



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

Številka: 35034-193/2024-2560-5
Datum: 23. 1. 2025

Zadeva: Smernice s področja prostorskega razvoja za pripravo Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovno stanovanjska zazidava Zreče, v Občini Zreče

Zveza: Dopis podjetja Savaprojekt d.d., Krško, št. 24256-00/SUT z dne 22. 11. 2024

1. Vloga občine

Podjetje Savaprojekt d.d. je po pooblastilu Občine Zreče (v nadaljnjem besedilu: občina), št. pooblastila 3505-0003/2024-3 z dne 6. 11. 2024, z vlogo št. 24256-00/SUT z dne 22. 11. 2024, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) pozvala k podaji usmeritev za oblikovanje sklepa o pripravi in za pripravo Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN). Gradivo za podajo usmeritev je bilo priloženo vlogi; »Gradivo za vključevanje javnosti in nosilcev urejanja prostora: SD OPPN« (izdelovalec Savaprojekt d.d., št. projekta 24256-00, november 2024) je bilo dostopno preko objave na spletni strani občine.

S SD OPPN se spreminja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna stanovanjska zazidava Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/21; v nadaljnjem besedilu: OPPN PSZ). Namen SD OPPN je sprememba OPPN PSZ na način, da se omogoči izvedba rekonstrukcije in dozidave obstoječe kotlovnice ter gradnja podzemnega skladišča za sekance. Območje SD OPPN je velikosti približno 15,5 ara in zajema zemljišča s parcelno št. 104/61, 104/62 in 1455/1, vsa k. o. Zreče (1100). V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16, 25/18, 48/19, 16/21, 27/21 in 70/23; v nadaljnjem besedilu: OPN Zreče) je na obravnavanem območju določena podrobnejša namenska raba prostora CU – osrednje območje centralnih dejavnosti.

2. Pravna podlaga

V skladu z 51. členom Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) se prostorski akt spremeni in dopolni v skladu s postopkom, ki je določen za njegovo pripravo. Postopek priprave OPPN je določen v 128. in 129. členu ZUreP-3, iz slednjega izhaja, da se za pripravo OPPN uporabljajo 119.-124. člen ZUreP-3. namen in vsebine OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3.

Postopek priprave OPPN oz. SD OPPN se formalno začne s sprejemom sklepa o pripravi OPPN. Vsebine sklepa o pripravi OPPN so določene v 119. členu ZUreP-3. 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. 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 SD OPPN, ki ga sprejme župan občine. Ministrstvo meni, da se navedeno lahko zagotovi zgolj z objavo v uradnem glasilu.

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 ter občinam daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave občinskih prostorskih aktov.

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.

3. Smernice s področja prostorskega razvoja

V zvezi s posredovanjem gradivom ministrstvo na podlagi 119. člena ZUreP-3 občini podaja pomembnejše usmeritve in poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja, ki jih je treba upoštevati pri pripravi SD OPPN:

- 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 SD OPPN mora biti razvidno, kako načrtovane ureditve sledijo določilom veljavnega OPN, to je namenski rabi prostora, prostorskim izvedbenim pogojem, morebitnim pogojem in usmeritvam za pripravo OPPN itd., ki zadevajo obravnavano območje in ureditve. Za zakonitost postopka priprave in sprejemanja SD OPPN je odgovorna občina. Občina mora poskrbeti za skladnost SD OPPN z OPN.
- Pri pripravi OPPN se preveri, ali območje urejanja OPPN sega na območja državnih prostorskih izvedbenih aktov. Občina lahko na območju veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov načrtuje zgolj v skladu z določbami 89. člena ZUreP-3 in mora pred sprejemom sklepa o pripravi in pri pripravi OPPN izvesti vse potrebne aktivnosti.
- Pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov je treba upoštevati smernice NUP, kot izhaja iz 41. člena ZUreP-3. 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 spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf.
- Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 2. poglavju II. dela ZUreP-3 (18.-39. člen ZUreP-3). Ministrstvo v povezavi z predlagano spremembo v SD OPPN, da se načrtovana ureditev zunanjih zelenih površin namenjenih obstoječemu vrtcu, nameni kotlovnici, izpostavlja pravila glede:
 - racionalne rabe prostora in notranjega razvoja naselja, da se dejavnosti razmeščajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge; ter da se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami (21. in 27. člen ZUreP-3);
 - zagotavljanja zadostnih javnih površin v naselju, ki določa, da se območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se zagotovi primerna nadomestna površina v naselju (30. člen ZUreP-3).

Ministrstvo izpostavlja še pravila glede ustvarjanja kakovostne prepoznavnosti naselja, upoštevanja omejitev v prostoru in načrtovanja gradbenih parcel (22., 34. in 39. člen ZUreP-3). Pozornost naj se nameni tudi celoviti obravnavi prostora in obravnavi predvidenih ureditev glede na širši prostor in ureditev v OPPN PSZ.

- Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati 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. Za pripravo SD OPPN ministrstvo izpostavlja pravila PRS za:
 - načrtovanje poselitve (23. člen PRS),
 - načrtovanje poselitvenih območij in notranji razvoj naselij (25. in 26. člen PRS),
 - mešana območja in območja družbenih dejavnosti (34., 36. člen PRS),
 - načrtovanje grajene strukture (87.-94. člen PRS).
- Ministrstvo pri načrtovanju predvidenih ureditev s SD OPPN priporoča uporabo priporočil državnega prostorskega reda za prostorsko načrtovanje, na primer priročnike 'Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe' (2021), 'Regulacijski elementi' (2020), ki so dostopni na spletni strani: <https://www.gov.si/teme/drzavni-prostorski-red/>.
- OPPN se izdelava skladno z ZUreP-3 in podzakonskimi akti. V skladu s 341. členom ZUreP-3 se do uveljavitve novega podzakonskega akta za pripravo OPPN uporablja določila 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). OPPN mora podrobneje določiti urbanistične, arhitekturne, krajinske ter druge rešitve prostorskih ureditev za območje urejanja OPPN. Pri določanju pogojev za načrtovanje in graditev objektov se upošteva tudi 86.-97. člen PRS. Ministrstvo priporoča, da SD OPPN sledi strukturi veljavnega OPPN PSZ in vključuje potrebne vsebine določene s Pravilnikom OPPN.
- V skladu z določili 63. in 64. člena ZUreP-3 se za pripravo prostorskih aktov izdelava oziroma uporabi ustrezne strokovne podlage. V skladu z 68. členom ZUreP-3 se v postopku priprave OPPN pripravi elaborat ekonomike.
- Vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti ustrezno spremljajoče gradivo, kot ga določa 55. člen ZUreP-3.
- Ministrstvo priporoča, da se zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan), gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. 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/>.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da občina SD OPPN pripravi tako, da bodo upoštevane določbe ZUreP-3 glede priprave OPPN in temeljna pravila urejanja prostora, 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

Poslati elektronsko:

- Občina Zreče: info@zrece.eu
- Savaprojekt d.d.: silvija.umek.toth@savaprojekt.si