

ZADEVA: POBUDA OPPN HRPELJE-JUG

V imenu gibanja Pretresi vlagamo pripombe na pobudo za pripravo OPPN HRPELJE JUG. Naj že na začetku povemo, da smo v gibanju Pretresi v preteklosti podali pobude ob pripravi krovnega akta OPN, a naše pobude niso bile upoštevane, saj je bilo že takrat jasno, da si občinska koalicija na čelu z županjo ne želi širše razprave z vsemi deležniki o tem, kakšen naj bo razvoj celotne občine in s tem tudi Hrpelj in Kozine. Naj ob tem poudarimo, da o samem OPN-ju, ki je bil gladko sprejet s strani županjine koalicije, ni bilo praktične nobene razprave v občinskem svetu in že takrat smo v gibanju Pretresi opozorili, da je sprejeti dokument namenjen zadovoljevanju ozkih interesov posameznikov in ne interesa skupnosti, ter da si urbanist, ki je pripravil omenjeni osnutek zasluži strokovno obravnavo, ali deluje v skladu s strokovnimi smernicami. Rezultat tega kaosa, kjer so stavbe razmetane kakor se pač komu zljubi, je tudi pobuda za OPPN HRPELJE JUG, ki se nanaša na območje EUP HK-48 in na katerega podajamo pripombe.

Predložena pobuda za OPPN "Hrpelje jug" predvideva spremembo namenske rabe iz območja enodružinskih hiš v območje večstanovanjske gradnje (predvidena izgradnja približno 200 stanovanj). Pobuda je bila objavljena v fazi seznaitve javnosti, vendar **ne vsebuje vseh obveznih strokovnih podlag, analiz in upravnih utemeljitev**, kar nasprotuje **zakonskim določbam ZUreP-3 in temeljnim načelom prostorskega reda**.

II. PRAVNA PODLAGA UGOVORA

1. **Cilji urejanja prostora (ZUreP-3, 1. člen):** Zakon določa, da je namen urejanja prostora zagotavljanje **uravnoteženega prostorskega razvoja, racionalne rabe prostora, trajnostnega urbanizma in kakovostnega življenjskega okolja**.
2. **Načela urejanja prostora (ZUreP-3, 3. člen):** Vsak poseg v prostor mora **upoštevati trajnostni razvoj, racionalno rabo prostora, varovanje obstoječe kakovosti bivanja, socialno in komunalno opremljenost** ter zmanjševanje konfliktov med rabo prostora.
3. **Skladnost prostorskih aktov (ZUreP-3, 4. člen):** Prostorski izvedbeni akti (OPPN) morajo biti **skladni z višjimi prostorskimi akti**, kot so OPN občine in državni prostorski red.
4. **Sodelovanje javnosti (ZUreP-3, 11. člen):** Javnost mora imeti **pravico do vpogleda, podajanja predlogov in pripomb**, s čimer se zagotavlja transparentnost in vključevanje prebivalcev v proces priprave prostorskega akta.
5. **Ekonomična uporaba javnih sredstev (ZUreP-3, 12. člen):** Uporaba javnih sredstev za pripravo prostorskega akta mora **služiti javnemu interesu, biti ekonomsko upravičena in transparentna**, kar vključuje nadzor nad financiranjem OPPN, ki ga plača občina v korist zasebnih investorjev.
6. **Združljivost rabe prostora in zaščita kakovosti bivanja (ZUreP-3, 21. člen – temeljna pravila državnega prostorskega reda):** Različne rabe prostora morajo biti **med seboj združljive ali ustrezno ločene**, pri čemer je potrebno zagotoviti **prehodne zelenice, pasove za ublažitev vplivov hrupa, prometa in drugih obremenitev**, hkrati pa ohraniti kakovost bivanja obstoječih prebivalcev.

III. UGOVORI

3.1 Neskladnost s prostorsko namensko rabo

Predlagana sprememba iz enodružinskih hiš v večstanovanjsko gradnjo **ni skladna z veljavnim OPN** Občine Hrpelje-Kozina in **krši člen 4 ZUreP-3**, saj **ne obstajajo dokumentirane strokovne utemeljitve za spremembo namenske rabe**.

3.2 Kršitev načela sodelovanja javnosti

Pobuda ne omogoča ustrezne participacije javnosti, ker **ne vključuje prometnih, infrastrukturnih, socialnih in okoljskih študij**, kar je v nasprotju z **11. členom ZUreP-3**.

3.3 Kršitev načela racionalne rabe prostora in trajnostnega urbanizma

Predlagana gosta pozidava **200 stanovanj v območju nizke gostote** ogroža trajnostni razvoj in racionalno rabo prostora (3. člen ZUreP-3), hkrati pa povečuje infrastrukturno in prometno obremenitev ter zmanjšuje kakovost bivanja. Iz pobude za pripravo OPPN Hrpelje jug izhaja, da se na območju HK-58 predvideva večstanovanjska gradnja, kar pomeni vsebinsko spremembo tipa stanovanjske pozidave in s tem odmik od določil veljavnega OPN.

Poudarjamo, da je v skladu z ZUreP-3 OPPN izvedbeni prostorski akt, katerega vsebina mora biti v celoti skladna z OPN. OPPN je namenjen podrobnejši razčlenitvi in izvedbi prostorskih ureditev, ki so že določene v OPN, in ne more služiti kot pravna podlaga za spreminjanje namenske rabe ali tipa pozidave, kadar takšna možnost v OPN ni izrecno predvidena.

Sprememba iz eno- oziroma dvostanovanjske v večstanovanjsko gradnjo:

- pomeni spremembo prostorske razvojne zasnove območja,
- bistveno vpliva na gostoto pozidave, prometno obremenitev, komunalno in družbeno infrastrukturo,
- ter spreminja urbanistični in morfološki značaj naselja.

Tak poseg zato ne predstavlja zgolj podrobnejše izvedbe OPN, temveč vsebinsko spremembo prostorskih izvedbenih pogojev, ki bi jo bilo mogoče zakonito uvesti izključno v postopku sprememb in dopolnitev OPN, ob zagotovitvi vseh zakonsko predpisanih postopkov, strokovnih podlag in sodelovanja javnosti.

3.4 Neupoštevanje ločevanja rabe prostora

Predlagani OPPN **ne zagotavlja ustreznih prehodnih pasov ali zelenih površin**, ki bi ločevale območja z različno intenzivnostjo rabe. To je **v neskladju z 21. členom ZUreP-3**, ki zahteva združljive ali ustrezno ločene rabe prostora.

3.5 Pomanjkljivosti strokovnih podlag

OPPN ne vsebuje **prometnih, okoljskih, socialnih ali infrastrukturnih analiz**, kar onemogoča strokovno presojo vplivov na obstoječe prebivalce in kakovost bivanja.

3.6 Neustrezno financiranje OPPN

Čeprav je županja zagotovila, da OPPN ne bo financiran iz občinskih sredstev za **pretežno zasebnega investitorja**, se postavlja vprašanje, ali to dejansko drži, saj je bilo v RTV prispevku na to temo ob županju opaziti pravnega svetovalca, ki ni zaposlen na Občini Hrpelje-Kozina. Zato mora občina pojasniti, ali priprava pobude za tovrstni projekt, res nima finančnih posledic za občino in s tem tudi občane -davkoplačevalce. Financiranje iz občinskega proračuna brez jasnih koristi za širšo javnost namreč **ni skladno z 12. členom ZUreP-3** in načelom javnega interesa.

3.7 Varovanje obstoječe kakovosti bivanja

Načelo, da posegi **ne smejo razvrednotiti kakovosti bivanja obstoječih prebivalcev**, je temeljna smernica urbanističnega načrtovanja in **ne sme biti predmet posegov javne uprave**. Predlagana pozidava **zmanjšuje bivalno vrednost in udobje obstoječih enodružinskih hiš**, kar je v nasprotju z ZUreP-3 (člen 3 in 21).

3.8 Trajnostni razvoj in zeleni pasovi

Predlagani OPPN **ne predvideva zelenih površin, integracije naravnih elementov ali trajnostne urbane strukture**, kar je v nasprotju z načeli **trajnostnega urbanizma in 3. členom ZUreP-3**.

3.9 Preprečevanje nadaljnjega prostorskega kaosa in zagotavljanje stabilnosti pri prostorskem urejanju Občine Hrpelje-Kozina

Kot že rečeno v uvodu se v občini Hrpelje-Kozina tako **podjetniki kot prebivalci** soočajo s kaosom pri prostorskem načrtovanju, saj se projekti sproti prilagajajo določenih skupin, pri čemer vodstvo občina ne jasno izrazi stališča, kakšen prostorski razvoj želi pričakovati in s tem ustvarja nestabilno okolje, kar ima za posledico, da tovrstna pobuda za OPPN:

- zanemarja načelo varstva legitimnih pričakovanj obstoječih prebivalcev, ki so gradili ali kupovali nepremičnine ob veljavni namenski rabi, tj. nizka gostota poselitve/enostanovanjska naselja
- pomeni prevlado koristi zasebnega investitorja v obliki slamnatega podjetja nad kolektivnimi pravicami in ohranjanju kakovostjo bivanja obstoječih prebivalcev.

IV. ZAHTEVE

Na podlagi zgornjih pravnih in strokovnih ugotovitev **je potrebno**:

1. prezreti ali blokirati pobudo OPPN "Hrpelje jug" v trenutni obliki.
2. ohraniti **obstoječo namensko rabo območja** kot enodružinske hiše.
3. z dolgoročnim načrtom določiti območja, kjer se bo gradilo večstanovanjske objekte, ki bodo fizično ločeni s zadostno prometno in komunalno infrastrukturo ter zelenimi pasovi od obstoječe podeželske morfologije obstoječih naseli
4. zagotoviti **transparentno participacijo javnosti in strokovne stroke** v vseh fazah priprave OPPN.

In kar je najpomembneje:

- **ZAHTEVAMO, da se politika na čelu z županjo jasno opredeli do turbo priseljevanja in pozidave za preprodajo**, ki niža prostorske kapacitete lokalnemu prebivalstvu, za lastne potrebe gradnje.
- **ZAHTEVAMO diskusijo o prihodnosti občine, rabi prostora, priseljevanju in viziji**, s ciljnimi številom in strukturo prebivalstva.

Za gibanje Pretresi občinski svetniki:

Vasja Ivančič,
dr. Matej Skočaj,
Barbara Valenčič