



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

Številka: 35034-12/2024-2560-3
Datum: 7. 3. 2024

Zadeva: Smernice s področja prostorskega razvoja za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3, v Občini Zreče

Zveza: Dopis podjetja Domplan d.d., št. UD_564-176-23_smernice z dne 6. 2. 2024

1. Vloga občine

Podjetje Domplan d.d., Kranj, je po pooblastilu Občine Zreče (v nadaljnjem besedilu: občina) št. 3505-0011/2023-11 z dne 31. 1. 2024, z vlogo št. UD_564-176-23_smernice z dne 6. 2. 2024 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) pozvalo k podaji predhodnih smernic za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Vlogi je bilo priloženo:

- Obrazložitev pobude za OPPN, št. projekta UD/564-176/23, januar 2024, izdelovalec Domplan d.d., Kranj;
- Mnenje Zavoda RS za varstvo (št. 3563-0018/2024-3 z dne 31. 1. 2024).

Iz predloženega gradiva izhaja, da se z OPPN načrtuje gradnja približno 22 prostostoječih enostanovanjskih stavb s pripadajočo prometno, javno komunalno infrastrukturo, zunanjimi ureditvami in ostalimi skupnimi površinami nove soseske. Območje OPPN je nezazidano stavbno zemljišče v zahodnem delu razloženega manjšega naselja Dobrovlje v velikosti približno 1,5 ha. OPPN občina pripravlja na pobudo lastnika dela zemljišč na obravnavanem območju.

Območje OPPN je v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2021; v nadaljnjem besedilu: OPN Zreče) uvrščeno v manjše območje enote urejanja prostora OP8/009, z namensko rabo prostora SS - stanovanjske površine in določenim načinom urejanja z OPPN.

2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v 128. in 129. členu. Namen in vsebine OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3. Postopek priprave

OPPN se formalno začne s sprejemom sklepa o pripravi OPPN. Občina se pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN lahko posvetuje z javnostjo. Prav tako se lahko posvetuje z nosilci urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) in od njih pridobi smernice, ki jih upošteva pri pripravi sklepa. Vsebina sklepa o pripravi OPPN je določena v 119. členu 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, ki ga sprejme župan občine. Ministrstvo meni, da se navedeno lahko zagotovi zgolj z objavo v uradnem glasilu.

Usmeritve ministrstva 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) so objavljene 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.

3. Smernice s področja prostorskega razvoja

V zvezi s posredovanim gradivom ministrstvo na podlagi 119. člena ZUreP-3 podaja pomembnejše usmeritve in poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja, ki naj jih občina upošteva pri pripravi OPPN:

- Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z 52. členom ZUreP-3 morajo biti prostorski akti med seboj usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Iz gradiva OPPN mora biti razvidno, kako načrtovane ureditve sledijo določilom veljavnega OPN Zreče, med drugim namenski rabi prostora, prostorskim izvedbenim pogojem, usmeritvam za pripravo OPPN.

Pri pripravi OPPN se preveri tudi, ali območje OPPN sega na območja državnih prostorskih izvedbenih aktov. Občina lahko na območju državnih prostorskih izvedbenih aktov načrtuje zgolj v skladu z določbami 89. člena ZUreP-3 in mora pred sprejetjem sklepa o pripravi in pri pripravi OPPN izvesti vse potrebne aktivnosti.

- Smernice in usmeritve NUP

V skladu z 41. členom ZUreP-3 se pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov upošteva smernice NUP. Za področje prostorskega razvoja se do objave posodobljenih smernic uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf.

- Pravila urejanja prostora

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

Pri pripravi OPPN je treba upoštevati tudi pravila iz Uredbe 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 tretjim odstavkom 340. člena ZUreP-3.

Glede na predloženo gradivo ministrstvo za pripravo predmetnega OPPN izpostavlja pravila glede sodelovanja in usklajevanja z udeleženci v prostoru; obravnave predvidenih ureditev glede na širše območje; upoštevanja obstoječe morfologije in tipologije naselja, ustvarjanja kakovostne prepoznavnosti prostora; racionalne rabe prostora ob zagotavljanju ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami; dostopnosti storitev, družbene infrastrukture in zelenih površin iz predvidene soseske; dostopnosti območja; zagotavljanja opremljenosti zemljišč in načrtovanja gradbenih parcel.

Ministrstvo pri pripravi OPPN priporoča tudi uporabo priporočil za prostorsko načrtovanje oziroma priročnikov državnega prostorskega reda, ki so dostopni na spletni strani: <https://www.gov.si/teme/drzavni-prostorski-red/>. Glede na predloženo gradivo npr. priročniki »Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe«, »Regulacijski elementi«, »Zeleni sistem v mestih in naseljih«.

- Vsebina, oblika in način priprave OPPN

OPPN se izdelava skladno z ZUreP-3 in podzakonskimi akti. V skladu s 341. členom ZUreP-3 se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta 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).

Vsebina OPPN naj sledi predpisani vsebini s Pravilnikom OPPN. Z OPPN se podrobneje določi urbanistične, arhitekturne, krajinske ter druge rešitve prostorskih ureditev za območje urejanja. Pri določanju pogojev za načrtovanje in graditev objektov se upošteva 86.-97. člen PRS.

V skladu z določili 63. in 64. člena ZUreP-3 se za pripravo prostorskih aktov izdelajo oz. uporabijo ustrezne strokovne podlage.

V skladu z 121. členom ZUreP-3 se variantne rešitve pripravi in ovrednoti v okviru priprave osnutka OPPN. Za pripravo variantnih rešitev se upošteva 19. člen Pravilnika OPPN.

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

Ministrstvo priporoča, da se zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan), gradivo OPPN pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletni strani ministrstva:

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

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da občina OPPN pripravi tako, da bodo upoštevane določbe ZUreP-3, pravila PRS, določbe Pravilnika OPPN in zagotovljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti.

Pripravila:
Zala Jerman
Višja svetovalka

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

Po pooblastilu:
Boštjan Jerebic
Vodja Oddelka za občinsko prostorsko
načrtovanje

Poslati elektronsko:

- Domplan, d.d.: domplan@domplan.si, jasna.medved@domplan.si
- Občina Zreče: info@zrece.eu, Katjusa.Cresnar@zrece.eu