



Občina Loška dolina
Cesta Notranjskega odreda 2
1386 Stari trg pri Ložu

Številka: 35034-111/2024-2560-3
Datum: 22. 11. 2024

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ST 23 in 21-del v Loški dolini, Občina Loška dolina (ID: 4389)

Zveza: Dopis podjetja IB STUDIO d.o.o., Koper z dne 1. 10. 2024

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 42. in 129. člena ter drugega odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja:

MNENJE S PODROČJA PROSTORSKEGA RAZVOJA K OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP ST 23 IN 21-DEL V LOŠKI DOLINI

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi drugega odstavka 122. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ST 23 in 21-del v Loški dolini (v nadaljnjem besedilu: OPPN) upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni ustrezno upošteval**.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Podjetje IB STUDIO d.o.o., Koper je po pooblastilu občine Loška dolina (v nadaljnjem besedilu: občina) z dne 14. 5. 2024, z dopisom po e-pošti dne 1. 10. 2024 ministrstvo pozvalo k podaji mnenja k osnutku OPPN.

Gradivo osnutka OPPN je bilo posredovano skupaj z dopisom in je vsebovalo osnutek odloka OPPN, tekstualni del z opisom rešitev in grafični del OPPN (8 listov). Osnutek OPPN, št. naloge 62/23, september 2024, je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Koper; odgovorna prostorska načrtovalka Manuela Varljen, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA PPN 1177.

V skladu s 56. in 318. členom ZUreP-3 naj gradiva v postopka priprave OPPN občina objavi na svoji spletni strani.

S predlaganim prostorskim aktom se podrobneje načrtuje umestitev nove večnamenske športne dvorane in spremljajočih objektov, zunanjih športnih igrišč in kotlovnice ter prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora. Obravnavano območje je v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Loška dolina (Uradno glasilo občine Loška dolina, št. 78/2012, 87/2013, 106/2015, 116/2017, 126/2018 in 139/2019; v nadaljnjem besedilu: OPN) namenjeno dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa. Območje leži v naselju Stari trg pri Ložu in je delno že pozidano (obstoječa osnovna šola in vrtec, parkirišča in zunanje ureditve). Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št. 191/6, *100, 216, 217/1, 218, 220/1 in 222, vse k.o. 1637 Stari trg pri Ložu, v skupni velikosti približno 41.172 m².

Ministrstvo je OPPN v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko: 4389.

2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN določata 128. in 129. člen ZUreP-3. Iz 129. člena ZUreP-3 izhaja, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. V skladu s 122. členom ZUreP-3 nosilci urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) na poziv občine podajo mnenje k osnutku OPPN. Če ugotovijo, da občina ni upoštevala smernic oziroma predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti.

Ministrstvo je objavilo Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022), ki so dostopne na spletni strani:

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

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega NUP 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.

3. Ugotovitve glede upoštevanja postopka priprave OPPN

Ministrstvo ugotavlja, da se vloga pripravljavca nanaša na izdajo prvega mnenja k osnutku OPPN. Za zakonitost postopka priprave in sprejema OPPN je odgovorna občina.

Iz gradiva dostopnega na spletni strani občine izhaja, da je župan občine dne 9. 7. 2024 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP ST 23 in 21 - del v Loški dolini in da postopek priprave OPPN poteka po določilih ZUreP-3. Za zagotavljanje transparentnosti, sledljivosti in ustrezne pravne varnosti v postopku priprave in sprejema OPPN je pomembno, da občina zagotovi ustrezen nivo objave sklepa o pripravi OPPN. Ministrstvo meni, da se navedeno lahko zagotovi zgolj z objavo v uradnem glasilu.

Iz gradiva izhaja, da na delu območja predmetnega OPPN velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 21 CDI - del (Uradno glasilo občine Loška dolina Obrh št. 111/2026; v nadaljnjem besedilu: OPPN ST21). Iz gradiva ni jasno, v kakem obsegu predmetni OPPN posega v veljani OPPN ST 21. V skladu z 51. členom ZUreP-3 se prostorski akt spremeni in dopolni po postopku, ki je določen za njegovo pripravo. V skladu z 52. členom ZUreP-3 morajo biti prostorski akti medsebojno usklajeni. Občina mora poskrbeti, da bo nedvoumno jasno, kateri

prostorski izvedbeni akt velja na določenem območju in za skladnost predmetnega OPPN z veljavnim OPN.

4. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja prostorskega razvoja

4.1 Upoštevanje smernic NUP

OPPN se med drugim pripravi na podlagi smernic NUP. ZUreP-3 v 41. členu določa pripravo smernic za pripravo prostorskih izvedbenih aktov in podajo podrobnejših usmeritev. Smernice pripravijo državni NUP vnaprej in so del državnega prostorskega reda, podrobnejše usmeritve pa državni in lokalni NUP izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo v postopku predmetnega OPPN ni podalo posebnih usmeritev ali smernic. Za področje prostorskega razvoja se do objave posodobljenih smernic na podlagi ZUreP-3 uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na spletni strani ministrstva:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf.

Pripravlavec naj smernice upošteva v nadaljnjih fazah OPPN.

4.2 Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 2. poglavju II. dela ZUreP-3 (18.-39. člen ZUreP-3).

Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen OPPN ministrstvo izpostavlja temeljna pravila glede:

- notranjega razvoja naselij in racionalne rabe prostora z zagotavljanjem ustreznega razmerja med zelenimi in grajenimi površinami ter učinkovite dostopnosti;
- ustvarjanja kakovostne prepoznavnosti prostora z upoštevanjem obstoječih kakovosti prostora ter merila in tipologije naselja;
- razvoja v območjih z omejitvami,
- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih,
- načrtovanja družbene infrastrukture;
- načrtovanj gospodarske javne infrastrukture ter
- načrtovanja gradbenih parcel

Ministrstvo meni, da iz predloženega gradiva upoštevanje vseh izpostavljenih temeljnih pravil ni ustrezno razvidno, med drugim 22. in 23. člen ZUreP-3 glede prepoznavnosti prostora in območij z omejitvami: zagotavljanje kakovostne podoba prostora ob umeščanju novih objektov v gradivu ni obrazložena, višinski gabariti v odloku OPPN niso opredeljeni; ukrepi zaradi poplavne ogroženosti območja v OPPN niso obravnavani. Pripravlavec naj gradivo v tem delu dopolni, pri pripravi OPPN naj upošteva izpostavljena pravila ter v obrazložitve in utemeljitve akta vključi kratke obrazložitve glede njihovega upoštevanja.

4.3 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov je pri pripravi OPPN treba upoštevati pravila za urejanja prostora določena v Uredbi 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), ki ostaja v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3.

Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo glede na namen OPPN izpostavlja pravila PRS za

- načrtovanje poselitve, med drugim s prilagajanjem novih ureditev obstoječi strukturi prostora, razvijanjem kakovostne podobe naselja kot celote, učinkovite dostopnosti družbene infrastrukture (tudi peš in za vse družbene skupine),
- načrtovanje in notranjega razvoja poselitvenih območij,
- območja družbene infrastrukture,
- območja zelenih površin;
- načrtovanje gospodarske infrastrukture;
- načrtovanje grajene strukture, med drugim z določanjem regulacijskih črt in višine objektov,
- načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovanja površin za mirujoči promet in graditev enostavnih objektov in
- opremljanje zemljišč za gradnjo (23., 25.-28., 36., 37., 39., 45., 86.-98. in 100. člen PRS).

Ministrstvo meni, da iz predloženega gradiva upoštevanje vseh izpostavljenih pravil PRS ni ustrezno razvidno, med drugim glede načrtovanje grajene strukture (višinski gabariti objektov v OPPN niso določeni) in posledično glede kakovostne podobe naselja. Pripravlavec naj v nadaljnjih fazah priprave OPPN izpostavljenih pravila PRS upošteva ter v obrazložitev in utemeljitev akta vključi kratke obrazložitve glede njihovega upoštevanja.

4.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 52. člena ZUreP-3 izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Pri pripravi OPPN je treba preveriti tudi, ali so na območju morebiti državni prostorski izvedbeni akti, kjer lahko občina načrtuje le v skladu z 89. členom ZUreP-3.

Ugotovitve in usmeritve:

V predloženem gradivu morebitna območja veljavnih državnih prostorskih načrtov niso obravnavana. Pripravlavec naj obrazložitev akta v tem delu dopolni

Območje OPPN v veljavnem OPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ST 23 in del EUP ST 21/1. OPN na celotnem območju OPPN določa podrobnejšo namensko rabo prostora CDi – območja centralnih dejavnosti, območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa. Za celotno EUP ST 21/1 je v OPN določeno urejanje z OPPN in podane usmeritve za pripravo OPPN. Na območju EUP ST/1 je že v veljavi OPPN ST21.

V obrazložitvi OPPN je ustrezno pojasnjena skladnost predvidenih dejavnosti z namensko rabo prostora, ni pa pojasnjeno upoštevanje povezanih prostorskih izvedbenih pogojev in usmeritev za pripravo OPPN (za EUP ST21/1) določenih v OPN. Prav tako ni razvidno, ali so pri pripravi predmetnega OPPN upoštevana določila OPN glede možnosti priprave OPPN na manjšem delu EUP 21/1, med drugim priprava celovite strokovne podlage za celotno EUP, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Pripravlavec naj gradivo v tem delu dopolni.

4.5 Upoštevanje predpisov o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Namen in vsebino OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz četrtega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe 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).

Ugotovitve in usmeritve:

Predloženo gradivo vsebuje predpisane sestavine s 15. členom Pravilnika OPPN za osnutek OPPN. V skladu s 16. členom Pravilnika OPPN je priložena izjava odgovornega prostorskega načrtovalca o skladnosti OPPN z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi. Pripravlavec

naj do naslednje faze vsebine OPPN ponovno preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika OPPN in gradivo po potrebi dopolni.

Ministrstvo pri vsebini osnutka OPPN ugotavlja sledeče nejasnosti, ki naj jih pripravljavec odpravi:

- Območje OPPN: Iz gradiva izhaja, da je v OPN predvidena izdelava OPPN za celotno EUP ST 21/1, ne le del; za EUP ST 23 pa izdelava OPPN ni predvidena. V skladu s 126. členom ZUreP-3 se z OPPN podrobneje načrtuje prostorske ureditve v določenih območjih. OPPN se lahko pripravi tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN. Odstopanje območja OPPN od mej določenih v OPN je možno v skladu s 4. členom in tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN, ki določa, da se OPPN lahko izdelava za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če to ni določeno v OPN in se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN. Potreba je izkazana kadar:
 - o se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
 - o so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.Pripravljavec naj v obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta utemelji obseg območja OPPN in upoštevanje navedenih določb Pravilnika OPPN in ZUreP-3.
- V obrazložitvah akta je za določene vsebin navedeno, da se upošteva veljavni OPN, npr. za mirujoči promet, v odloku OPPN to ni navedeno. V skladu s 127. členom ZureP-3 OPPN določa celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. Pripravljavec naj OPPN v tem delu dopolni.
- V prikazu parcelacije je del predvidene nove parcele izven območja OPPN. V skladu z 127. členom ZUreP-3 določbe OPPN veljajo le na njegovem območju urejanja, ureditve izven območja OPPN mora dopuščati tam veljavni prostorski izvedbeni akt. Pripravljavec naj navedeno preveri, obrazloži in po potrebi dopolni.

Nadalje ministrstvo priporoča, da pripravljavec preveri sledeče vsebine:

- Ministrstvo predlaga, da se za grafični prikaz »1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta« uporabi boljši podatek - izsek iz grafičnega prikaza podrobnejše namenske rabe prostora iz gradiva veljavnega OPN.
- Grafični prikazi ne prikazujejo regulacijskih črt. Pripravljavec naj navedeno preveri v povezavi z določili 86., 87. in 89. člena PRS in OPPN po potrebi dopolni.

4.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta

Vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti ustrezno spremljajoče gradivo, kot izhaja iz 55. člena ZUreP-3.

Ugotovitve in usmeritve:

Predloženo gradivo ne vsebuje vsega predpisanega gradiva. Pripravljavec naj gradivo do naslednje faze dopolni v skladu s 55. členom ZUreP-3, in sicer naj priloži:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo;
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta (v skladu z določili 63. in 64. člena ZUreP-3 se za pripravo OPPN izdelajo oz. uporabijo ustrezne strokovne podlage);
- mnenja NUP (ko bodo pridobljena);
- mnenje o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja;

- elaborat ekonomike (v skladu z 68. členom ZUreP-3 se elaborat pripravi v postopku priprave OPPN, pri tem se upošteva Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3);
- povzetek za javnost.

5. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka predmetnega OPPN usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja niso bili ustrezno upoštevani. Ministrstvo pripravljavcu prostorskega akta predlaga, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami iz tega mnenja v nadaljnjih fazah postopka odpravi ugotovljene nejasnosti in pomanjkljivosti v gradivu.

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/>.

Pripravila:
Zala Jerman
Višja svetovalka

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

Poslati elektronsko:

- Občina Loška dolina: obcina@loskadolina.si
- IB STUDIO d.o.o.: info@ibstudio.si