



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

**Občina Postojna**

Ljubljanska 4

6230 Postojna

[obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si)

Številka: 35034-2/2023-2550-3 -10922-13

Datum: 13. 1. 2023

**Zadeva: Usmeritve s področja prostorskega razvoja k OPPN Petrol**

Zveza: Dopis Občine Postojna št. 3505-1/2019-13 (600-07) z dne 4. 1. 2023

**1. Vloga občine**

Občina Postojna (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom št. 3505-1/2019-13 (600-07) z dne 4. 1. 2022 Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosila za usmeritve za načrtovanje za pripravo OPPN Petrol s področja prostorskega razvoja. Vlogi je bilo priloženo gradivo "*Občinski podrobni prostorski načrt za Petrol*", pobuda, ki jo je izdelalo podjetje M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje, Mateja Sušin Brence s.p., Artiče 54i, 8253 Artiče, št. naloge 2216, julija 2022.

Na območju pobude se poleg bencinskega servisa s spremljajočimi objekti in restavracijo, načrtuje tudi počivališče P+R (park and ride) in poslovni objekt Pošte Slovenije. V severnem delu območja še ni izkazane konkretne investicijske namere. Z OPPN se predvidijo robni pogoji za umestitev centralnih dejavnosti.

**2. Postopek OPPN po ZUreP-3**

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. Ministrstvo ugotavlja, da je občina že sprejela Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Petrol (v nadaljnjem besedilu: sklep), objavljen v Uradnem listu in na spletni strani Občine Postojna. Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element.

Pri tem ministrstvo občino opozarja, da je v 3. alineji 3. odstavka 128. člena ZUreP-3 navedeno, da občina izvede celovito presojo vplivov na okolje za OPPN s spremembo namenske rabe

prostora, kar mora biti v postopku priprave OPPN, pred sprejetjem sklepa, ustrezno upoštevano, česar pa občina, kot je razvidno iz gradiva, še ni storila.

Poleg tega, ministrstvo občino opozarja še na 130. člen ZUreP-3, v katerem je navedeno, da lahko občina z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom, ali
- za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta biogoriva (v nadaljnjem besedilu: proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije) vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom, ali napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije.

Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona, kar naj občina ustrezno preveri.

Ministrstvo ugotavlja, da občina ni v celoti upoštevala postopka priprave OPPN po ZUreP-3, saj ni upoštevala določil glede postopka CPVO, prav tako pa je ministrstvo zaprosila za usmeritve, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi sklepa, po že objavljenem sklepu o začetku priprave OPPN.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja*. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf).

### **3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi osnutka OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

#### **3.1 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, določanje namenske rabe prostora, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev in na merila za določanje gradbenih parcel stavb. Še posebej želimo izpostaviti razmeščanje dejavnosti v prostoru, katere morajo biti razmeščene tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost. Pri tem je prav tako potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine in 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. Pri

umeščanju predmetne prostorske ureditve, je še posebej potrebno upoštevati ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur in ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut (vstop v mesto).

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/>.

### 3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

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

- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen);
- pravila za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen);
- pravila za razmeščanje območij namenske rabe (31. člen);
- pravila za načrtovanje posebnih območij (35. člen);
- pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen) in
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

### 3.3 Upoštevanje splošnih smernic

Do objave splošnih smernic s področja razvoja prostora 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/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje\\_poselitve.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf).

### 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. Do naslednje faze naj bo tako iz gradiva jasno razvidna skladnost z vsemi posamičnimi prostorsko izvedbenimi pogoji in usmeritvami za pripravo OPPN, kot tudi s strateškimi usmeritvami občine.

Ministrstvo namreč iz priloženega gradiva ne more ugotoviti skladnosti s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, saj ugotavlja, da se s predmetnim OPPN spreminja njegovo območje, kot je le to določeno v veljavnem OPN. Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. Kolikor je moč ugotoviti iz predložene grafike, območje predvidenega OPPN ne zajema celotne EUP PO-153, za katero je OPPN predviden. Prav tako predmetni OPPN posega na območje EUP PO-147, za katero je predviden drugi OPPN z drugačno vsebino. Poleg naštetega, pa predmetni OPPN posega tudi na območje že veljavnega ureditvenega načrta: UN P 10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni. Ministrstvo namreč meni, da se občinski izvedbeni podrobni prostorski akti lahko razveljavijo zgolj s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom, to je s (SD) OPN. Skladno z navedenim, se lahko območje, na katerem želi občina s predmetnim OPPN poseči oziroma razveljaviti veljavni UN (del EUP PO-188), lahko to stori zgolj s SD OPN Postojna in na tem območju sprejme nov OPPN, lahko se le ta spreminja s SD UN, ali pa se na tem območju ohrani način urejanja z UN. Glede na navedeno, ministrstvo

meni, da skladnost z nadrejenim prostorskim aktom glede območja predvidenega OPPN ni povsem jasno utemeljena.

Ministrstvo občino seznaja, da je v Pravilniku 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) določena zgolj možnost izdelave posameznih manjših OPPN, in sicer v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora 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, ali
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Spreminjanje v OPN predvidenega območja OPPN, na način poseganja na območje kjer je predviden drugi OPPN, ali na območje že veljavnega podrobnega prostorskega izvedbenega akta, pa v Pravilniku OPPN ni predvideno.

Vendar pa želimo tudi pri tem opozoriti še, da morajo biti, kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. Omenjeno v nobeni točki gradiva ni obravnavano in posebej pojasnjeno.

#### 3.4.1 Podrobnejša namenska raba prostora

Območje predvidenega OPPN se nahaja na zahodnem delu mesta Postojna, v neposredni bližini avtocestnega priključka, ter zajema enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) "PO-153", "PO-188" in "PO-147" s podrobnejšimi namenskimi rabami "CU – osrednja območja centralnih dejavnosti", "BT – površine za turizem" in "BD - površine drugih območij, namenjena zlasti nakupovalnim centrom". V OPN je izdelava OPPN predvidena za EUP PO-153 in drugi OPPN pa za PO-147, med tem, ko na območju EUP PO-188 že velja ureditveni načrt.

S predmetnim OPPN želi občina, kot je razbrati iz gradiva, na celotnem območju spremeniti namensko rabo v BD. Omenjene spremembe imajo podlago v 309. členu ZUreP-3, ki z OPPN omogoča spremembo podrobnejše namenske rabe prostora iz območij centralnih dejavnosti v posebna območja, torej iz CU v BD in pa omogoča spremembo znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora za območja posebnih območij, torej iz BT v BD.

Kljub omenjenemu pa ministrstvo občini predlaga ponoven razmislek o določitvi namenske rabe prostora glede na strateške usmeritve občine in glede na predvidene ureditve na tem območju. V skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPN) je podrobnejša namenska raba prostora "BD" namenjena površinam drugih območij, ki so namenjena zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim. Ministrstvo predlaga, da se preveri in utemelji skladnost investitorjeve namere s predvideno spremembo podrobnejše namenske rabe prostora ob upoštevanju določb ZUreP-3 glede namenske rabe, npr. 1. in 3. odstavek 37. člena (določanje namenske rabe prostora). Predvsem naj se pri določitvi dopustnih dejavnosti upošteva pretežnost in prepletanje dopustnih dejavnosti.

### 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 v naslednji fazi preverilo, ali gradivo vsebuje vso vsebino, ki je določena s Pravilnikom OPPN.

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi in kar bo ministrstvo preverilo v naslednji fazi postopka.

V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi tudi elaborat ekonomike.

### 3.6 Strokovne podlage in variantne rešitve

Ministrstvo želi izpostaviti še 10. člen ZUreP-3 "načelo strokovnosti." V le tem 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. in 64. člen).

Glede v OPN določene usmeritve, da se za območje pred pričetkom izdelave OPPN izvede natečaj, ministrstvo občini svetuje, da se v zvezi s tem, smiselno upoštevajo določbe 19. člena ZUreP-3 (vrednotenje vplivov) in 15. člena PRS (variantne rešitve).

## **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da upošteva vse navedene predpise in podane usmeritve.

Pripravila:  
Tina Rupnik  
višja svetovalka

Ana Vidmar  
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:  
- [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si)