



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**  
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper  
[obcina@koper.si](mailto:obcina@koper.si)

Številka: 35034-49/2021-2550

Datum: 13. 12. 2022

**Zadeva: Vloga za podajo mnenja na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper**

Zveza: Vaš dopis št. 3505-8/2021-53 z dne 28. 11. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v povezavi s 40., 111. in 119. členom 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  
ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH  
V MESTNI OBČINI KOPER**

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi 119. člena, v povezavi s četrtem odstavkom 111. člena ZUreP-2 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo:

- da pripravljaivec prostorskega akta ni podal obrazložitve glede upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-2 in pravil PRS pri pripravi osnutka OPPN,
- da h gradivu ni bilo v celoti priloženo spremljajoče gradivo skladno z 52. členom ZUreP-2,
- da h gradivu ni bil priložen elaborat ekonomike, ki je skladno z 62. členom ZUreP-2 obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN.

## Obrazložitev:

### 1. Vloga

Mestna občina Koper je z dopisom št. 3505-8/2021-53 z dne 28. 11. 2022 na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), posredovala vlogo za pridobitev menja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Osutek OPPN je izdelalo podjetje IB Studio d.o.o., Kampel 114, pod št. projekta 22/17 v mesecu septembru 2022. Odgovorni prostorski načrtovalec je mag. Manuela Varljen, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1177 A.

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. 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 lastniki naslednjih zemljišč:

- parc. št. 2375/1-del in 2376, k.o. Šmarje,
- parc. št. 3108/4-del, k.o. Zazid,
- parc. št. 1668/2-del in 2285/3, k.o. Kubed,
- parc. št. 799/76-del, k.o. Ankaran.

Gradivo osnutka OPPN je bilo skladno z 289. členom ZUreP-2 objavljeno na spletni strani Mestne občine Koper. V zbirki prostorskih aktov na ministrstvu se postopek priprave OPPN vodi pod identifikacijsko številko 2620.

### 2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN je določen v 118. in 119. členu ZUreP-2. Iz 118. člena 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. Po navedbah MO Koper se pobuda lastnikov zemljišč za pripravo OPPN skladno z določili ZUreP-2 šteje za izhodišča, saj vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2.

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/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/>.

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

Ministrstvo je na poziv Mestne občine Koper v dopisu št. 35034-49/2021-2550-4 z dne 12. 10. 2021 izdalo Konkretnne smernice za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper. V njih je pripravljavca OPPN opozorilo na upoštevanje:

- temeljnih pravil ZUreP-2;
- pravil iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS);
- določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)
- skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti;
- obveznosti izdelave Elaborata ekonomike kot obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov in spremljajočega gradiva prostorskega akta.

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

Ministrstvo je v konkretnih smernicah opozorilo na temeljno pravilo urejanja prostora, ki se nanaša na prepoznavnost naselij in krajine. Pri pripravi OPPN je treba upoštevati drugi in tretji odstavek navedenega 21. člena ZUreP-2.

#### ***Ugotovitve ministrstva:***

Ministrstvo je preverilo gradivo osnutka OPPN in ugotovilo, da ni nikjer obrazloženo, kako so bila pri pripravi osnutka OPPN upoštevana temeljna pravila ZUreP-2, predvsem temeljno pravilo prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen). V nadaljevanju postopka je treba gradivo ustrezno dopolniti.

#### **3.2 Upoštevanje pravil PRS**

Ministrstvo je v konkretnih smernicah opozorilo, da je treba pri pripravi OPPN upoštevati več pravil PRS (55. – 57., 73., 94., 99. in 100. člen). Posebej je poudarilo, da je treba pri določitvi arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev upoštevati prepoznavne značilnosti krajine. Poleg tega je ministrstvo opozorilo, da je treba odločitev o umestitvi novih kmetijskih objektov v prostor utemeljiti na podlagi ustreznih strokovnih podlag.

#### ***Ugotovitve ministrstva:***

Ministrstvo je preverilo gradivo osnutka OPPN in ugotovilo, da ni nikjer obrazloženo, kako so bila pri pripravi osnutka OPPN upoštevana pravila PRS glede prepoznavnosti naselij in krajine. V nadaljevanju postopka je treba gradivo ustrezno dopolniti.

#### **3.3 Skladnost s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta**

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 – v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

#### ***Ugotovitve ministrstva:***

Ministrstvo je preverilo vsebino osnutka Odloka o OPPN in pri tem ugotovilo, da vsebuje vse z navedenim podzakonskim aktom zahtevane vsebine.

#### **3.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN. V obravnavanem primeru je hierarhično višji prostorski akt, ki do sprejema OPPN ureja 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). Predvidene prostorske ureditve so načrtovane na območju z namensko rabo prostora K – I. območje kmetijskih zemljišč, in K – II. območje kmetijskih zemljišč, kar pomeni, da osnutek OPPN glede namenske rabe prostora ni skladen s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom. Glede na navedeno je treba za izvedbo načrtovane ureditve sprejeti OPPN na podlagi 3.ea člena ZKZ, ki določa, da je določene kmetijske objekte možno načrtovati tudi na kmetijskih zemljiščih brez poprejšnje spremembe namenske rabe prostora. Po določbah 3.ea člena ZKZ vsebina OPPN ne sme biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti.

Kmetijstvo je v prostorskih planskih aktih MO Koper, ki vsebujejo tudi strateške usmeritve glede razvoja kmetijstva v občini, opredeljeno kot ena od prioriteten dejavnosti v občini. Kmetijstvu je pripisan predvsem družbeni pomen v smislu ohranjanja poseljenosti podeželja. 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.

#### *Ugotovitve ministrstva:*

Ministrstvo ugotavlja, da OPPN ni v nasprotju s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, saj ti vsebujejo ustrezne strateške usmeritve za razvoj kmetijskih gospodarstev.

#### 3.5 Spremljajoče gradivo

V skladu z 52. členom ZUreP-2 ima vsak prostorski akt naslednje spremljajoče gradivo:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta;
- podatki iz prikaza stanja prostora;
- 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

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da je v 2. členu besedila Odloka o OPPN določeno, da ima OPPN tudi spremljajoče gradivo prostorskega akta, ki je posebej poimenovano. Vendar pa v gradivu OPPN manjka večina spremljajočega gradiva kot npr. izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora, strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta, povzetek za javnost in okoljsko poročilo, v kolikor ga je bilo treba izdelati. V nadaljevanju postopka priprave OPPN je treba spremljajoče gradivo dopolniti.

#### 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. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelata elaborat ekonomike. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike

#### Ugotovitve:

H gradivu osnutka OPPN elaborat ekonomike ni bil priložen. Glede na določbe 62. člena ZUreP-2 je potrebno izdelati elaborat ekonomike, če je treba za namen gradnje kmetijskih objektov zgraditi ali dograditi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Če to ni potrebno, je treba to posebej obrazložiti. Ministrstvo pripravljavca akta poziva, naj gradivo do naslednje faze ustrezno dopolni.

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

Ministrstvo meni, da osnutek OPPN ni v celoti pripravljen v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja, zato ga je treba dopolniti z obrazložitvami glede upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-2 in pravil PRS. Poleg tega h gradivu ni bilo v celoti priloženo

spremljajoče gradivo skladno z 52. členom ZUreP-2 in elaborat ekonomike, ki je skladno z 62. členom ZUreP-2 obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN. Ministrstvo predlaga, da se v nadaljnjih fazah postopka odpravijo pomanjkljivosti, na katere je opozorjeno v tem mnenju.

**Ana VIDMAR  
VODJA SEKTORJA  
ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

Pripravil:  
mag. Mojmir Prelog  
Sekretar

**Vročiti (elektronsko):**

- naslovniku