



Šifra: 3505-1/2009-50
Datum: 05. 05. 2010

**Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža**

Zadeva: **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
gospodarsko cono Zalog, dopolnjen osnutek - obrazložitev**

Namen: Obravnava in sprejem v prvi obravnavi

Pravna osnova: - Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta
za izgradnjo Gospodarske cone Zalog (Uradni list RS, št. 107/07)
- Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 07/07 in 27/08)

Predlagatelj: Alojz Knafelj, župan

Poročevalec: Predstavniki podjetja Struktura d.o.o.

O b r a z l o ž i t e v :

1. UVOD

A) Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)

1. Objava Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izgradnjo Gospodarske cone Zalog (Ur. l. RS, št. 107 z dne 23.11.2007) - (november 2007)



2. Izdelava strokovnih podlag in variantnih rešitev programske zasnove - (februar 2009)



3. Izdelava osnutka OPPN - (maj 2009)



4. Obvestilo o nameri izdelave OPPN o potrebnosti izdelave CPVO in poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo smernice - (junij 2009)



5. Pridobitev smernic in usklajevanje z nosilci urejanja prostora - (december 2009)



6. Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN - (januar 2010)



7. CPVO – Izdelava okoljskega poročila in pridobitev odločitve MOP o primernosti okoljskega poročila za javno razgrnitev - (februar, marec 2010)



8. Izdelava usklajenega dopolnjenega osnutka - (marec 2010)



9. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka - (26. 03. – 26. 04. 2010, javna obravnava 07.04.2010)



10. Priprava in potrditev stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in javne obravnave



11. Izdelava predloga OPPN



12. Pridobitev mnenj nosilcev urejanja



13. Pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora in potrdila na MOP o sprejemljivosti vplivov na okolje



14. Izdelava usklajenega predloga OPPN



15. Obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu



16. Objava odloka v uradnih objavah

B) Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Ocena stanja in razlogi za sprejem akta

Občina Straža načrtuje prostorsko ureditev gospodarske cone na območju Zaloga, ki je s planskim aktom opredeljeno kot stavbno zemljišče za razvoj proizvodnih, obrtnih, storitvenih, oskrbnih in poslovnih dejavnosti. Planska sprememba namembnosti rabe prostora na tem območju je bila izvedena v letu 2004 in zato v bilanci stavbnih zemljišč predstavlja zalogo nezazidanih stavbnih zemljišč. Del zazidanih površin vključenih v OPPN je neizrabljenih in je kot degradirano območje potrebno sanacije. Ob hkratnem interesu investitorjev za gradnjo novih proizvodnih, oskrbnih in storitvenih objektov v občini so tako podani realni pogoji za pripravo prostorskega izvedbenega akta.

Opis območja urejanja

Območje urejanja na južni in jugovzhodni strani meji na poselitveno območje naselja Zalog in Loke in se navezuje na prometno in drugo infrastrukturno omrežje ob cesti in železniški progi Bršljin – Straža. V preostalem delu območje urejanja meji na naravni prostor doline Temenice/Prečne z najboljšimi kmetijskimi zemljišči. Na severozahodni strani je v OPPN vključeno varovano območje sekundarnega biotopa. V neposredni bližini na severni strani območja se nahaja športno letališče s potencialom razvoja za potrebe športa in rekreacije ter razvoja turizma in gospodarskega letalskega prevoza. Bližina in medsebojna povezanost letališča in GC je pomembna razvojna priložnost obeh lokacij.

V območje urejanja so zajeti tovarniški kompleks nekdanje opekarske proizvodnje, opuščeni glinokopi s sekundarnim močvirskim biotopom v njegovem zaledju ter trije sklopi objektov nekdanjega kmetijskega posestva Zalog s kmetijskimi površinami. Na delu območja že delujejo obrtne in proizvodne dejavnosti. Skoraj polovico območja urejanja obsega prostor izkoriščenih glinokopov, ki so opuščeni, deloma ojezerjeni kot sekundarni vodni biotopi in deloma zarasli in v manjšem obsegu sanirani. Območje urejanja se razteza na skupno cca 42 ha zemljišč, od katerih je 35 ha namenjenih razvoju gospodarskih dejavnosti. Na skrajni severozahodni strani cone se nahaja varovano območje sekundarnega biotopa v obsegu 7 ha.

Zasnova ureditve in rešitve načrtovanih objektov in površin

Na območju ureditve se oblikujejo prostorske enote (pe) na katerih se oblikujejo posamezne gradbene enote (GE) nanizane ob notranji prometni mreži zasnovani na krožni cesti skozi osrednji del in navezani na lokalno cesto Zalog Straža. Posamezni programi in gospodarski subjekti se organizirajo po gradbenih enotah. Obstoječe dejavnosti se razvijajo iz obstoječega prostora tako, da se lahko širijo iz svojih enot tudi na sosednje enote. Cona naj ima pretežno proizvodni značaj. Območje z najugodnejšo prometno lego (to je območje vstopa v cono in prostor objektov opekarske proizvodnje) je primerno predvsem za razvoj dejavnosti terciarnega značaja kot so trgovske, storitvene, servisne in poslovne dejavnosti. Območje nekdanjega

gradu je primerno predvsem za razvoj dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja, ki jih je mogoče povezati s predstavitvijo naselbinske dediščine in zgodovinskega pomena gradu.

Del območja na severozahodni strani se ohranja kot sekundarni biotop. Med biotopom in posameznimi sklopi gospodarskih prostorskih enot se ohranjajo in urejajo zelene površine kot vmesno varnostno območje z ohranjanjem habitata živalskih in rastlinskih vrst. Na vzhodni strani, na lokaciji nekdanjega dvorca Brajtenav se ohranjajo ostaline gradu, vrtno arhitekturne ter arheološke dediščine to območje se ureja za namene prezentacije kulturne dediščine, izobraževanja, raziskovanja ter izboljšanja gostinsko turistične ponudbe v občini in regiji.

Zaradi močne vizualne izpostavljenosti v odprti krajini se z ohranjanjem in preoblikovanjem zelenih površin ter zasaditvami kot krajinskimi poudarki in zelenimi zavesami, mehčajo razmerja med urbaniziranimi površinami in odprto krajino ter izstopanja objektov v različnih vedutnih pogledih. Infrastrukturno omrežje (komunalna, komunikacijska in energetska infrastruktura) se umešča v primarno krožno cest skozi cono in se navezuje na glavno prometno in ostalo infrastrukturo ob lokalni cesti Zalog – Straža. Primarno infrastrukturno os dopolnjujejo sekundarne, od katerih južnejša tvori drugo krožno povezavo. Glavni priključek cone na lokalno cesto Zalog – Straža se formira ob plinski postaji dopolnjuje pa ga še priključek na jugozahodni strani ter med njima priključek kompleksa Opekarne Zalog.

Organizacijo stavb na gradbeni enoti določajo gradbene linije, zazidalna smer in odmiki od drugih meja GE/parcelnih meja. Gradbena linija je v grafičnem delu akta opredeljen regulacijski element, na katerega se pri novogradnjah in nadomestnih gradnjah s celotno dolžino ali najmanj zunanjim vogalom umeščajo glavne fasade vseh stavb, ki mejijo na javni prostor. Zazidalna smer (zs), prikazana v grafičnem delu akta, določa orientacijo stavb, natančneje osnovnih kubusov stavb. Merilo velikosti dopustnih stavb se po posameznih GE razlikuje in je odvisno od omejitvenih pogojev glede organizacije stavb na GE. Dopustne dejavnosti se v aktu opredeljujejo v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti ob upoštevanju omejitev z vidika varstva okolja, narave ter ohranjanja kulturne dediščine.

2. SPREJEMANJE ODLOKA

Sprejetje dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za gospodarsko cono Zalog se sprejema z večino glasov navzočih svetnikov.

3. FINANČNE POSLEDICE

Občina Straža ima v proračunu za leto 2010 predvidena sredstva za dokončanje izdelave podrobnega prostorskega akta. Sredstva so predvidena tudi za izdelavo dokumentacije za izgradnjo infrastrukture in arheološke raziskave v gospodarski coni Zalog. V višini 200.00 EUR pa so v proračunu zagotovljena sredstva za odkupu zemljišč, tudi za namen uveljavljanja predkupne pravice na tem območju.

Z uveljavitvijo določil OPPN pričakujemo pozitivne učinke na proračun iz naslova stavbnih zemljišč, saj se bo povečala širitev podjetij, delovnih mest in uporabnikov gospodarskih javnih služb.

4. PREDLOG SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Straža sprejme dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za gospodarsko cono Zalog**

Župan
Alojz Knafelj l.r.

Priloge:

- Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za gospodarsko cono Zalog z grafiko