



OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 305-022/2015-7

Datum: 24. 5. 2018

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

Sklep o ugotovitvi, da so izpolnjeni pogoji za spremembo podrobnejše namenske rabe zemljišč brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica

Gradivo za obravnavo na seji	36. redni seji
Točka dnevnega reda	17.
Predlagatelj	
Pripravljalec gradiva	Blanka Šuler
Poročevalec	Blanka Šuler
Pristojno delovno telo	Odbor za okolje, prostor in kmetijstvo

Župan
Mauricij Humar

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- pobuda investitorke z investicijskim/razvojnim programom in obrazložitvijo

Na podlagi četrtega odstavka 57. 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 in 61/17 – ZUreP-2) in 17. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 112/07, 69/14, 93/14, 93/15, 62/16) je Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica na svoji 36. redni seji, dne 24. 5. 2018 sprejel naslednji

SKLEP

o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe zemljišč v enoti urejanja prostora MI-43 brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica

1. člen

Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica ugotavlja:

- da je nameravana sprememba podrobnejše namenske rabe iz **CDo** (območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti) v **Cu** (osrednja območja centralnih dejavnosti) potrebna za izvedbo razvojnega projekta investitorke Ingrid Plankar,
- da je razvojni projekt investitorke Ingrid Plankar skladen z Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske (Goriške razvojne) regije 20014–2020 in
- da je nameravana sprememba podrobnejše namenske rabe skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica (Ur. l. RS št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016).

2. člen

Na podlagi gornjih navedb Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica ugotavlja, da so v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta enote urejanja prostora MI-43 izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 56.a člena Zakona o prostorskem načrtovanju za spremembo podrobnejše namenske rabe iz **CDo** (območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti) v **Cu** (osrednja območja centralnih dejavnosti) brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na seji Občinskega sveta Občine Miren-Kostanjevica.

Številka: 305-022/2015-7

Datum: 24. 5. 2018

ŽUPAN
Mauricij Humar

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNE PODLAGE

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO- B, 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)

in

Statut Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 112/07, 69/14, 93/14)

Zakon o prostorskem načrtovanju podaja pogoje pod katerimi je v postopkih sprejemanja občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) brez predhodne spremembe Občinskega prostorskega načrta (OPN) možna sprememba podrobnejše namenske rabe.

V drugem odstavku 56.a člena omejuje možnosti spremembe glede na vsebino sprememb in sicer:

- »(2) Brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta so z občinskim podrobnim prostorskim načrtom dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe:
- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
 - iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
 - iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
 - iz posebnih območij v območja zelenih površin;
 - znotraj območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.«

V postopku priprave OPPN za enoto urejanja prostora MI 43 načrtujemo možnost spremembe iz podrobnejše namenske rabe **CDo** (območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti) v podrobnejšo namensko rabo **Cu** (osrednja območja centralnih dejavnosti). Ta sprememba sodi v zadnjo alinejo zgoraj citiranega odstavka zakona – gre za spremembo znotraj podrobnejše namenske rabe, ki je z OPN določena podrobneje od predpisanih.

V prvem odstavku 56.a člena zakon navaja pogoje glede skladnosti nameravane spremembe z razvojnimi projekti občine in strateškim delom OPN:

- »(1) Sprememba podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se dopusti brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta, če:
- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
 - je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt.«

Pobudnica za izvedbo spremembe je investitorica OPPN, ki spremembo potrebuje zaradi izvajanja svojega razvojnega projekta (investicijski program v prilogi).

Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 20014–2020 – v nadaljevanju RRP - je dostopen prek povezave

[https://www.prc.si/si/file/download/1549_b14f1b131a1/Regionalni%20razvojni%20program%20Severne%20Primorske%20\(Gori%C5%A1ke%20razvojne%20regije\)%202014-2020.pdf](https://www.prc.si/si/file/download/1549_b14f1b131a1/Regionalni%20razvojni%20program%20Severne%20Primorske%20(Gori%C5%A1ke%20razvojne%20regije)%202014-2020.pdf)

oziroma njegov povzetek preko

https://www.prc.si/si/file/download/1670_94ed791755c/RRP%202014-20.pdf

Ugotovimo lahko, da je program investitorke, skladen z vizijo RRP (podpora podjetnosti, razvoj turizma, policentrični razvoj), usklajen s strateškimi cilji (podpora inovativnosti, večanje zaposlenosti, sonaravni razvoj).

Nameravana sprememba podrobnejše namenske rabe je skladna s strateškim delom OPN, saj gre za krepitev **centralnih dejavnosti** občinskega središča Miren. Navajamo izseke iz posameznih členov:

- »5. člen (stanje in značilnosti ter težnje in problemi dosedanjega prostorskega razvoja v občini) Kljub temu je Miren kot občinsko središče, predvsem v odnosu do ostalih občinskih središč v neposredni bližini Nove Gorice (Renče, Šempeter), še vedno prešibek. **Izboljšati je treba nivo opremljenosti s centralnimi dejavnostmi**, predvsem pa okrepiti zaposlitvene možnosti ter povečati število stanovanj.«
- »10. člen (omrežja naselij z vlogo in funkcijo pomembnejših naselij)
Naselje Miren je v omrežju naselij opredeljeno kot lokalno središče, ki opravlja funkcijo občinskega središča. Krepilo se bo kot občinsko najpomembnejše središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, **storitvenih**, upravnih in drugih dejavnosti ter občinsko najpomembnejše gospodarsko območje.«
- »20. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)
Najširši spekter dejavnosti se združuje v Mirnu kot občinskem središču, katerega vlogo je treba še okrepiti. Glede umestitve dejavnosti v prostor je v prihodnje poseben poudarek potreben na:
 - krepitvi sodelovanja in reševanja umestitve skupnih dejavnosti s sosednjimi občinami,
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za umestitev **dodatnih centralnih dejavnosti**, predvsem kulturnih in upravnih dejavnosti ter oskrbe, šolstva in socialnega varstva,
 - zagotavljanju površin za organizirano stanovanjsko gradnjo, tako novih kot s prestrukturiranjem opuščeni proizvodnih območij, pri čemer je treba posebno pozornost nameniti reševanju konfliktov med stanovanjskimi območji in intenzivno kmetijsko pridelavo,
 - revitalizaciji starega jedra s poudarkom na ohranitvi arhitekturne in urbanistične identitete,
 - zagotavljanju dodatnih površin za proizvodne in obrtne dejavnosti, predvsem na degradiranih območjih opuščeni gramoznic,
 - vključevanju reke Vipave v zeleni sistem naselja, pri čemer je treba ohraniti in poudariti vlogo parka na njenem bregu v središču naselja ter zagotoviti javne dostope do vode na območju naselij,
 - zagotavljanju dodatnih športno-rekreacijskih površin.«
- »22. člen (usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)
(1) Usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij Miren in Orehovlje so:
 - Opuščena oziroma neprimerno locirana območja gospodarskih dejavnosti med stanovanjskimi območji se postopno prestrukturirajo v območja za stanovanja, praviloma gostejše gradnje (večstanovanjska gradnja, strnjena enodružinska gradnja).
 - Območja intenzivnih kmetijskih zemljišč med stanovanjskimi območji se nameni stanovanjski gradnji, praviloma gostejši (večstanovanjska gradnja, strnjena enodružinska gradnja).
 - V obstoječih območjih individualne gradnje ter njihovih širitev se tipologija gradnje ohranja.
 - Proizvodne in obrtne dejavnosti se usmerja v komunalno opremljene gospodarske cone. Na območjih, kjer bi lahko prihajalo do konfliktov z drugimi rabami, predvsem s stanovanji in območji javnega pomena, je treba zagotoviti zelene zaščitne pasove.
 - **Območje bivše karavle na južnem robu naselja se nameni centralnim dejavnostim.**
 - Športno rekreacijske površine se umeščajo na rob naselij, kjer so lahko dostopne, hkrati pa predstavljajo tudi izhodišče za rekreacijo v naravi.«

Zakonodaja določa, da je v primeru spremembe podrobnejše namenske rabe skozi postopek priprave OPPN v sklep o začetku postopka OPPN potrebno vključiti tudi ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56.a člena Zakona o prostorskem načrtovanju. Sklep o pričetku priprave OPPN je bil sprejet in objavljen v Uradnem listu že v letu 2015 (Ur. list RS št. 85/2015). V primeru potrditve predlaganega sklepa o izpolnjevanju pogojev bo župan Občine Miren-Kostanjevica sprejel nov sklep o začetku priprave OPPN, ki bo vseboval predpisano ugotovitev. Z uveljavitvijo novega sklepa bo sedaj veljavni sklep preklican.

2. RAZLOGI IN CILJI TER OCENA STANJA:

Sprememba podrobnejše namenske rabe je predlagana s strani investitorke OPPN za enoto urejanja prostora MI-43.

Enota urejanja prostora MI-43 se nahaja na južnem robu naselja Miren, na lokaciji bivše stražnice Miren, enota je od preostale pozidave terensko ločena z višinsko razliko oziroma gozdno površino. Sestavljena je iz parcel št. 453, 452/2, 452/3 k.o. Miren (v lasti RS), št. 1202, 452/1 (v lasti investitorke OPPN) in p. št. 451/3 k.o. Miren (v privatni lasti).

Investitorka želi na svojih parcelah graditi objekte in urejati površine z namenom izvajanja kombinirane storitve psihoterapevtskega svetovanja, izobraževanja in turistične namestitve svojih pacientov, predavateljev in drugih akterjev ob tem pa si na lokaciji zagotoviti tudi prostore za svoje bivanje.

Na podrobnejši namenski rabi CDo po določenih veljavnega OPN ni mogoče graditi gradnje stavb za zdravstveno dejavnost, ki jo investitorka potrebuje za izvajanje psihoterapevtskega svetovanja, kakor tudi ne stanovanjskih hiš. Zato je investitorka predlagala spremembo podrobnejše namenske rabe.



3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Sprememba podrobnejše namenske rabe za občino ne bo imela finančnih posledic.

4. DRUGO:

Sprememba podrobnejše namenske rabe bo vplivala na nabor dovoljenih dejavnosti in stavb v enoti urejanja prostora MI 43. Spodnja tabela prikazuje vrsto dovoljenih dejavnosti in stavb na obeh vrstah podrobnejših namenskih rab.

	CDo	Cu
dejavnosti	osnovne dejavnosti So namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti. spremljajoče dejavnosti ostale centralne dejavnosti, bivanje, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	So namenjena prepletu dejavnosti in sicer trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnih, gostinskih, turističnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih ter bivanju.

stavbe	Poslovne in upravne stavbe Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine Gostilne, restavracije, točilnice Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev Stavbe za kulturo in razvedrilo Muzeji in knjižnice Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas Vojaški objekti Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje Garaže	Enostanovanjska stavba Dvostanovanjska stavba Ti in več stanovanjske stavbe Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine Gostinske stavbe Poslovne in upravne stavbe Sejemske dvorane, razstavišča Stavbe za storitvene dejavnosti Garaže Stavbe splošnega družbenega pomena Stavbe za rastlinsko pridelavo Stavbe za opravljanje verskih obredov Pokopališke stavbe Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje
--------	---	---

Ena od razlik je dovoljevanje stanovanjskih stavb oziroma bivanja kot osnovne dejavnosti na podrobnejši namenski rabi Cu.

Od ostalih poselitvenih površin izolirana lokacija enote urejanja prostora MI-43 je kot nalašč za razvijanje dejavnosti, ki potrebujejo umestitev izven goste poselitve, bliže naravi. Investicijska namera investitorja OPPN je v tem smislu ustrezna, neustrezno pa bi bilo neomejeno dopuščanje gradnje stanovanjskih hiš. V tem smislu bo potrebno v postopku izdelave in sprejemanja OPPN zagotoviti pogoje za gradnjo in urejanje na način, da bodo prvenstveno omogočene gradnje za potrebe centralnih dejavnosti.

Pripravila: Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.