



DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 70 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Pivka

Kolodvorska cesta 5

6257 Pivka

obcina@pivka.si

Številka: 35034-117/2023-2560-10

Datum: 7. 3. 2025

Zadeva: Ugotovitve glede gradiva dopolnitve 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)

Zveza: Vloga pooblaščenega prostorskega načrtovalca z dne 21. 2. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je dne 21. 2. 2025 prejelo vlogo za pridobitev dopolnilnega drugega mnenja k Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjske bloke v Pivki - EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (krajše EUP PI 68).

Ministrstvo ugotavlja, da se OPPN izvede po postopku kot ga določa Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), na podlagi sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil sprejet 3. 2. 2023.

Predlog OPPN je izdelalo podjetje Projekt Nova Gorica d.d., Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, pod številko projekta 16141. Odgovorni vodja izdelave OPPN je Tomaž Mohorko, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1418 PA PPN.

Ministrstvo ugotavlja, da so v gradivu še vedno določene nepravilnosti, ki jih občina v drugi dopolnitvi predloga še ni odpravila, zato jo ministrstvo poziva, naj se do le teh, pred izdajo mnenja, opredeli:

1. Ministrstvo iz gradiva ugotavlja, da skladnosti s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, še vedno ni mogoče razbrati. Občina namreč v OPN podaja natančne usmeritve za pripravo OPPN za obravnavani pEUP, upoštevanje katerih, pa iz gradiva še vedno ni razvidno oziroma ni utemeljeno. Usmeritve iz OPN glede višinskega gabarita so namreč v tem delu jasne. Glede na tip objekta največja etažnost in višina znašata 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. Omenjeno v nobenem delu ni ustrezno razvidno in pojasnjeno.

2. V usmeritvah za OPPN je prav tako določen višinski gabarit z etažnostjo - v primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP ali pEUP večje število etaž od v prejšnjih dveh alinejah navedenih (višina v metrih), je dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP ali pEUP. V obrazložitvi je podano pojasnilo, da je na območju predvidena umestitev stanovanjskih blokov z dopustno višino 24 m (v odloku je višinski gabarit 25m) v okviru dopustnih gabaritov, P+6. OPPN določa maksimalno višino objektov glede na višino objektov v neposredni okolici (stanovanjski objekti ob Kolodvorski imajo P+6). Navedeno je še, da se ob robu območja OPPN nahajajo stanovanjski bloki Kolodvorska 22, 22a in 22b, etažnosti P+6, kar naj se ponovno preveri z ustreznimi dokazili.
3. Ministrstvo prav tako izpostavlja, da v gradivu ni ustrezno pojasnjene skladnosti predvidenih ureditev s podrobnejšo namensko rabo prostora tega območja glede na pretežnost. Pojasnjena je samo skladnost predvidenih objektov glede na podrobnejšo namensko rabo prostora, torej, da so večstanovanjski objekti dopustni na podrobnejši namenski rabi prostora CU. Ponovno poudarjamo, da osrednja območja centralnih dejavnosti 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 pretežnost dodatno pojasni. Ministrstvo namreč še enkrat opozarja, da se območjem, na katerih so načrtovane stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, določi namenska raba prostora SS.

Ministrstvo Občino Pivka poziva, naj se opredeli do izpostavljenih ugotovitev ministrstva do 14. 3. 2025. V kolikor ministrstvo ugotovitev občine ne bo prejelo, bo izdalo negativno mnenje na obstoječe gradivo druge dopolnitve predloga. V kolikor bi občina želela dodatna pojasnila smo vam na voljo.

Pripravila:
Tina Rupnik
podsekretarka

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

po pooblastilu: Boštjan Jerebic
vodja Oddelka za občinsko prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:

- obcina@pivka.si
- inesv@projekt.si
- karmen.valencic@pivka.si