



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Občina Črnomelj

Trg svobode 3

8340 Črnomelj

obcina@crnomelj.si

Številka: 35034-115/2021-2550-6 – 10922-13

Datum: 2. 6. 2022

Zadeva: Prvo mnenje s področja urejanja prostora na osnutek OPPN Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (ID: 2916)

Zveza: Dopis Občine Črnomelj št. 3500-29/2021 z dne 23. 5. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi tretjega odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in v povezavi s 40., 111. in 119. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) izdaja

PRVO MNENJE NA OSNUTEK OPPN MAJER – STANOVANJSKA SOSESKA IN MAJER-NOVA POZIDAVA, V ENOTAH UREJANJA PROSTORA ČR_10/7 IN ČR_10/8

Ministrstvo za okolje in prostor je preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Odloka o OPPN Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih je pripravljavec navedenega prostorskega akta **v veliki meri ustrezno upošteval**.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Vloga občine

Občina Črnomelj je na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) z dopisom št. 3500-29/2021 z dne 23. 5. 2022, naslovila vlogo za pridobitev prvega mnenja na osnutek *Odloka o OPPN Majer – stanovanjska*

soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Vloga je bila posredovana elektronsko.

K vlogi je bilo predloženo naslednje gradivo:

- Osnutek odloka;
- Povzetek podatkov;
- Spremljajoče gradivo;
- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca.

Osnutek prostorskega akta je izdelalo podjetje SAPO, studio za arhitekturo, planiranje in oblikovanje d.o.o., Ulica pod lipo 15, 8340 Črnomelj, pod št. projekta OPPN 3/2021, izdelano v maju 2022; odgovorna vodja projekta: Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1559 A.

S tem OPPN se na območju dela mesta Črnomelj načrtuje ureditev območja za stanovanjsko gradnjo, območja zelenih površin, pripadajočih zunanjih površin in gospodarske javne infrastrukture.

Območje obravnavanega OPPN obsega približno 5,9 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/10, del 1265/8, 1237/1, 1254/40, 1254/41, 1254/29, del 1254/7 in del 2442/2, vse k.o. 1541-Loka. V območje OPPN je zaradi zaključenosti območja vključen tudi skrajni južni del parcele 1273/1, k.o. 1514-Loka in parcela 1236/2, k.o. 1541-Loka, za kateri v OPN ni določena izdelava OPPN.

2. Pravna podlaga

Ministrstvo ugotavlja, da je občina sprejela *Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8* na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2).

Postopek priprave OPPN je določen v 118. in 119. členu ZUreP-2. Iz 119. člena izhaja, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. V skladu z določbami 111. člena ZUreP-2 občina pripravi osnutek OPPN in ga skupaj z okoljskim poročilom, če je bilo pripravljeno, objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Občina o objavi obvesti nosilce urejanja prostora ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

Ministrstvo občino seznaja, da so od 9. 5. 2019 na spletnem naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/5943fbcdde/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf objavljene Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja.

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 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, objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

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

3. Ugotovitve glede upoštevanja postopka priprave OPPN

Ministrstvo ugotavlja, da se vloga pripravljavca nanaša na izdajo prvega mnenja k osnutku OPPN. Na osnutek OPPN nosilci urejanja prostora skladno s četrtem odstavkom 111. člena ZUreP-2 izdajo mnenje.

S 118. členom ZUreP-2 je določeno, 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.

Vsebina sklepa o pripravi OPPN je ob upoštevanju 119. člena določena v 110. členu ZUreP-2. Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN župan sprejme sklep o pripravi OPPN. Iz priloženega gradiva je razvidno, da je občina pripravila izhodišča za pripravo OPPN. Občina je ministrstvo pozvala za usmeritve za oblikovanje izhodišč, za konkretne smernice pa občina ministrstva ni zaprosila. Gradivu je bila dodeljena ID 2916.

4. Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Iz 49. člena ZUreP-2 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN skladen z OPN.

Ugotovitve:

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), je za območje izhodiščne enote urejanja prostora EUP ČR_10/7 in ČR_10/8 določena namenska raba SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava. Za obe območji je predvidena izdelava OPPN, in sicer je za območje ČR_10/7 predviden OPPN za individualno stanovanjsko pozidavo, z usmeritvami, da se v soseski uredijo zelene površine z otroškim igriščem, ob mestni vpadnici pa se zasadi drevored. Za območje ČR_10/8 pa je predviden OPPN za novo stanovanjsko sosesko, brez podrobnih usmeritev. V OPN so določeni podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs). Ministrstvo ugotavlja, da je skladnost z nadrejenim prostorskim aktom do neke mere utemeljena, ne glede na navedeno, pa naj občina do naslednje faze le to še dodatno pojasni. Iz gradiva je namreč razvidno, da je občina načrtovana OPPNja združila v en OPPN kar v gradivu ni posebej pojasnjeno. Pojasnila pa je, da sta zaradi zaključenosti, v OPPN vključeni tudi parceli oz njun del, na skrajnem jugovzhodu območja, ki se sicer urejata z OPN. Prav tako ni povsem v celoti razvidno, ali so upoštevane usmeritve za pripravo OPPN, podane v OPN, kot tudi ni obrazložena skladnost z vsemi ostalimi PIP za namensko rabo SSs (PIP so zgolj navedeni). Ministrstvo predlaga, naj bo do naslednje faze, podana zaključna ugotovitev glede skladnosti z vsemi določenimi PIP.

5. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja urejanja prostora

5.1 Upoštevanje splošnih smernic

V predloženem gradivu splošne smernice niso bile posebej obravnavane. Posredno je skozi priloženo gradivo v določenih delih možno ugotoviti skladnost z le temi, ne glede na navedeno, pa naj bojo do naslednje faze, podane kratke utemeljitve upoštevanja le teh, sploh s poglavjem 2.2 RAZVOJ NASELIJ, poglavjem 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij in glede razmeščanja dejavnosti v prostoru, sploh glede dopustnih dejavnosti na tem območju.

5.2 Upoštevanje določb 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)

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 OPPN. Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

Ministrstvo ugotavlja, da predloženo gradivo vsebuje tekstualni in grafični del. V odloku je navedeno, da:

Tekstualni del vsebuje:

- opis prostorske ureditve;
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- splošna določila;
- podrobna določila;
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- načrt parcelacije;
- faznost izvedbe prostorske ureditve;
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN;
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

Grafični del v merilu vsebuje:

- izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj;
- pregledna situacija;
- situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF);
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
- ureditvena situacija OPPN;
- ureditvene enote OPPN;
- prikaz prerezov terena;
- prometna situacija;
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;

- prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- načrt parcelacije;
- prikaz elementov za zakoličenje.

Ugotovitve:

Po preveritvi gradiva ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN v veliki meri vsebuje vse s podzakonskim aktom zahtevane vsebine, kljub temu pa naj se do naslednje faze vsebine še enkrat preverijo in po potrebi dopolnijo oziroma naj se uskladi gradivo, ki je navedeno v odloku z gradivom, ki je dejansko priloženo.

5.3 Spremljajoče gradivo prostorskega akta

V 52. členu ZUreP-2 je določeno, da ima vsak prostorski akt spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta je:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ta zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, 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.

Ugotovitve: Ministrstvo iz predloženega gradiva ugotavlja, da le to v veliki meri vsebuje vse sestavine, ki jih določa 52. člen ZUreP-2, nekatere pa naj se dopolnijo do naslednje faze.

5.4 Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov

V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN kot obvezna strokovna podlaga pripravi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Ugotovitve: Iz gradiva, ki je bilo priloženo vlogi za izdajo prvega mnenja k osnutku OPPN je navedeno, da bo elaborat ekonomike priložen v naslednji fazi postopka.

5.5 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, 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 poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Ugotovitve:

Iz gradiva je razvidno, da je občina v prilogi »Obrazložitev in utemeljitev akta« navedla, da so pri predmetnem OPPN upoštevana pravila za urejanje prostora iz PRS. Občina je pravila zgolj navedla, ni pa pojasnila kako so bila le ta tudi upoštevana. Do naslednje faze naj občina poda tudi kratke utemeljitve v zvezi s tem. Glede na namen OPPN ministrstvo ugotavlja, da so bila pri pripravi osnutka OPPN relevantna predvsem naslednja:

- za načrtovanje poselitve (23. člen);
- za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen);
- za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);

- za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. 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 gradivu je potrebno utemeljiti predvsem kako so nove ustvarjene sestavine prostora prilagojene obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture.

Prav tako ministrstvo izpostavlja 25. člen PRS. Iz gradiva je namreč razvidno, da je s prostorskim aktom načrtovana ureditev 45 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo, kar bi lahko pomenilo dodaten pritisk na določene funkcije naselja, ki je sicer del urbaniziranega mestnega območja (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti). Omenjeno naj občina ustrezno utemelji in upošteva tudi v elaboratu ekonomike.

6. Zaključek in usmeritev

Ministrstvo ugotavlja, da so pri pripravi osnutka OPPN, splošne smernice in predpisi s področja urejanja prostora v veliki meri ustrezno upoštevani, kljub temu pa ministrstvo občini svetuje, da do naslednje faze gradivo ustrezno dopolni še skladno z ugotovitvami tega mnenja. Ministrstvo pripravljavcu akta tudi predlaga, da v preambulo Odloka 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. Prav tako naj se v odlok navede dodeljen ID prostorskega akta.

Pripravila:
Tina Rupnik
višja svetovalka

Ana VIDMAR
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:

- obcina@crnomelj.si