

Na podlagi 18. člena Statuta občine Škofljica (Uradni list RS, št. 47/19) je Občinski svet Občine Škofljica na 19. redni seji dne 03.04.2025, sprejel

SMERNICE V POSTOPKU SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SDOPN) OBČINE ŠKOFLJICA

Občina Škofljica ima veljavni občinski prostorski načrt (OPN), ki je bil sprejet leta 2015. OPN je nujno potreben prenove zaradi zapletenosti prostorsko izvedbenih pogojev in meril, kar predstavlja težave pri izvajanju (izdajanju mnenj o skladnosti in posledično pridobivanju gradbenih dovoljenj).

S spremembo OPN se obravnavajo strateške pobude občine ter številne pobude občanov in drugih zainteresiranih deležnikov, ki so bila podane od leta 2015 do danes. Nekateri občani na odziv na svojo pobudo torej čakajo že 10 let. V naslednjih mesecih bo objavljen ponoven poziv za pobude, namen občine pa je, da celovito obravnava vse zbrane pobude – predvideva se, da jih bo skupaj z že zbranimi pobudami okvirno 500. Ta številka ne vključuje občinskih strateških pobud.

Vse pobude morajo biti obravnavane v skladu z vnaprej določenimi usmeritvami ob upoštevanju zakonskih izhodišč. V nadaljnji postopek priprave pa so lahko vključene le pobude, ki so s temi usmeritvami – zakonskimi merili skladne. Glede na to, da gre pri spremembah OPN za dokument, ki zadeva številne občane, je predvideno, da se z usmeritvami za ocenjevanje predhodno seznanita Občinski svet Občine Škofljica in pristojno delovno telo za področje prostorskega razvoja ter te usmeritve tudi potrdita.

Izhodišča za pripravo usmeritev in meril so določila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50; Uradni list RS, št. 72/23) in številnih sektorskih predpisov s področja varstva voda, kmetijskih zemljišč in gozdov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine itn.

Zavedati se je potrebno, da bo na podlagi usmeritev za ocenjevanje verjetno izločen velik del pobud, zlasti pobud za širitev stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje. Tudi če teh pobud ne izločimo sami, bodo izločene v postopkih usklajevanja z nosilci urejanja prostora, kar pa bo za sabo potegnilo daljši postopek in večje stroške priprave OPN. Pri večjem številu pobud je tudi težje zagotoviti, da se prednostno obravnavajo pobude, ki so za občino strateškega pomena.

Najpomembnejši razlog (v postopkih sprejemanja občinskih prostorskih načrtov) za izločitev pobud so neugodne bilance stavbnih (razmerje med pozidanimi in nepozidanimi zemljišči) in kmetijskih (ohranjanje zemljišč z namenom omogočanja prehranske samooskrbe) zemljišč. **Kot država smo si z ReSPR50 zadali cilj ničelne rasti stavbnih zemljišč do leta 2050 – ta politika se že izvaja! Nova stavbna zemljišča se tako lahko določajo predvsem, ko ni drugih možnosti, ko ni več obstoječih stavbnih zemljišč in praviloma tudi ko je mogoče zagotoviti ustrezno nadomeščanje (to še posebej velja za poseganje na kmetijska zemljišča). Če že, se bodo razvijala predvsem središča, ki so poimensko navedena v ReSPR50 (v občini Škofljica takih središč ni) oziroma središča, ki bodo vključena v bodoči regionalni plan (predvidoma bosta v občini Škofljica vključeni Lavrica in Škofljica, kar pa še ni potrjeno).**

Kljub manjši razpoložljivosti zemljišč za gradnjo na trgu ima večina slovenskih občin vključno z občino Škofljica precejšnje zaloge obstoječih stavbnih zemljišč. V občini Škofljica je okvirno 20 % vseh stavbnih zemljišč še nepozidanih (odstotek je primerljiv z drugimi občinami). Če bi se vsa ta zemljišča pozidala z individualno gradnjo, bi se prebivalstvo občine povečalo za okoli 35 %. Razlogi, da ta zemljišča niso razpoložljiva, so večplastni. Okvirno polovica se jih nahaja na območjih, kjer je predvideno urejanje z OPPN. Gre za večja prazna območja s kompleksnimi problemi, med katere sodi tudi infrastrukturno opremljanje. Investitorji v individualno stanovanjsko gradnjo stroškov opremljanja praviloma niso sposobni prevzeti, kar pomeni, da ti stroški bremenijo občino. **Z določanjem stavbnih zemljišč se občina zavezuje, da bo ta zemljišča komunalno opremljala ter zagotavljala družbeno infrastrukturo (zlasti na področjih vzgoje in izobraževanja, zdravstva ter športa in rekreacije) za potrebe novega prebivalstva.** Tako komunalna oprema kot družbena infrastruktura sta že v obstoječem stanju

števila prebivalstva v občini podhranjeni. Komunalna opremljenost v južnem delu občine (zlasti vsa naselja v sklopu vodovodnega sistema Pijava Gorica) je izjemno slaba, kar pomeni, da (bodo) so stroški opremljanja izjemno visoki (VOKA v tem delu načeloma zavrača vse pobude z izjemo strateških pobud občine). Družbena infrastruktura (vrtec, šola, zdravstveni dom) nima kapacitet za nove uporabnike oziroma v nekaterih segmentih (šport in rekreacija) praktično ni razvita. Smiselno bi bilo, da se s spremembami OPN in sprejemom že predvidenih OPPN najprej sanira obstoječe stanje. Nove širitve bodo pritisk na infrastrukturo samo povečevale. Pri individualni gradnji je malo verjetno, da bi infrastrukturo financirali investitorji sami – že tako veliki pritiski na občino se bodo še povečali. Da infrastrukturno opremljanje pomeni veliko oviro za realizacijo načrtovanih gradenj kažejo nekateri OPPN, ki so že sprejeti ali v pripravi (Pijava Gorica, Smrjene).

Vključevanje večjega števila pobud v spremembe in dopolnitve OPN praviloma pomeni:

- večje stroške pri pripravi OPN in daljši postopek (priprava dodatnih oziroma zahtevnejših strokovnih podlag, dodatna usklajevanja z nosilci urejanja prostora, celovita presoja vplivov na okolje),
- težave pri usklajevanju prioriternih pobud v širšem javnem interesu (pri velikem številu pobud se nosilci urejanja prostora praviloma ne osredotočajo na vsebino, ampak predvsem na bilanco),
- nejevoljo občanov zaradi dolgotrajnega čakanja na odgovore na pobude, pri čemer so na koncu pobude praviloma vseeno negativne,
- potencialno večje stroške pri opremljanju stavbnih zemljišč in gradnji družbene infrastrukture, v kolikor bi bil dejansko določen večji obseg novih stavbnih zemljišč.

Občine, ki želijo postopek sprememb in dopolnitev OPN speljati sorazmerno hitro, stroškovno učinkovito in predvsem zagotoviti uresničevanje strateških razvojnih prioritet, same naredijo precejšnjo selekcijo pobud (primer take občine je Ljubljana). V nadaljnje postopke se vključujejo predvsem strateške prioritete občine in tiste pobude občanov, za katere obstaja velika verjetnost, da se bodo nosilci urejanja prostora do njih opredelili pozitivno. Tudi v primeru selekcije je izplen novih stavbnih zemljišč praviloma majhen in vezan na možnosti nadomeščanja kmetijskih zemljišč ter zagotavljanja ustreznih bilanc stavbnih zemljišč (razmerje med pozidanimi in nepozidanimi stavbnimi zemljišči).

Poleg zagotavljanja bilanc v nekaterih delih občine precejšnjo omejitev za poseganje v prostor predstavljajo varovanja in omejitve. Gradnja je močno omejena zlasti na območju Krajinskega parka Ljubljansko barje, na osrednjih delih arheoloških najdišč in kulturnih spomenikov, na območjih, ki jih ogrožajo poplave ali plazovi itn.

V nadaljevanju so predstavljena ključne usmeritve za vključitev pobud v postopek sprememb in dopolnitev OPN. Usmeritve so razdeljene na razvojne usmeritve ter varovanja in omejitve. Pri tem je potrebno poudariti, da tudi pri pobudah, ki so z vidika razvojnih usmeritev prioritete, varovanja in omejitve lahko preprečijo realizacijo. Pri takih pobudah je smiselno preveriti možnost variantnih rešitev na drugih lokacijah. Dodatno merilo za umeščanje posegov v prostor predstavlja komunalna opremljenost, ki je v delih občine izjemno slaba. V zaključku sta predstavljeni še dve področji, ki predstavljata specifično problematiko glede na veljavne predpise ter pretekle dogovore z državo pri pripravi prostorskih aktov občine. **Občinskemu svetu in njegovim delovnim telesom predlagamo, da navedene usmeritve potrdijo kot izhodišče za obravnavo pobud v postopku sprememb in dopolnitev OPN. Rezultat obravnave pobud bo občinskemu svetu in njegovim delovnim telesom predložen v pregled in potrditev pred izvedbo nadaljnjih korakov postopka priprave.**

Razvojne usmeritve

1. Pri razvoju imajo prednost naselja, ki so z OPN opredeljena kot središča, oziroma bodo vključena v regionalni prostorski plan kot drugo naselje, pomembno za razvoj regije.
2. Prioritetno se v postopek vključujejo pobude, ki so strateškega pomena za razvoj občine – pobude za umestitev storitev splošnega pomena (zlasti družbene infrastrukture) ter razvoj javne infrastrukture vključno z zelenimi in športnimi površinami.

3. Načeloma so sprejemljive pobude za razvoj različnih gospodarskih dejavnosti, v kolikor imajo konkreten program in se umeščajo v prostor, ki je za to primeren (ni konfliktov z drugimi dejavnostmi, ustrezna dostopnost ipd.).
4. Pobude za širitev stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo praviloma niso sprejemljive. Za te pobude ni mogoče zagotoviti ustreznih bilanc (prevelik obseg obstoječih nezazidanih zemljišč). Izjemoma je širitev možna, če se zagotovi nadomeščanje na drugi lokaciji. **Upoštevati je potrebno, da bodo nadomeščanja potrebna tudi za pobude v javnem interesu, potencial za nadomeščanje pa je omejen! Gl. tudi točko posebna problematika!**
5. Pobude, ki so namenjene spremembam znotraj stavbnih zemljišč so sprejemljive, če se ne posega v površine, ki so namenjene splošni rabi. Območij zelenih površin, površin za družbene dejavnosti in površin za infrastrukturo praviloma ni dovoljeno zmanjševati oziroma je te površine potrebno nadomeščati. Raba naj se praviloma ne intenzivira – upoštevati je potrebno tudi kompatibilnost z obstoječimi rabami v prostoru ter infrastrukturno opremljenostjo.
6. Pobude za izvzeme stavbnih zemljišč so načeloma dobrodošle zaradi zagotavljanja ustreznih bilanc. Vendar pa ni možno izvzemati zemljišč znotraj zgoščenega naselja oziroma na komunalno že opremljenih območjih (izjemoma možna opredelitev zelenih površin, če obstajajo večja varovanja ali omejitve za gradnjo).

Varovanja in omejitve

1. Na poplavna območja se ne posega. Izjemoma, če gre za pobude v javnem interesu, se lahko naredi hidrološko hidravlična študija (časovno in stroškovno zahtevno!).
2. Na plazljiva območja se praviloma ne posega. Dopustnost posega je možno dokazati z geološkim elaboratom (ta se mora narediti za vse posege, kjer obstajajo elementi ogroženosti, vsebina pa je podobna vsebini pri pridobivanju gradbenega dovoljenja – časovno in stroškovno zahtevno!).
3. Na kmetijska zemljišča se ne posega, razen če je zagotovljeno nadomeščanje kmetijskih zemljišč (lahko izvzem stavbnih zemljišč ali vzpostavljanje kmetijske rabe na drugih zemljiščih – pomembna boniteta zemljišč). Zagotoviti je potrebno ustrezne elaborate, pri vsakem večjem posegu na kmetijska zemljišča je potrebno obravnavati tudi variantne rešitve (dodaten strošek).
4. Na območja varovalnih gozdov in gozdov s posebnim pomenom se ne posega. Teh gozdov v občini sicer praktično ni (samo manjša površina v južnem delu). Na območja gozdov na območju krajinskega parka Ljubljansko barje se praviloma ne posega. Posegi na območja gozdov s prvo stopnjo poudarjenosti določene funkcije na drugih lokacijah so možni pogojno, predvsem v robne površine v navezavi na naselja.
5. Na območje Ljubljanskega barja (okvirno 30 % površine občine) se ne posega, razen pri strateških pobudah. Tudi v tretjem varstvenem območju, kjer so posegi glede na uredbo potencialno možni, so prisotne varovane vrste in habitatni tipi. Območje je varovano tudi kot Natura 2000, ekološko pomembno območje, kulturna krajina in arheološko območje. Prisotnih je tudi več naravnih vrednot.
6. Ohranjajo se koridorji prehoda za živali – posebej pomembno, kjer so prisotne velike zveri (edini večji še ohranjen koridor je med Pijavo Gorico in Smrjenami). Oženje teh koridorjev vodi v konflikte z zvermi, zlasti medvedom.
7. Posegi v območja kulturnih spomenikov (cerkvi na Vrhcu nad Želimljami in Pijavi Gorici, grad Lisičje ter Juvančeva hiša v Želimljah) in najozžja arheološka območja (osrednji del Gradišča, območje jugozahodno od Klade, območje Molnika ter najdišči Breg in Novi tali zahodno od gospodarske cone Škofljica) praviloma niso možni. Pri kulturnih spomenikih so posegi izjemoma možni, kadar so namenjeni ohranjanju oziroma razvoju spomenika samega.

8. Posegi na vodna in priobalna zemljišča načeloma niso dopustni, posegi na vodovarstvena območja so dopustni pogojno (na območju Vrha nad Želimljami odlok o zavarovanju prepoveduje širitev stavbnih zemljišč).
9. Posegi ob avtocesti praviloma niso dopustni (hrup, varovanje koridorja za morebitne širitve ceste), posegi neposredno v pasu ob drugih državnih cestah so dopustni pogojno (hrup). V območja DPN v pripravi (drugi tir železnice) se praviloma ne posega. Izjemoma, če gre za pobude v javnem interesu, se le-te uskladijo z državo.
10. Posegi v koridorje visokonapetostnih daljnovodov praviloma niso dopustni z vidika varovanja zdravja (elektromagnetno sevanje).
11. Posegi v območja za potrebe obrambe niso dopustni, razen če niso usklajeni s pristojnim ministrstvom.

Komunalna opremljenost in opremljenost z družbeno infrastrukturo

1. Pobude v južnem delu občine niso sprejemljive, razen če gre za pobude v javnem interesu. Na območju Pijave Gorice, Smrjen, Gradišča, Drenika, južnega dela Gorenjega Blata in Vrha nad Želimljami vodovodno omrežje že v obstoječem stanju ne omogoča priklopa novih uporabnikov, morebitne širitve stavbnih zemljišč bi stanje še poslabšale. V letu 2023 so bile pridobljene posebne smernice Voka, ki se negativno opredeljujejo do vseh individualnih pobud v navedenih naseljih. V južnem delu občine je neurejeno ali neustrezno urejeno tudi kanalizacijsko omrežje – prioriteto je potrebno poiskati lokacije za umestitev čistilnih naprav za potrebe opremljanja aglomeracij.
2. Pobude v ostalih delih občine so sprejemljive, če je za njih možno zagotoviti ustrezno komunalno opremljenost. Pri morebitnih širitvah za stanovanjsko gradnjo je potrebno preveriti tudi zmogljivost družbene infrastrukture oziroma možnost izgradnje le-te.

Posebna problematika

1. Pretekli izvzemi stavbnih zemljišč

Pri pripravi veljavnega OPN je bil izvzet določen obseg stavbnih zemljišč. Izvzemi so bili posledica negativne bilance (razmerja med pozidanimi in nepozidanimi stavbnimi zemljišči – stari planski akti so imeli veliko zalogo stavbnih zemljišč). Zahtevalo jih je takratno Ministrstvo za okolje in prostor (danes MNVP). Nekateri izmed lastnikov sedaj zahtevajo, da se ta zemljišča ponovno opredelijo kot zazidljiva (v celoti gre za zemljišča, namenjena stanovanjski gradnji). Te pobude bo potrebno obravnavati posebej pazljivo ob upoštevanju, da gre za pobude za ponovno vzpostavitev nekoč že pridobljenih pravic, ki so bile s sprejemom OPN ukinjene. Morebitna varovanja in omejitve, zaradi katerih gradnja ni možna, se upoštevajo enako kot pri ostalih pobudah.

Zavedati se je potrebno, da bodo vračila imela vpliv na bilance tako stavbnih kot kmetijskih zemljišč. Zaradi negativne bilance (povečanja stavbnih in zmanjšanja kmetijskih zemljišč) bo potrebno dodatno usklajevanje z nosilci urejanja prostora.

2. Območja posamične poselitve

Območja posamične poselitve so zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto. V preteklosti so predpisi ločevali med razpršeno gradnjo in poselitvijo, pri čemer je bila razpršena gradnja obravnavana kot negativen pojav v prostoru. Stavbna zemljišča pri razpršeni gradnji so bila pogosto izvzeta ali pa so imela neustrezno določeno namensko rabo, kar omejuje dopustne posege (npr. možnost izvedbe lokacijske preveritve). Praksa se je v tem delu v zadnjih letih bistveno spremenila – zakon med obema vrstama gradnje ne ločuje več. Širitve so možne predvsem za potrebe kmetij oziroma širšo družino kmeta. Območij posamične poselitve ni možno širiti za reševanje širše stanovanjske problematike.

Podobno kot pri večjih izvzemih stavbnih zemljišč v naseljih so bila pri pripravi OPN Škofljica na več mestih črtana območja posamične poselitve, ki so bila v izdelanih strokovnih podlagah opredeljena kot razpršena gradnja. Dejansko ta območja niso vedno predstavljala razpršene gradnje, temveč je šlo za starejše gradnje, mestoma celo kmetije. Pobude za vračilo stavbnih

zemljišč na teh lokacijah bi morali obravnavati kot pozitivne (saj gre za ponovno vzpostavitev že pridobljenih pravic), v kolikor na posamezni lokaciji ni prisotnih večjih varovanj in omejitev. Pri teh vračilih je manj verjetno, da bi imela večji vpliv na bilance stavbnih in kmetijskih zemljišč, je pa možno, da bodo nosilci urejanja prostora (predvsem MNVP) zahtevali dopolnitev ali dodatne strokovne podlage.

Smernice so v veljavi z dnem sprejema.

Številka: 3500-14/2021
Škofljica, dne 03. 4. 2025



OBČINA ŠKOFLJICA

Župan: Primož Cimerman