



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

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

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

**Občina Žužemberk**

Grajski trg 33

8360 Žužemberk

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

Številka: 35034-68/2024-2560-4

Datum: 6. 5. 2024

**Zadeva: Prvo mnenje s področja urejanja prostora na osnutek sprememb in dopolnitev  
Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (ID: 4069)**

**Zveza:** Dopis podjetja Topos d.o.o. št. 44/2024-mk z dne 16. 4. 2024

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

**PRVO MNENJE**  
**K OSNUTKU SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU**  
**SERVISNO-OBRTNA CONA JAMA PRI DVORU**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru upoštevani predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec navedenega prostorskega akta **ni ustrezno upošteval**.

**O b r a z l o ž i t e v:**

**1. Vloga občine**

Podjetje Topos d.o.o. je z dopisom št. 44/2024-mk z dne 16. 4. 2024, po pooblastilu župana Občine Žužemberk št. 3503-2/2023-2 z dne 6. 2. 2024, na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), posredovalo vlogo za pridobitev prvega mnenja k osnutku sprememb in dopolnitev Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN).

Namen priprave SD OPPN je sprememba določil za umeščanje in gradnjo poslovno-proizvodnih objektov ter spremljajočih ureditev na območju veljavnega ZN. Razlog za izdelavo je nadgradnja obstoječih programov oz. dejavnosti, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja. Ker oblikovni pogoji ter pogoji za umeščanje odstopajo od določil veljavnega ZN je potrebno pristopiti k spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju SD ZN).

Osnutek SD OPPN je izdelalo podjetje Topos d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto, pod številko projekta 01/24-SDZN v marcu 2024. Odgovorni vodja izdelave SD OPPN je mag. Mateja Kaudek, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1282 PA PPN.

Gradivu je, skladno s Pravilnikom 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), priložena tudi izjava odgovorne prostorske načrtovalke, da so SD OPPN izdelane v skladu s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Ministrstvo želi na tej točki opozoriti še na izostanek dokumenta »odlok\_spremembe« z besedilom odloka, ki je pripravljeno na način »sledi spremembam«. Ministrstvo namreč meni, da kljub dejstvu, da se več kot polovica vsebine veljavnega odloka spreminja in se le ta v celoti zamenja z novim besedilom, je potrebno v gradivu jasno, z načinom sledi spremembam, prikazati kaj se iz gradiva črta in kaj dodaja.

Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 4069.

## **2. Pravna podlaga**

Za postopek priprave in sprejetja OPPN in SD OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. Postopek priprave OPN je določen v 121. do 124. členu ZUreP-3. Namen OPPN je določen v 126. členu ZUreP-3.

Občina Žužemberk je pristopila k izdelavi SD OPPN s sprejemom Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, ki je bil sprejet dne 22. 2. 2024 in objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani občine, kar pomeni, da postopek poteka na podlagi ZUreP-3.

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti, sodeluje z občinami ter jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

Usmeritve iz nadrejenih prostorskih aktov in državna pravila urejanja prostora so smiselno vsebovani v *Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve* in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. *Splošne smernice s področja razvoja poselitve* (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), ki se do objave novih smernic na podlagi ZUreP-3 smiselno uporabljajo pri pripravi prostorskih aktov, so objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje\\_poselitve.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf)

### **3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja urejanja prostora**

#### **3.1. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

Iz 52. člena ZUreP-3 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN in v tem primeru tudi njegove SD skladne z OPN. Obravnavano območje se ureja v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (Uradni list RS 55/14, 4/20 – tehnični popravek in 135/22; v nadaljnjem besedilu: OPN) in Zazidalnim načrtom servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (Uradni list RS, št. 21/04; v nadaljnjem besedilu: ZN), v katerem je za obravnavano območje veljavnega ZN EUP JA08.pin določena podrobnejša namenska raba IG (gospodarske cone). Po pregledu gradiva pa ministrstvo ugotavlja, da se s predmetnimi SD ZN spreminja tudi samo območje SD ZN, in sicer na način, da le to zaobjame tudi del EUP JA07.ppn z namensko rabo prostora PC (površine cest), kjer je predviden drug OPPN in del območja EUP KGV, prav tako z namensko rabo prostora PC, ki se ureja z OPN.

#### **Ugotovitve:**

Ministrstvo ugotavlja, da je skladnost predmetnih SD OPPN z veljavnim OPN v gradivu v veliki meri pojasnjena, nekatere dodatne utemeljitve pa bo potrebno dodati še do naslednje faze. V gradivu je podana skladnost s strateškimi usmeritvami občine in, predvsem z določili 70. člena (tip GE: gs – gospodarske stavbe). V gradivu pa ni pojasnjene skladnosti z namensko rabo prostora PC, na katero tudi posegajo predmetne SD ZN. Kot že omenjeno, je iz gradiva razvidno, da se spreminja tako tekstualni kot grafični del ter tudi območje podrobnega prostorskega izvedbenega akta, kar v gradivu v tej fazi ni posebej pojasnjeno. Potrebno bi bilo namreč pojasniti tudi, kako predmetne SD ZN, ki obsegajo tudi del EUP JA07.ppn, za katero je predviden drug OPPN, sledijo usmeritvam za ta OPPN, da mogoče v katerem delu niso celo v neskladju s temi.

Ministrstvo pri tem poudarja še, da Pravilnik OPPN, ki se skladno z drugim odstavkom 314. člena ZUreP-3 še uporablja do uveljavitve novega podzakonskega akta, v tretjem odstavku 2. člena dopušča le možnost izdelave posameznih manjših OPPN. Pri tem morajo biti sicer, 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. Spreminjanje v OPN predvidenega območja OPPN, na način poseganja na območje, ki se ureja z OPN oziroma na območje, kjer je predviden drug OPPN s svojimi usmeritvami, pa v Pravilniku OPPN ni predvideno. Omenjeno v nobeni točki gradiva ni obravnavano in posebej pojasnjeno.

#### **3.2. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, splošnih smernic in pravil PRS**

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati tako temeljna pravila ZUreP-3 kot 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) in usmeritve splošnih smernic. V gradivu so bila obravnavana temeljna pravila ZUreP-3, kot tudi pravila iz PRS, iz obrazložitve upoštevanja katerih je razvidno, da načrtovane ureditve niso v neskladju z le temi. Med drugim, je iz gradiva in iz grafičnih prikazov razvidno in pojasnjeno, da se na stiku območja proizvodnih dejavnosti z okolico ohranjajo ustrezni odmiki in zeleni pasovi z zasaditvijo dreves.

Ministrstvo občine svetuje tudi, 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/>.

#### **3.3. Upoštevanje določb Pravilnika 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-3 še ni sprejet. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz drugega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe Pravilnika OPPN. Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

#### Ugotovitve:

Po preveritvi gradiva glede obvezne vsebine ministrstvo ugotavlja, da bo potrebno le to ponovno preveriti, še posebej grafični del, v skladu z vsebino, kot je določena v 18. členu Pravilnika OPPN.

#### **4. Spremljajoče gradivo in elaborat ekonomike**

V 55. členu ZUreP-3 je določeno, da je spremljajoče gradivo prostorskih aktov poročilo o sodelovanju z javnostjo. Poleg tega so spremljajoče gradivo OPPN tudi naslednji dokumenti, kadar se ti izdelajo:

- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
- mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje;
- elaborat ekonomike;
- okoljsko poročilo oziroma poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

#### Ugotovitve:

Ministrstvo ugotavlja, da v tej fazi gradivu še niso priložene vse vsebine, ki jih določa 55. člen ZUreP-3. Za nekatere vsebine je v gradivu navedene, da bo izdelane v naslednjih fazah, zato bo ministrstvo spremljajoče gradivo preverilo v naslednji fazi postopka.

#### **5. Zaključna ugotovitev in usmeritve za nadaljevanje postopka**

Na podlagi navedenega ministrstvo meni, da pri pripravi osnutka SD OPPN predpisi s področja urejanja prostora **niso bili ustrezno upoštevani**, zato je potrebno gradivo do naslednje faze dopolniti v skladu z ugotovitvami tega mnenja. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, naj v nadaljnjih fazah postopka upošteva tudi ugotovitve ostalih nosilcev urejanja prostora in akt uskladi.

Pripravila:

Tina Rupnik

višja svetovalka

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

**Poslati (po e-pošti):**

- [obcina.zuzemberk@zuzemberk.si](mailto:obcina.zuzemberk@zuzemberk.si)
- [urbanizem@topos.si](mailto:urbanizem@topos.si)