



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 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si



OBČINA MEDVODE
Cesta komandanta Staneta 12
1215 Medvode

Številka: 35016-20/2012/40-10922-02
Datum: 26. 10. 2017

OBČINA MEDVODE	
Prejeto:	02 -11- 2017
Številka zadeve:	003-1/2006-205
Slg. znak:	0504
Priloge:	
Vredn.:	

Zadeva: Drugo mnenje s področja razvoja poselitve na predlog Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode
Zveza: Vaša vloga v dopisu št. 003/1-2006 - 182 z dne 26. 9. 2017

Na podlagi tretjega odstavka 51. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popravek, 43/2011-ZKZ-C, 57/12 in 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 - ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) izdaja Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, naslednje

DRUGO MNENJE
S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE
K PREDLOGU OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
OBČINE MEDVODE

- Ministrstvo za okolje in prostor je ob preveritvi predloga Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode ugotovilo, da je bilo pri njegovi pripravi **ustrezno upoštevano prvo mnenje** s področja razvoja poselitve glede:
 - omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij,
 - razvoja naselij,
 - razpršene poselitve,
 - razmestitve dejavnosti v prostoru.
- Ministrstvo za okolje in prostor je ob preveritvi predloga Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode ugotovilo, da pri njegovi pripravi **ni bilo ustrezno upoštevano prvo mnenje** s področja razvoja poselitve glede:
 - sanacije razpršene gradnje,
 - ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora,
 - namenske rabe prostora.

3. Ministrstvo za okolje in prostor je ob preveritvi predloga Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode ugotovilo, da so nastale nekatere spremembe njegove vsebine od faze dopolnjenega osnutka do faze predloga. Ministrstvo je prav tako ugotovilo, da so v gradivu predloga Občinskega prostorskega načrta, v Prilogi 1 – Posebni prostorski izvedbeni pogoji nekatere zahteve, ki niso v skladu z zakonom. V zvezi s tem ministrstvo Občino Medvode **opozarja na zakonitost** postopka priprave občinskega prostorskega načrta in njegove vsebine.

Obrazložitev:

1. Vloga občine

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, je dne 29. 9. 2017 prejel vlogo Občine Medvode št. 003/1-2006 - 182 z dne 26. 9. 2017, s katero je na podlagi 51. člena ZPNačrt zaprosila za podajo drugega mnenja na predlog Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode (v nadaljevanju: OPN Medvode). Predlog OPN Medvode je izdelalo podjetje LUZ, d. d., Verovškova 64, 1000 Ljubljana, odgovorni prostorski načrtovalec, Karla Jankovič, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS P-0023, KA-0865.

Ministrstvo je pred tem na podlagi vloge Občine Medvode, št. 003-1/2006 – 191 z dne 19. 9. 2017, s katero je bilo ministrstvu dostavljeno digitalno gradivo predloga OPN Medvode s prilogami, v skladu z drugim odstavkom 51. člena ZPNačrt preverilo, ali je digitalno gradivo predloženega prostorskega akta pripravljeno na način in v obliki, ki omogoča neposredno uporabo pri pripravi mnenj nosilcev urejanja prostora ter ugotovilo, da se lahko objavi v svetovnem spletu. Ministrstvo je z dopisom št. 35016-20/2012-MOP/36-1091-19 z dne 27. 9. 2017 občino obvestilo, da je gradivo predloga OPN Medvode, ki je bilo pripravljeno v predpisani obliki in vsebini, v elektronski obliki od tega dne dostopno na spletnem strežniku ministrstva.

2. Zakonska podlaga

V skladu s tretjim odstavkom 51. člena ZPNačrt nosilci urejanja prostora v roku 30 dni po prejemu vloge podajo drugo mnenje k načrtovanim prostorskim ureditvam, v katerem preverijo, kako je bilo upoštevano njihovo prvo mnenje. Če nosilci urejanja prostora ugotovijo, da občina njihovih prvih mnenj ni upoštevala, morajo svojo ugotovitev podrobno utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti v predlogu občinskega prostorskega načrta.

3. Ugotovitve ministrstva

Ministrstvo je v dopisu št. 35016-20/2012-MOP/10-01021358 z dne 18. 3. 2014 izdalo prvo mnenje s področja razvoja poselitve na osnutek OPN Medvode, V njem je ugotovilo, da pri pripravi osnutka OPN Medvode *Splošne smernice s področja razvoja poselitve* (objavljene na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor v januarju 2013 – v nadaljevanju: *Splošne smernice*) niso bile upoštewane glede omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij, razvoja naselij (širitev naselij), ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, razmestitve dejavnosti v prostoru in glede območij namenske rabe prostora.

3.1 Omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da Občina Medvode ni ustrezno upoštevala usmeritev iz *Splošnih smernic*, navedenih v poglavju 2.1 *Omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij*. V osnutku OPN so bile Medvode opredeljene kot občinsko središče, kar pa ni skladno z opredelitvijo vloge in funkcij naselij iz *Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije* (OdSPRS; Uradni list RS, št. 76/04). V konkretnem primeru bi se lahko Medvode, v kolikor bi

izpolnjevale kriterije iz OdSPRS opredelile kot pomembnejše lokalno središče s funkcijo občinskega središča, ki se nahaja na širšem mestnem območju nacionalnega središča mednarodnega pomena – Ljubljane. Poleg tega je ministrstvo v prvem mnenju ugotovilo tudi, da OdSPRS ne določa lokalnih središč 1. in 2. reda, kot jih je določila občina.

V predlogu OPN Medvode je pripravljavec sledil prvemu mnenju ministrstva in je naselje Medvode opredelil kot pomembnejše lokalno središče s funkcijo občinskega središča. Naselja Smlednik z Valburgo, Sora in Zgornje Pirniče so lokalna središča, medtem ko naj bi bila naselja Goričane, Topol pri Medvodah in Zbilje pomožna lokalna središča. Gre za manjša gravitacijska jedra, ki naj zagotavljajo nujne oskrbne funkcije, glede na lokacijo in velikost zaledja pa tudi dodatne dejavnosti, kot so manjše poslovne, obrtne, gospodarske cone, osnovno šolo oziroma njeno podružnico ter izvajanje kulturnih dejavnosti.

Ugotovitve:

Ministrstvo ugotavlja, da je občina glede statusa naselja Medvode upoštevala prvo mnenje ministrstva. Prav tako so ustrezno opredeljena lokalna središča Smlednik z Valburgo, Sora in Zgornje Pirniče. Glede ostalih naselij v posamezni občini, ki glede na kriterije iz OdSPRS ne dosegajo stopnje lokalnega središča, se v postopku priprave OPN njihova stopnja določi glede na vlogo in pomen v omrežju naselij v okviru občine. Torej lahko vsaka občina tudi podrobneje določi hierarhijo središč, pri čemer pa mora upoštevati terminologijo iz SPRS. V primeru OPN Medvode je za središča, ki nimajo vseh funkcij potrebnih za doseganje stopnje lokalnega središča, treba uporabiti drugačen izraz od predlaganega izraza »pomožno lokalno središče«.

Usmeritve:

Občina mora za opredelitev vloge središč, ki ne dosegajo stopnje lokalnega središča, uporabiti drugačen izraz od predlaganega izraza »pomožno lokalno središče«, kot npr. oskrbno središče.

3.2 Razvoj naselij in razpršene poselitve

3.2.1 Širitev naselij

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da predloženi demografski podatki niso pravi pokazatelj demografskih gibanj in trendov ter ustrezna podlaga za načrtovanje novih površin stavbnih zemljišč v OPN Medvode. Ministrstvo je pričakovalo, da bo občina z usmeritvami strateškega dela OPN in s konkretnimi ukrepi v izvedbenem delu OPN ugotovljene negativne trende (zmanjševanje števila prebivalcev v naseljih in rast v hribovitih območjih) spremenila in usmerila v pravo smer, kar bi pomenilo, da bo širjenje stavbnih zemljišč omogočila v in ob naseljih z zagotovljeno družbeno infrastrukturo s prenovo, intenzivnejšo rabo, prestrukturiranjem in bolj premišljenim načrtovanjem širitve), medtem ko bo na območju Polhograjskega hribovja in drugih območjih pretežno razpršene poselitve, omejila možnosti novogradenj namenjenih stanovanjski rabi, ki predstavljajo nesorazmerno obremenitev naravnega okolja in velike dnevne migracije. Občina je v osnutku OPN Medvode v strateškem delu sicer pravilno navedla cilje in usmeritve za razvoj, medtem ko so bile v izvedbenem delu predlagane rešitve, ki niso imele nikakršne povezave z besedilom iz strateškega dela OPN, kot da bi šlo za dva med seboj popolnoma nepovezana prostorska akta. Strateški del OPN je po eni strani skoraj dobesedno povzel usmeritve iz OdSPRS, medtem ko jih je izvedbeni del spremenil v svoje nasprotje. Ministrstvo je kot neustrezne primere širitve naselij navedlo primere širitve naselij Moše in Žlebe.

Nadalje je ministrstvo v prvem mnenju ugotovilo, da so v območje UN Medvode vključene večje površine kmetijskih in gozdnih zemljišč med Zbiljami in Medvodami, z navedbo, da se te površine podrejajo poselitvi. Tega pogoja v izvedbenem delu osnutka OPN ni bilo zaslediti. UN bi moral enakovredno obravnavati vsa naselja, ki so predmet obravnave UN in ne samo naselje Medvode, zato je ministrstvo občini predlagalo, naj ponovno ovrednoti, katera naselja imajo

urbani značaj in so neposredno vezana na glavno središče Medvode in potem samo ta vključi v območje UN. Razširjeno območje UN Medvode samo po sebi namreč ne utemeljuje širitve spalnih naselij in suburbaniziranih območij. Poleg tega so bila ugotovljena neskladja med UN Medvode in izvedbenim delom OPN Medvode. Podobno je bilo ugotovljeno tudi za UN Smlednik.

Ministrstvo je v prvem mnenju tudi ugotovilo, da predložene bilance površin niso ustrezno utemeljevale načrtovanih širitev naselij. Iz obrazložitve in utemeljitve OPN ter iz pregleda grafičnega prikaza izvedbenega dela osnutka OPN Medvode je bilo razvidno, da so nekatere širitve naselij v nasprotju s prostorskimi predpisi in tudi v nasprotju z usmeritvami iz strateškega dela OPN Medvode, kar pomeni, da nimajo podlage v predpisih s področja usmerjanja poselitve. Občina je sicer izdelala karto št. 3, z naslovom »*Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo ter prikaz okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve*«, vendar pa na karti ni bilo nekaterih vsebin, ki so v naslovu. Tako niso bila opredeljena območja širitev naselij, niti okvirna območja razpršene gradnje, kljub temu, da je v tekstualnem delu to področje prepoznano kot problem na celotnem območju občine.

Ugotovitve:

Ministrstvo je ob preveritvi predloga OPN Medvode ugotovilo, da je bilo pri njegovi pripravi večidel upoštevano prvo mnenje ministrstva glede neskladja med strateškim in izvedbenim delom OPN. Ob dejstvu, da so bili cilji in usmeritve za razvoj poselitve iz strateškega dela OPN že v osnutku OPN skladni z zakonodajo, je bilo v tej fazi, razen v nekaj izjemnih primerih, izvedenih več zmanjšanj oziroma krčitev območij stavbnih zemljišč v naseljih, v primerjavi z načrtovanimi v osnutku OPN. S tem je občina načeloma ustrezno sledila usmeritvam iz OPN Medvode, poglavja II. 3.1 *Usmeritve za zasnovo prostorskega razvoja občine* ter usmeritvam iz poglavja II. 7.1 *Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo* iz strateškega dela OPN Medvode.

V zvezi z UN Medvode in UN Smlednik je bilo ugotovljeno, da je zlasti v primeru Medvod v območje UN res vključenih več naselij, ki naj bi bila med seboj funkcionalno povezana, pa ta povezanost zlasti med naseljema Zbilje in Medvode ter ostalimi naselji v okviru UN Medvode ni prepričljivo utemeljena, vendar pa to ni vplivalo na nabor usmeritev za urejanje v konceptualnem in tudi v podrobnejšem delu UN, ki je primeren oziroma skladen s predpisi s področja razvoja poselitve. Z UN predvidene širitve območij stavbnih zemljišč lahko razumemo kot dolgoročno načrtovane, saj v izvedbenem delu OPN večinoma niso konkretizirane, kar pomeni, da dejansko še ne obstajajo razlogi za širitev naselij in s tem povezanih sprememb namenske rabe prostora. Še vedno so prisotna nekatera neskladja med vsebino UN in izvedbenim delom OPN, ki so npr. izražena v različnih oznakah podrobnejših namenskih rab (primer območje centralnih dejavnosti na Svetju v Medvodah, območje proizvodnih dejavnosti oziroma gospodarske cone v Vašah, območje centralnih dejavnosti v Smledniku). Ministrstvo občini predlaga, naj preveri vsa morebitna neskladja med vsebinami UN in OPN ter jih uskladi.

Kljub temu, da ob predložitvi predloga OPN Medvode niso bile priložene ažurirane bilance površin (v prilogi je elaborat »*Nepozidana stavbna zemljišča v Občini Medvode*« iz februarja 2014), je ministrstvo lahko ugotovilo, da so širitve naselij, kot so bile načrtovane v osnutku OPN, v predlogu na več lokacijah precej zmanjšane ali celo ukinjene. Iz obrazložitve k predlogu OPN Medvode izhaja, da je prioriteta usmerjanje razvoja poselitve v obstoječa območja naselij, ki jih je treba tudi kakovostno urediti in le izjemoma širiti poselitev tam, kjer je to za razvoj občine nujno potrebno. Podrobnejše usmeritve za razvoj poselitve so podane ločeno za tri območja: ravninski del ob Savi in Sori, območje Smlednika z zaledjem in območje Polhograjskega hribovja.

Na karti št. 3 »*Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo ter prikaz okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve*« v merilu 1 : 50.000 še vedno niso prikazane vsebine, ki jih napoveduje naslov karte. Prikazana so le območja poselitve brez usmeritev glede razvoja naselij oziroma celovite prenove po naseljih. Prav tako ni jasno prikazano, v katerih naseljih gre morda za vključitev območij razpršene gradnje v naselje kot način njihove sanacije.

Ministrstvo meni, da je bilo prvo mnenje v delu, ki se nanaša na usmeritve za razvoj naselij predvsem glede širitev naselij ustrezno upoštevano. Ministrstvo občini predlaga, da poskrbi za skladnost med posameznimi vsebinami UN in OPN ter ustrezno korigira karto št. 3.

3.2.2 Razpršena poselitev

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da se območja razpršene poselitve neprimerno širijo. Poleg tega je bila v osnutku OPN Medvode razpršena gradnja napačno opredeljena kot razpršena poselitev. Taka območja nikakor ne morejo biti razvojna območja poselitve. Kljub temu, da je v strateškem delu OPN Medvode določeno, da bo občina preprečevala nadaljnjo razpršeno gradnjo, je bilo v osnutku ugotovljenih več konkretnih primerov, kjer se v nasprotju s predpisi taka gradnja še širi. Iz izvedbenega dela OPN je bilo mogoče ugotoviti, da občina v območjih razpršene poselitve dovoljuje posege, ki presegajo posege dovoljene z veljavno prostorsko zakonodajo (44. in 45. člen ZPNačrt). Občina je namreč določila, da so območja As – površine razpršene poselitve namenjena bivanju in številnim spremljajočim dejavnostim (na primer: kmetijstvo, obrt, trgovine in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti), ki ne sodijo v okvir površin razpršene poselitve. Občini je bilo predlagano, naj za vsa območja razpršene poselitve ponovno preveri ustreznost PIP in jih uskladi z veljavnimi predpisi. Nadalje je bila podana ocena, da gre v večini primerov površin As za razpršeno gradnjo in ne za razpršeno poselitev. Ministrstvo je občini predlagalo naj v nadaljevanju postopka priprave OPN Medvode ponovno preveri, ali vsa predlagana območja razpršene poselitve izpolnjujejo kriterije prepoznavnosti iz 9. člena *Pravilnika 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. 77/09; v nadaljevanju: *Pravilnik o OPN*).

Ugotovitve:

Iz *Obrazložitve in utemeljitve predloga OPN Medvode* (izdelal: LUZ d.d., avgust 2017) izhaja, da je cilj občine, da se življenje na območjih razpršene poselitve (predvsem na območju Polhograjskih Dolomitov) ohranja. Na zemljiščih slabše kvalitete se omogoči širitev zaselkov in kmetij z namenom ohranjanja prebivalstva in razvoja območja. Dopušča se zaokroževanje naselij in razpršene poselitve ob upoštevanju varstva okolja, opremljenosti s komunalno in prometno infrastrukturo ter zahtevnostjo terena.

Navedene usmeritve niso v nasprotju s *Splošnimi smernicami*. Iz teh izhaja (pogl. 2.2.3 Razpršena poselitev), da so območja razpršene poselitve tista območja ohranjanja poselitve, kjer so novi posegi dovoljeni zato, da se prebivalcem teh naselij omogoči ustrezen bivalni standard v pretežno obnovljenih obstoječih objektih z možnostjo gradnje novih objektov za dopolnilne dejavnosti na novo načrtovanih stavbnih zemljiščih. Lokalna skupnost se v svojih prostorskih aktih sama odloča, kako bo razvijala svoje potenciale in na kakšen način bo poskrbela za dvig kakovosti kulturne krajine, bivalnih pogojev in zaposlitvenih možnosti na teh območjih. V skladu z *Uredbo o prostorskem redu Slovenije* (Uradni list RS, št. 122/04; v nadaljevanju: *Uredba o PRS*) se na območjih, kjer je razpršena poselitev prepoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, dopušča gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Predpisi ne določajo posebej, katere dejavnosti so dopustne v okviru območij

razpršene poselitve. Po določbah 18. člena Pravilnika o OPN se s prostorskimi izvedbenimi pogoji v skladu s pretežno namensko rabo določi tudi dopustne dejavnosti. Pravilnik ne določa posebej, katere so te dejavnosti na območjih razpršene gradnje, torej to lahko lokalna skupnost določi sama, seveda v skladu z ostalimi usmeritvami iz *Splošnih smernic*. Členitev kategorije A – površine razpršene poselitve na podkategoriji As (površine razpršene poselitve namenjene kmetijam in bivanju) in Ak (razpršena poselitev – kmetije) je v skladu s Pravilnikom o OPN, saj ta to možnost omogoča.

Glede na aktualno načrtovalsko in sodno prakso v zvezi s prikazovanjem površin razpršene poselitve in razpršene gradnje kot stavbnih zemljišč v izvedbenih delih OPN ministrstvo načeloma ne nasprotuje določitvi statusa stavbnih zemljišč obstoječim objektom razpršene gradnje, vendar pa ta ne morejo imeti enakega statusa kot površine razpršene poselitve, če ne ustrezajo kriterijem iz Pravilnika o OPN in usmeritvam iz *Splošnih smernic*. Razpršeno poselitev predstavljajo območja nizke gostote z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, katerih glavna vloga je ohranjanje podeželske in kulturne krajine. V teh območjih se ustvarjajo pogoji za ohranitev poselitve, zlasti s spodbujanjem kmetijstva, turizma in drugih oblik dela na domu. Za razliko od tega se razpršena gradnja v OPN lahko obravnava le kot stanje v prostoru in se v zvezi z njo ne načrtuje novih posegov v prostor. Dopustna je sicer izvedba vzdrževalnih del pa tudi manjše rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave, vendar le, kadar gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih in ne v smislu dodajanja novih stanovanjskih enot ali novih kapacitet za opravljanje gospodarske dejavnosti. S tega vidika gre za znatno razliko v vsebini prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih občina določi za posamezno kategorijo podrobnejše namenske rabe prostora.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da je pravo mnenje glede usmeritev za ohranjanje razpršene poselitve ustrezno upoštevano. Ne glede na to ministrstvo občini predlaga, naj pred sprejemom predloga OPN na občinskem svetu še enkrat preveri, ali so PIP v izvedbenem delu glede razpršene poselitve ustrezno določeni.

3.2.3 Razpršena gradnja

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da bi morala biti okvirna območja razpršene gradnje prikazana na karti strateškega dela OPN Medvode, list št. 3 »*Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovno ter prikaz okvirnih območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve*«, v merilu 1 : 50.000. Na karti niso bile prikazane vsebine, ki bi se nanašale na sanacijo razpršene gradnje. V strateškem delu je bila predvidena sanacija razpršene gradnje, vendar iz gradiva ni bilo razvidno, kje bodo izdelani OPPN za sanacijo razpršene gradnje, kakšna oblika sanacije je predvidena in kakšne so usmeritve in ukrepi glede priključevanja oziroma izgradnje komunalne infrastrukture.

Ministrstvo je nadalje ugotovilo, da v primerih oblikovne sanacije obstoječe razpršene gradnje samo splošni PIP niso dovolj, saj ne zagotavljajo oblikovne sanacije objektov razpršene gradnje, ki bi morala biti prilagojena posameznim prostorskim značilnostim. V izvedbenem delu OPN bi bilo torej treba za potrebe oblikovne in komunalne sanacije ostale razpršene gradnje določiti natančne PIP (pogoji glede velikosti, gabaritov, oblikovanja, priključevanja na komunalno infrastrukturo).

Ministrstvo je v prvem mnenju nadalje ugotovilo, da so bila v nekaterih primerih manjših naselij brez središčnih funkcij, v izvedbeni del osnutka OPN Medvode povzeta obstoječa »*stavbna zemljišča*« iz veljavnih prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine, ki so še nezazidana, zanje pa niso bili predvideni podrobnejši prostorski načrti (npr. naselje Trnovec, območje TT_SSE_30, TT_AK_51 in TT_SSE_29). V teh in podobnih območjih bi tako stanje lahko pomenilo možen pojav razpršene gradnje. Ministrstvo je občino nadalje

opozorilo, da je treba tudi sanacijo razpršene gradnje načrtovati v skladu z določbami iz Pravilnika o OPN, kjer so v 28. in 29. členu določeni pogoji za določitev območij sanacije razpršene gradnje. Posebej je v prvem mnenju kot primer neustreznega načrtovanja prikazan primer nove gospodarske cone v Mošah. Gre za prostorsko ureditev locirano izven naselij, za kar ni podlage v veljavni zakonodaji. Izven naselij je mogoče skladno s 44. členom ZPNačrt načrtovati samo točno določene ureditve, med katere gospodarske cone ne sodijo. Poleg tega primera so v prvem mnenju ministrstva navedeni še nekateri drugi primeri (SM_175, PI_1696 in GB_1570), za katere je ministrstvo menilo, da za načrtovane ureditve ni podlage v zakonu.

Ugotovitve:

V 27. členu predloga OPN Medvode je določeno, da sta glavna cilja občine preprečevanje nove razpršene gradnje in sanacija območij razpršene gradnje. V nadaljevanju so podrobneje razčlenjeni tipi sanacije razpršene gradnje s kriteriji za njihovo opredelitev, vendar območja sanacije konkretno niso navedena. Prav tako ta območja niso prikazana na karti strateškega dela list št. 3 »*Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovno ter prikaz okvirnih območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve*«, v merilu 1 : 50.000. Prav tako iz *Obrazložitve in utemeljitve predloga OPN Medvode* (izdelal: LUZ d.d., avgust 2017) ni najti nobenih novih dejstev glede zahteve ministrstva, da bi morali biti v izvedbenem delu OPN določeni podrobnejši PIP glede oblikovne in komunalne sanacije objektov razpršene gradnje.

Ministrstvo je preverilo tudi, kako je bila upoštevana zahteva ministrstva glede določitve načina urejanja z OPPN na tistih območjih, kjer so še na podlagi veljavnih prostorskih sestavin planskih aktov določene večje površine nezazidanih stavbnih zemljišč. Na območjih TT_SSE_29 je bil črtan le manjši del površin stavbnih zemljišč, medtem ko na območjih TT_SSE_30 in TT_AK_51 v predlogu OPN ni sprememb. V *Obrazložitvi in utemeljitvi predloga OPN Medvode* (izdelal LUZ d.d. v avgustu 2017) ni nobenih pojasnil, zakaj za ta območja ni predvidena nobena sanacija oziroma podrobnejše urejanje. V Prilogi 1 – Posebni PIP so le pri EUP TT_29 navedeni posebni pogoji glede posegov v vodotok, nič pa glede urbanističnega urejanja.

Glede na to, da v *Obrazložitvi in utemeljitvi predloga OPN Medvode* (izdelal LUZ d.d., avgust 2017) ni nobenih novih dejstev glede območij sanacije razpršene gradnje ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi predloga OPN Medvode prvo mnenje ministrstva v tem delu ni bilo upoštevano.

Glede načrtovane nove gospodarske cone pri Mošah ministrstvo ugotavlja, da je v predlogu OPN Medvode prvotni obseg območja gospodarske cone bistveno zmanjšan. Za njeno urejanje so v prilogi 3 predlagani dodatni PIP, ki zelo podrobno določajo lokacijske in oblikovalske pogoje za predvidene objekte in pripadajoče ureditve. Kljub temu pa še vedno veljajo ugotovitve iz prvega mnenja, saj gre za prostorsko ureditev, za katero ni podlage v ZPNačrt (44. člen).

Ministrstvo je v prvem mnenju opozorilo še na 3 prostorske ureditve, za katere ni podlage v zakonu. Območji EUP SM_CU_175 in EUP PI_BD_1696 sta črtani iz predloga OPN, območje EUP GB_BT_1570 pa je nekoliko zmanjšano. Ministrstvo se s predvideno prostorsko ureditvijo strinja, ker gre za načrtovanje dejavnosti skladno s 44. členom ZPNačrt.

Usmeritve:

Občina mora izvedbenem delu OPN določeni podrobnejši PIP glede oblikovne in komunalne sanacije objektov razpršene gradnje, ali pa ministrstvu podati pojasnilo, na kakšen način namerava izvajati sanacijo območij razpršene gradnje. Za območja, na katera je bila občina opozorjena v prvem mnenju s področja razvoja poselitve, mora podati pojasnilo, zakaj za ta območja ni predvidena nobena sanacija oziroma podrobnejše urejanje.

3.3 Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora

Ministrstvo je v prvem mnenju s področja razvoja poselitve ugotovilo, da so usmeritve iz *Splošnih smernic* glede ohranjanja prepoznavnosti prostora v strateškem delu osnutka OPN Medvode ustrezno upoštevane, kar pa se ne odraža ustrezno tudi v izvedbenem delu. Preverjanje usklajenosti strateškega dela z izvedbenim ter splošnih prostorskih izvedbenih pogojev s podrobnejšimi, kaže na neusklajenost tekstualnega dela OPN. Predlagano je bilo, da se ponovno preveri celotno besedilo, da se vse usmeritve, ki so navedene v strateškem delu izkazujejo tudi v izvedbenem delu.

Ugotovitve:

V skladu z drugim odstavkom 51. člena ZPNačrt mora biti k predlogu OPN priložena obrazložitev pripravljavca, kako so bila pri njegovi pripravi upoštevana prva mnenja nosilcev urejanja prostora. Iz obrazložitve upoštevanja smernic (prvih mnenj) ni jasno razvidno, na kakšen način je bilo, oziroma ali je sploh bilo upoštevano prvo mnenje ministrstva glede ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora.

Usmeritve:

Občina mora ministrstvu posredovati obrazložitev, na kakšen način je bilo, oziroma ali je sploh bilo upoštevano prvo mnenje ministrstva glede ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora.

3.4 Razmestitev dejavnosti v prostoru

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da je vsebina, ki se nanaša na razmestitev dejavnosti v prostoru, prikazana na karti št. 3 »*Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo ter prikaz okvirnih območij naselij, vključno z območij razpršene gradnje ter prikaz okvirnih območij razpršene poselitve*« v merilu 1:50.000, pomanjkljiva. Prikazana so samo območja poselitve, območja razpršene poselitve ter naselja s prikazom javnih funkcij (šolstvo, zdravstvo, uprava, kultura, drugo), ne pa tudi območja proizvodnih dejavnosti in območja zelenih površin.

Občina je v poglavju *Območja zelenih površin* podala usmeritve za umeščanje centralnih dejavnosti. Območje zapuščene farme »Agroemone«, označeno z oznako SM_CD_182, je bilo namenjeno družbenim dejavnostim. Po mnenju ministrstva usmeritve zanj niso bile skladne z usmeritvami iz *Splošnih smernic* (poglavje 2.4.3.2). Enake ugotovitve so veljale za umeščanje novega območja PI_BD_1696 (druga posebna območja) in za območje SM_CU_175 (osrednja območja centralnih dejavnosti, območja mestnega središča).

Ugotovitve:

Ministrstvo ugotavlja, da karta strateškega dela OPN Medvode št. 3 ni dopolnjena v skladu z ugotovitvami ministrstva iz prvega mnenja. Ne glede na to pa ministrstvo meni, da za grafični del zadostuje prikaz na karti št. 1 – »*Zasnova prostorskega razvoja občine*«, kjer so prikazane tudi lokacije proizvodnih površin ter zelene površine.

Glede načrtovane ureditve območja zapuščene farme (EUP SM_182) je ministrstvo mnenja, da se območja centralnih dejavnosti praviloma načrtuje v okviru območij naselij in ne zunaj njih. Ker pa je med strateškimi usmeritvami opredeljena tudi skrb za sanacijo degradiranih območij, je ministrstvo mnenja, da je načrtovana ureditev zapuščene farme s predvidenimi dejavnostmi utemeljena ne glede na specifično lokacijo izven naselij s središčnimi funkcijami. Ministrstvo je nadalje ugotovilo, da sta območji EUP PI_BD_1696 in SM_CU_175 črtani iz predloga OPN Medvode.

Ministrstvo ugotavlja, da je prvo mnenje s področja razvoja poselitve glede razmestitve dejavnosti v prostoru ustrezno upoštevano.

3.5 Območja namenske rabe prostora

Ministrstvo je v prvem mnenju ugotovilo, da so bile v osnutku OPN Medvode v izvedbenem delu tekstualnega in grafičnega dela OPN neustrezno določene vrste območij namenske rabe prostora in vrste podrobnejših namenskih rab prostora (PNRP) za celotno območje občine, saj ni bila upoštevana klasifikacija namenske rabe prostora iz Priloge 1 Pravilnika o OPN.

Ugotovitve:

Ministrstvo je pri preveritvi besedila predloga odloka o OPN Medvode (52. člen) in legendnega lista ugotovilo, da glede poimenovanja posameznih kategorij namenske rabe prostora še vedno ni usklajen s Pravilnikom o OPN, Prilogo 1. V skladu s Pravilnikom o OPN se površine podrobnejše namenske rabe sicer lahko prikažejo tudi podrobneje, grafični znak pa dopolni z dodatno malo črkovno oznako, kar pomeni, da mora ostati poimenovanje posameznih kategorij iz pravilnika nespremenjeno, h kateremu se nato lahko doda podrobnejši opis (primer nepravilne členitve: v pravilniku SS - stanovanjske površine; podrobneje: SSm – mešane površine s stanovanjskimi objekti).

Usmeritve:

Občina Medvode mora vsebino OPN, ki se nanaša na poimenovanje kategorij namenske rabe prostora uskladiti s Pravilnikom o OPN.

3.6 Prostorski izvedbeni pogoji

Izvedbeni del OPN Medvode določa med drugim tudi posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne EUP, ki so zbrani v Prilogi 1. Za več kot 40 območij EUP so med posebnimi PIP tudi zahteve, da je pred posegi v prostor potrebno predhodno izdelati različne vrste strokovnih rešitev (urbanističnih, arhitekturnih, krajinsko arhitekturnih rešitev oziroma zasnov), ki jih potrdi pristojni oddelek Občinske uprave. Skladno z odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-90/13-11 z dne 18. 9. 2014 so v prostorskih aktih nezakonite vse tiste zahteve oziroma pogoji, s katerimi se spreminja oziroma dopolnjuje prostorski akt in imajo naravo prostorskega akta. Odločitev, da je na določenem območju mogoča gradnja novih objektov, mora sprejeti pristojni organ s prostorskim aktom, sprejetim po predpisanem postopku za sprejetje in pripravo takega prostorskega akta. Take odločitve ni mogoče sprejeti z dokumentom, ki teh zahtev ne upošteva. Posebni PIP iz Priloge 1 Odloka o OPN Medvode so tako s svojimi zahtevami in pogoji, da se načrtovanje občinskega prostorskega razvoja po sprejemu OPN izvaja s izdelavo strokovnih rešitev in s potrditvijo le-teh s strani pristojnega oddelka občinske uprave, v neskladju z ZPNačrt.

Usmeritve:

Ministrstvo poziva Občino Medvode, da vse navedene zahteve oziroma pogoje črta iz predloga OPN Medvode.

4 Stališče glede dopolnitev vsebine predloga OPN z novimi prostorskimi ureditvami oziroma glede sprememb prostorskih ureditev od faze dopolnjenega osnutka do faze predloga OPN

Ministrstvo je pri preveritvi vsebine predloga OPN Medvode ugotovilo, da so v predlogu OPN nastale številne spremembe osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora od faze dopolnjenega osnutka do faze predloga, za katere občina ni predložila nobenih dodatnih obrazložitvev. Med temi so z vidika obsega površine pomembnejše:

- a) spremembe osnovne namenske rabe prostora
 - EUP SM-234; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
 - EUP ZB-1413; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v As – površine razpršene poselitve;

- EUP PI-1170; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- EUP ZB-1728; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v PC – površine cest;
- EUP PI-1149; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v SSe - stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- EUP ZB-228; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v SSe - stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- EUP ME-1749; sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v IG – gospodarske cone;
- EUP PI-1178; sprememba iz K1 - najboljša kmetijska zemljišča v SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- EUP PI-1148; sprememba iz K1 - najboljša kmetijska zemljišča v ZP – parki;
- EUP SM – 232; sprememba iz K1 - najboljša kmetijska zemljišča v SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- EUP GB – 97; sprememba iz K1 - najboljša kmetijska zemljišča v Ak – površine razpršene poselitve – kmetija;
- EUP SM – 303; sprememba iz K1 - najboljša kmetijska zemljišča v IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo;
- EUP ZB – 204; sprememba iz G – gozdna zemljišča v SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- b) spremembe podrobnejše namenske rabe prostora
- EUP ME – 1525; sprememba iz PO – ostale prometne površine v ZV – površine za vrtičkarstvo;
- EUP ME – 1166; sprememba iz PO – ostale prometne površine v IG – gospodarske cone;
- EUP ME – 595; sprememba iz CU – osrednja območja centralnih dejavnosti v IG – gospodarske cone;
- EUP ME – 685; sprememba iz ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport v IG – gospodarske cone;
- EUP ME – 1166; sprememba iz PC – površine cest v IG – gospodarske cone;
- EUP SM – 1646; sprememba iz ZP – parki v SKj – površine podeželskega jedra.

V zvezi s tem ministrstvo občino opozarja na zakonitost vodenja postopka priprave in sprejema OPN Medvode. Če se v okviru javne razgrnitve in javne obravnave prostorskega akta predlagajo nove spremembe namembnosti zemljišč, novi posegi v prostor ali takšni prostorski izvedbeni pogoji, ki so v interesu investorjev predlaganih posegov v prostor, javnost pa se z njimi ni imela možnosti seznaniti, ministrstvo meni, da teh predlogov ni mogoče upoštevati kot pripomb in predlogov javnosti in jih torej ni mogoče vključiti v predlog prostorskega akta. Sodelovanje javnosti namreč ni namenjeno izražanju novih razvojnih potreb in z njimi povezanih posegov v prostor, temveč sodelovanju občanov in pravnih oseb, na katerih pravice lahko vpliva občinski prostorski načrt, oziroma njihovemu soodločanju in sooblikovanju vsebine občinskega prostorskega načrta. Če se torej v okviru sodelovanja javnosti dajejo pripombe in predlogi, ki so po vsebini nove razvojne pobude, le-teh ni mogoče obravnavati kot pripomb in predlogov sodelujoče javnosti. To pa pomeni izvedbo ponovnega postopka priprave sprememb občinskega prostorskega načrta, torej vključitev teh novih razvojnih pobud v osnutek sprememb občinskega prostorskega načrta (če občina presodi, da so smiselne in utemeljene) in izvedbo vseh faz postopka priprave občinskega prostorskega načrta.

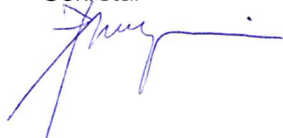
Takšno stališče v zvezi z razlago ZPNačrt podpira tudi praksa Ustavnega sodišča. Ustavno sodišče je v kar nekaj odločbah v zvezi z obravnavanim vprašanjem postavilo precej jasna merila glede možnosti sprememb dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta po izvedeni javni razgrnitvi v okviru priprave predloga občinskega načrta. Glede na omenjene

odločbe Ustavnega sodišča lahko občina po javni razgrnitvi (v okviru priprave predloga občinskega prostorskega načrta) spremeni dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta le v zvezi s tistimi posegi v prostor, ki so bili vključeni v dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta in javno razgrnjeni. Če se torej pripombe in predlogi javnosti nanašajo na nove posege v prostor, ki niso bili zajeti v dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta, občina ne sme spremeniti dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta tako, da bi vanj vključila tudi te posege. Pri tem so zakonite le spremembe, na podlagi katerih občina možnosti za posege v prostor uredi bolj restriktivno (na primer določi strožje prostorske izvedbene pogoje za posamezne posege v prostor).

5. Zaključna ugotovitev

Ministrstvo ugotavlja, da je Občina Medvode le delno upoštevala ugotovitve iz prvega mnenja ministrstva št. 35016-20/2012-MOP/10-01021358 z dne 18. 3. 2014. Glede na to mora Občina Medvode odpraviti ugotovljena neskladja ter z vidika upoštevanja načela javnosti ponovno preveriti tudi vse tiste spremembe, ki so bile vključene v predlog OPN Medvode na podlagi stališč do pripomb z javne razgrnitve. Popravljen predlog OPN Medvode je treba pred sprejemom na občinskem svetu ministrstvu ponovno posredovati v pregled za podajo dopolnilnega drugega mnenja.

Pripravil:
mag. Mojmir Prelog
Sekretar




Barbara RADOVAN
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR,
GRADITEV IN STANOVANJA

Poslati priporočeno s povratnico:

- naslovniku



