



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

Občina Ilirska Bistrica
Oddelek za gospodarsko infrastrukturo
Bazoviška cesta 14
6250 Ilirska Bistrica
obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si

Številka: 35034-166/2023-2560-2 10922-04
Datum: 9. 1. 2024

Zadeva: Prošnja za smernice po 119. členu ZUreP-3 za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP BA05 v Občini Ilirska Bistrica

Zveza: Vloga podjetja RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p. Ajdovščina, št. 21-128-01-02-01 z dne 13. 10. 2023, prejeta po e-pošti dne 14. 10. 2023

1. Vloga

Podjetje RISBA, Arhitekturni atelje Maja Ambrožič Fučka s.p., Cesta 43A, 5270 Ajdovščina, je dne 14. 10. 2023 po pooblastilu Občine Ilirska Bistrica (brez št. z dne 28. 6. 2023) na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo) posredovalo vlogo za izdajo »konkretnih smernic« oz. »posebnih smernic« za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP BA05 v Občini Ilirska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Vlogi so bila priložena Izhodišča za pripravo OPPN za del EUP BA05 v naselju Bač (izdelalo podjetje RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p. Ajdovščina, št. 21-128-01, datum oktober 2023; v nadaljnjem besedilu: Izhodišča). Namen z OPPN načrtovanih gradenj na obravnavanem območju je v tekstualnem delu neskladno opisan (poglavje 1.3.2: stanovanjska stavba s pomožnimi objekti za lastne potrebe; poglavje 1.5.2: dve zemljišči za tip pozidave TZ d – avtohtone domačije), grafično je predvidena gradnja dveh avtohtonih domačij (list 03.1). Območje OPPN obsega zemljišči s parc. št. 1798 in 1807, vse k.o. Bač, za kateri je v Odloku o prostorskem načrtu Občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/2016, 56/2017, 61/2017, 13/2018 in 82/2020; v nadaljnjem besedilu: OPN), določena PNRP SKk (površine podeželskega naselja, namenjene kmetijam in enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi). V OPN je na S delu naselja Bač predvidena izdelava OPPN za celotno EUP BA05, predmetni OPPN v izmeri 2938m² pa se nahaja na JV delu te EUP in obsega nepozidana stavbna zemljišča, ki so v uporabi kot kmetijska zemljišča oz. vrtovi domačij.

2. Pravna podlaga

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki v prvem odstavku 129. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

ZUreP-3 v 49. točki 3. člena določa, da so smernice akti, v katerih nosilci urejanja prostora konkretizirajo predpise in razvojne dokumente s svojega delovnega področja za pripravo prostorskih aktov in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja. Smernice nosilcev urejanja prostora so sestavina državnega prostorskega reda, vendar za področje prostorskega razvoja še niso bile izdelane in objavljene, ker še ni sprejet ustrezen podzakonski akt, ki bo določal vsebino, obliko in način priprave smernic. Do objave smernic na podlagi ZUreP-3 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:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf

V skladu z določbami 16. člena ZUreP-3 so lahko sestavni del smernic tudi usmeritve glede sodelovanja nosilca urejanja prostora pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov glede na vsebino, ki se načrtuje s prostorskim aktom. Po določbah 119. člena ZUreP-3 se občina pred sprejemom sklepa lahko posvetuje z nosilci urejanja prostora in pri pripravi sklepa upošteva njihove smernice.

Ministrstvo v skladu z 42. členom ZUreP-3 opravlja naloge državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti ter sodeluje z občinami, jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni. Pri pripravi prostorskih aktov na občinski, medobčinski ali regionalni ravni zaradi zagotavljanja ekonomičnosti postopka lahko opozori nosilca urejanja prostora na upoštevanje rokov oziroma predlaga sklic skupnega usklajevalnega sestanka več nosilcev urejanja prostora, nosilci urejanj prostora pa morajo z ministrstvom sodelovati.

3. Splošne usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja

Ne glede na to, da se v tej fazi še ne pripravlja OPPN, za načrtovani notranji razvoj naselja v nadaljevanju podajamo pomembnejše usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja, ki jih je treba upoštevati v postopku priprave OPPN.

3.1. Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja

V objavljenih *Usmeritvah za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3* (dopis št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022) so podana pojasnila, kako je treba ravnati v posameznih fazah priprave OPPN. Pri tem je dan poseben poudarek glede obveznosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje. Za OPPN se, v skladu s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3, ne izvede CPVO, kar pomeni, da občina ne zaproša ministrstva, pristojnega za CPVO, da o tem posebej odloči, saj je to že zakonska določba. Vedno pa mora občina zaprositi in pridobiti mnenje ZRSVN o tem, ali bo šlo pri načrtovanju posegov v prostor za verjetno pomembne vplive na naravo in bo treba v postopku priprave OPPN izvesti tudi presojo na varovana območja (drugi odstavek 128. člena ZUreP-3). Občina ministrstvo, pristojno za CPVO, zaprosi za mnenje samo v primerih, ko oceni, da bo z OPPN načrtovala ureditve, ki še niso bile okoljsko presojane ob pripravi OPN in so načrtovani objekti z vplivi na okolje (PVO objekt) ali ureditve, ki bi lahko imela pomembne vplive na okolje. Ministrstvo, pristojno za CPVO, izda mnenje v 30 dneh in je zavezujoče. Mnenje se priloži sklepu o pripravi OPPN ob njegovem posredovanju na ministrstvo za okolje in prostor ob vlogi za objavo v PIS.

Usmeritve so dostopne na spletni strani na naslovu:

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

3.2. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

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 in krajine, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev 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.

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/>.

V Izhodiščih (poglavje 1.4.2) so omenjena temeljna pravila le naštetja (manjka npr. glede zagotavljanja zadostnega obsega javnih površin v tem delu naselja – v celotni EUP). Pripravljenec naj pri pripravi osnutka OPPN upošteva navedena temeljna 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 temeljnimi pravili ZUreP-3.

3.3. Upoštevanje splošnih smernic s področja razvoja poselitve in pravil Prostorskega reda Slovenije

V objavljenih Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve še posebej izpostavljamo usmeritve glede notranjega razvoja naselij, glede ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij kot tudi usmeritve za razmestitev dejavnosti (točka 2.4). Stremeti je potrebno namreč k takšnem prepletu funkcij, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge. Preprečuje se izrazito monofunkcionalnost posameznih delov naselij z uvajanjem raznovrstnosti dejavnosti ter mešanjem funkcij bivanja in dela. V isti točki so podane tudi usmeritve po posameznih dejavnostih (za načrtovane ureditve je potrebno smiselno preveriti točko 2.4.3.1).

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

- za načrtovanje poselitve (23. člen);
- za notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen);
- za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen);
- za načrtovanje grajenih struktur (87.- 94. člen);
- za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);
- za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen) in
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

V Izhodiščih (poglavje 1.4.3) so naštetja nekatera od omenjenih pravil, navedeno je tudi, da se smiselno uporabljajo objavljene splošne smernice (poglavje 1.4.5). Pripravljenec naj pri pripravi osnutka OPPN upošteva splošne smernice in pravila PRS. 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 točkami splošnih smernic in členi PRS.

3.4. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. Ministrstvo predlaga, da občina kot pripravljavka OPN in OPPN preverja skladnost OPPN z OPN v vseh fazah priprave OPPN. Hkrati naj se preveri, ali so na območju predlaganega urejanja z OPPN morebitni veljavni državni prostorski načrti (v nadaljnjem besedilu: DPN) ali načrti v pripravi, oziroma ali se območje OPPN nahaja znotraj morebitnega vpliva ureditev iz DPN.

Iz gradiva naj bo jasno razvidna skladnost z OPN tako glede določitve območja OPPN in upoštevanja veljavne PNRP kot glede skladnosti z vsemi posamičnimi PIP in usmeritvami za

pripravo OPPN kot tudi s strateškimi usmeritvami občine. Pripravlavec naj v obrazložitvi in utemeljitvi osnutka prostorskega akta utemelji, kako predmetni OPPN sledi določilom veljavnega OPN. Iz Izhodišč upoštevanje strateških usmeritev OPN pri urbanistično arhitekturni zasnovi območja EUP BA05 kot celote ni razvidno, omenjene niso tudi morebitne usmeritve za izdelavo predvidenega OPPN za EUP BA05.

Glede na ostale navedbe v Izhodiščih naj občina preveri, uskladi in upošteva sledeče:

- Območje OPPN – V Izhodiščih so na več mestih pojasnjeni razlogi za predvideno izdelavo več posameznih OPPN-jev na območju EUP BA05 (npr. poglavja 1.3.2, 1.4.1, 1.5.1) in opisane načrtovane prostorske ureditve na območju predmetnega (delnega) OPPN, na podlagi izbrane variantne rešitve za EUP BA05 kot celoto. Izdelalo jo je podjetje RISBA, Arhitekturni biro Maja Ambrožič Fučka s.p., septembra 2022. Razvidna je iz grafičnega dela Izhodišč (lista 03.1, 03.2) in vključuje komunalno opremljanje območja ter omrežje prometne infrastrukture znotraj EUP.

Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN, odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN so možna skladno z določbami 4. člena *Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta* (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN), v skladu z določbo tretjega odstavka 2. člena Pravilnika OPPN, po kateri se OPPN lahko izdela za manjše območje znotraj EUP, za katero je tako določeno v OPN. Območje OPPN se v OPN praviloma določi na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag, ki so osnova za določitev usmeritev za izdelavo OPPN v OPN. Kadar se naknadno izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predviden z OPN, se le-ta lahko izdela le v primeru, da so predhodno izdelane strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. To dejansko pomeni tudi etapno izvajanje načrtovane celovite rešitve za celotno območje OPPN, kar je v Izhodiščih ustrezno utemeljeno. Pripravlavec naj navedeno povzame in upošteva pri pripravi osnutka OPPN za del EUP BA05.

- PNRP – Območje EUP kot celote je v variantni rešitvi zazidalne situacije (list 03.1) pretežno namenjeno gradnji eno in dvostanovanjskih stavb, kar je dopustno na površinah s PNRP SKk, določenih v OPN, le območje predmetnega OPPN (JV del EUP) je predvideno za gradnjo dveh avtohtonih domačij. Glede na to naj se v spremljajoče gradivo osnutka OPPN (podatki, na katerih temeljijo rešitve akta) vključi tudi navedba dopustnih osnovnih dejavnosti, ki je za to PNRP določena v OPN, kar v Izhodiščih manjka (poglavje 1.5.2). Hkrati naj se preveri, če so pogoji glede velikosti in zmogljivosti dopustnih stavb v OPN vezani le na pogojno dopustne, ali tudi na osnovne dejavnosti.
- PIP – V Izhodiščih ni jasno navedeno, kateri PIP iz OPN so povzeti (skupni PIP, vključno za območja predvidenih OPPN; posebni PIP po PNRP; dopolnilni; podrobni...). V okviru posebnih PIP poleg že omenjene navedbe dopustnih osnovnih dejavnosti manjkajo tudi merila za parcelacijo, za pomožne objekte vsi predpisani PIP niso povzeti, za nekatere PIP pa je navedeno, da se uporabijo »smiselno«, kar ni jasno. OPN namreč določa skupne PIP za gradnjo, ki veljajo za celotno območje občine, posebni pa jih dopolnjujejo ali spreminjajo. Za obravnavane skupne PIP je prav tako nejasno navedeno, da se upoštevajo »smiselno«, za PIP glede cestnega omrežja pa je zapisano, da se upošteva in hkrati, da na območju predmetnega OPPN ni potrebe po upoštevanju ene od določb (skupni priključek več objektov na javno cesto). Ministrstvo opozarja, da je določbe OPN potrebno upoštevati tako v primeru celovite rešitve za EUP kot pri izdelavi delnega OPPN.

3.5. Upoštevanje določb Pravilnika 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 preverilo, ali gradivo v obravnavani fazi postopka vsebuje vso vsebino, ki je določena s Pravilnikom OPPN.

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, vključno s poročilom o sodelovanju z javnostjo, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi. V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi tudi elaborat ekonomike. Navedeno bo ministrstvo preverilo v obravnavani fazi postopka.

3.6. Strokovne podlage in variantne rešitve

Ministrstvo želi izpostaviti še 10. člen ZUreP-3 - »načelo strokovnosti«. V njem 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., 64. in 68. člen).

4. Usmeritve za postopek priprave OPPN

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v postopku priprave predmetnega OPPN upošteva vse navedene predpise in podane usmeritve. V skladu s predpisi s področja varstva osebnih podatkov naj se v gradivu zakrije navedba osebnih podatkov investitorja.

V skladu z določbami 318. člena ZUreP-3 se do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka navedenega člena, ne glede na drugi odstavek 56. člena ZUreP-3, ki določa elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, ne preverja tehnična ustreznost gradiv v postopku priprave OPPN. Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka 318. člena in ne glede na tretji odstavek 56. člena, ki določa elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, ministrstvo dodeli identifikacijsko številko občinskega prostorskega izvedbenega akta ob objavi sklepa o njegovi pripravi. Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka 318. člena, ki določa objavo sprejetega prostorskega akta, se drugi odstavek 57. člena, ki določa objavo sprejetega prostorskega akta, ne uporablja. Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka 318. člena ZUreP-3 se ne uporabljajo določbe 58. člena tega zakona, ki se nanašajo na objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

Ministrstvo priporoča, da zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) pripravljavec gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi 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:

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

S spoštovanjem.

Pripravila:
Brigita Pernuš Gantar
sekretarka

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Po pooblastilu:
mag. Matija Kralj
sekretar

Poslati:

- obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si
- maja.af@gmail.com