



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: Lidija Brin
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E18A3B050000000575
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028
Čas podpisa: 18. 12. 2024 14:27
Št. dokumenta: 35034-117/2023-2560-6

Občina Pivka

Kolodvorska cesta 5

6257 Pivka

obcina@pivka.si

Številka: 35034-117/2023-2560-6

Datum: 18. 12. 2024

Zadeva: Drugo mnenje s področja prostorskega razvoja na predlog 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. 350-3/2022-39 z dne 18. 11. 2024

Na podlagi 129. člena v povezavi z 42. in 123. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor izdaja

**DRUGO MNENJE K PREDLOGU 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 (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi tretjega odstavka 123. člena ZUreP-3 preverilo, kako je bilo pri pripravi predloga 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) upoštevano prvo mnenje s področja prostora in pri tem ugotovilo, da to ni bilo ustrezno upoštevano.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Občina Pivka je dne 18. 11. 2024, na ministrstvo, Direktorat za prostor in graditev, posredovala vlogo za pridobitev drugega mnenja na predlog 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 OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 2501 – Petelinje: 4257/7, 4257/8, 4257/5, 4269 - del, 4235/2 - del, 4235/18 - del, 4235/11 - del, 4248/9, 4248/8, 4268/4-del, 4268/5 in 4251/10. Površina območja OPPN znaša 9478,5 m².

Predlog OPPN je izdelalo (kot je lahko razvidno iz grafični kart) podjetje Projekt Nova Gorica d.d., Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, pod številko projekta 16141 v novembru 2024. Odgovorni vodja izdelave OPPN je Tomaž Mohorko, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1418 PA PPN. Že v prvem mnenju je ministrstvo občino opozorilo, da je, 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), gradivo potrebno dopolniti 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. Omenjena izjava tudi v tej fazi gradivu ni priložena.

Prav tako je ministrstvo občino opozorilo na strukturo gradiva, saj le to ni bilo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (tehnična pravila), česar občina tudi do te faze ni ustrezno upoštevala. Gradivo tako ni ustrezno strukturirano, predvsem pa je, ponovno, pomanjkljivo, saj v celoti manjka spremljajoče gradivo.

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.

V skladu z določbami 123. člena ZUreP-3 občina pripravi predlog OPPN, ki ga skupaj z okoljskim poročilom, če je bilo le to izdelano, javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovega mnenja, podanega na osnutek OPPN ni upoštevala, oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti. Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje, če tega niso podali že v mnenju na osnutek OPN.

Ministrstvu je s 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora iz njegove pristojnosti;
- racionalne rabe prostora;
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij;
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru;
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve,
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

Navedene vsebine so vsebovane v splošnih smernicah s področja razvoja poselitve in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. Do objave splošnih smernic na podlagi ZUreP-3 se

smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013, 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 prvega mnenja

Ministrstvo je občini dne 25. 7. 2023 izdalo 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) št. 35034-117/2023-2560-3 – 10941-07 (v nadaljnjem besedilu: prvo mnenje), v katerem je ugotovilo, da predpisi s področja urejanja prostora niso bili ustrezno upoštevani.

Glavne ugotovljene nepravilnosti so bile naslednje:

1. Ministrstvo je ugotovilo, da v predloženem gradivu ni bilo nikjer pojasnjene skladnosti z hierarhično nadrejenim prostorskim aktom. Navedlo je, da se bo 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). Iz gradiva je bilo sicer 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 bilo v celoti razvidno.

Prav tako je ministrstvo poudarilo, 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 izdela 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.

Ugotovitev: Ministrstvo ugotavlja, da v tudi v fazi predloga občina ni podala nobenih obrazložitev, saj gradivu še vedno ni priloženo spremljajoče gradivo z ustreznimi vsebinami, med drugim obrazložitvijo in utemeljitvijo prostorskega akta, zato se ministrstvo do skladnosti z hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, še posebej do vsebin, izpostavljenih v prvem mnenju, ni moglo opredeliti.

2. V gradivu osnutka temeljna pravila ZUreP-3, 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 niso bila obravnavana v nobenem poglavju. Ministrstvo je izpostavilo predvsem temeljna 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 je občino opozorilo tudi na nekatera pravila PRS, ki so pomembna pri načrtovanju tovrstnih ureditev. Predvsem je bil izpostavljen 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 bilo 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. Izpostavljena so bila 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.

Ugotovitve: Ministrstvo ugotavlja, da v tudi v fazi predloga občina ni podala obrazložitve upoštevanja navedenih pravil in usmeritev, saj gradivu še vedno ni priloženo spremljajoče gradivo z ustreznimi vsebinami, med drugim obrazložitvijo in utemeljitvijo prostorskega akta, zato se ministrstvo do upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-3, pravil PRS in splošnih smernic, ni moglo opredeliti.

3. Po preveritvi gradiva osnutka je ministrstvo ugotovilo, da le ta ni vseboval vseh, s podzakonskim aktom zahtevanih vsebin. Iz tekstualnega dela je bilo 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 bilo 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.

Ugotovitve: ministrstvo ugotavlja, da je gradivo odloka sedaj dopolnjeno in v glavnem vsebuje vso vsebino, ki je prepisana z podzakonskim aktom. V veliki meri je dopolnjen tudi grafični del gradiva, vendar naj se ta kljub temu ponovno preveri glede nekaterih vsebin, ki so naslovljene v 18. členu Pravilnika OPPN (prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom).

4. Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da gradivu v fazi osnutka ni priloženo spremljajoče gradivo, kar je potrebno dopolniti do naslednje faze. Prav tako je ministrstvo občini svetovalo, da termin "priloge" v osnutku, zamenja s terminom "spremljajoče gradivo", skladno z veljavno zakonodajo.

Ugotovitve: Ministrstvo ugotavlja, da spremljajoče gradivo tudi v fazi predloga ni priloženo. Gradivu je priložen le dokument stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. Prav tako termin priloge ni zamenjan s terminom spremljajoče gradivo, na kar je ministrstvo opozorilo v prvem mnenju.

4. Zaključna ugotovitev

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da pri pripravi predloga OPPN, prvo mnenje in predpisi s področja urejanja prostora **niso bili ustrezno upoštevani, saj gradivu ni bilo priloženega spremljajočega gradiva z ustreznimi obrazložitvami.**

Do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja iz prvega odstavka 318. člena ZUreP-3 se ne uporabljajo določbe 57. člena ZUreP-3, ki se nanašajo na objavo spremljajočega gradiva v prostorskem informacijskem sistemu in določbe 58. člena ZUreP-3, ki se nanašajo na objavo OPPN v prostorskem informacijskem sistemu.

Pripravila:
Tina Rupnik
podsekretarka

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:
- obcina@pivka.si