

Od:

Poslano:

Za:

Zadeva:

Priloge:

torek, 25. januar 2022 17:17

Info

sdOPN1 - pripombe

pripombe opn _

VOGRSKO_VD31.pdf

i.pdf; PRIPOMBE-PREDLOGI_OPN-RENČE-

OBČINA RENČE - VOGRSKO			
prejeto		26 -01- 2022	
org.en.	število	pril.	pred.
RG	35001-17/2021	-	89

Spoštovani,

v prilonki pošiljam vlogo za pripombe na OPN občine Renče - Vogrsko, skupaj z mnenjem sodne izvedenke za arhitekturo in urbanizem iz katerega izhaja, da predlagana sprememba namembnosti na območju VD31 ni primerna in bi jo bilo potrebno v celoti umakniti iz predlaganih sprememb OPN.

V upanju, da boste pripombe in predloge v celoti upoštevali, vas lepo pozdravljam,

Nova Gorica, dne 25. 1. 2022

OBČINA RENČE-VOGRSKO
Bukovica 43
5293 Volčja Draga
info@rence-vogrsko.si

Zadeva: **PRIPOMBE NA PREDLOG SPREMEMB OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE
RENČE-VOGRSKO »sdOPN1 – pripombe«**

Spoštovani,

kot lastnica in solastnica parcel št. 558/4, 558/5, 546/17, 546/18, 558/1, *109/1 in drugih, vse k.o. Bukovica, nasprotujem spremembi namenske rabe dela sedanje EUR OG38, ki za parcele št. 546/2, 546/12, 546/23, 546/13, 546/9, 548/7, 548/22, 549/1 in 549/2, vse k.o. Bukovica, določa namensko rabo G- gozd in K2 – druga kmetijska zemljišča, v območje stavbnih zemljišč SK – podeželske stavbe v novi EUP VD31.

Pri tem se v celoti sklicujem na strokovne ugotovitve v elaboratu .., sodne izvedenke za arhitekturo – urbanizem, ki ga prilagam tej vlogi.

Ob tem še opozarjam, da bi pozidava tega območja bistveno poslabšala bivanjske razmere okoliških prebivalcev, saj bi se nesorazmerno povečala gostota poselitve območja ter uničila veduta krajine. Prav tako prometna infrastruktura ne omogoča povečane števila vozil, saj je cesta že sedaj preozka in nepretočna ter ne omogoča srečevanja.

Menim, da vsi navedeni razlogi terjajo umik predlagane spremembe namenske rabe zadevnega območja.

Lep pozdrav,

STROKOVNI ELABORAT URBANISTIČNE STROKE

PRIPOMBE IN PREDLOGI NA DOPOLNJENI OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ŠT. 1 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE RENČE - VOGRSKO

1. NASLOVNI PODATKI

Naročnik

Izdelala

Lucija, 25.1.2022

Date: 2022.01.25
11:38:00 +01'00'

Ta strokovni elaborat je izdelan po naročilu naročnika in se sme uporabljati izključno za naročnika. Lastnik tega strokovnega elaborata ali njegove kopije, kakor tudi drugi slučajni posestnik, nimata pravice javne objave posameznega dela ali celote tega strokovnega elaborata brez pisne privolitve avtorice.

Avtorica tega strokovnega elaborata imam tudi licenco sodnega izvedenca za arhitekturo – urbanizem, vendar se v skladu z zakonom o sodiščih ter zakonom in pravilnikom o sodnih izvedencih pri izdelavi tega strokovnega mnenja ne sklicujem na ta status.

2. VSEBINA

1. NASLOVNI PODATKI	1
2. VSEBINA	1
3. OPIS NALOGE	2
4. STROKOVNE UGOTOVITVE	4

5. SKLEPNE UGOTOVITVE	10
6. VIRI IN LITERATURA.....	10

3. OPIS NALOGE

Predmet strokovnega elaborata izdelava pripomb in predlogov na DOPOLNJENI OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ŠT. 1 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE RENČE – VOGRSKO.

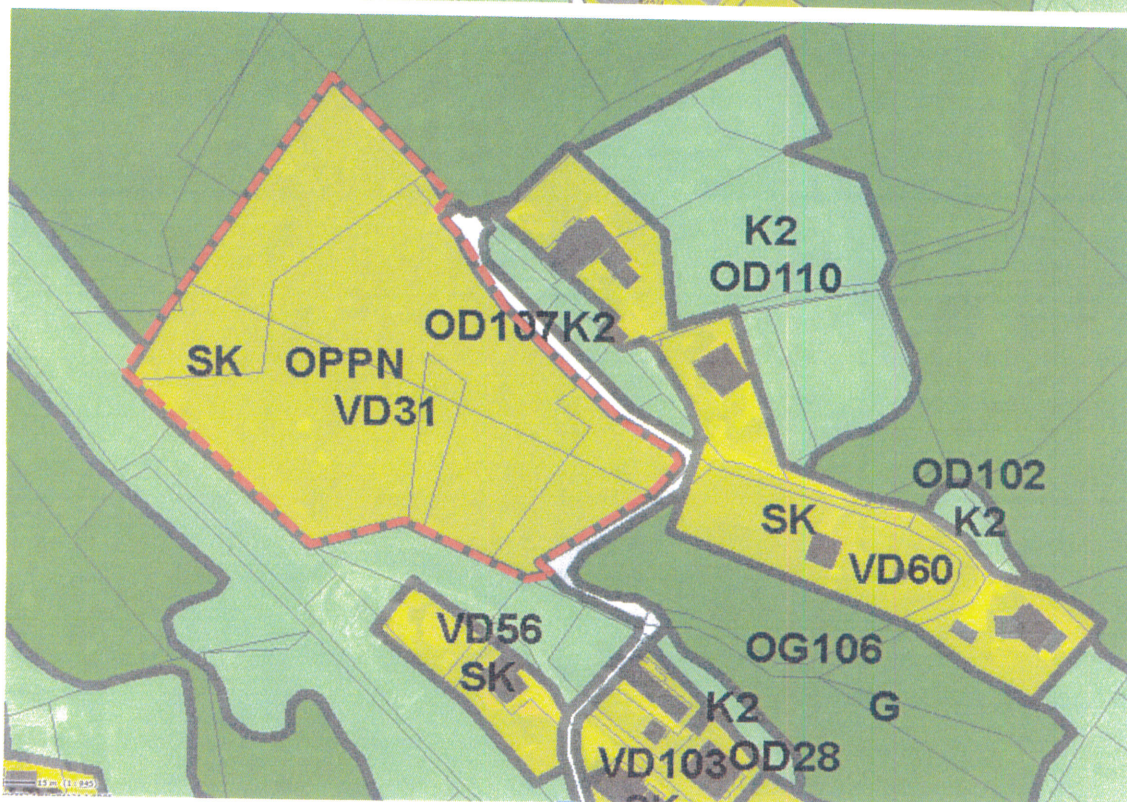
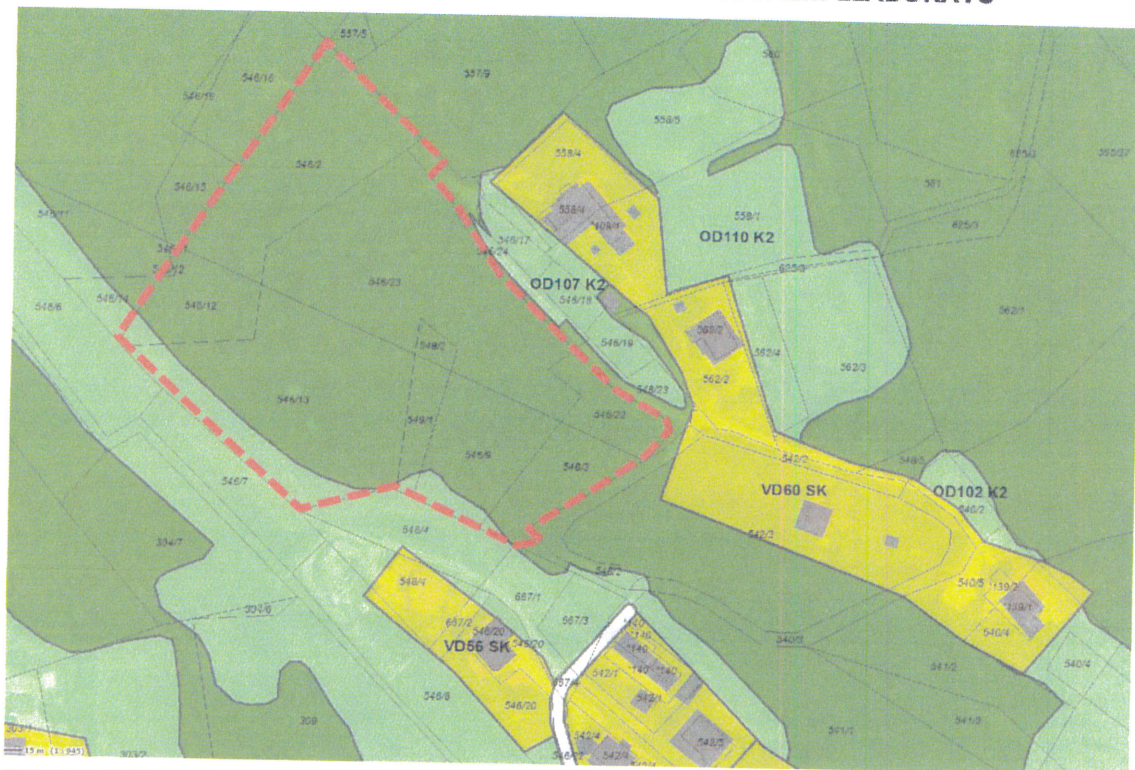
Predmet strokovnega elaborata je sprememba namenske rabe iz gozdnih površin v stavbno zemljišče, namenjeno za stanovanja, in sicer v območju VD31 (zemljiške parcele št. 546/2, 546/9, 546/12, 546/13, 546/23, 546/24, 548/3, 548/22, 549/1, 549/2, vse k.o. 2319 Bukovica), v nadaljevanju: območje VD31.

Dokumentacijo sem vpogledala na spletni strani <https://www.rence-vogrsko.si/opn/>.

Občanka _____ nasprotuje spremembi namenske rabe v območju VD31 (zemljiške parcele št. 546/2, 546/9, 546/12, 546/13, 546/23, 546/24, 548/3, 548/22, 549/1, 549/2, vse k.o. 2319 Bukovica) iz kmetijskih in gozdnih zemljišč v območje stavbnih zemljišč.

Pripombe in predlogi, na katera naj pripravljavec zavzame stališča, so navedena v besedilu in v sklepnem zaključku.

PRIKAZ OBMOČJA VD31, OBRAVNAVANEGA V STROKOVNEM ELABORATU



Primerjava sedanje namenske rabe območja VD31 in predlagane namenske rabe območja VD31: zemljiške parcele št. 546/2, 546/9, 546/12, 546/13, 546/23, 546/24, 548/3, 548/22, 549/1, 549/2, vse k.o. 2319 Bukovica. Območje obkrožim s prekinjeno rdečo črto.

Ob analizi je razvidno, da sedanje stanje v naravi in po namenski rabi predstavlja jezik obsežnejšega gozda na pobočju, ki se kot ekološki koridor zajeda proti središču naselja. Gozd na severni in južni strani obdajajo kmetijske površine in posamezna pozidava na južni in severni strani, ki pa se med seboj ne strne, tako da ne poseže v ekološki gozdni koridor.

Sprememba namenske rabe predstavlja spremembo večjega območja gozdnih površin in manjšega območja kmetijskih zemljišč v območje stavbnih zemljišč, namenjeno stanovanjem.

4. STROKOVNE UGOTOVITVE



Izris iz PISO prikazuje obstoječe stanje.

Obravnavano območje v naravi pretežno predstavlja gozd (v manjšem delu pa tudi kmetijska zemljišča), v celoti se nahaja v območju Natura 2000 z ID 3000226 (Dolina Vipave), ki se širi iz zahodne strani proti vzhodu, in predstavlja del večje gozdne površine. Z načrtovano spremembo namenske rabe se poleg gozda, ki se mu namembnost spremeni, degradira tudi gozd na vzhodni strani (v območju OG106), saj se vse ekološke povezave med gozdom in novo nastalo manjšo zaplato gozda popolnoma prekinajo. Prekine se zeleni koridor, ki sega od zahodne strani proti vzhodu.

Po navedbah lokalnih prebivalcev je del obravnavanega območja VD31 tudi erozijsko ogrožen, torej plazovit. Med razgrnjenim gradivom niso priložene strokovne podlage s področja erozijske

ogroženosti, zato se o tem ni mogoče izreči – vendar potencialne erozijske ogroženosti tudi ni mogoče izključiti.

Pripomba in predlog: Pred predlagano spremembo namembnosti ni bila izdelana erozijska študija obravnavanega območja VD31 in analiza krajine, vključno z analizo zelenega in gozdnega ekološkega koridorja, ki bi dokazovala, da načrtovana sprememba ne bo imela negativnih vplivov na naravne procese v obravnavanem območju in širšem prostoru, zlasti v območju OG106. Glede na navedeno je predlagana sprememba nesprejemljiva in jo je potrebno v celoti umakniti.



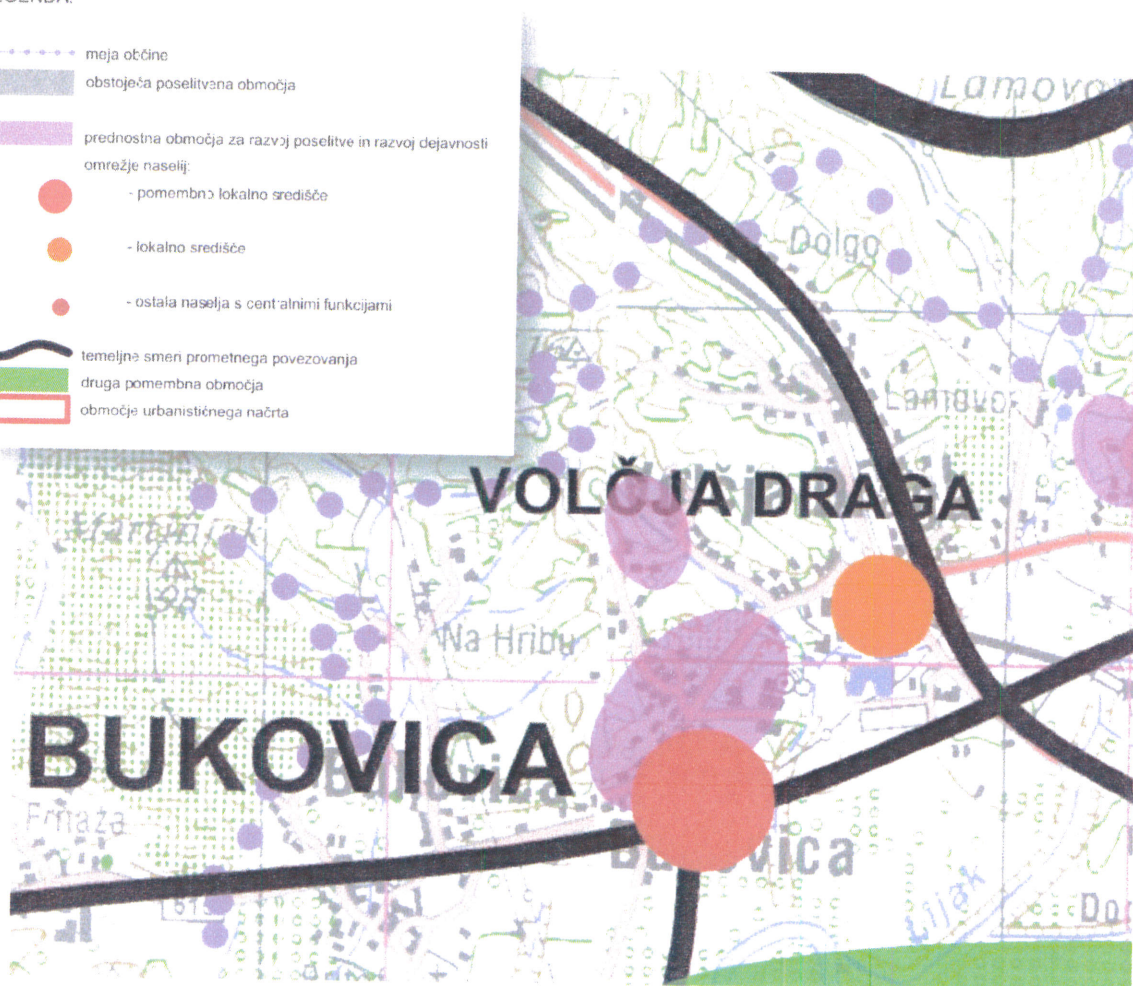
Celotno obravnavano območje VD31 je vključeno v območje Natura 2000 z ID 3000226 – Dolina Vipave. Območje obsega reko Vipavo z nekaterimi njenimi pritoki, ter del dna Vipavske doline s hidromelioracijskimi jarki, glinokopi, travišči, mejicami in večjimi sklenjenimi območji gozdov, kot je npr. Panovec. Raznoliki habitati so življenjski prostor številnih ogroženih živalskih vrst, predvsem ptic, rib, rakov, kačjih pastirjev, metuljev, dvoživk in plazilcev. Po pomenu med njimi izstopa laška žaba, ki je endemit širšega območja Padske nižine.

Položaj obravnavanega območja je označen s prekinjeno rdečo črto. Vir: Naravovarstveni atlas Slovenije, <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>

Pripomba in predlog: Sprememba namembnosti zemljišča v območju Natura 2000 je neprimerna in nesprejemljiva. Predlagana sprememba naj se zaradi tega izvzame iz sprememb in dopolnitev OPN.

LEGENDA:

- meja občine
- obstoječa poselitvena območja
- prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti
- omrežje naselij:
 - pomembno lokalno središče
 - lokalno središče
 - ostala naselja s centralnimi funkcijami
- temeljne smeri prometnega povezovanja
- druga pomembna območja
- območje urbanističnega načrta



Zasnova prostorskega razvoja, Občinski prostorski načrt občine Renče Vogrsko, strateški del, izvirno v merilu 1:50.000

Prednostno območje za razvoj poselitve, ki obsega tudi obravnavana zemljišča, je od pomembnega lokalnega središča in od lokalnega središča precej oddaljeno, umeščeno je ob prometnici, ki se slepo zaključuje.

Med javno razgrnjenim gradivom ni strokovnih podlag (urbanistične in krajinske zasnove), ki bi potrjevale, da je prav tako umestitev novih poselitvenih območij (na erozijsko območje, na gozdno območje, v območje Natura 2000, na komunalno neopremljeno območje) resnično skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskim redom Slovenije. Iz strokovnih podlag bi izhajalo:

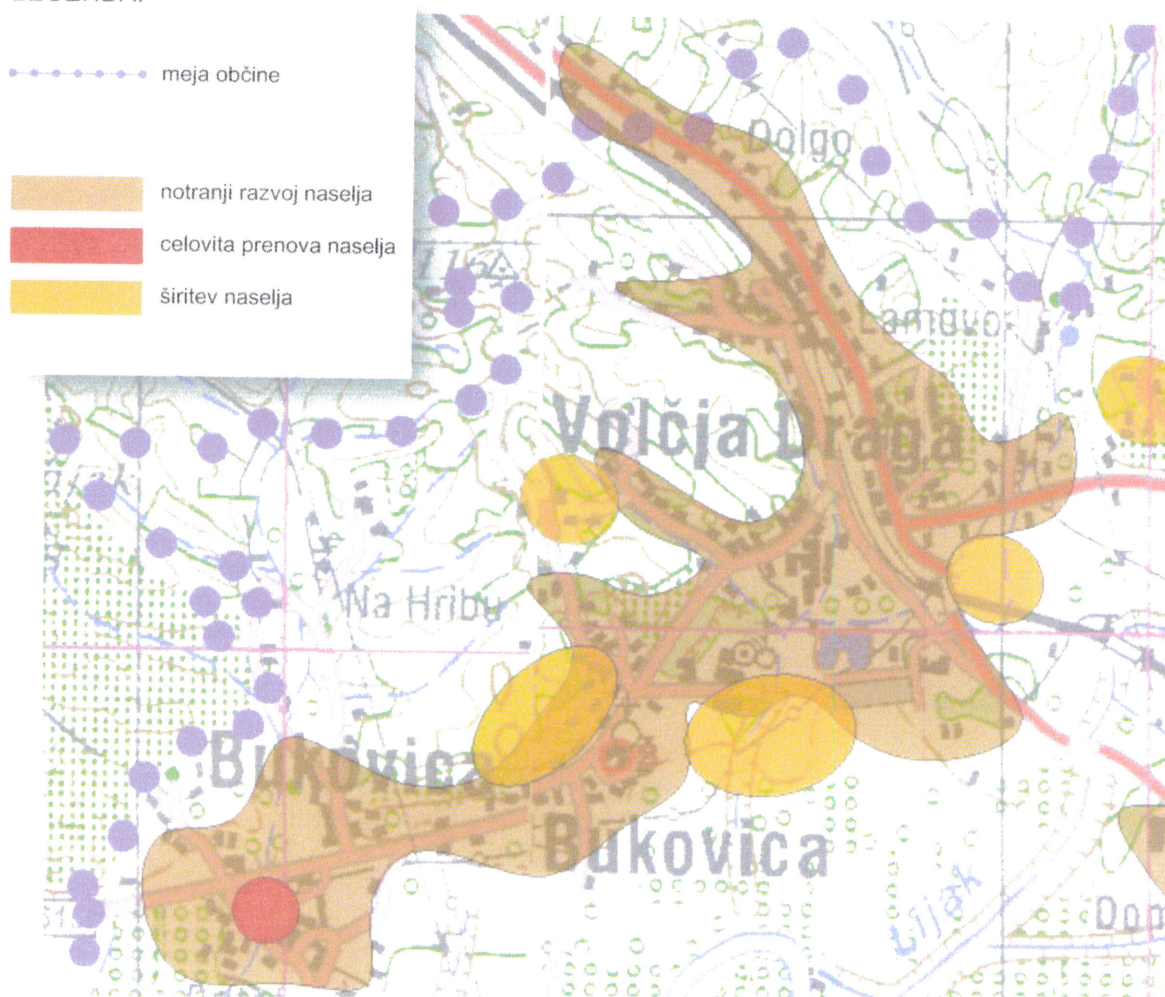
- da je načrtovana širitev stavbnih zemljišč resnično potrebna glede na strategijo razvoja občine in glede na demografske potrebe,
- da so preostale možnosti za bolj racionalno umestitev načrtovane poselitve že izčrpane: da ni mogoče umestiti poselitve v komunalno opremljeno območje, v urbano degradirano območje, v območje, bližje lokalnemu centru, v območje, ki je prometno bolje povezano z lokalnimi središči in ki ne bo generiralo dodatnega avtomobilskega prometa, v območje, kjer odstranitev gozda v območju Natura 2000 in v potencialno erozijskem območju ne bi bila potrebna.

Pripomba: Ali je sprememba namembnosti območja VD31 strokovno utemeljena z izdelavo urbanistične in krajinske zasnove? Je kot taka skladna s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskim redom Slovenije?

Pripomba: Kako utemeljujete, da za širitev poselitve niso bile uporabljene »notranje rezerve« območij stavbnih zemljišč? Stanje v naravi izkazuje, da ima občina Renče Vogrsko veliko število in površine še nepozidanih stavbnih zemljišč.

Predlog: Spremembo namembnosti območja VD31 je treba utemeljiti z urbanistično in krajinsko zasnovo. Potrebe po širitvi stavbnih zemljišč na območja kmetijskih in gozdnih zemljišč je treba izkazati z demografsko študijo in z analizo izkoriščenosti obstoječih stavbnih zemljišč.

LEGENDA:



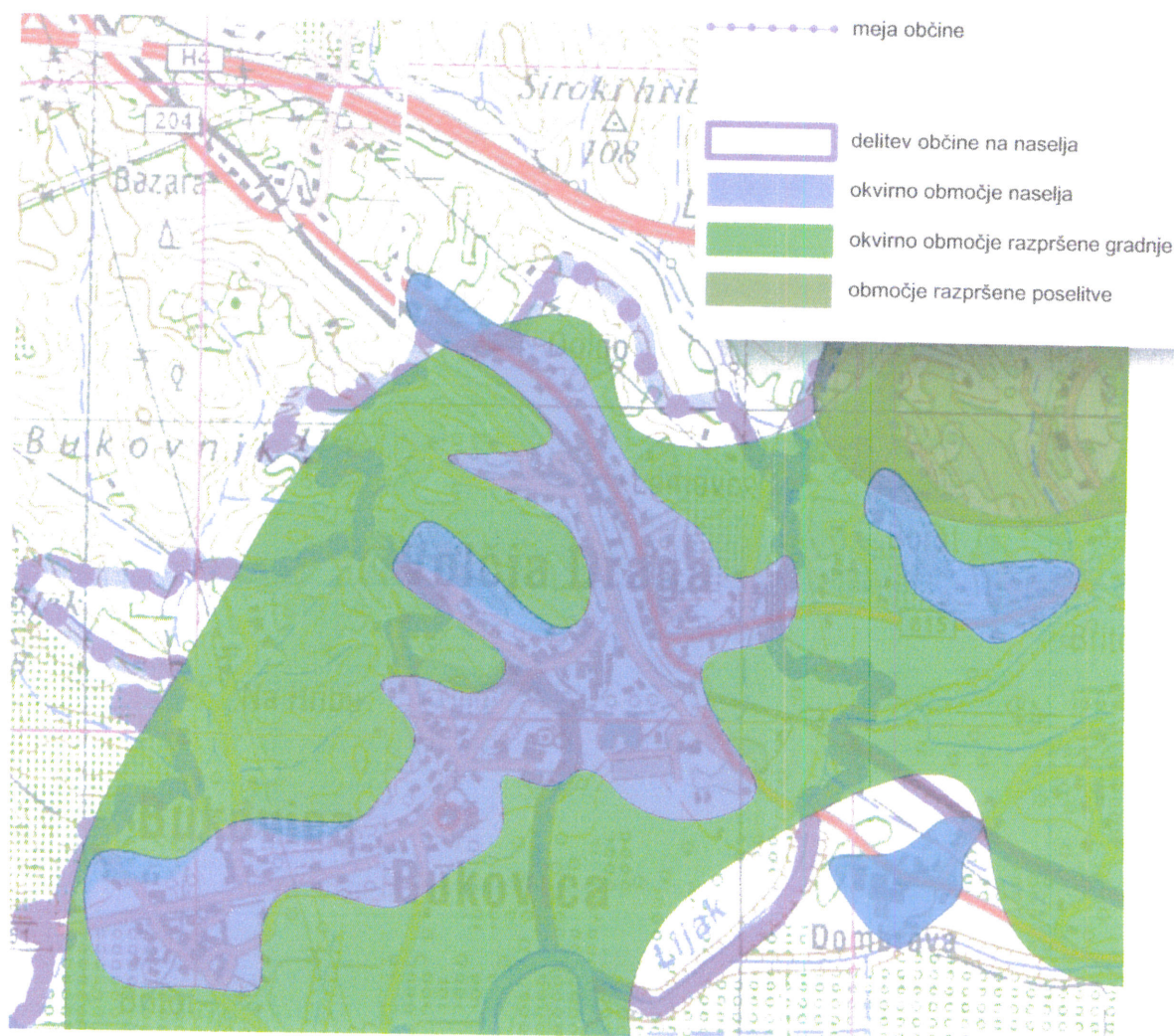
Usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovalo, Občinski prostorski načrt občine Renče Vogrsko, strateški del, izvirno v merilu 1:50.000

Ob analizi strateškega dela OPN se ponovno pojavlja vprašanje, ali vse načrtovane širitve izhajajo iz dejanskih potreb občine Renče – Vogrsko. Območja, kjer naj bi se naselja širila, so relativno obsežna. V gradivu, ki je javno razgrnjeno, pa ni priložene demografske študije, ki bi potrjevala potrebnost tako obsežnih širitvenih območij. Prav tako med razgrnjenim gradivom ni priložene analize izrabe obstoječih stavbnih zemljišč, ki so nepozidana.

Pripomba: Ali so potrebe po širitvi stavbnih zemljišč dokazane z izdelavo demografske študije ali s katero drugo strokovno podlago? Na kakšen način so evidentirane potrebe po širitvi naselja?

Pripomba: Ali so preostale možnosti za bolj racionalno umestitev načrtovane poselitve že izčrpane: da poselitve ni mogoče umestiti v komunalno opremljeno območje, v urbano degradirano območje, v območje, bližje lokalnemu centru, v območje, ki je prometno bolje povezano z lokalnimi središči in ki ne bo generiralo dodatnega avtomobilskega prometa, v območje, kjer odstranitev gozda v območju Natura 2000 in v potencialno erozijskem območju ne bi bila potrebna.

LEGENDA:



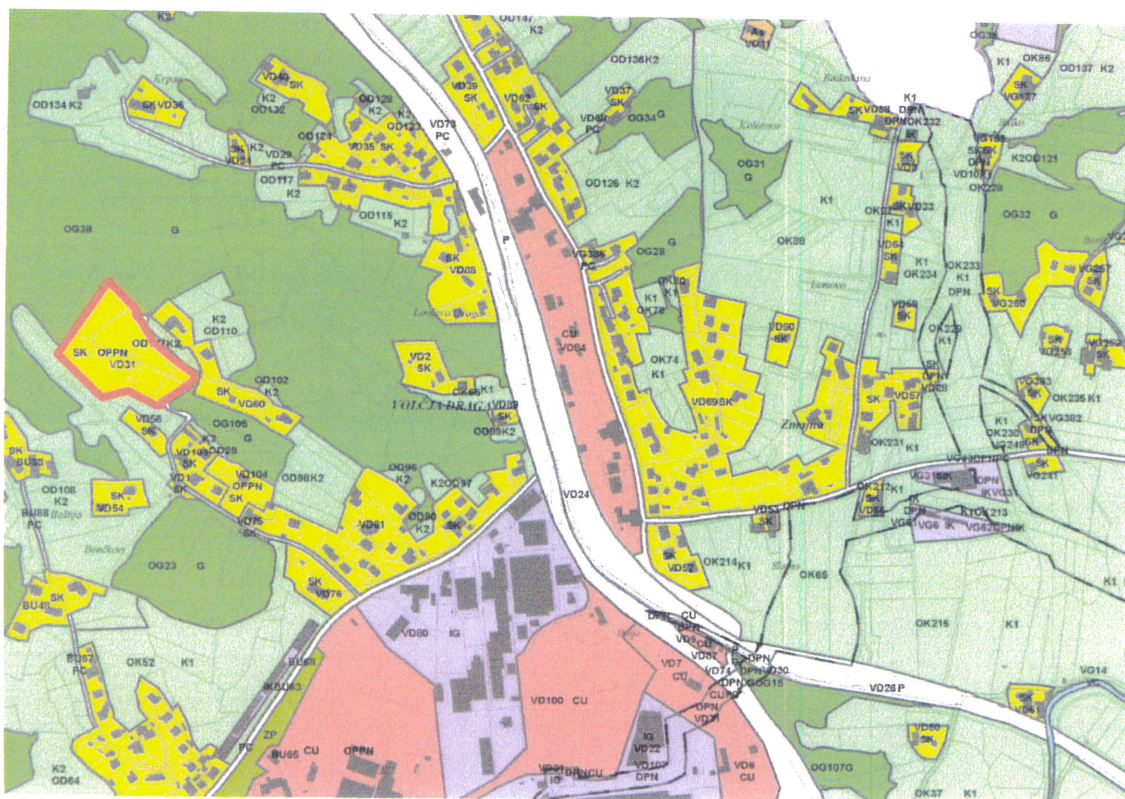
Okvirna območja naselij, Občinski prostorski načrt občine Renče Vogrsko, strateški del, izvirno v merilu 1:50.000

Širitev naselja v obravnavanem območju VD31 ni smiselna, saj je območje neprimerno prometno in komunalno opremljeno ter precej odmaknjeno od lokalnega središča. Že sedaj cesta do območja ni v celoti občinska (prečka zasebna zemljišča), prav tako je široka le za eno vozilo in se morajo že sedaj umikati nasprotnim avtomobilom. Območje VD31 ni opremljeno ne z vodovodom

ne s kanalizacijo. Umestitev stanovanjske pozidave bi terjala izgradnjo nove prometne in komunalne infrastrukture, pri čemer se pojavlja vprašanje racionalnosti in smiselnosti umeščanja stanovanjske pozidave.

Pripomba: je bil izdelan elaborat komunalne opremljenosti zemljišča, ki bi dokazoval racionalnost spremembe namenske rabe v območju VD31?

Predlog: Pred morebitno spremembo namembnosti v območju VD31 je treba izdelati elaborat komunalne opremljenosti zemljišča, ki bi dokazoval racionalnost spremembe namenske rabe v območju VD31. Z elaboratom je treba dokazati, da je komunalna oprema obravnavanega območja smiselna in racionalna, saj bi v nasprotnem primeru predraga izvedba prometne in komunalne opreme lahko vplivala na razporeditev namenskih proračunskih sredstev občine ali pa bi lahko pripeljala do izjemno visokega stroška za komunalno opremljanje območja, kar bi lahko vplivalo na vse prebivalce občine.



DOPOLNJNI OSNUTEK SPREMOMB IN DOPOLNITEV ŠT. 1 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE RENČE – VOGRSKO, grafični izsek iz karte 4. Obravnavano območje VD31 je obkroženo z rdečo črto.

Analiza obstoječe namenske rabe kaže, da ima občina Renče Vogrsko večje površine še neizrabljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč (največ z namensko rabo CU, npr. VD6, VD7, VD84, VD100), kamor pa je mogoče umeščati tudi stanovanja. Nepozidana stavbna zemljišča se nahajajo v bližini lokalnega središča.

Najverjetneje zaradi lastniških razmerij obstoječih stavbnih zemljišč ni mogoče pozidati v kratkoročnem obdobju. Vendar je sprememba gozdnega zemljišča v stavbno zemljišče, namenjeno poselitvi, v danem primeru najslabša možnost, saj v občino Renče Vogrsko, zlasti pa v naselje Bukovica in Volčja Draga privede do nadaljnje neracionalne in razpršene gradnje in slabega izkoristka obstoječe komunalne opremljenosti. Občina bi morala uporabiti druge mehanizme, da bi bolje izkoristila obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, ne pa spreminjala namembnost gozdnih zemljišč.

Pripomba in predlog: Predlagana poselitev naj se umesti v območje nepozidanih stavbnih zemljišč, ki se nahajajo v bližini lokalnega središča, ali naj se utemelji, zakaj to ni mogoče. Prav tako naj občina Renče Vogrsko utemelji, zakaj ni mogoče uporabiti drugih mehanizmov zemljiške politike, da bi stanovanjsko pozidavo umestila na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih ali na primernejši lokaciji (komunalno opremljeni, erozijsko neogroženi, ipd.).

5. SKLEPNE UGOTOVITVE

Sprememba namenske rabe iz gozdnih in kmetijskih zemljišč, v območju Natura 2000, v stavbna zemljišča, namenjena stanovanjem, je v območju VD31 neprimerna zaradi številnih razlogov, strokovno pa je povsem neutemeljena in nepodprta s potrebnimi strokovnimi podlagami (demografska študija, krajinska in urbanistična zasnova, elaborat komunalnega opremljanja, študija erozijske ogroženosti, analiza obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč).

Predlagana sprememba ni skladna s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, ki prenovi in zgoščanju naselij daje prednost pred poseganjem v gozdna in kmetijska zemljišča. Poleg tega je umestitev stanovanjskega območja VD31 neracionalna, saj je predaleč od lokalnega središča, kar pomeni tako generiranje dodatnega avtomobilskega prometa kot potrebo po izgradnji nove prometne in komunalne infrastrukture.

Pripomba in predlog: zaradi neusklajenosti načrtovane spremembe namenske rabe v območju VD31 s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskim redom Slovenije naj se načrtovana sprememba namenske rabe v območju VD31 umakne iz Dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev št. 1 Občinskega prostorskega načrta Občine Renče – Vogrsko in se parcele, na katerih je predvideno območje VD31, ohrani kot gozd.

6. VIRI IN LITERATURA

Dokumentacijo sem vpogledala na spletni strani <https://www.rence-vogrsko.si/opn/>;
Naravovarstveni atlas Slovenije.