



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

Direktorica

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 13 35
faks: 01 306 11 00
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 007-73/2018-2

Datum: 7. 12. 2018

Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

ZADEVA: Osnutek Pravilnika o občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu – pripombe in predlogi

V Mestni občini Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora in Oddelku za ravnanje z nepremičninami smo proučili besedilo v naslovu navedenega osnutka pravilnika, ki ga je Ministrstvo za okolje in prostor s pozivom št. 007-66/2018/28 z 12.11.2018 posredovalo v javno obravnavo. V nadaljevanju podajamo pripombe in predloge na njegove določbe, kot sledi iz nadaljevanja.

Splošna pripomba na Pravilnik, prilogo 1 in 2 ter tehnična pravila

Ugotavljamo, da namenska raba ter prometna in gospodarska javna infrastruktura niso enotno obravnavani.

Namenska raba se izrisuje le kot načrtovana, medtem ko se prometna in gospodarska javna infrastruktura izrisujeta kot obstoječe in predvideno (oz. načrtovano). Ker gre za občinski prostorski načrt, predlagamo, da se v vseh primerih riše le načrtovano stanje.

4. člen (dejavnosti posamezne namenske rabe prostora):

Menimo, da je opredelitev zgolj dopustnih dejavnosti v določeni namenski rabi prostora premalo in da je treba opredeliti tudi nabor vrst objektov.

Nabor dejavnosti ni pripravljen glede na prostorske značilnosti (npr. storitveni dejavnosti sta tako frizer kot avtomehanik, pa imata različno pojavnost v prostoru in različne vplive na okolje) in je za umeščanje v prostor manj uporaben. Gradbena dovoljenja se izdajajo za stavbe oziroma objekte (CC- SI) in ne za dejavnosti, zato menimo, da je smiselno (ob dejavnostih) v OPN opredeliti tudi vrste objektov, ki so dopustni v posamezni namenski rabi, ker je to v postopku izdaje dovoljenj nedvomno potrebno. Predlagamo, da se to uredi na državni ravni, torej že s Pravilnikom, ne da občine, ko se izkaže potreba (v praksi se je do sedaj že), to opredeljujejo oziroma interpretirajo na različne načine.

Prosimo za pojasnilo, kaj pomeni »zazidanost enote prostora«, kako se jo izračuna oziroma preverja.

5. člen (ureditveno območje naselja):

Predlagamo naslednje dopolnitve (označeno krepko) prvega in drugega odstavka:

»(1) Ureditveno območje naselja je območje namenjeno **funkcioniranju naselja**, ki obsega:

- zemljišča, pozidana s stavbami in gradbeno inženirskimi objekti, njihove pripadajoče površine ter javne površine,
- nepozidana stavbna zemljišča in **druga zemljišča**, kjer je predviden razvoj poselitve, in
- druga kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so **pomembna za funkcioniranje naselja**.

(2) V ureditveno območje naselja se poleg zemljišč iz prejšnjega odstavka vključijo tudi nepozidana zemljišča **nestavbna zemljišča**, za katere je v strokovnih podlagah utemeljena možnost spremembe namenske rabe v stavbna zemljišča, pod pogoji, da gre za:

- območje za širjenje obstoječih dejavnosti v naselju,
- območje za izvajanje novih dejavnosti, če je to predvideno regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu **oziroma skladno z njima**,
- smiselno zaokrožitev obstoječih pozidanih stavbnih zemljišč, če obstoječa komunalna oprema sosednjih zemljišč to omogoča **oziroma je širitev utemeljena z elaboratom ekonomike** in je možen dostop do javne ceste,
- zemljišča za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo.«

7. člen (posamična poselitve):

Prvi odstavek (število stavb) je treba uskladiti z ZUreP-2: do največ 10.

V primeru, da bi želeli ustrezno izrisati območja posamične poselitve, bi bilo potrebno upoštevati gradbena dovoljenja obstoječih objektov, v katerih bi morale biti opredeljene gradbene parcele oz. funkcionalna zemljišča objektov. Ker občina s temi podatki ne razpolaga, bi jih lahko pridobila le s pomočjo javnega poziva, vendar je zelo vprašljiv odziv lastnikov, zaradi česar bi bili podatki pomanjkljivi.

Zanima nas, ali je možno posamično poselitve še vedno definirati, kot je bilo v veljavi po ZPNačrt (z izrisom stavbišč objektov in določili, ki veljajo zanje).

8. člen (območje za dolgoročni razvoj naselja):

Predlagamo naslednje **dopolnitve (označeno krepko)** prvega odstavka:

»(1) Območje za dolgoročni razvoj naselja se določi naseljem, ki so kot **naselja za razvoj** opredeljena v regionalnem prostorskem planu oziroma občinskem prostorskem planu, **do njune uveljavitve pa se kot naselja za razvoj izkažejo s strokovnimi podlagami.**«

9. člen (območja priprave OPPN):

Predlagamo, da se zadnja alineja drugega odstavka se spremeni tako, da se opredeli okvirno etapnost sprejemanja in izvajanja OPPN glede na opremljenost zemljišč in lokacijo v mestnem tkivu (zgoščeno mesto, obrobje, ruralno zaledje).

10. člen (območja prenove):

Menimo, da navajanje načina zagotovitve finančnih sredstev ni predmet prostorskih aktov.

11. člen (prostorski izvedbeni pogoji):

Predlagamo izbris oziroma natančnejšo opredelitev zadnje alineje prvega odstavka (da se po EUP določi etapnost izvedbe prostorske ureditve), ker ni razumljiva oziroma je opredeljevanje etapnosti bolj značilno za OPPN.

Prosimo za pojasnilo, za kakšne vrste etapnosti gre.

Do sedaj (po ZPNačrt) je veljalo razmišljanje, da je na območjih, kjer veljajo PIP neposredno, torej kjer ni predvidena izdelava podrobnejšega akta – OPPNja, nemogoče določiti zaporedje dopustnih posegov, saj je v eni EUP dopustno zgraditi (hkrati) različne objekte.

Ali je morda mišljeno, da je dopustna gradnja v etapah – fazah, kot npr. najprej parkirišče, nato pa čez nekaj časa večstanovanjski objekt? To je možno že brez določitve etapnosti, če so posegi v EUP dopustni, o tem odloča investitor (na podlagi PIP lahko pridobi več različnih gradbenih dovoljenj). Menimo tudi, da se je o etapnosti izvedbe možno odločati šele v fazi pridobivanja GD, saj je šele takrat znana investicijska namera in morebitna potreba po faznosti.

Možno pa je tudi razumevanje opredelitve etapnosti v OPN glede na pogojevanje z izvedbo posegov v drugih EUP.

14. člen (vzorec zazidave in stavbni tip):

Predlagamo, da se skrajša naslov člena, saj člen govori le o vzorcih zazidave, ne pa tudi o stavbnih tipih. Ali razumemo prav, da so vzorci zazidave določeni le orientacijsko, občina pa lahko sama določi natančnejšo tipologijo in/ali stavbne tipe ter pogoje zanje? Ali se na ravni države predvideva natančnejša opredelitev stavbnih tipov in tipologij stavb morda tudi v kakšnem drugem dokumentu?

15. člen (faktorji izkoriščenosti):

Na MOL pozdravljamo enotno opredelitev ključnih urbanističnih pojmov na ravni države, saj bi se na ta način lahko vsebina občinskih prostorskih aktov zmanjšala, uporaba bi bila enostavnejša tudi za projektante in občane.

V OPN MOL ID imamo definirane vse faktorje izkoriščenosti, ki so navedeni tudi v pravilniku. V OPN so pojmi določeni zelo natančno, a vendar kljub temu prihaja do vprašanj pri razumevanju določb. Predlagamo, da se zato že na državni ravni zelo jasno opredeli način izračunavanja in vključevanja površin.

FI: Zanima nas ali se v izračun FI štejejo tudi prometne površine v kleti, dovozne rampe, shrambe in tehnični prostori.

FZ: Predlagamo, da se v FZ ne šteje le površina pod stavbo na stiku z zemljiščem, saj je lahko ta precej manjša od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov (kamor se štejejo tudi napušči, balkoni in previsi). Predlagamo, da se jasno opredeli, da se v FZ šteje tudi površina enostavnih in nezahtevnih objektov.

FOBP: Zaradi lažje uporabe in sorodnosti z oznakami drugih faktorjev predlagamo, da se za faktor odprtih bivalnih površin določi oznaka »FBP«.

18. člen (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Predlagamo, da se uporabljeni pojmi uskladijo tudi z Energetskim zakonom, ki določa, da je sistem sestavljen iz omrežij in objektov, in da se zato v naslovu črta beseda »objektov«.

V tretji alineji prvega odstavka naj se za besedama »na obstoječe« dodata besedi »objekte in«.

V tretjem odstavku naj se doda nova druga alineja, ki se glasi:

»- načrtovana omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture,«.

22. člen (strokovne podlage za OPN)

V drugem odstavku je med obveznimi strokovnimi podlagami navedena tudi krajinska zasnova. Navedba je v nasprotju z 62. členom ZUreP-2, ki določa, da se krajinska zasnova izdelava kot obvezna za pripravo RPP ali prostorskega plana, pa še to pod pogoji, za pripravo OPN pa le, če tako določata RPP ali prostorski plan.

23. člen (oblika izhodišč za pripravo OPN):

Menimo, da je izdelana bilanc površin že v fazi izhodišč preuranjena, saj občina del podatkov o prostorskih potrebah pridobi tudi preko pobud, ki pa se jih obravnava šele v kasnejših fazah priprave OPN.

Kakšna je raven podrobnosti izhodišč za pripravo OPN? Če prav razumemo, je primerljiva z osnutkom po ZPNačrt.

24. člen (oblika OPN):

Na MOL pozdravljamo pripravo OPN le v digitalni obliki.

25. člen (analogna oblika OPN)

V drugem odstavku so uvedene nekatere novosti, pri čemer ni jasno, kateri izmed grafičnih prikazov so obvezni in kateri ne, kot npr. alineji 4 in 6. Ali je podrobnejši prikaz obvezen ali je to le možnost. Če se omogoča podrobnejši grafični PIP, potem bi bilo dobrodošlo, da bi ta lahko bil tudi v drugačni, npr. slikovni obliki, s čimer bi bil lažje in bolj nedvoumno izraženo pravilo PIP (npr. pri oblikovanju stavb, usmeritvah).

Besedilo navaja »drug ustrezen format«, »druge ustrezne oblike«, pri čemer ni določen niti okvir možnosti.

Predlagamo, da se tako za analogno kot digitalno obliko pripravi konkretnjša uporabna navodila.

25. (analogna oblika OPN) in 26. člen (tehnična posodobitev namenske rabe prostora)

V preteklosti smo imeli veliko težav s parcelami, ki so se premikale, medtem ko je OPN ostal na istem mestu, zaradi česar so bile težave z določanjem prostorskih ureditvenih pogojev na zemljišču.

Predlagamo, da se kot osnovni kataster predpiše zemljiškokatastrski načrt, ki je izdelan s terenskimi meritvami, je pozicijsko natančen in se ne premika. Ker pa zemljiškokatastrski načrt še ni izdelan za

površino celotne občine, se na manjkajočih delih uporabi zemljiškokatastrski prikaz. Zakonodajalec predvidi različni linijski oznaki za zemljiškokatastrski načrt in zemljiškokatastrski prikaz.

Zato predlagamo spremembo tretjega odstavka 25. člena in petega odstavka 26. člena tako, da se besedi »zemljiškokatastrski prikaz« nadomestita z besedilom »zemljiškokatastrski načrt ali zemljiškokatastrski prikaz«.

28. člen (območje OPPN):

Druga alineja prvega odstavka naj se črta. Menimo, da začasne ureditve v času gradnje niso del območja in določil OPPN, ker jih v stopnji natančnosti obdelave OPPN ni možno opredeliti.

V drugem odstavku naj se jasno določi, da linijske komunalne ali cestne infrastrukture ni potrebno vključiti v območje OPPN, temveč da se lahko opredeli kot vplivno območje OPPN. Prosimo za pojasnilo, ali se meja OPPN določi po linijskih infrastrukturnih objektih le pri OPPN za ceste ali npr. plinovod ali to velja tudi za OPPN za stanovanjsko gradnjo, pri kateri je treba npr. zgraditi 2 km vodovoda. Za drugi primer predlagamo, da to ne velja, temveč da se določi kot vplivno območje OPPN.

29. člen (vsebina OPPN):

Predlagamo, da se za pripravo OPPN dopusti merilo do 1: 500, kot je to navedeno v 40. členu, zato predlagamo uskladitev merila tudi v četrtem odstavku 11. člena.

34. člen (vplivi in povezave s sosednjimi zemljišči):

Predlagamo, da se črta beseda »ovrednotijo«, ker ni jasnih in enoznačnih meril za celo območje RS, kako vrednotiti vplive. Vrednosti vplivov niso regulacija prostora, kar je namen določil OPPN.

35. člen (spreminjanje namenske rabe prostora z OPPN):

Predlagamo izbris prvega odstavka, saj gre za ponovitev vsebine, ki je že v zakonu.

Menimo, da so merila iz bolj v manj intenzivno vrsto namenske rabe presplošna, treba bi jih bilo bolj natančno določiti npr. spremembo iz proizvodne v stanovanjsko: preveriti, kje zagotavljamo površine za proizvodnjo, ali je okolica primerna za spremembo rabe, ali ostane dovolj površin za proizvodnjo,..). Predlagamo, da je v OPPN možna sprememba rabe le v okviru III. ravni podrobnosti in da se črta 3. odstavek.

Predlagamo, da se izjemoma dopusti tudi manjše odstopanje od splošnih določil odloka OPN, v kolikor je to v gradivih za pripravo OPPN strokovno utemeljeno in ustrezno argumentirano.

36. člen (variantne rešitve in projektni natečaj):

Predlagamo, da se beseda »projektni« spremeni v »urbanistični« natečaj, ker je raven projektnega natečaja v večini primerov preveč podrobna in zato nesmiselna kot podlaga za OPPN.

37. člen (izhodišča za pripravo OPPN):

Podana je vsebina, ki naj bi jo obsegal sklep o pripravi (tekst in grafika). Sklep bi tako lahko imel že vsebino osnutka OPPN. Ni jasno, ali mora osnutek OPPN v primeru, ko želimo racionalizirati postopek s pridobitvijo samo enega mnenja, vsebovati tudi odlok in predpisane grafične liste.

Če so usmeritve za izdelavo OPPN dovolj podrobne, katera gradiva je treba objaviti na spletu? Samo sklep ali tudi drugo (pregled investicijskih namer, povzetek strokovnih podlag, okvirne roke za izvedbo, variantne rešitve)?

38. člen (racionalizacija postopka OPPN)

Predlagamo, da se določba spremeni na način, da je možno objaviti osnutek OPPN že v fazi sklepa v opisni obliki vsebine brez odloka in le z bistvenimi grafičnimi listi, s katerim se pridobijo smernice in da se pridobi samo eno mnenje v fazi predloga OPPN. Enako naj velja tudi za postopke, ki vključujejo CPVO. Tovrstna praksa se je izvajala so sedaj in se je izkazala za učinkovito. Predlagan postopek s pridobivanjem smernic in dveh mnenj podaljšuje postopek in nima vsebinskih učinkov.

44. člen (uskladitev sprejetih OPN in OPPN s tem pravilnikom)

Predlagamo, da se člen dopolni tako, da bo jasno, da veljavni OPPN in drugi prostorski izvedbeni akti (zazidalni načrti, občinski lokacijski načrti, itd.) niso predmet uskladitev s tem pravilnikom, kot je določeno v prvem stavku.

Priloga 1: Namenska raba prostora na I., II. in na III. ravni podrobnosti

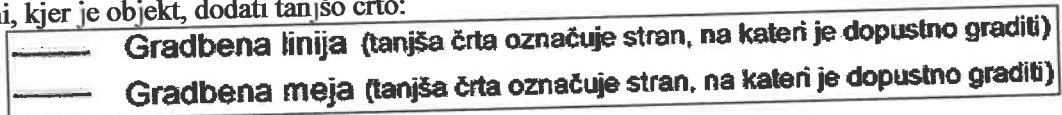
Predlagamo, da se na začetku opredeljeni pojmi smiselno vključijo v besedilo pri posameznih namenskih rabah ali skupinah rabah. V pojmovniku niso definirane vse dejavnosti, kot npr. nakupovanje in sejmi, medtem ko so nekatere definirane le v pojmovniku, kot npr. rudarska dejavnost, lov in ribolov. Prosimo za pojasnilo razlike med »večjimi« in »manjšimi« količinami izdelanih produktov, ki se omenjata pri industrijski in obrtniški dejavnosti. Ni jasno, kakšen je namen določitve namenske rabe Ku in Gu, oziroma kakšna je razlika teh namenskih rab glede na druga gozdna in kmetijska zemljišča.

Priloga 2: Grafični znaki drugih elementov izvedbene regulacije prostora
napačno oštevilčenje: manjkata poglavji IV in V, poglavje II se ponovi dvakrat (Enotni grafični znaki in GJI)

II.1 Enotni grafični znaki za prikazovanje regulacijskih črt

1.1 Regulacijska linija: regulacijska linija opredeljuje **OBMOČJE** javne rabe, zato predlagamo, da se prikazuje z območjem (poligonsko) in ne s črto. Predlagamo tudi, da se barva uskladi s paletto GM in GL ter se opredeli v vijolični barvi.

1.2, 1.3: če je prikazana samo ena črta ni nedvoumno jasno na kateri strani črte je objekt. Zato je treba na strani, kjer je objekt, dodati tanjšo črto:



4.1 Površina grajenega javnega dobra

Ker se površine grajenega javnega dobra spreminjajo, predlagamo, da so prikazane v prikazu stanja prostora in ne kot del plana. Isto velja za izgrajenost gospodarske javne infrastrukture.

III. Enotni grafični znaki za prikazovanje stopnje izkoriščenosti, VI. Enotni grafični znaki za prikazovanje skupnih vrednosti

Menimo, da bodo znaki za prikazovanje stopnje izkoriščenosti in skupnih vrednosti preveč obremenili grafični prikaz, zato naj bodo predpisani le kot opcija. Tabela izrisovanje label (z ločilnimi črtami) je v digitalnem prikazu zelo zahtevno, zato predlagamo, da se tak prikaz opusti (poglavje VI: 1.1 in 1.2):

Priloga: Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki

Predlagamo naslednje popravke in dopolnitve (označeno krepko oz. prečrtano):

6 VEKTORSKA OBLIKA GRAFIČNEGA DELA OPN: podatke zemljiškokatastrskega načrta ali zemljiškokatastrskega prikaza.
Glej pripombo na 25. in 26. člen.

6.2 PODATKI O ENOTAH UREJANJA IN NAMENSKI RABI PROSTORA

Občina naj ima možnost podrobnejše opredelitve namenske rabe zato predlagamo, da se po odstavku delitev na tretjem nivoju doda nov odstavek: **Občina lahko za svoje potrebe opredeli tudi namensko rabo na IV. nivoju. Delitev je v dodatnem atributu. Oznaka podrobnejše delitve je z majhnimi tiskanimi črkami.**

6.7 PODATKI O NEPREMIČNINAH

PODATKI ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA NAČRTA IN ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA

Podatki zemljiškokatastrskega načrta in zemljiškokatastrskega prikaza se nanašajo na tisti podatek, ki je bil uporabljen pri izdelavi podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati. Podatek se pripravi v poligonski obliki, v formatu SHP.

Glej pripombo na 25. in 26. člen.

PODATEK O OBČINSKI MEJI

Ne strinjamo se s prikazom občinske meje MOL, ki jo je pripravil GURS, saj ni primerna za uporabo v Občinskem prostorskem načrtu. Ni pripravljena na zemljiški kataster, ni v primernem merilu (morala bi biti natančnosti 1:5000) in ne kaže prave meje (meja MOL je na JZ delu prikazana za 1 km napačno – območje pripada občini Ig).

Prekrivajoča raba na karti namenske rabe

Izris prekrivajoče rabe v Pravilniku ni jasno opredeljen. Gre za več primerov prekrivajoče rabe, v glavnem za prometne objekte. Primeri v MOL: most čez vodo, druga raba pod mostom (npr. parkirišče, avtopralnica, plezališče), cesta v predoru, trgovine v podhodu pod cesto.

V veljavnih tehničnih pravilih sta na primeru za območje Kranja dve varianti: cesta preko Save ima rabo PC, železnica preko Save pa ima rabo VC, kar je treba poenotiti – ali se vedno prikazuje infrastruktura in pod njo označi teren ali pa obratno.

Določitev osnovne namenske rabe PC na mostu nad reko je neskladna z zakonom o vodah. Skladno z zakonom o vodah je treba opredeliti: vodno zemljišče na zemljišču, na katerem je voda trajno ali občasno prisotna, priobalno zemljišče pa na stiku z vodnim zemljiščem.

Na MOL prekrivajočo rabo v veljavnem OPN rešujemo s podrobnimi določili v enotah urejanja prostora ter z izrisom regulacijske linije vodotokov.

Dodatno:

- Kako naj bo pripravljen načrt vključevanja javnosti – zahteva po ZUreP-2, ni pa omenjen v Pravilniku?
- Ali lahko začnemo s postopki po ZUreP-2 pred uveljavitvijo Pravilnika za OPN/OPPN in Pravilnika za elaborat ekonomike?

Lep pozdrav!



Urška Otoničar
Direktorica

Poslati:

1. naslovniku (po e-pošti: gp.mop@gov.si)

V vednost:

1. Združenje mestnih občin Slovenije ZMOS, (po e-pošti: zmos@koper.si)