



Mestna občina Koper

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

Verdijeva ulica 10

6000 Koper

obcina@koper.si

Številka: 35034-93/2021-2550-2

Datum: 25. 10. 2021

Zadeva: Vloga za podajo konkretnih smernic za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper

Zveza: Vaš dopis št. 3505-8/2021-10 z dne 30. 9. 2021

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi 40. in 119. člena v povezavi s petim odstavkom 110. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) izdaja

**KONKRETNE SMERNICE
ZA PRIPRAVO SPREMEB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA GRADNJO
KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH
V MESTNI OBČINI KOPER**

1. Vloga občine

Mestna občina Koper je z dopisom št. 3505-8/2021-10 z dne 30. 9. 2021 na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), posredovala vlogo za pridobitev konkretnih smernic za pripravo osnutka Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Določila in usmeritve za območje obravnave z OPPN so vsebina Izhodišč za pripravo OPPN, ki jih je izdelalo podjetje IB Studio d.o.o., Kampel 114, pod št. projekta 15/21 v mesecu maju 2021, dopolnitev v septembru 2021. Odgovorna prostorska načrtovalka je mag. Manuela Varljen, univ. dipl. inž. arh, PA PPN ZAPS 1177.

Ministrstvo je gradivu OPPN dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv prostorskega akta:	Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper
Identifikacijska številka	2629

prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	
--	--

Pod navedeno identifikacijsko številko se bo ta akt vodil v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo v zvezi s postopkom priprave prostorskega akta. Za zagotavljanje popolnega in ažurnega stanja v zbirki prostorskih aktov je potrebno dokumentacijo v postopku priprave prostorskega akta redno posredovati ministrstvu.

Z obravnavanim prostorskim aktom se načrtujejo prostorske ureditve za kmetijske objekte s pripadajočimi funkcionalnimi površinami. Gre za prostorsko nepovezana območja, ki jih v skupno obravnavo povezuje urejanje istovrstne problematike. Pobudniki priprave OPPN v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – Zkme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) so skupina lastnikov na zemljiščih:

- parc. št. 637, 638, k.o. Krkavče,
- parc. št. 2982, 2983 in 2984, k.o. Sveti Anton.

S predvidenim OPPN se načrtuje izgradnja in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez predhodne spremembe namenske rabe prostora.

2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN je določen v 118. in 119. členu ZUreP-2. Iz 118. člena ZUreP-2 izhaja, da odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določili ZUreP-2 in Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) se je začel s »Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper«, ki je bil sprejet dne 21. 9. 2021. S sprejemom sklepa so bila potrjena izhodišča za pripravo OPPN, ki so objavljena na spletni strani Mestne občine Koper.

V sklepu je v 7. členu določeno, kateri so državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj in drugi udeleženci, ki sodelujejo pri pripravi OPPN. Med državnimi nosilci urejanja prostora je navedeno tudi ministrstvo. Ministrstvu je s 40. členom ZUreP-2 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora 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 splošnih smernicah s področja razvoja poselitve in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. Do objave splošnih smernic na podlagi ZUreP-2 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:

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/dpn/smernice/usmerjanje_poselitve.pdf.

Ministrstvo je na poziv Mestne občine Koper v dopisu št. 35034-49/2021-2550-2 z dne 28. 6. 2021 podalo usmeritve za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN. Ministrstvo je občini predlagalo, naj pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN upošteva:

- temeljna pravila ZUreP-2,
- pravila PRS,
- določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- pravila ZUreP-2 glede skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti,
- obveznosti v zvezi s celovito presojo vplivov na okolje,
- obveznost izdelave Elaborata ekonomike kot obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov.

3. Konkretna smernice za pripravo OPPN

Pri pripravi OPPN je treba v zvezi z načrtovanimi prostorskimi ureditvami upoštevati naslednje predpise:

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. V 32. členu je določeno, katere prostorske ureditve se načrtujejo izven območij naselij, v 21. členu pa je določeno pravilo prepoznavnosti naselij in krajine. Pri pripravi OPPN je treba upoštevati drugi in tretji odstavek navedenega člena.

3.2 Upoštevanje pravil PRS

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotnih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje v krajini (55. člen PRS);
- pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine (56. člen PRS);
- pravila glede prepoznavnosti krajine (57. člen PRS);
- pravila za načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč (73. člen PRS);
- pravila glede namena, funkcionalne zasnove in lege objektov (94. člen PRS);
- pravila za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij (99. člen PRS);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS);

Pripravlavec naj pri pripravi osnutka OPPN upošteva navedena pravila ter po potrebi gradivo dopolni tudi z morebitnimi drugimi vsebinami, ki izhajajo iz PRS. Predvsem pri določitvi arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev je treba upoštevati morebitne prepoznavne značilnosti krajine. V skladu s 73. členom PRS se ustreznost načrtovanja razvojno perspektivnih kmetij in drugih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje izven poselitvenih območij opredeli in utemelji na osnovi analiz, ki so sestavni del strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov lokalnih skupnosti. V strokovnih podlagah je treba odločitev o umestitvi nove kmetije v prostor utemeljiti v skladu z navedenim členom PRS.

3.3 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

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-2 še ni sprejet. 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 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: pravilnik o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 17. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

3.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN. Tudi po določbah 3.ea člena ZKZ vsebina OPPN ne sme biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti.

V obravnavanem primeru so hierarhično višji prostorski akti, ki do sprejema OPPN urejajo prostor, Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04 in 97/04). Iz priloženih izhodišč za pripravo OPPN izhaja, da je kmetijstvo v planskih aktih MO Koper opredeljeno kot ena od prioriteten dejavnosti v občini. S predvidenim OPPN se bo gradilo oziroma urejalo stanje kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih. S tem se bo posledično ohranjala poselitev, zmanjšala depopulacija in vzdrževalo število kmečkega prebivalstva ter spodbudilo razvoj kmetijstva.

OPPN torej ima podlago v hierarhično nadrejenih prostorskih dokumentih, ki vsebujejo ustrezne strateške usmeritve za razvoj kmetijskih gospodarstev. Kljub temu je treba pri pripravi OPPN upoštevati tudi druge usmeritve iz veljavnih planskih aktov predvsem glede ohranjanja prepoznavnosti krajine in naselij ter druge usmeritve, ki se nanašajo na varstvene režime in druga varovanja v prostoru. V obrazložitvi in utemeljitvi osnutka OPPN je treba navesti skladnost s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti po vseh področjih, ki so relevantna izhajajoč iz vsebine OPPN.

3.5 Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov in spremljajoče gradivo prostorskega akta

V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelava elaborat ekonomike. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

3.6 Spremljajoče gradivo

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta. To vsebuje:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar zakon 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.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi osnutek OPPN tako, da bodo upoštevana pravila PRS in določbe pravilnika o OPPN. Pri tem mora biti zagotovljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-2. Ministrstvo pripravljavcu akta nadalje predlaga, da v preambulo 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.

Ana Vidmar
Vodja Sektorja
za prostorsko načrtovanje

Pripravila:
Špela Komac Sušnik
Višja svetovalka I

Poslati naslovniku elektronsko.