



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Mestna občina Koper

obcina@koper.si

Številka: 35034-78/2023-2550

Datum: 9. 6. 2023

Zadeva: Usmeritve s področja prostorskega razvoja k pobudi za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BU-9/1

Zveza: Dopis z dne 18. 5. 2023

1. Vloga občine

Mestna občina Koper (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom po e-pošti dne 18. 5. 2023, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosila za smernice oziroma usmeritve k pobudi za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BU-9/1. Vlogi je bilo priloženo gradivo "Pobuda za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BU-9/1", ki ga je izdelalo podjetje Projektna skupina Prostor, Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Pristaniška ulica 12, Koper, v novembru 2022, št. naloge: U/064-2022.

Pobudnika želita na obravnavanem območju vzpostaviti sklop komunalno opremljenih gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo in sicer za eno ali dvostanovanjske hiše ali dvojčke. Obravnavano območje je zemljišče parc. št. 5384/2 k.o. Bertoki v velikosti cca 11.620 m².

2. Postopek OPPN po ZUreP-3

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. Ministrstvo ugotavlja, da občina še ni sprejela sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta, torej občina poziva ministrstvo za usmeritve na podlagi 119. člena ZUreP-3.

Ministrstvo meni, da se za sprejet sklep o pripravi šteje, ko bo ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu, ter uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element.

Ministrstvo je v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do*

vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf

3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi osnutka OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja:

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, pravil Prostorskega reda Slovenije in splošnih smernic

ZUreP-3 v II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je pri pripravi OPPN treba upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev je zlasti treba biti pozoren na pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, na prepoznavnost naselij, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje družbene infrastrukture, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev, določanje namenske rabe prostora in na merila za določanje gradbenih parcel stavb. Predvsem je potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine ter ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.

Do objave splošnih smernic s področja razvoja prostora na podlagi ZUreP-3, se smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013; v nadaljnjem besedilu: splošne smernice), objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf

Glede na predloženo gradivo so pomembne usmeritve splošnih smernic v točki 2.4.3.1. Stanovanja.

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba 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). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Ministrstvo svetuje, da se upoštevajo tudi priročniki v okviru "Priporočil za prostorsko načrtovanje", ki so del državnega prostorskega reda in so objavljeni na spletni strani ministrstva: <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/>.

Ministrstvo predlaga, da se upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, pravil PRS in splošnih smernic utemelji v obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta, ki je del spremljajočega gradiva prostorskega akta.

3.2 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN)in spremljajoče gradivo

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-3 še ni sprejet. Do njegove

uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik OPPN. Ministrstvo bo v naslednji fazi preverilo, ali gradivo vsebuje vso vsebino, ki je določena s Pravilnikom OPPN.

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi in kar bo ministrstvo preverilo v naslednji fazi postopka.

V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi tudi elaborat ekonomike.

3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Po določbah 49. člena ZUreP-2, ki ureja razmerja in uporabo prostorskih aktov, morajo biti prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti. OPPN je prostorski akt s katerim se podrobneje določijo vsebine, ki jih opredeljuje 117. člen ZUreP-2.

Mestna občina Koper še ni sprejela OPN. V skladu z določbami 295. člena ZUreP-3 so z dnem njegove uveljavitve prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (v nadaljevanju: prostorske sestavine) prenehale veljati, se pa še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu z ZUreP-3, OPN, najpozneje pa do 31. decembra 2024.

Pri ugotavljanju skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti je potrebno upoštevati vse njihove določbe - v primeru prostorskih sestavin npr. urbanistično zasnovo in programske zasnove, na podlagi katerih se lahko pripravlja predmetni OPPN.

Ministrstvo predlaga, da občina, ki pripravlja in sprejema občinske prostorske akte preverja njihovo medsebojno usklajenost v vseh fazah priprave predmetnega OPPN.

Območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo (prvi odstavek 4. člena Pravilnika OPPN).

Ministrstvo ugotavlja, da iz predloženega gradiva izhaja, da meja območja predmetnega OPPN ne sovпада z mejo enote urejanja prostora, za katero nadrejeni prostorski akt določa urejanje z OPPN. Kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje kot je predvideno s hierarhično nadrejenimi akti, morajo biti predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem 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 izdela t.i. delni OPPN. To dejansko pomeni tudi etapno (fazno) izvajanje načrtovane celovite rešitve za celotno območje OPPN.

Ministrstvo občini predlaga, da določitev območja predmetnega OPPN in načrtovanje delnega OPPN preveri in obrazloži glede na zgornje usmeritve oziroma predloži ustrezne strokovne podlage.

3.4 Strokovne podlage in variantne rešitve

Ministrstvo izpostavlja še 10. člen ZUreP-3 "načelo strokovnosti." V le tem je navedeno, da morajo odločitve pri urejanju prostora temeljiti na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri pripravi strokovnih podlag naj občina upošteva določbe

ZUreP-3 v VI. delu: *PROSTORSKO NAČRTOVANJE* v 2. poglavju: *STROKOVNE PODLAGE* (predvsem 63. in 64. člen).

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da upošteva vse navedene predpise in podane usmeritve.

Zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v prvi polovici letošnjega leta, vam priporočamo, da v najkrajšem možnem času gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravite 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 za naravne vire in prostor na naslovu:

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

Pripravila:

Melita Jurca

višja svetovalka I

Lidija BRIN

vodja Sektorja za občinsko prostorsko načrtovanje
in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- naslovniku.