



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Matija Kralj
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E4934C5900000000575
Potek veljavnosti: 24. 03. 2026
Čas podpisa: 25. 07. 2023 15:20
Št. dokumenta: 35034-117/2023-2560-3

Občina Pivka

Kolodvorska cesta 5

6257 Pivka

obcina@pivka.si

Številka: 35034-117/2023-2560-3-3 – 10941-07

Datum: 25. 7. 2023

Zadeva: Prvo mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjske bloke v Pivki - EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68)

Zveza: Dopis Občine Pivka št. 350-3/2022-13 z dne 5. 7. 2023

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 129. člena v povezavi z 42. in 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021 - ZUreP-3) izdaja

**PRVO MNENJE
K OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
VEČSTANOVANJSKE BLOKE V PIVKI - EUP PI 12/4 IN ZAHODNI DEL OBMOČJA EUP PI
12/3 (KRAJŠE EUP PI 68)**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjske bloke v Pivki - EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68), upoštevani predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec navedenega prostorskega akta **ni ustrezno upošteval**.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Občina Pivka je z dopisom št. 350-3/2022-13 z dne 5. 7. 2023 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), posredovala vlogo za pridobitev prvega mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjske bloke v Pivki - EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Predmet urejanja z OPPN je gradnja dveh več stanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Območje urejanja z OPPN sega na zemljišča s parc. št. 4257/7, 4257/8, 4257/5, 4269, 4235/2 - del, 4235/18 - del, 4235/11 - del, 4248/9, 4248/8, 4268/4, 4268/5, 4251/10, 4251/11, 4251/13, 4248/7, 4248/5 - del, 4248/4 - del, 4248/3 - del, 4235/25 – del in 4251/4 - del, vse k.o. 2501-Petelinje, v območju enote urejanja prostora PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3. Območje, ki je predmet postopka OPPN meri 9.750 m² (v sklepu in vlogi je sicer navedena drugačna številka, kar naj se poenoti).

Osnutek OPPN je izdelalo podjetje Projekt Nova Gorica d.d., Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, pod številko projekta 16141 v februarju 2023. Odgovorni vodja izdelave OPPN je Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 0690 PA PPN. Skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN), naj se gradivo dopolni z izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Ministrstvo želi občino opozoriti še, naj do naslednje faze gradivo pripravi v skladu s standardizirano strukturo digitalnega gradiva, ki ga ponazarjajo mape in podmape, ki se navezujejo na posamezne vsebinske sklope OPPN, kot so predpisani z ZUreP-3 ter s Pravilnikom OPPN. To pomeni, da se ohranja (»drevesna«) struktura gradiva, kot je zahtevano s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (tehnična pravila), v treh vsebinskih sklopih:

1_tekstualni del

2_grafični del

3_spremljajoce_gradivo,

znotraj katerih naj bojo ustrezno strukturirane posamezne vsebinsko ustrezne podmape.

Tehnična pravila so dostopna na:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPIA.pdf.

Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3393.

2. Pravna podlaga

Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. Postopek priprave OPN je določen v 121. do 124. členu ZUreP-3. Namen OPPN je določen v 126. členu ZUreP-3.

Občina Pivka je pristopila k izdelavi OPPN s sprejemom Sklepa začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za večstanovanjske bloke v Pivki - EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68), ki je bil sprejet dne 3. 2. 2023 in objavljen v Uradnem listu RS in na spletni strani Občine Pivka, kar pomeni, da postopek poteka na podlagi ZUreP-3.

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti, sodeluje z občinami ter jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

Usmeritve iz nadrejenih prostorskih aktov in državna pravila urejanja prostora so smiselno vsebovani v *Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve* in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. *Splošne smernice s področja razvoja poselitve* (št. 35001-14/2013/1 z dne 29.

1. 2013), ki se do objave novih smernic na podlagi ZUreP-3 smiselno uporabljajo pri pripravi prostorskih aktov, so objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

»https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf«.

3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja urejanja prostora

3.1. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 52. člena ZUreP-3 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN skladen z OPN. Obravnavano območje se ureja v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka (Ur. l. RS, št. 79/10, 47/18, 143/22; v nadaljnjem besedilu: OPN), v katerem je za celotno območje EUP PI 12, kot tudi za vse njene pEUP, med drugim pEUP PI 12/3 in 12/4 določena namenska raba CU-osrednja območja centralnih dejavnosti in predvideni OPPN, ter določene usmeritve za njihovo pripravo.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da v predloženem gradivu ni nikjer pojasnjene skladnosti z hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, zato se bo ministrstvo do skladnosti z OPN opredelilo, ko bo gradivu priloženo tudi spremljajoče gradivo z ustreznimi vsebinami in utemeljitvami. V gradivu mora biti pojasnjena skladnost s strateškimi usmeritvami občine, kot tudi skladnost z vsemi relevantnimi prostorsko izvedbenimi pogoji za predmetno območje (namensko rabo CU in podrobnimi PIP po posameznih EUP oz pEUP, kot tudi usmeritvami za pripravo OPPN).

Je pa iz gradiva razvidno, da meja predmetnega OPPN ne sovпада z mejami predvidenih OPPN v OPN. V OPN so namreč OPPN predvideni za vsako pEUP posebej, z določenimi usmeritvami za njihovo pripravo, s posebnim poudarkom na vzpostavitvi nove mestne strukture, mestnega središča, kar zahteva celovit pristop pri prostorskem načrtovanju. Upoštevanje omenjenega iz predloženega gradiva ni v celoti razvidno.

Ministrstvo pri tem poudarja, da je možnost izdelave posameznih manjših OPPN določena v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN, ki se skladno z drugim odstavkom 314. člena ZUreP-3 še uporablja do uveljavitve novega podzakonskega akta. Ne glede na navedeno, pa morajo biti, kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdelata t.i. delni OPPN. Spreminjanje v OPN predvidenega območja OPPN, na način poseganja na območje kjer je predviden drugi OPPN, ali na območje že veljavnega podrobnega prostorskega izvedbenega akta, pa v Pravilniku OPPN ni predvideno.

Omenjeno v nobeni točki gradiva ni obravnavano in posebej pojasnjeno.

3.2. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, splošnih smernic in pravil PRS

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati tako temeljna pravila ZUreP-3 kot tudi pravila iz *Uredbe o prostorskem redu Slovenije* (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS) in usmeritve splošnih smernic.

Ugotovitve in usmeritve:

V gradivu ni bilo nikjer pojasnjene skladnosti z omenjenimi pravili in smernicami. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev je zlasti treba biti pozoren na pravila ZUreP-3, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, na prepoznavnost naselij in krajine, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev in na merila za določanje gradbenih

parcel stavb. Predvsem je potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine ter ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.

Posebej opozarjamo tudi na nekatera pravila PRS, ki so pomembna pri načrtovanju tovrstnih ureditev. Predvsem gre izpostaviti 25. člen PRS, ki narekuje, da je pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij treba zagotavljati razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti). V gradivu je namreč navedeno, da je na predmetnem območju predvidenih približno 52 novih stanovanj, prvenstveno za mlade družine, kar pomeni tudi povečan pritisk na obstoječo družbeno infrastrukturo, kar je potrebno upoštevati in z ustreznimi analizami načrtovati tudi tovrstne dejavnosti. V odloku je sicer navedeno, da so, v oddaljenosti pet minut hoje od območja OPPN, oddaljene vse družbene dejavnosti naselja Pivka. Iz gradiva je razvidno, da je na območju predmetnega OPPN, načrtovano tudi večje območje zelenih površin.

Izpostavljamo tudi pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen PRS), upoštevanje katerih mora biti v obrazložitvi akta ustrezno pojasnjeno.

Upoštevati je potrebno tudi usmeritve splošnih smernic, med drugim glede razmeščanja dejavnosti in namenske rabe prostora, predvsem točka 2.4.3.2 centralne dejavnosti. Prav tako želi ministrstvo občino opozoriti na skladnost predvidenih ureditev s podrobnejšo namensko rabo prostora tega območja. Osrednja območja centralnih dejavnosti namreč predstavljajo območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje. Glede na načrtovane ureditve, ki so namenjene izključno bivanju, naj se omenjena skladnost dodatno pojasni.

3.3. Upoštevanje določb Pravilnika OPPN

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz drugega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe Pravilnika OPPN. Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

Ugotovitve in usmeritve:

Po preveritvi gradiva ministrstvo ugotavlja, da osnutek Odloka o OPPN ne vsebuje vseh, s podzakonskim aktom zahtevanih vsebin. Iz tekstualnega dela je razvidno, da njegova vsebina še ni v celoti določena, kar je potrebno do naslednje faze ustrezno dopolniti. Enako ministrstvo ugotavlja tudi glede grafičnega dela podrobnega načrta. Le tega je namreč potrebno dopolniti z manjkajočimi vsebinami, kot so le te določene v 18. členu Pravilnika OPPN. Za nekatere obvezne vsebine je sicer v odloku navedeno, da bodo izdelane v naslednjih fazah (posledično niso prikazane niti v grafičnem delu).

V kolikor katera izmed manjkajočih vsebin za predmetni OPPN ni relevantna, je potrebno omenjeno ustrezno utemeljiti.

4. Spremljajoče gradivo in elaborat ekonomike

V 55. členu ZUreP-3 je določeno, da je spremljajoče gradivo prostorskih aktov poročilo o sodelovanju z javnostjo. Poleg tega so spremljajoče gradivo OPPN tudi naslednji dokumenti, kadar se ti izdelajo:

- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja nosilcev urejanja prostora,

- mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
- mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje;
- elaborat ekonomike;
- okoljsko poročilo oziroma poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da gradivu v tej fazi ni priloženo spremljajoče gradivo, kar je potrebno dopolniti do naslednje faze. Prav tako ministrstvo občini svetuje, da termin "priloge" v osnutku, zamenja s terminom "spremljajoče gradivo", skladno z veljavno zakonodajo.

5. Zaključna ugotovitev in usmeritve za nadaljevanje postopka

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da pri pripravi osnutka OPPN predpisi s področja urejanja prostora niso bili ustrezno upoštevani, zato naj se do naslednje faze gradivo ponovno preveri in dopolni z ugotovitvami tega mnenja. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, naj v nadaljnjih fazah postopka upošteva tudi ugotovitve ostalih nosilcev urejanja prostora in akt uskladi.

Pripravila:
Tina Rupnik
višja svetovalka

Lidija Brin
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

po pooblastilu: mag. Matija Kralj
sekretar

Poslati (po e-pošti):

- obcina@pivka.si