



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

www.mop.gov.si

IB studio, družba za projektiranje in investicijski inženiring d.o.o.

Kampel 114

6000 Koper

info@ibstudio.si

Številka: 35034-18/2021-2550-7

Datum: 19. 4. 2022

Zadeva: Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05) v Občini Tolmin (ID: 2316)

Zveza: Vaš dopis posredovan po e-pošti z dne 23. 3. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi 40. in 119. člena, v povezavi s četrtem odstavkom 111. člena 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 K OSNUTKU
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŽABČE (ŽB 05) V OBČINI TOLMIN**

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 Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05) v Občini Tolmin** (v nadaljnjem besedilu: OPPN) upoštevane usmeritve iz splošnih in konkretnih smernic ministrstva oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni v celoti upošteval**.

Ministrstvo je ugotovilo:

- da v gradivu osnutka OPPN niso podane obrazložitve in utemeljitve glede upoštevanja temeljnih pravil iz ZUreP-2 ter pravil iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije pri pripravi prostorskega akta;
- da k osnutku OPPN ni priložen elaborat ekonomike, ki je obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov;
- da k osnutku OPPN ni priloženo spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga pripravljavca prostorskega akta

Podjetje IB STUDIO, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, je na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljevanju: ministrstvo), posredovalo vlogo za pridobitev mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05; v nadaljnjem besedilu: OPPN). Vlogi je bilo priloženo pooblastilo Župana Občine Tolmin z dne 12. 6. 2020. S predvidenim OPPN je na zahodnem delu naselja Žabče predvidena nova stanovanjska zazidava.

V skladu z določbami 53. in 289. člena ZUreP-2 je bilo gradivo prostorskega akta objavljeno na spletni strani občine. Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2316.

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. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

V postopku priprave OPPN je bil dne 10. 2. 2021 sprejet *Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05)*, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 28/2021, kar pomeni, da postopek poteka v skladu z določbami *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu 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 (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, ki so 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).

3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic oziroma predpisov s področja prostora

Ministrstvo je na vlogo družbe IB Studio d.o.o. izdalo konkretne smernice za pripravo OPPN v dopisu št. 35034-18/2021-2550-3 10922-04 z dne 16. 4. 2021. V njih je podalo usmeritve glede:

- upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-2,
- upoštevanja pravil PRS,

- upoštevanja določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- obveznosti upoštevanja skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in na
- 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 navedlo, da je treba pri pripravi OPPN upoštevati temeljna pravila ZUreP-2, predvsem glede racionalne rabe prostora (20. člen), glede notranjega razvoja naselja (26. člen) in glede gospodarske javne infrastrukture (33. člen). V gradivu osnutka bi bilo treba podati opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da v gradivu osnutka OPPN niso podane obrazložitve in utemeljitve glede upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-2 oziroma iz gradiva osnutka OPPN ni razvidno, na kakšen način so bila upoštevana navedena temeljna pravila ZUreP-2. V nadaljevanju postopka je treba podati kratke obrazložitve in utemeljitve glede upoštevanja temeljnih pravil iz ZUreP-2.

3.2 Upoštevanje pravil iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije

Ministrstvo je v konkretnih smernicah navedlo, da je treba v obrazložitvi in utemeljitvi OPPN upoštevati pravila iz *Uredbe o prostorskem redu Slovenije* (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). Glede na namen OPPN je ministrstvo menilo, 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)

Ugotovitve in usmeritve:

Iz gradiva osnutka OPPN ni razvidno, na kakšen način so bila upoštevana navedena pravila PRS oziroma v zvezi s tem niso podane nobene obrazložitve in utemeljitve. V nadaljevanju postopka je treba podati obrazložitve in utemeljitve glede upoštevanja pravil iz 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)

Ministrstvo je v konkretnih smernicah navedlo, da mora biti OPPN izdelan skladno z zakonom in *Pravilnikom 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.

Ugotovitve:

Po preveritvi gradiva ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN glede na načrtovane prostorske ureditve vsebuje vse bistvene sestavine OPPN, ki so zahtevane s 15. členom pravilnika. V 5. členu besedila odloka so navedene priloge prostorskega akta. V skladu z 52. členom ZUreP-2 je treba priloge k prostorskemu aktu preimenoati v »spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta«.

3.4 Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Iz 49. člena ZUreP-2 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN skladen z OPN. Iz predloženega gradiva je razvidno, da je območje OPPN opredeljeno v Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012; v nadaljnjem besedilu: OPN Tolmin) kot območje stavbnih zemljišč z oznako EUP ŽB 05 in določeno namensko rabo prostora S – območja stanovanj. Ministrstvo je v konkretnih smernicah z dne 16. 4. 2021 opozorilo, da je bilo v Izhodiščih za pripravo OPPN, ki so bila potrjena s Sklepom o začetku priprave OPPN Žabče, navedeno, da OPN Tolmin omogoča spremembo meje OPPN za realizacijo investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu. Glede na to naj bi bilo območje OPPN, določeno v OPN Tolmin za EUP ŽB 05 (stanovanjske površine za enodružinsko gradnjo), razširjeno na del EUP Soča (najboljša kmetijska zemljišča). Ministrstvo je v zvezi s tem pojasnilo, da so omenjene usmeritve vsebina OPN oziroma njegovih sprememb in dopolnitev in ne OPPN, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na območjih širitev, določenih v OPN. Podana je bila usmeritev, da je treba v gradivu osnutka OPPN utemeljiti, kako so upoštevane določbe veljavnega OPN.

Ugotovitve:

Iz priloženega tekstualnega dela izhaja, da območje OPPN zajema pretežno nepozidana stavbna zemljišča, ki se trenutno uporabljajo v kmetijske namene ter zemljišča s 3 obstoječimi stavbami. V 6. členu besedila odloka je navedeno, da območje OPPN obsega EUP ŽB 05 s podrobnejšo namensko rabo prostora SSe – stanovanjske površine, prostostoječa gradnja. Iz gradiva osnutka OPPN torej ne izhaja, da bi OPPN obsegal tudi manjši del kmetijskih zemljišč (brežina v zaraščanju) na jugozahodnem delu, kot je sicer navedeno v Sklepu o začetku priprave OPPN. Na območju OPPN je predvidena gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Glede na navedeno ministrstvo ugotavlja, da je OPPN skladen z OPN.

3.5 Elaborat ekonomike in spremljajoče gradivo prostorskega akta

Ministrstvo je v konkretnih smernicah pripravljavca OPPN opozorilo, da je treba v skladu s 65. členom ZUreP-2 skupaj s pripravo OPPN pripraviti elaborat ekonomike kot obvezno strokovno podlago, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Ministrstvo je v konkretnih smernicah opozorilo tudi, da mora v skladu z 52. členom ZUreP-2 vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da k osnutku OPPN elaborat ekonomike ni priložen. V nadaljevanju postopka je Elaborat ekonomike treba izdelati, saj gre za obvezno strokovno podlago za pripravo OPN oziroma OPPN.

Ministrstvo prav tako ugotavlja, da k osnutku OPPN ni bilo priloženo spremljajoče gradivo. V besedilu odloka so v 5. členu določene priloge OPPN, ki pa z izjemo obrazložitve akta (priloga: Tekstualni del) niso priložene.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, naj v nadaljnjih fazah postopka odpravi ugotovljene pomanjkljivosti in ustrezno obrazloži upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora iz ZUreP-2 in pravil iz PRS. Izdelati je treba tudi elaborat ekonomike ter priložiti tudi spremljajoče gradivo

Ministrstvo predlaga tudi, da se v preambulo odloka 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.

S spoštovanjem.

Pripravil:
mag. Mojmir Prelog
Sekretar

Ana Vidmar
Vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati (po e-pošti):

- naslovniku