem MKGP (št. 350-17/2008/62, z dne 7.8.2018 ter dopolnitve prvega mnenja po elektronski pošti dne 7.9.2018), • točka 22. PROIZVODI – PREFABRIKATI se s to spremembo ne oštevilči, ker PROIZVODI – PREFABRIKATI v prilogi Uredbe niso navedeni. V tretjem stavku druge alineje dodatnih pogojev po NRP beseda »objekte« nadomesti z besedilom »proizvode – prefabrikate«, v četrtem stavku pa beseda »gradi« nadomesti z besedo »umešča«. 	Priloga, Tabela 1				x