



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

**MESTNA OBČINA KOPER**

**Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora

Verdijeva ulica 10

6000 Koper

Številka: 35034-128/2021-2550-2

Datum: 17. 1. 2022

**Zadeva: Vloga Mestne občine Koper za pridobitev konkretnih smernic za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda« (ID: 1494)**

**Zveza: Vaš dopis z dne 21. 12. 2022**

## **1. Vloga občine**

Mestna občina Koper je z vlogo št. 3505-13/2018-10 z dne 21. 12. 2021 tukajšnje Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) pozvala za podajo konkretnih smernic za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

V predloženem gradivu »*OPPN - Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda; Izhodišča za OPPN*«, ki ga je izdelalo podjetje EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 202/21, v novembru 2021, je navedeno, da je namen OPPN načrtovanje objektov družbene infrastrukture, stanovanjskih objektov in odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev.

Območje je skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 2586, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom 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 – v nadaljnjem besedilu: plan) opredeljeno kot stavbno zemljišče namenjeno centralnim dejavnostim. Območje OPPN zajema del prostorske enote KC-62, preostali del pa zaseda trgovska poslovalnica podjetja Hofer.

## **2. Pravna podlaga**

Postopek priprave OPPN je določen v 118. in 119. členu *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu 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.

V postopku priprave OPPN je bil v septembru 2018 sprejet *Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda*, kar pomeni, da postopek poteka v skladu z določbami ZUreP-2.

ZUreP-2 v 38. točki 3. člena določa podajo *splošnih* ter *konkretnih smernic NUP*. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora vnaprej in so del državnega prostorskega reda, konkretne smernice pa 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.

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

Navodila ministrstva za postopek OPPN so objavljena na spletni strani na naslovu:

[http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni\\_dokumenti/priporocila/Usmeritve\\_priprava\\_OPPN.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf)

### **3. Konkretna smernice za pripravo OPPN**

Ministrstvo v nadaljevanju podaja pomembnejše usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja razvoja poselitve, ki jih je treba upoštevati v postopku priprave OPPN:

#### **3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2**

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. Med drugim je treba opozoriti predvsem na pravila glede racionalne rabe prostora (20. člen), glede prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen), glede zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih (29. člen) in glede gospodarske javne infrastrukture (33. člen). V osnutku OPPN je treba v obrazložitvi gradiva podati pojasnilo, na kakšen način so bila pri pripravi OPPN upoštevana temeljna pravila ZUreP-2.

#### **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

poenoteni in strokovno utemeljeni prostorski aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- pravila za načrtovanje območij zelenih površin (95. člen);
- pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

Pripravljaivec naj pri pripravi osnutka OPPN upošteva navedena pravila. V obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta, ki je del spremljajočega gradiva, je treba odločitve glede predvidenega urejanja območja ustrezno obrazložiti in utemeljiti v skladu z navedenimi členi 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). 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 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. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN kot obvezna strokovna podlaga 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.

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.

### 3.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V predloženem gradivu so v poglavju 2.1 *Predstavitev območja* podani podatki o skladnosti z veljavnim hierarhično nadrejenim prostorskim aktom. V skladu z 49. členom ZUreP-2 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) mora biti OPPN skladen z OPN. Iz gradiva izhodišč izhaja, da je območje po planu opredeljeno kot stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim (C). Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče). V območjih centralnih dejavnosti so stalna ali občasna stanovanja po planu dopustna le kot dopolnilne dejavnosti, kar pomeni, da morajo biti centralne dejavnosti, kot so določene po planu, v OPPN prevladujoče.

#### **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da bodo v čim večji meri upoštevana pravila PRS, določbe pravilnika o OPPN, 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**

Pripravil:  
mag. Mojmir Prelog  
sekretar

**Poslati (elektronsko):**

- naslovniku