



Številka: 350-3/2016-63

Datum: 25. 10. 2024

Zadeva: Mnenje k osnutku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Vipava – spremembe št. 4 (SD OPN-4)

Na podlagi 61. člena Zakona 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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) ter predanega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Vipava – spremembe št. 4 (sdOPN 4), ki ga pripravil prostorski načrtovalec Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, vam v nadaljevanju podajamo naslednje ugotovitve.

Predana je bila zgoščenka, ki vsebuje:

- Tekstualni del (Odlok SD 4 sledi spremembam, čistopis odloka, naslovnice)
- Grafični del (vsebuje grafični del strateškega in izvedbenega dela odloka, druge grafične priloge oz. strokovne podlage)
- Priloge

Po pregledu predložene dokumentacije so podane sledeče ugotovitve:

1. TEKSTUALNI DEL

V 2. člen (pomen izrazov) naj se doda faktor zazidanosti gradbene parcele in faktor odprtih bivalnih površin, kar se naj ustrezno določi po namenskih rabah prostora. Prav tako se doda termin terasna etaža.

Omejitve v prostoru so razvidne iz prikaza stanja prostora, zato naj se ta vsebina briše iz Priloge 1.

V Prilogo 1 se vključi podrobne prostorske izvedbene pogoje, kar se ustrezno navede v 55. členu.

V Prilogo 1 se prav tako vključi usmeritve za OPPN, zato se lahko Priloga 2 črta.

V Prilogi 1 naj se navede usmeritve za EUP VI9 (OPPN): »Gradnja in ureditve v skladu z namensko rabo prostora. Do uveljavitve OPPN dovoljeno: Vsi posegi v skladu s prostorsko izvedbenimi pogoji v tem odloku.«.

V izogib podvajanju določil naj se dopustne objekte navede v odloku v členih 56.-83. in se Priloga 3 črta.

Razvrščanje objektov se uskladi s Tehnično smernico TSG-V-006: 2022. V prostorskem aktu (v členih 56.-83.) se naj navede nabor dovoljenih objektov glede na namen/dejavnost in ne po zahtevnosti, v skladu z veljavnimi predpisi, zato se Priloga 4 črta.

56. člen se v celoti uskladi s TSG-V-006: 2022 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

57. člen se črta, navedene nezahtevne in enostavne objekte se vključi v členih 56.-83.

V 75. člen naj se vključi dopustnost podpornih zidov v sklopu zahtevne agromelioracije in uskladi določila z naborov dovoljenih objektov po ZKZ.

84. člen (odmiki) naj se preoblikuje: »(1) Nove stavbe in prizidave se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stavb ob sočasnem upoštevanju višine in določb 126. člena tega odloka ter požarnih in ostalih zahtev iz predpisov.

(2) Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjega odstavka ne veljajo, ko gre za:

- nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tloris;
- nadomestno gradnjo na isti lokaciji v enakih gabaritih;
- za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je dovoljen odmik najmanj 1,0 m od tujega zemljišča, objekt pa se lahko dotika glavnega ali drugega pomožnega objekta na gradbeni parceli;
- ko gre za obstoječo ali dopolnitev strnjene ulične pozidave (pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu);
- vrstne hiše ali dvojčke (kjer se stavbe dotikajo).

(3) Objekti, ki mejijo na javne površine (ceste, trgi ali pločniki) lahko na podlagi soglasja Občine Vipava s svojimi konzolnimi deli (napušč, nadstrešek, balkon ipd.) segajo tudi nad javno površino, pri čemer morajo biti konzolni deli dvignjeni najmanj 5,0 m nad koto terena in morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin in da ne ovirajo vožnje in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

(4) Ograje, mejni zidovi, podporni zidovi, tlakovanja in druge zunanje ureditve, prometna in komunalna infrastruktura ter gradnja pod obstoječim nivojem zemljišča, se lahko gradi do meje tujega zemljišča.

(5) V primeru, da je tuje zemljišče v javni rabi, je za odmik manjši od 1,0 m, potrebno soglasje Občine Vipava.

(6) Pri posegih v varovalnem pasu ceste se potrebni odmik določi v projektnih pogojih mnenjedajalca glede na zahteve prometne varnosti, potreb po rekonstrukciji ali širitvi ceste in podobno.

(7) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku od parcelne meje, kot je določeno v tem členu.«.

Korigira se navedba strešnega naklona iz procentov v stopinje v 89. členu.

V 90. členu se višina podpornih zidov poveča na 3,0 m in kaskade na 2,0 m. Doda se nova odstavka, ki določata »(5) Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri, v primeru sečnje pa drevesa nadomestiti. Na gradbeni parceli je treba na raščenem terenu zasaditi vsaj 25 dreves / ha in ne manj kot 1 drevo. V središču naselja, če raščenega terena ni na voljo, se lahko zasaditev izvede na neraščenem terenu. Če prostorske možnosti ne omogočajo sajenja predpisanega števila dreves, lahko investitor s soglasjem Občine Vipava ta drevesa nadomesti s saditvijo na javnih površinah.

(6) Na gradbeni parceli večstanovanjskih stavb je treba izvesti otroška in športna igrišča ter prostore za preživljanje prostega časa na prostem. Površina športnih igrišč na stanovanje mora znašati vsaj 3,0 m² in površina otroških igrišč na stanovanje mora znašati vsaj 2,0 m² na stanovanje .«.

Parkirni normativ v 92. členu naj se posodobi.

V 94. se varovalni pas javne poti popravi na 5,0 m in javne poti za kolesarje na 1,0 m.

Omilitveni ukrepi iz 123. člena se prenesejo v Prilogo 1 in člen se črta.

V 124. člen se prenese stopnje varstva pred hrupom glede na namensko rabo.

V 130. členu se korigira navedba priloge v kateri se nahaja vsebina OPPN in črta se šesti odstavek, ker se te vsebine prenese v Prilogo 1.

Črta se 132. člen, ker se način urejanja z DPN prenese v Prilogo 1.

2. GRAFIČNI DEL

Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 4 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava (Uradni list RS, št. 4/2017) v 3. členu določa, da se priprava sdOPN izvede po skrajšanem postopku, kot ga določa zakon. ZPNačrt (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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v 53. členu določa, da se skrajšani postopek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta izvede, kadar se spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora. Zato naj se vse spremembe grafičnega dela umaknejo iz nadaljnjega postopka, saj Občina SD OPN-4 izvaja po skrajšanem postopku.

Hkrati predlagamo, da se pred javno razgrnitvijo opravi usklajevalni sestanek s prostorskim načrtovalcem glede morebitnih dilem.

S spoštovanjem.

Pripravila:

Luka Lango, svetovalec za okolje,
prostor in urbanizem



mag. Anton Lavrenčič
Župan Občine Vipava



Rajko Bajc, občinski urbanist

