



**Občina Vrhnika**  
**Tržaška cesta 1**  
**1360 Vrhnika**

Številka: 35034-38/2023-2550-2

Datum: 23. 3. 2023

**Zadeva: Mnenje s področja prostora k osnutku Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za trgovino Lidl v Sinji Gorici (ID: 2984) v Občini Vrhnika**

**Zveza:** Dopis Občine Vrhnika št. 3503-1/2022-14 (5-07) z dne 6. 3. 2023

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi tretjega odstavka 298. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in v povezavi s 40. in 119. členom ter četrtem odstavkom 111. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) izdaja:

**MNENJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA K OSNUTKU SPREMEMB IN  
DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA TRGOVINO  
LIDL V SINJI GORICI**

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi četrtega odstavka 111. člena ZUreP-2 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za trgovino Lidl v Sinji Gorici upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja urejanja prostora in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni v celoti upošteval**, ker:

- ni povsem razvidno upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2 in pravil Uredbe o prostorskem redu Slovenije pri pripravi prostorskega akta;
- osnutek prostorskega akta ne vsebuje vseh s podzakonskim aktom zahtevanih vsebin;
- ni ustrezno utemeljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti;
- k osnutku ni priloženo vso obvezno spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta.

## Obrazložitev:

### 1. Vloga občine

Občina Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: občina) je z vlogo št. 3503-1/2022-14 (5-07) z dne 6. 3. 2023, prejeto 7. 3. 2023, ministrstvo pozvala k predložitvi mnenja na osnutek Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za trgovino Lidl v Sinji Gorici (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN). S predlaganim prostorskim aktom se spreminja arhitekturna in programska zasnova obstoječega trgovskega objekta ter prometna ureditev v južnem delu industrijske cone v Sinji Gorici. S SD OPPN se spreminja tekstualni in kartografski del *Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Lidl v Sinji Gorici* (Uradni list RS, št. 14/08; v nadaljnjem besedilu: OPPN Lidl) za del območja v skupni površini 7.328 m<sup>2</sup>.

V skladu s 53. in 289. členom ZUreP-2 je bilo gradivo prostorskega akta objavljeno na spletni strani občine. Vsebovalo je (vpogled 8. 3. 2023) osnutek odloka SD OPPN, grafični del (7 listov) in spremljajoče gradivo. Osnutek SD OPPN, št. projekta 1/2022, januar 2023, je izdelalo podjetje Studio Formika, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica; pooblaščen prostorski načrtovalec Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., št. pri ZAPS PA PPN 1694.

### 2. Pravna podlaga

Iz gradiva dostopnega na spletni strani občine izhaja, da je župan občine dne 30. 3. 2022 sprejel *Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovin Lidl v Sinji Gorici*, ki je bil objavljen v uradnem glasilu občine Naš časopis aprila 2022. V skladu s tretjim odstavkom 298. člena ZUreP-3 se postopki priprave prostorskih aktov začeti na podlagi ZUreP-2 končajo po določilih ZUreP-2. Navedeno pomeni, da postopek priprave SD OPPN poteka v skladu z določili ZUreP-2.

Postopek priprave OPPN po ZUreP-2 je določen v 118. in 119. členu, postopek sprememb in dopolnitev OPPN v 123. členu ZUreP-2. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN). Iz 118. člena ZUreP-2 izhaja, da odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudo investitorja priprave OPPN. Usmeritve ministrstva glede postopka priprave in sprejetja OPPN po ZUreP-2 so objavljena na spletni strani: [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/5943fbcddde/Usmeritve\\_priprava\\_OPPN.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/5943fbcddde/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf).

Ministrstvu je s 40. členom ZUreP-2 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora iz njegove pristojnosti,
- racionalne rabe prostora,
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij,
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru,
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve,
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

Navedene vsebine so vsebovane v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora in v *Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve* (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), ki se uporabljajo do objave posodobljenih splošnih smernic in so objavljene na spletni strani ministrstva: [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).

### **2.1 Ugotovitve glede upoštevanja postopka priprave OPPN**

Ministrstvo ugotavlja, da se vloga pripravljavca nanaša na izdajo prvega mnenja k osnutku SD OPPN, ki se pripravljajo na pobudo investitorja. V postopku so bila pripravljena izhodišča za pripravo SD OPPN, k podaji konkretnih smernic s področja prostora ministrstvo ni bilo pozvano. Ministrstvo je predlaganemu prostorskemu aktu v prostorskem informacijskem sistemu dodelilo identifikacijsko številko 2984.

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

### **3.1 Upoštevanje splošnih smernic NUP**

OPPN se med drugim pripravi na podlagi smernic NUP. Splošne smernice pripravijo NUP vnaprej in so del državnega prostorskega reda, konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo, ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja. Splošne smernice s področja urejanja prostora so vsebovane v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve, navedene v 2. točki tega mnenja.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Pripravljavec je v spremljajočem gradivu SD OPPN podal obrazložitve glede skladnosti SD OPPN s splošnimi smernicami NUP.

### **3.2 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2**

Pri pripravi OPPN je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 17.–37. členu ZUreP-2.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen SD OPPN ministrstvo meni, da je pomembno predvsem upoštevanje pravil glede vzpostavljanja kakovostne prepoznavnosti prostora, prepletanja združljivih rab prostora ter uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, kot izhaja iz 20., 21., 26. in 33. člena ZUreP-2. Ministrstvo ugotavlja, da so v osnutku SD OPPN nekatera temeljna pravila upoštevana in v spremljajočem gradivu podane kratke obrazložitve glede skladnosti z njimi. Do naslednje faze SD OPPN naj pripravljavec ponovno preveri upoštevanje izpostavljenih pravil, predvsem glede kakovostne prepoznavnosti prostora, in SD OPPN po potrebi dopolni.

### **3.3 Upoštevanje pravil prostorskega reda Slovenije**

Pri pripravi OPPN je treba upoštevati pravila za urejanja prostora določena v *Uredbi 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 veljavi v skladu z 266. členom ZUreP-2 in v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen SD OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo pomembna predvsem pravila za:

- načrtovanje poselitve (23. člen PRS),
- notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS),
- območja proizvodnih dejavnosti (33. člen PRS),
- načrtovanje gospodarske infrastrukture (39., 45. in 51. člen PRS),
- načrtovanje grajene strukture (86.- 94. člen PRS),
- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS),
- načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS),
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Ministrstvo ugotavlja, da so v osnutku SD OPPN nekatera pravila PRS že upoštevana. V spremljajočem gradivu je navedeno, da so bila pravila PRS upoštevana že pri pripravi

veljavnega OPPN Lidl. Do naslednje faze SD OPPN naj pripravljavec ponovno preveri upoštevanje izpostavljenih pravil PRS, SD OPPN po potrebi dopolni in na kratko obrazloži njihovo upoštevanje.

### **3.4 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta**

Vsak prostorski akt mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 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 o OPPN*). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka, v 17. členu vsebino tekstualnega dela in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da osnutek SD OPPN vsebuje vsebine predpisane s *Pravilnikom o OPPN* za osnutek OPPN. Pri vsebini pa se pojavljajo sledeče nejasnosti:

- V osnutku odloka o SD OPPN so pri vsebini naveden tudi dosedanja grafična načrta »5.1.1 Prometno tehnična situacija-končna« in »5.1.2 Prometno tehnična situacija-začasna« ter nov načrt »06. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave«, ki gradivu niso priloženi. Pripravljavec naj navedeno preveri in gradivo ustrezno uskladi.
- V osnutku odloka SD OPPN je del »II. Spremembe in dopolnitve« priložen le v obliki besedila veljavnega OPPN Lidl z označenimi spremembami. Tudi ta del odloka SD OPPN je treba zapisati v amandmajski obliki.

Do faze predloga SD OPPN naj pripravljavec vsebine še enkrat preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom *Pravilnika o OPPN* in gradivo po potrebi dopolni.

### **3.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

Iz 49. člena ZUreP-2 izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Pri pripravi OPPN je treba preveriti tudi, ali so na območju OPPN morebitni veljavni državni prostorski načrti ali prostorski načrti v pripravi, kjer lahko občina načrtuje le v skladu 82. členom ZUreP-2.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Iz gradiva izhaja, da na območju SD OPPN ni veljavnega državnega prostorskega akta ali državnega prostorskega akta v pripravi. Na območju je v veljavi *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika* (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 53/15, 75/15, 9/17, 9/17, 79/17, 12/18, 60/19, 81/19 in 83/21; v nadaljnjem besedilu: *OPN Vrhnika*). Območje SD OPPN urejata OPPN Lidl in *Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in drugo gospodarsko infrastrukturo v industrijski coni Sinja Gorica v Vrhniki* (Uradni list RS, št. 75/05; Naš časopis, št. 338/07 – teh. popr.). Območje SD OPPN obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VR\_1447 s podrobnejšo namensko rabo prostora IG – gospodarske cone.

#### Območje OPPN

Iz gradiva izhaja, da območje SD OPPN obsega del EUP določene v OPN Vrhnika in se razlikuje od območja veljavnega OPPN Lidl. Pogoji za odstopanje območja OPPN od mej EUP določenih v OPN so določeni v tretjem odstavku 2. člena *Pravilnik o OPPN*. V primeru izdelave t. i. »delnega« OPPN morajo biti načrtovane prostorske ureditve v skladu z rešitvami za celotno območje OPPN, kar je potrebno strokovno preveriti. V »Izhodiščih za pripravo SD OPPN« je sicer navedeno, da je odstopanje meje SD OPPN od meje EUP v skladu z določili 2. člena

Pravilnika o OPPN. Iz gradiva pa ni razvidno območje urejanja z veljavnim OPPN Lidl oziroma v katerem delu SD OPPN od meje odstopa ter skladnost predlaganih sprememb z rešitvami prostorskih ureditev celotnega območja veljavnega OPPN. Pripravljavec naj navedeno pojasni in utemelji.

#### Načrtovane prostorske ureditve

V spremljajočem gradivu je obrazloženo, da so predlagane spremembe skladne z namensko rabo prostora IG. V osnutku SD OPPN ministrstvo ugotavlja nekatere nejasnosti glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi pogoji določenimi v OPN, in sicer:

- skladnost dovoljenih enostavnih in nezahtevnih objektov z določili OPN;
- skladnost višine droga za oglaševanja z določili OPN, med drugim glede upoštevanja višinskih gabaritov naselja.

Pripravljavec naj navedeno preveri in pojasni.

### **3.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta in elaborat ekonomike**

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora imeti vsak prostorski izvedbeni akt sledeče spremljajoče gradivo:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ZUreP-2 zahteva njihovo pripravo,
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

V skladu z 62. členom ZUreP-2 se skupaj s pripravo OPPN kot obvezna strokovna podlaga pripravi tudi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Vsebina elaborata ekonomike je podrobneje določena v *Pravilniku o elaboratu ekonomike* (Uradni list RS, št. 45/2019 in 199/21 – ZUreP-3).

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da k osnutku SD OPPN niso priloženi konkretne smernice in mnenja ter povzetek za javnost. Elaborat ekonomike je izdelan in priložen gradivu. Do faze predloga SD OPPN naj pripravljavec gradivo ponovno preveri v skladu z 52. členom ZUreP-2 in ga dopolni z vsem predpisanim spremljajočim gradivom.

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

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka predmetnega SD OPPN predpisi s področja urejanja prostora niso bili v celoti ustrezno upoštevani. Ministrstvo pripravljavcu akta predlaga, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami iz tega mnenja do naslednje faze gradivo ustrezno dopolni.

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec akta v preambuli odloka o SD OPPN obdrži sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

Nadalje ministrstvo priporoča, da zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v prvi polovici letošnjega leta, pripravljavec v najkrajšem možnem času gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem

sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu. 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/>.

Pripravila:  
Zala Jerman  
Višja svetovalka

**Ana VIDMAR**  
**Vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje**

**Poslati elektronsko:**

- Občina Vrhnika: [obcina.vrhnika@vrhnika.si](mailto:obcina.vrhnika@vrhnika.si), [prostor.obcina@vrhnika.si](mailto:prostor.obcina@vrhnika.si)