



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: 00E18A3B0500000000575
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028
Čas podpisa: 24. 01. 2025 15:24
Št. dokumenta: 35034-117/2023-2560-8

Občina Pivka

Kolodvorska cesta 5

6257 Pivka

obcina@pivka.si

Številka: 35034-117/2023-2560-8

Datum: 24. 1. 2025

Zadeva: Dopolnilno 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: Elektorska pošta Občine Pivka z dne 31. 12. 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

**DOPOLNILNO 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 in drugo mnenje s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da le ta nista bila ustrezno upoštevana.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Občina Pivka je dne 31. 12. 2024, na ministrstvo, Direktorat za prostor in graditev, posredovala manjkajoče spremljajoče gradivo 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) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Ministrstvo je občini do sedaj že izdalo:

- dne 27. 7. 2023 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) in
- dne 18. 12. 2024 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).

V obeh dveh mnenjih je ministrstvo ugotovilo, da predpisi s področja prostorskega razvoja niso bili ustrezno upoštevani. Gradivu ni bilo ne v fazi osnutka in ne v fazi predloga priloženo spremljajoče gradivo z ustreznimi obrazložitvami in utemeljitvami, zato ministrstvo poudarja, da se je do načrtovanih prostorskih ureditev lahko opredeljevalo šele v fazi dopolnitve predloga.

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 prejšnjih mnenjih 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 še vedno 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). Pri tem ugotavljamo, da je naknadno priloženo spremljajoče gradivo pripravljeno v ustrezni obliki, med tem, ko pa bo potrebno ostalo gradivo (tekstualni in grafični del), pripraviti v predpisani obliki.

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 18. 12. 2024 izdalo drugo mnenje, v katerem je ugotovilo, da predpisi s področja urejanja prostora niso bili ustrezno upoštevani.

Glavna ugotovljena nepravilnost je bila, da gradivu ne v fazi osnutka ne v fazi predloga ni bilo priloženega spremljajočega gradiva. Sicer pa je ministrstvo ugotovilo še:

1. Iz gradiva je bilo 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.

Ugotovitve: Ministrstvo ugotavlja, da je v gradivu obrazložitve navedeno, da se predmetno območje ureja v skladu Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za območje središča Pivke (Uradni list RS, št. 62/13). Območje veljavnega OPPN sicer ni prikazano. To pomeni, da bi predmetni OPPN dejansko pomenil SD veljavnega OPPN. V odloku je sicer v 49. členu (posegi v veljavni OPPN) navedeno, da z uveljavitvijo tega OPPN preneha veljavnost določil Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje središča Pivke (Uradni list RS št. 62/2013) na naslednjih parcelah 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, 4251/10 in 4251/11 oziroma del, ki ga je opredeljeval EUP PI SR 04 SB. Ministrstvo zato občino seznanja, da se podrobnejši prostorski izvedbeni akti lahko razveljavijo zgolj s hierarhično nadrejenimi

prostorskimi akti, to pomeni s SD OPN. Zgolj nov OPPN pa po mnenju ministrstva ne more razveljaviti obstoječega OPPN. Ministrstvo sicer ugotavlja, da so v odloku OPN še vedno navedene usmeritve za pripravo OPPN na predmetnih območjih EUP PI 12/3 in PI 12/4. Občina naj tako preveri, ali je odlok OPN že razveljavil veljavni OPPN oziroma kakšna so medsebojna razmerja med veljavnimi in (morebiti še) predvidenimi podrobnejšimi prostorskimi akti na tem območju. Določila glede tega, kaj velja na določenem območju, morajo biti jasna in nedvoumna ter razvidna iz OPN.

Prav tako ministrstvo ugotavlja, da iz obrazložitve skladnosti s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, le ta ni povsem jasno razvidna. Poleg tega, ministrstvo občini tudi svetuje, da iz obrazložitve umakne besedilo in grafični prikaz, ki to območje prikazuje kot območje z namensko rabo prostora SB, saj v besedilo vnaša zmedo. Območje obravnavnih pEUP PI 12/3 in PI 12/4 ima namreč namensko rabo prostora CU, kar je v nadaljevanju tudi ustrezno pojasnjeno. Razvidno je, da občina podaja natančne usmeritve za pripravo OPPN za obravnavani pEUP, upoštevanje katerih, pa iz gradiva ni povsem jasno razvidno. Izpostavljam višinski gabarit, ki je v predmetnem OPPN določen 25 m. Usmeritve iz OPN glede višine pravijo, da je dopustna višina objektov za območja z oznako SSv do 12,00 m oz. v primeru, da so obstoječi objekti v EUP ali pEUP višji od 12,00 m je dopustna višina enaka višini najvišjega objekta v EUP ali pEUP. Višinski gabariti - v primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP ali pEUP večje število etaž od v prejšnjih dveh alinejah navedenih, je dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP ali pEUP. Do naslednje faze naj bo tako jasno razvidna in pojasnjena skladnost v tem delu, kar pomeni, naj občina opredeli, kateri objekt v isti EUP ali pEUP dosega višino 25 m in število etaž P+6.

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. To pomeni, da bivanje na teh območjih ne sme prevladovati. Glede na načrtovane ureditve - izključno bivanje, naj se omenjena skladnosti dodatno pojasni. Ministrstvo namreč opozarja, da se območjem, na katerih so načrtovane stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, določi namenska raba prostora SS.

Prav tako je bila občina, že v prvem mnenju opozorjena, v katerih primerih je mogoče izdelati delni OPPN, kot je to v dotičnem primeru, kjer se OPPN izdeluje le za del pEUP PI 12/3. Takšne strokovne podlage v tem primeru ni bilo priložene. Sicer je dejstvo, da je glavnina preostalega dela predmetne pEUP že pozidana, vendar naj kljub temu občina doda pojasnilo, da se s predmetnim, delnim OPPN ne bo na kakršen koli način, onemogočalo izvedbe prostorskih ureditev, za katere je predviden OPPN tudi na preostalem delu pEUP.

2. Ministrstvo je ugotovilo, da občina ni podala obrazložitve upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-3, pravil PRS pravil in usmeritev splošnih smernic.

Ugotovitve: ministrstvo ugotavlja, da je sedaj občina podala obrazložitve zgolj s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve. Temeljna pravila ZUreP-3 in pravila PRS pa niso bila obravnavana. Ministrstvo sicer meni, da načrtovane prostorske ureditve v večini niso v neskladju z usmeritvami splošnih smernic, kljub temu, pa opozarjamo na točko 2.3 glede ohranjanja prepoznavnosti. Enako izpostavljam tudi 22. in 27. člen ZUreP-3. Po mnenju ministrstva se z načrtovanim višinskim gabaritom 25m v prostoru določa novo dominantno, ki ima vsekakor vpliv na prepoznavnost naselja.

3. Po preveritvi gradiva je ministrstvo ugotovilo, da je gradivo 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).

Ugotovitve: Ker grafični del gradiva, po prejemu 2. mnenja ni bil dopolnjen, saj je bilo dodatno priloženo le spremljajoče gradivo, naj se omenjeno ustrezno preveri.

4. Kot že večkrat poudarjeno, je ministrstvo ugotovilo, da spremljajoče gradivo ni priloženo. Prav tako termin priloge ni zamenjan s terminom spremljajoče gradivo, na kar je ministrstvo opozorilo v predhodnih mnenjih.

Ugotovitve: ministrstvo ugotavlja, da je bilo v tej faze (dopolnitev predloga), prvič priloženo vso spremljajoče gradivo, kot ga določa ZUreP-3. Termin priloge v odloku OPPN, pa še ni zamenjan s terminom spremljajoče gradivo, kar naj se ustrezno popravi glede na določila veljavne zakonodaje.

5. Zaključna ugotovitev

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da pri pripravi predloga OPPN, prvo in drugo mnenje ter ostali predpisi s področja prostorskega razvoja **niso bili ustrezno upoštevani, zato naj se gradivo ustrezno dopolni v skladu s tem mnenjem.**

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