



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper
info@ibstudio.si

Številka: 35034-18/2021-2550-3 10922-04
Datum: 16. 4. 2021

Zadeva: Konkretnne smernice za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ID: 2316)

Zveza: Vloga podjetja IB STUDIO, d.o.o., brez št. z dne 12. 3. 2021, prejeta po e-pošti dne 15. 3. 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 OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŽABČE (ŽB 05)

1. Vloga občine

Podjetje IB STUDIO, d.o.o. je na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljevanju: ministrstvo), posredovalo vlogo za pridobitev konkretnih smernic za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05; v nadaljnjem besedilu: OPPN Žabče). Priloga vloge naj bi bilo pooblastilo Občine Tolmin, ki pa gradivu ni priloženo.

Iz vloge je razvidno, da je gradivo v digitalni obliki dostopno na spletni strani občine. Ministrstvo je predmetnemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2316.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 27/16) in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter podzakonski predpisi.

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.

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 (objavljene na spletni strani ministrstva) 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, so objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

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

Smernice so akti, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in drugih aktov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora 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.

3. Konkretne smernice za pripravo osnutka OPPN

3.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi osnutka je potrebno upoštevati usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede racionalne rabe prostora (20. člen), notranjega razvoja naselja (26. člen) in gospodarske javne infrastrukture (33. člen).

V gradivu osnutka naj bodo podane opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.

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 poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS);
- pravila za notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS);
- pravila za nezadostno izkoriščena zemljišča (28. člen PRS);
- pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);
- pravila za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen PRS);
- pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS);
- pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Pripravljaivec naj pri pripravi osnutka OPPN preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter gradivo opremi z navedenimi vsebinami. V strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva, je treba OPPN 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 o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN. Vsebina osnutka OPPN je določena v 15. členu pravilnika.

Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je Pravilnik o OPPN ustrezno upoštevan.

3.4. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN.

Sklep o začetku priprave OPPN Žabče, št. 3505-0001/2019-10 z dne 10. 2. 2021, je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 28/2021. Z navedenim sklepom so bila potrjena tudi izhodišča za pripravo tega OPPN. V III. členu sklepa je navedeno, da območje OPPN, poleg pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč, na skrajnem JZ delu zajema tudi manjši del kmetijskih zemljišč (brežine v zaraščanju) ter da je predvidena zaokrožitev pozidave z vključitvijo teh zemljišč. Ob zahodnem robu območja je predvidena izgradnja novega kraka komunalne infrastrukture in podaljšanje javne poti, ki je (glede na priloženo ureditveno situacijo) deloma vključena v območje OPPN, deloma pa poteka ob robu območja.

Iz sklepa ni jasno razvidno, da bo občina na opisani način z OPPN spremenila namensko rabo. V izhodiščih, v poglavju 2.2. SKLADNOST Z ZUREP-2 so citirane določbe petega, šestega in sedmega odstavka 117. člena ZUreP-2, pri čemer ministrstvo opozarja, da v konkretnem primeru ni izpolnjen pogoj iz petega odstavka tega člena, saj ne gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno namensko rabo prostora. V zvezi z osmim odstavkom tega člena je potrebno upoštevati tudi določbe 282. člena ZUreP-2, po katerih je z OPPN (brez predhodne spremembe OPN) dopustno le spreminjanje podrobnejše in ne osnovne namenske rabe prostora.

Izhodišča v poglavju 2.1 SKLADNOST Z OPN OBČINE TOLMIN (Uradni list RS, št. 78/2012) kot utemeljitev skladnosti povzemajo določene člene OPN Tolmin, ki se nanašajo na usmeritve za prostorski razvoj oziroma usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč, v zvezi s širitvijo naselij. Navedeno je tudi, da OPN omogoča spremembo meje OPPN za realizacijo investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu. Glede na to je območje OPPN, določeno v OPN Tolmin za EUP ŽB 05 (stanovanjske površine za enodružinsko gradnjo) razširjeno na del EUP SOČA (najboljša kmetijska zemljišča).

Ministrstvo pojasnjuje, da se omenjene usmeritve upošteva pri določitvi območij za širitev naselja, kar je vsebina OPN (107. člena ZUreP-2) oziroma njegovih sprememb in dopolnitev, ne pa OPPN, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na območjih širitve, določenih v OPN. V gradivu osnutka predmetnega akta bo potrebno utemeljiti, kako OPPN sledi določilom veljavnega OPN.

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 izdelata elaborat ekonomike. V Uradnem listu RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Ker je Elaborat ekonomike obvezna strokovna podlaga, ga bo potrebno pripraviti v naslednji fazi priprave OPPN.

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.

Iz gradiva je razvidno, da bo OPPN pripravljen za nekoliko večje območje, kot je predvideno v OPN, na JV so dodatno vključena kmetijska zemljišča, na SV delu pa je območje zmanjšano. Glede povečanja so usmeritve ministrstva navedene v točki 3.4 tega dopisa, zmanjšanje pa ni pojasnjeno, saj je v OPN tudi na preostalem območju predviden OPPN. V primeru izdelave OPPN za manjše območje kot je predvideno v OPN, je potrebno upoštevati pogoje iz tretjega odstavka 2. člena Pravilnika o OPPN in določbe OPN s tem v zvezi. Običajno je potrebno strokovno podlago pripraviti za celotno območje, da izvedba s predmetnim OPPN načrtovanih prostorskih ureditev ne bi onemogočila izvedbe celotnega OPPN. V kolikor pa želi občina preostalo območje izvzeti iz območja OPPN, je to lahko predmet sprememb in dopolnitev OPN.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi osnutek OPPN tako, da bodo 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.

Ministrstvo občino hkrati opozarja na upoštevanje Usmeritev za postopek priprave OPPN v skladu z ZUreP-2, ki so jih prejele vse občine v RS (dopis št. 010-3/2019/141-1022-01 z dne 9. 5. 2019) in so objavljene na spletni strani na naslovu:

»http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf«.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Brigita Pernuš Gantar
sekretarka

Ana Vidmar
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati:
- info@ibstudio.si
- manuela.varljen@ibstudio.si
- info@tolmin.si