



Občina Logatec
Tržaška cesta 50a
1370 Logatec

Številka: 35034-100/2023-2550-2

Datum: 29. 6. 2023

Zadeva: Mnenje s področja prostora k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Tabor GL-150 v Občini Logatec (ID: 1508)

Zveza: Vloga Občine Logatec št. 3505-2/2018-74 z dne 13. 6. 2023

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi tretjega odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in v povezavi s 40. in 119. členom ter četrtem odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) izdaja:

**MNENJE S PODROČJA PROSTORA K OSNUTKU
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA STANOVANJSKA SOSESKA
TABOR GL-150**

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi četrtega odstavka 111. člena ZUreP-2 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Tabor GL-150 upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni upošteval**, ker:

- ni povsem razvidno upoštevanje smernic nosilcev urejanja prostora, pravil urejanja prostora iz ZUreP-2 in Uredbe o prostorskem redu Slovenije;
- ni povsem razvidno upoštevanje predpisov glede vsebine, oblike in načina priprave prostorskega akta;
- ni ustrezno utemeljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti;
- nista priložena vso obvezno spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta in elaborat ekonomike.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Občina Logatec (v nadaljnjem besedilu: občina) je z vlogo št. 3505-2/2018-74 z dne 13. 6. 2023 ministrstvo pozvala k predložitvi mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Tabor GL-150 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Namen OPPN je načrtovanje ureditev za novo pozidavo stanovanjske soseske eno in dvostanovanjskih hiš, zelenih površin, dostopov in površin za mirujoči promet ter v parkovnih površin. Območje OPPN v velikosti približno 1 ha leži na severozahodu naselja Gornji Logatec.

V skladu s 53. in 289. členom ZUreP-2 je bilo gradivo prostorskega akta objavljeno na spletni strani občine. Vsebovalo je (vpogled 16. 6. 2023) tekstualni del z osnutkom odloka OPPN, grafični del (8 listov) in spremljajoče gradivo. Osnutek OPPN, št. projekta 26/20-OPPN, maj 2023, je izdelalo podjetje S. M. STUDIO d.o.o., Krožna pot 3, 1360 Vrhnika; odgovorni prostorski načrtovalec Marko Sodja, mag. inž. arh., dipl. inž. grad; št. ZAPS A 1142.

2. Pravna podlaga

Iz gradiva na spletni strani izhaja, da je v postopku priprave predmetnega OPPN župan občine sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Tabor z dne 10. 12. 2019 (objavljen na spletni strani občine dne 4. 11. 2022 in v Logaške novice, Uradne objave, št. 3/23) in Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Tabor GL-150 z dne 4. 11. 2020 (objavljen na spletni strani občine in v Logaške novice, Uradne objave, št. 3/23).

V skladu s tretjim odstavkom 298. člena ZUreP-3 se postopki priprave prostorskih aktov začeti na podlagi ZUreP-2 končajo po določilih ZUreP-2. ZUreP-2 postopek priprave OPPN določa v 118. in 119. členu. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN). Iz 118. člena ZUreP-2 izhaja, da odločitve za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudo investitorja priprave OPPN. Usmeritve ministrstva glede postopka priprave in sprejetja OPPN po ZUreP-2 so objavljene na spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/5943fbcde/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf.

Ministrstvu je s 40. členom ZUreP-2 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora 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 veljavnih predpisih s področja urejanja prostora in v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), ki se uporabljajo do objave posodobljenih splošnih smernic in so objavljene na spletni strani:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf.

2.1 Ugotovitve glede upoštevanja postopka priprave OPPN

Ministrstvo ugotavlja, da se vloga pripravljavca nanaša na izdajo mnenja k osnutku OPPN, ki se pripravljajo na pobudo investitorja po določilih ZUreP-2. V postopku so bila pripravljena izhodišča za pripravo OPPN, k podaji konkretnih smernic s področja prostora ministrstvo ni bilo pozvano.

Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu v prostorskem informacijskem sistemu dodelilo identifikacijsko številko 1508.

V skladu s 110. členom ZUreP-2 občina po pripravi izhodišč in sprejemu Sklepa o pripravi OPPN pridobi mnenja NUP, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in odločitev pristojnega ministrstva o potrebi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Iz predloženega gradiva ni razvidno, da bi občina pridobila navedena mnenja in odločbo.

Ministrstvo ugotavlja, da se v gradivu pojavljajo neuskklajena poimenovanja oziroma sklici na zakone, npr. med ZUreP-2 in ZUreP-3, Gradbeni zakon GZ in GZ-1 (npr. preambula, 3. in 5. člen osnutka odloka OPPN). Nadalje se v gradivu pojavljajo tudi različna poimenovanja (območja) OPPN (npr. 1. in 3. člen odloka OPPN). Pripravljaivec naj navedeno preveri in ustrezno uskladi. Ministrstvo v nadaljevanju glede na vlogo občine podaja mnenje po določilih ZUreP-2.

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

3.1 Upoštevanje smernic NUP

OPPN se med drugim pripravi na podlagi smernic NUP. Splošne smernice pripravijo NUP vnaprej in so del državnega prostorskega reda, konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo, ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja. Splošne smernice s področja urejanja prostora so vsebovane v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve, navedene v 2. točki tega mnenja.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da iz predloženega gradiva ni razvidno upoštevanje smernic NUP. Pripravljaivec naj v spremljajoče gradivo prostorskega akta vključi obrazložitev, kako so smernice NUP pri pripravi OPPN upoštevane.

3.2 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

Pri pripravi OPPN je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 17.–37. členu ZUreP-2.

Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da je pomembno predvsem upoštevanje pravil glede vzpostavljanja kakovostne prepoznavnosti prostora – vzpostavljanje arhitekturne prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora in kakovostnimi pogledi, prehodom v krajino; glede racionalne rabe prostora, zagotavljanja ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, prepletanja združljivih rab prostora, zagotavljanja ustrezne dostopnosti in infrastrukturne opremljenosti (20., 21., 26., 29. in 33. člen ZUreP-2). Ministrstvo ugotavlja, da iz predloženega gradiva ni povsem razvidno upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2. Pripravljaivec naj do naslednje faze OPPN preveri upoštevanje izpostavljenih pravil in v spremljajočem gradivu poda kratke obrazložitve glede njihovega upoštevanja.

3.3 Upoštevanje pravil prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi OPPN je treba upoštevati pravila za urejanja prostora določena v Uredbi 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), ki ostaja v veljavi v skladu z 266. členom ZUreP-2 in v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3. V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo pomembna predvsem pravila za:

- načrtovanje poselitve (23. člen PRS), tudi v povezavi z zagotavljanjem dostopnosti nove soseske do družbene infrastrukture,
- notranji razvoj poselitvenih območij (26.-28. člen PRS),
- območja stanovanj (32. člen PRS),
- območja prometne infrastrukture (42., 44. in 45. člen PRS),
- načrtovanje grajene strukture (86.- 94. člen PRS),
- načrtovanje zelenih in drugih javnih odprtih prostorov (95.-96. člen PRS),
- načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS),
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Ministrstvo ugotavlja, da iz predloženega gradiva ni povsem razvidno upoštevanje pravil PRS. Pripravlavec naj do naslednje faze OPPN preveri upoštevanje izpostavljenih pravil in v spremljajočem gradivu poda kratke obrazložitve, kako so pravila upoštevana pri načrtovanih ureditvah.

3.4 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Vsak prostorski akt mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika 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 o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka, v 17. členu vsebino tekstualnega dela in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da iz osnutka OPPN niso razvidne vse vsebine, kot izhaja iz določil Pravilnika o OPPN, in sicer:

- Iz izseka kartografska dela izvedbenega dela OPN (grafični list 1) ni razvidno območje urejanja OPPN; prav tako je izsek pripravljen iz spletnega pregledovalnika, ne iz grafičnih prilog veljavnega OPN. Pripravlavec naj navedeno preveri in gradivo ustrezno dopolni.
- Iz prikaza vplivov in povezav s sosednjimi območji (grafični list 4) niso razvidne povezave s sosednjimi območji. Pripravlavec naj navedeno preveri in gradivo ustrezno dopolni.

Pri vsebini osnutka OPPN se pojavljajo tudi sledeče nejasnosti:

- Iz vseh grafičnih prikazov ni razvidna meja območja OPPN (npr. grafični list 1, 5). Pripravlavec naj navedeno preveri in gradivo ustrezno dopolni.
- Iz osnutka OPPN ni razviden načrt gradbenih parcel oziroma na kateri del območja OPPN se posamezna določila po gradbenih parcelah nanašajo. Iz načrta parcelacije (grafični list 8) npr. niso razvidne oznake predvidenih gradbenih parcel, znaki niso pojasnjeni (ni legende). Pripravlavec naj navedeno preveri in gradivo ustrezno uskladi.
- Iz osnutka odloka OPPN ni razvidno, da bi bile podane rešitvi in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave. Pripravlavec naj navedeno preveri, gradivo po potrebi dopolni in v spremljajočem gradivu obrazloži.

Do faze predloga OPPN naj pripravlavec vsebine še enkrat preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika o OPPN in gradivo dopolni z vsemi predpisanimi vsebinami.

3.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 49. člena ZUreP-2 izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Pri pripravi OPPN

je treba preveriti tudi, ali so na območju OPPN morebitni veljavni državni prostorski načrti ali prostorski načrti v pripravi, kjer lahko občina načrtuje le v skladu z 82. členom ZUreP-2.

Ugotovitve in usmeritve:

Iz gradiva izhaja, da je območje OPPN v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, Uradne objave, št. 10/12, 12/12 - popr., 7-8/13, 12/14, 11/16, 11/18 - avt. razl., 6/20, 10/20; Uradni list RS, št. 97/12, 110/13, 53/15; v nadaljnjem besedilu: OPN Logatec) opredeljeno kot del enote urejanja prostora GL-150 s podrobnejšo namensko rabo prostora SSs – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. OPN Logatec za celotno enoto urejanja prostora GL-150 predvideno izdelavo OPPN, podaja podrobnejše prostorske izvedbene pogoje in usmeritve za pripravo OPPN.

Območje OPPN

Iz gradiva izhaja, da se predmetni OPPN pripravlja le za del enote urejanja prostora GL-150 oziroma za del območja predvidenega OPPN. Na območjih, kjer je po določbah OPN predvidena izdelava OPPN, je dopustno izdelati manjši OPPN pod pogoji iz 4. člena in tretjega odstavka 2. člena Pravilnika o OPPN. Predhodno mora biti izdelana celovita strokovna podlaga z rešitvami za celotno območje predvidenega OPPN, pri čemer 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. Pripravlavec naj gradivo dopolni z ustrežno strokovno podlago in v spremljajočem gradivu utemelji odstopanje meje območja OPPN od mej določenih v OPN Logatec, tudi v povezavi s Pravilnikom o OPPN.

Podrobnejša namenska raba prostora

Iz gradiva izhaja, da OPPN opredeljuje tudi podrobnejšo namensko rabo prostora (npr. 1., 3. in 9. člen osnutka odloka OPPN). Ministrstvo izpostavlja, da se v skladu s 107. členom ZUreP-2 namenska raba prostora določa v OPN. Kot izhaja iz 49., 116., 117. člena ZUreP-2 in tudi Pravilnika o OPPN se z OPPN podrobneje določa urbanistične, arhitekturne, krajinske in druge rešitve prostorskih ureditev v skladu z določili OPN. Izjemoma se lahko z OPPN spremeni namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji brez predhodne spremembe OPN pod pogoji iz 117. in 282. člena ZUreP-2. Pripravlavec naj navedeno preveri in vsebino OPPN ustrezno uskladi.

Prostorski izvedbeni pogoji

Iz gradiva ni povsem razvidno, kako so v odloku OPPN upoštevani prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Logatec glede odmikov, oblikovanja streh objektov (določila glede naklona streh, dovoljenih frčad) ter faktor zazidanosti in delež zelenih površin določena za enoto urejanja prostora GL-150. Pripravlavec naj navedeno preveri, gradivo po potrebi dopolni in v spremljajočem gradivu poda ustrezne obrazložitve.

Dostopnost območja

Iz gradiva izhaja, da se dostop do območja OPPN zagotavlja izven območja OPPN, v osnutku odloka OPPN so podani tudi pogoji za urejanje prometnega priključka izven območja OPPN. Na tem mestu ministrstvo opozarja, da v skladu s 117. členom ZUreP-2 določila OPPN veljajo le na njegovem območju urejanja. Ureditev cest in komunalne infrastrukture izven območja OPPN mora dopuščati OPN Logatec oziroma tam veljavni prostorski izvedbeni akt. Pripravlavec naj navedeno preveri in v spremljajočem gradivu pojasni, ali je ureditev dostopa do območja OPPN mogoče urediti.

3.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta in elaborat ekonomike

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora imeti vsak prostorski izvedbeni akt sledeče spremljajoče gradivo:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ZUreP-2 zahteva njihovo pripravo,
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

V skladu z 62. členom ZUreP-2 se skupaj s pripravo OPPN kot obvezna strokovna podlaga pripravi tudi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da k osnutku OPPN ni priloženo vse predpisano spremljajoče gradivo, in sicer manjkajo:

- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta (tudi v povezavi z ugotovitvami iz 3.5 točke tega mnenja),
- podane konkretne smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano (oziroma morebitna odločba, da celovita presoja vplivov na okolje za predmetni OPPN ni potrebna).

Prav tako gradivu ni priložen elaborat ekonomike. Do naslednje faze OPPN naj pripravljavec gradivo ponovno preveri v skladu z 52. členom ZUreP-2 in ga dopolni z vsem predpisanim spremljajočim gradivom. Prav tako naj pripravljavec izdelata elaborat ekonomike v skladu s 65. členom ZUreP-2 in Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka predmetnega OPPN predpisi s področja urejanja prostora niso bili v celoti ustrezno upoštevani. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami iz tega mnenja do naslednje faze gradivo ustrezno dopolni.

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec akta v preambuli odloka o OPPN doda sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

Nadalje ministrstvo priporoča, da zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v letošnjem letu, pripravljavec gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu. Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh ministrstva:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

Pripravila:
Zala Jerman
Višja svetovalka

Lidija BRIN
Vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Po pooblastilu:
Natalija Fon Boštjančič
Sekretarka

Poslati elektronsko:

- Občina Logatec: obcina.logatec@logatec.si