

Novi koncept občinskih prostorskih aktov

Izhodišča za četrti Zakon o urejanju prostora (ZUreP-4) v odnosu do občinskega prostorskega načrtovanja

Pripravila: Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE, februar 2022

Sistem prostorskih aktov (PA) po ZUreP-3

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

	STRATEŠKI PA	Opis	IZVEDBENI PA	Opis
DRŽAVNI NIVO	Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)	Temeljni strateški PA v državi, vsebuje dolgoročno vizijo in koncept prostorskega razvoja SLO.	Državni prostorski načrti (DPN) in 2 uredbi	Za redke prostorske ureditve državnega pomena, predvsem infrastrukturne.
REGIONALNI NIVO	Regionalni prostorski plan (RPP)	So obvezni, a jih še nimamo, zaradi težav pri vzpostavljanju regij.	/	
OBČINSKI NIVO	Občinski prostorski plan (OPP)	Do nedavno strateški del OPN. OPP niso več obvezni.	Občinski prostorski načrt (OPN)	Glavni izvedbeni prostorski akt za urejanje prostora v naši državi.
			Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)	Zaradi odzivnosti na kontekst prostora je to najbolj uporaben izvedbeni PA za določanje prostorskih izvedbenih pogojev, a se premalo uporablja.
			Odlok o urejenosti naselij in krajine	Novost od 2017.
			Sklep o lokacijski preveritvi	Novost od 2017 in obhod okrog OPN – v ZUreP-3 je sklep o LP postal izvedbeni PA.

Zakaj je izboljšava sistema občinskih PA potrebna?

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

V SLO se z izjemo redkih prostorskih ureditev državnega pomena izvedbeno prostorsko načrtovanje izvaja na občinskem nivoju. Edini obvezni občinski izvedbeni PA – **občinski prostorski načrt (OPN)** je zato **glavni izvedbeni PA za urejanje prostora v naši državi in podlaga za večino izdanih gradbenih dovoljenj (GD).**

Ker je OPN edini obvezni občinski izvedbeni PA, je zato v njem zbrana vsa potrebna izvedbena prostorska regulacija – tako namenska raba prostora (NRP) kot prostorski izvedbeni pogoji (PIP). Iz tega razloga je **OPN vsebinsko preobremenjen, zapleten in izjemno težak za rokovanje**. Zaradi koncentracije skoraj vseh prostorskih izvedbenih vsebin v enem samem PA (OPN), z območjem urejanja celotne občine, slovenski sistem urejanja prostora ni niti operativen, niti učinkovit in vse bolj neobvladljiv.

Probleme občinskega prostorskega načrtovanja v SLO je možno zajeti v 4 področja:

1. vsebinska struktura občinskih PA in
2. njihovi postopki priprave,
3. usklajevanje z nosilci urejanja prostora (NUP) ter
4. prostorski informacijski sistem in podatkovna baza.

Glavni poudarki novega sistema občinskih PA in njihove priprave

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

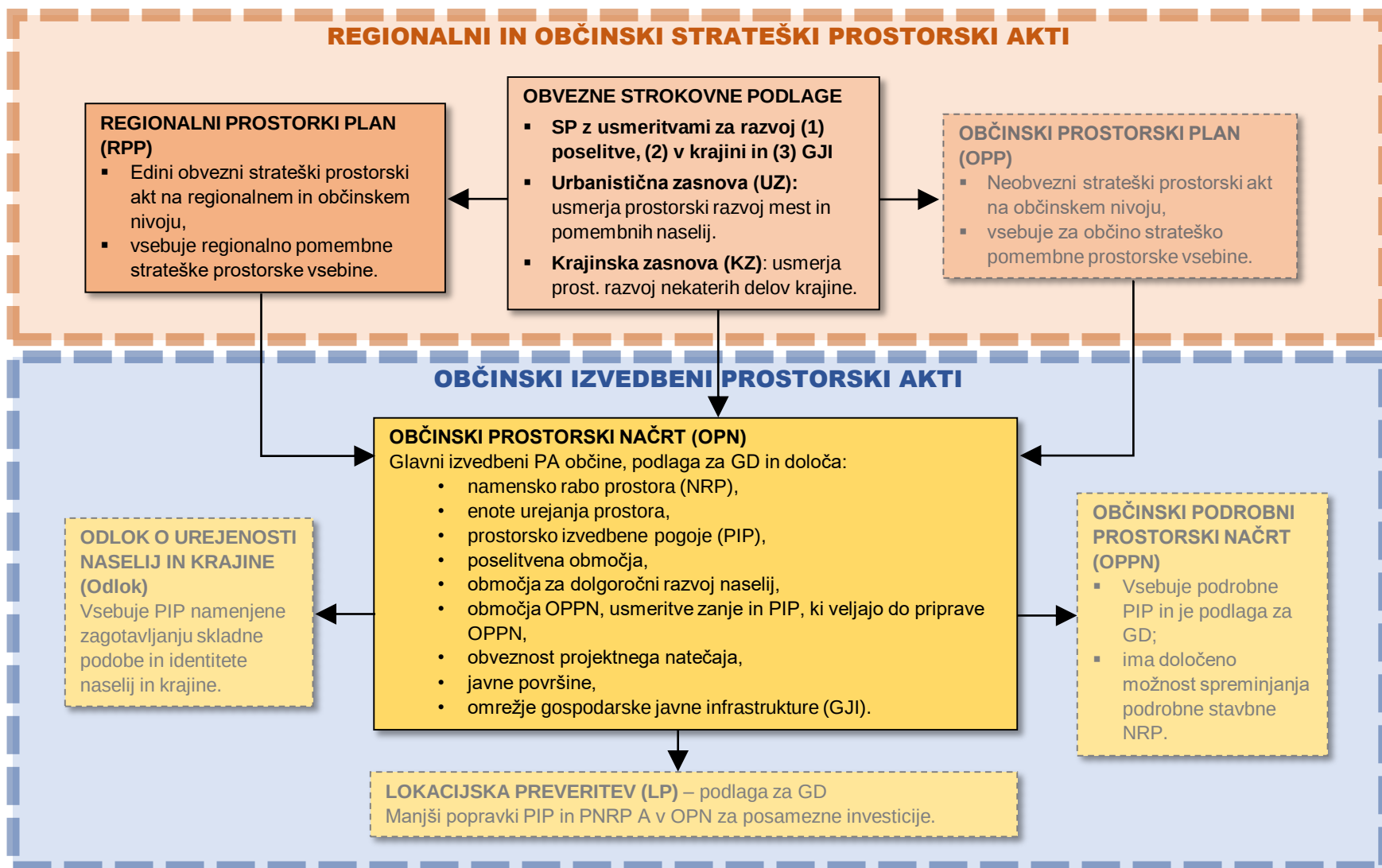
Zato, da bo priprava občinskih PA hitrejša, enostavnejša in bolj kakovostna, prostor bolj urejen in investicije hitreje realizirane, je potrebno:

- ✓ **načrtovalske vsebine enakomerno porazdeliti na več PA**, brez pretiranega poudarka na eni sami vrsti PA, kot je to zdaj v primeru OPN;
- ✓ **prostorsko načrtovanje dosledno izvajati s pomočjo serije hierarhično povezanih PA** – od strateških do izvedbenih, pri čemer podrobnost določil od zgoraj navzdol raste, velikost območja urejanja pa pada (večje območje urejanja → manj podrobnosti, manjše območje urejanja → več podrobnosti);
- ✓ **zagotoviti enostavnejši postopek priprave občinskih PA** (predvsem z bolj domišljeno integracijo okoljevarstvenega dela v postopek priprave PA);
- ✓ **uvesti usklajevanje z državnimi NUP na regionalnem nivoju** (regionalne izpostave državnih NUP, ki tega še nimajo) in posledično omogočiti posvetovalno usklajevanje namesto zgolj dopisovanja;
- ✓ s pomočjo nadresornega organa **dvigniti medsektorsko usklajenost in kakovost delovanja državnih NUP**, kakor tudi njihovih smernic in podatkov;
- ✓ **prostorsko načrtovanje mora tudi v digitalni dobi ohraniti svojo primarno vlogo, to je urejanje prostora**, zato naj iz tega izhaja tudi domet podatkov, ki jih lahko drugim uporabnikom zagotovijo prostorski akti.

Opis predloga vsebinskega prestrukturiranja občinskih PA

Vsebina sedanjih občinskih in regionalnih PA (po ZUreP-3)

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE



Katere vsebinske rešitve sedanjih PA so problematične?

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

REGIONALNI IN OBČINSKI STRATEŠKI PROSTORSKI AKTI

Problemi pri RPP:

- ne more pokriti vseh pomembnih občinskih strateških vsebin, ker so za regionalni nivo prepodrobne in preštevilne,
- celotni prostor obravnava enako – območja s kompleksnejšo rabo prostora (npr. mesta) nimajo dovolj podrobnih strateških prikazov razvoja,
- SLO še nima pokrajin z lastnimi upravami, zato je priprava RPP problematična.

Problemi pri UZ in KZ:

nejasno je predvsem, kako RPP in OPP povzemata rešitve iz UZ in KZ. Če se rešitve iz UZ in KZ prenesejo v RPP in OPP, sta UZ in KZ sestavini RPP in OPP in nista strokovni podlagi. Če ne, UZ in KZ nimata pri RPP in OPP smiselne vloge.

Problemi pri OPP:

- ker OPP ni obvezen, številne za občino pomembne strateške prostorske vsebine ne bodo obravnavane, ker so za RPP prepodrobne,
- celotni prostor obravnava enako – območja s kompleksnejšo rabo prostora (npr. mesta) nimajo dovolj podrobnih strateških prikazov razvoja.

OBČINSKI IZVEDBENI PROSTORSKI AKTI

Problemi pri OPN:

- vsebine in njenih vrst je preveč, zato ena drugo ovirajo,
- osnovne vsebine se mešajo s podrobnimi:
 - osnovna NRP in podrobna NRP obravnavani v istem PA,
 - PIP obravnavani v istem PA kot osnovna NRP ter UON, ODRN in DRUO,
 - UON, ODRN in DRUO obravnavani v istem PA kot podrobna NRP in PIP,
- manjka omrežje osnovne družbene infrastrukture.

Problemi pri Odloku:

- mejo med PIP za zagotavljanje skladne podobe in identitete prostora in ostalimi PIP je težko določiti,
- podvajanje PIP v OPN, OPPN in Odloku, saj OPN in OPPN že določata večino PIP za doseganje skladne podobe in identitete prostora,
- premalo izkoriščeni drugi potenciali, ki jih Odlok nudi.

Problemi pri LP:

LP je obhod okrog OPN in potrebna zgolj zato, ker je OPN preobremenjen in so njegove spremembe za investitorje prepočasne. Zato je LP odraz neučinkovitosti sistema. LP spodjeda celovitost urejanja prostora in osnovni sistem PA.

Problemi pri OPPN:

- podvajanje PIP v OPN in OPPN, saj OPN za vse EUP večino PIP že določa, (čeprav OPN na območju OPPN ne omogoča posegov, ali pa samo delno),
- premalo izkoriščeni potenciali, ki jih OPPN nudi, saj je zaradi odzivnosti na kontekst prostora in do lokalnega prebivalstva najbolj uporaben izvedbeni PA.

Potrebni popravki sedanjih občinskih in regionalnih PA

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

REGIONALNI IN OBČINSKI STRATEŠKI PROSTORSKI AKTI

REGIONALNI PROSTORSKI PLAN (RPP)

- ~~Edini~~ obvezni strateški prostorski akt na regionalnem ~~in-občinskem~~ nivoju,
- vsebuje regionalno pomembne strateške prostorske vsebine.

Urbanistična zasnova (UZ):

- ~~sestavina~~ **OPP**,
- usmerja prostorski razvoj mest in pomembnih naselij.

Krajinska zasnova (KZ):

- ~~sestavina~~ **RPP in/ali OPP**,
- usmerja prostorski razvoj nekaterih delov krajine.

OBČINSKI PROSTORSKI PLAN (OPP)

- ~~Neobvezni~~ **Obvezni** strateški prostorski akt na občinskem nivoju,
- vsebuje za občino strateško pomembne prostorske vsebine.

OBČINSKI IZVEDBENI PROSTORSKI AKTI

ODLOK O ~~UREJENOSTI~~ UREJANJU NASELIJ IN KRAJINE (Odlok o urejanju):

- ~~podlaga~~ za GD,
- vsebuje PIP za posege na območjih, kjer določitev podrobne NRP ni potrebna.
- ~~Pripravi se izjemoma~~ in vsebuje podrobnejše PIP za posege brez gradbenega dovoljenja (GD).

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)

~~Glavni izvedbeni PA občine, podlaga za GD in Strateški PA, ki določa:~~

- osnovno namensko rabo prostora (osnovna NRP),
- enote urejanja prostora (EUP),
- ~~podrobno~~ NRP,
- ~~prostorske izvedbene pogoje (PIP)~~,
- ureditvena območja naselij (UON), ~~območja za dolgoročni razvoj naselij (ODRN)~~ in druga ureditvena območja (DRUO),
- ~~območja vrsto in območje obravnave z OPPN izvedbenimi PA,~~
- omrežje osnovne GJI in omrežje družbene infrastrukture.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN):

- podlaga za GD,
- ~~Pripravi se~~ izjemoma in vsebuje podrobne PIP in ~~podrobno~~ NRP,
- ima določeno možnost spreminjanja ~~podrobne~~ stavbne NRP osnovne NRP na robu EUP.

LOKACIJSKA PREVERITEV (LP)

Manjši popravki PIP in PNRP A za posamezne investicije.

Nova struktura in vsebina občinskih in regionalnih PA

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

REGIONALNI IN OBČINSKI STRATEŠKI PROSTORSKI AKTI

REGIONALNI PROSTORSKI PLAN (RPP) vsebuje:

- regionalno pomembne strateške prostorske vsebine;
- KZ regionalnega pomena, za podrobnejšo določitev strateškega prostorskega razvoja nekaterih delov krajine, ki segajo v več občin;
- merilo cca 1:100.000

OBČINSKI PROSTORSKI PLAN (OPP) vsebuje:

- lokalno pomembne strateške prostorske vsebine;
- UZ in KZ lokalnega pomena za podrobnejšo določitev strateškega prostorskega razvoja pomembnejših naselij in nekaterih delov krajine v občini;
- merilo cca 1:30.000 (za UZ in KZ podrobneje)

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN) določa:

- osnovno NRP* za vsako EUP po načelu pretežne rabe,
- EUP in vrsto podrobnega izvedbenega PA, s katerim se za posamezno EUP določi podrobna izvedbena regulacija prostora,
- omrežje osnovne GJI,
- omrežje glavne družbene infrastrukture,
- UON in DRUO;
- merilo 1:10.000

OBČINSKI IZVEDBENI PROSTORSKI AKTI

1 ZAZIDALNI OPPN (zOPPN): za kompleksnejše načrtovanje – novogradnje, sanacija prostora, transformacija grajene strukture, večji posegi v krajino ipd..

2 UREDITVENI OPPN (uOPPN): za urejanje pretežno izgrajenih območij, kjer večje spremembe niso predvidene.

3 ZDRUŽENI OPPN (zdruOPPN): za enovite in enkratne prostorske posege, kjer je investitor znan in en sam.

Novi OPPN določajo: (1) podrobno NRP* v EUP ter s tem obenem dopustne dejavnosti*, (2) PIP (pretežno v grafični obliki), (3) natančne robove osnovne NRP in EUP. So podlaga za GD. Merila obdelave so: 1:2500, 1:2000, 1:1000 in 1:500 (ter 1:200 in 1:100 za tehnične prikaze objektov v zdruOPPN)).

4 ODLOK O UREJANJU NASELIJ IN KRAJINE (Odlok o urejanju): vsebujejo PIP za urejanje manj kompleksnih območij, kjer določitev podrobne NRP ni potrebna (izven urbanih naselij oz. izven območij občinskih prostorskih načrtov). So podlaga za pridobitev GD.

*V državnem predpisu se za posamezno NRP določijo dopustne dejavnosti. Občina lahko v odloku doda podrobnosti.

Koncept osnovne NRP v OPN in podrobne NRP v zOPPN, uOPPN in zdruOPPN

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE



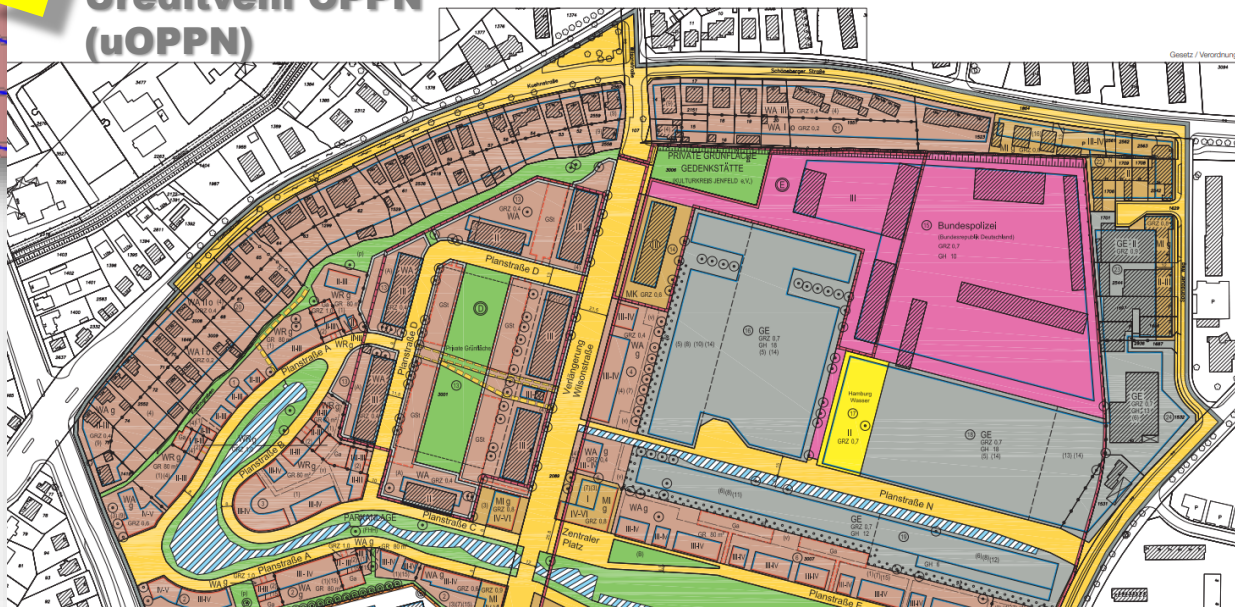
**Občinski prostorski
načrt (OPN)**

Zgoraj je primer nemškega Flaschennutzungsplans, ki ustreza konceptu novega OPN. Z modro črto so obrobjena območja EUP, ki so hkrati območja urejanja s posameznimi izvedbenimi PA. V OPN je znotraj EUP določena osnovna NRP, ki se v izvedbenem prostorskem načrtu nadalje prostorsko členi – glej desno sliko (primer nemškega Bebauungsplans).

NRP je v OPN opredeljena po načelu pretežnosti, v občinskih izvedbenih prostorskih načrtih (zOPPN, uOPPN in zdruOPPN) pa se nadalje prostorsko členi. Osnovna in podrobna NRP se razlikujeta glede na prostorsko natančnost posamezne NRP – v OPN je ta okvirna, v zOPPN, uOPPN in zdruOPPN pa natančna.

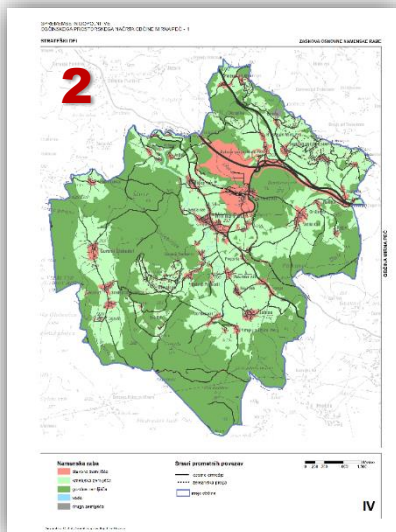
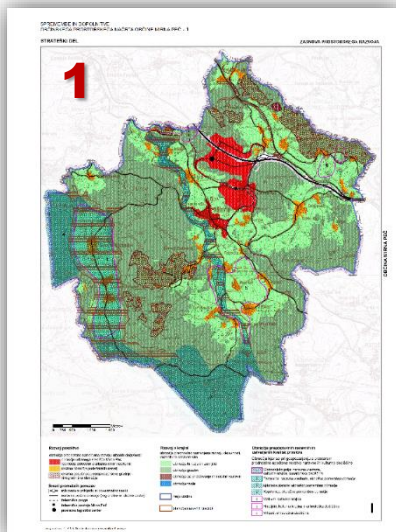
V pravilniku se predpiše, katere dejavnosti so na posamezni NRP iz OPN dopustne in v kolikšnem deležu. Npr. na stanovanjski NRP, ki v OPN lahko pokriva celotno EUP, je prevladujoča dejavnost bivanje, ki mora zajeti min. 60% območja s stanovanjsko NRP iz OPN. Med drugim so možne tudi druge rabe za oskrbo lokalnih prebivalcev (manjša trgovina, lokal, igrišče...), za kar se v izvedbenem prostorskem načrtu določi ustrezna NRP v predelu, kjer bo dodatna dejavnost prisotna (glej spodnjo sliko – primer Bebauungsplans).

**Ureditveni OPN
(uOPPN)**



Prikaz primerov novih občinskih PA

1a) OBČINSKI PROSTORSKI PLAN (OPP) – splošni del



Občinski strateški prostorski akt oz. Občinski prostorski plan (OPP) vsebuje vizijo in koncept dolgoročnega prostorskega razvoja občine (za 15 – 20 let) in obsega osnovne usmeritve za vse vidike prostorskega razvoja. Je idejna podlaga za občinske izvedbene PA (zOPPN, uOPPN, zdruOPPN in Odlok o urejanju).

Ena od bistvenih rešitev, ki jih mora OPP zagotoviti, je opredelitev razvojnih območij:

1) Varovana območja:

- ✓ občutljiva naravna območja (mokrišča, naravni habitati, poplavna območja, plazovita območja, naravni parki ...),
- ✓ strateško pomembna območja za kmetijstvo, gozdarstvo in ribolov,
- ✓ območja ponora ogljika in drugo;

2) Območja omejenega razvoja:

- ✓ podeželska poselitve,
- ✓ turistična, rekreativna in druga urejena ali grajena območja v krajini,
- ✓ kmetijska, gozdna in vodna zemljišča,
- ✓ območja pridobivanja naravnih surovin,
- ✓ drugo;

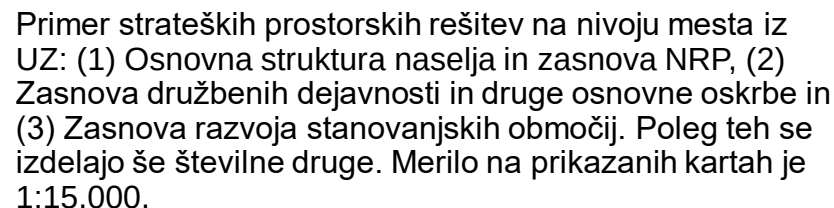
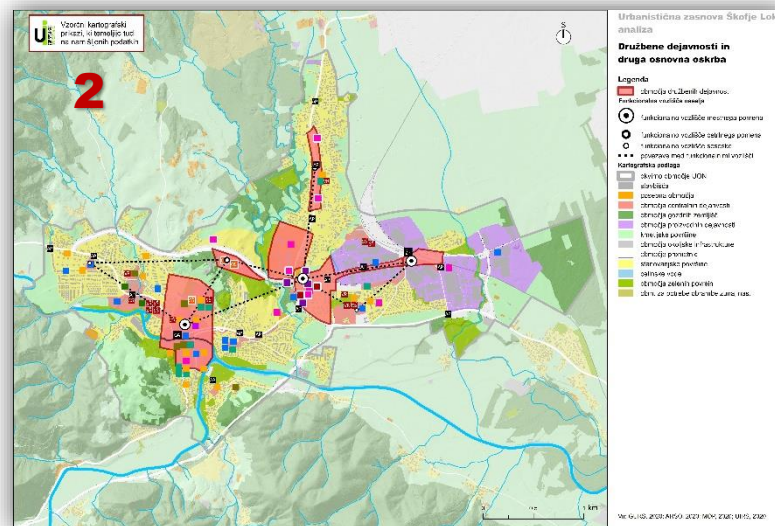
3) Območja urbanega razvoja / pomembnejša urbana naselja:

- ✓ razvita urbana območja (polno razviti urbani predeli, kjer se bodisi vzdržuje obstoječe stanje, bodisi dopuščajo zmerne preureditve zaradi izboljšave, vključno z manjšimi zapolnitvami),
- ✓ območja z razvojnim prostorskim potencialom (preobrazba obstoječega grajenega tkiva, večje zapolnitve, širitve naselja),
- ✓ drugo.

Splošni del OPP zajema celotno občino in ves občinski teritorij obravnava enakovredno. Vendar se glavna družbeno gospodarskega razvoja odvija v pomembnejših urbanih naseljih (točka 3 zgoraj). To so območja z najbolj kompleksno rabo prostora, ki jih je potrebno obravnavati podrobneje od ostalih predelov. Zato je potrebno v OPP vključiti urbanistično/e zasnovu/e (UZ), ki na strateškem nivoju podrobneje obravnava(jo) posamezno urbano naselje.

Sliki na levi prikazujeta splošni deli OPP. Merilo na prikazanih kartah je 1:25.000.

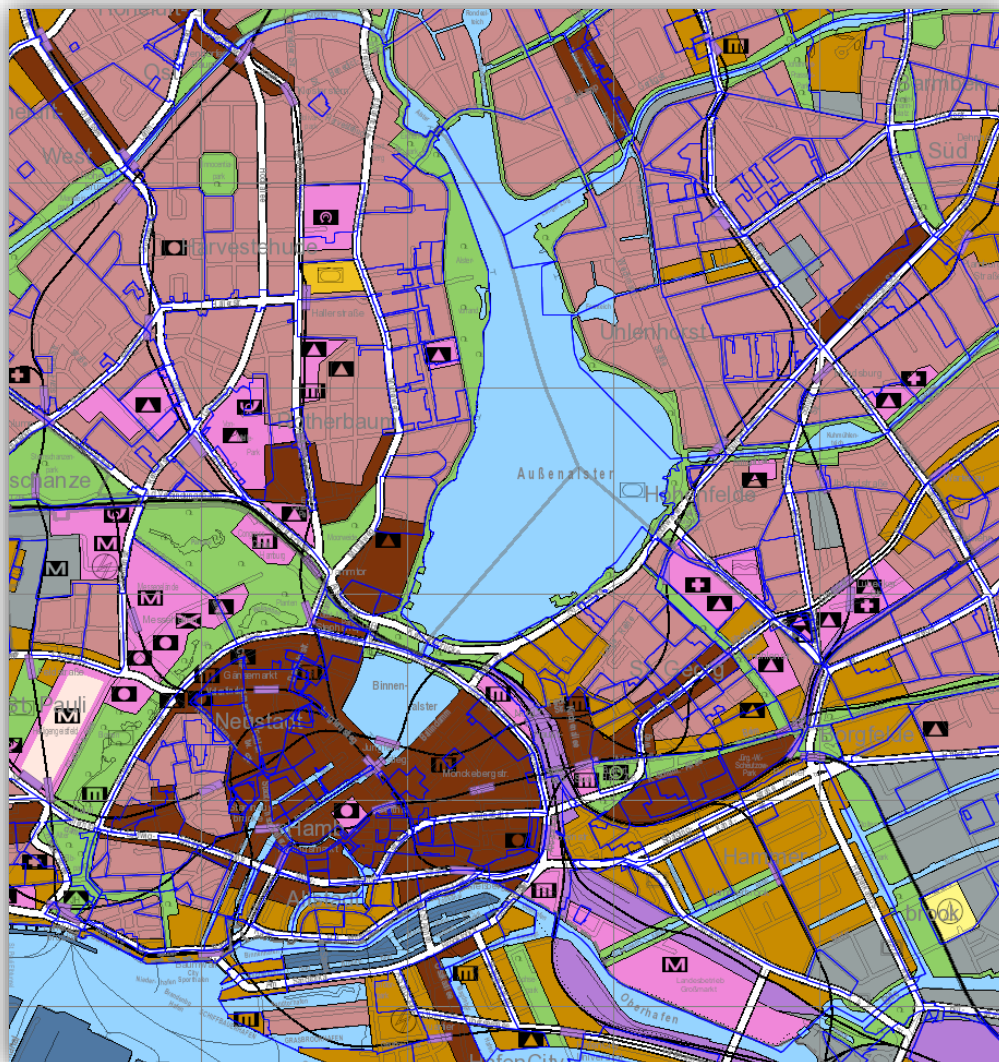
**ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE**



Mesta in pomembnejša naselja je potrebno v OPP obdelati podrobneje, ker se v njih odvija glavna družbeno gospodarskega razvoja. Pomembnejša urbana naselja imajo v hierarhiji naselij središčno vlogo, zato je od njih odvisno njihovo gravitacijsko zaledje. V teh naseljih se odvija največ človekove dejavnosti, zato je raba prostora najkompleksnejša.

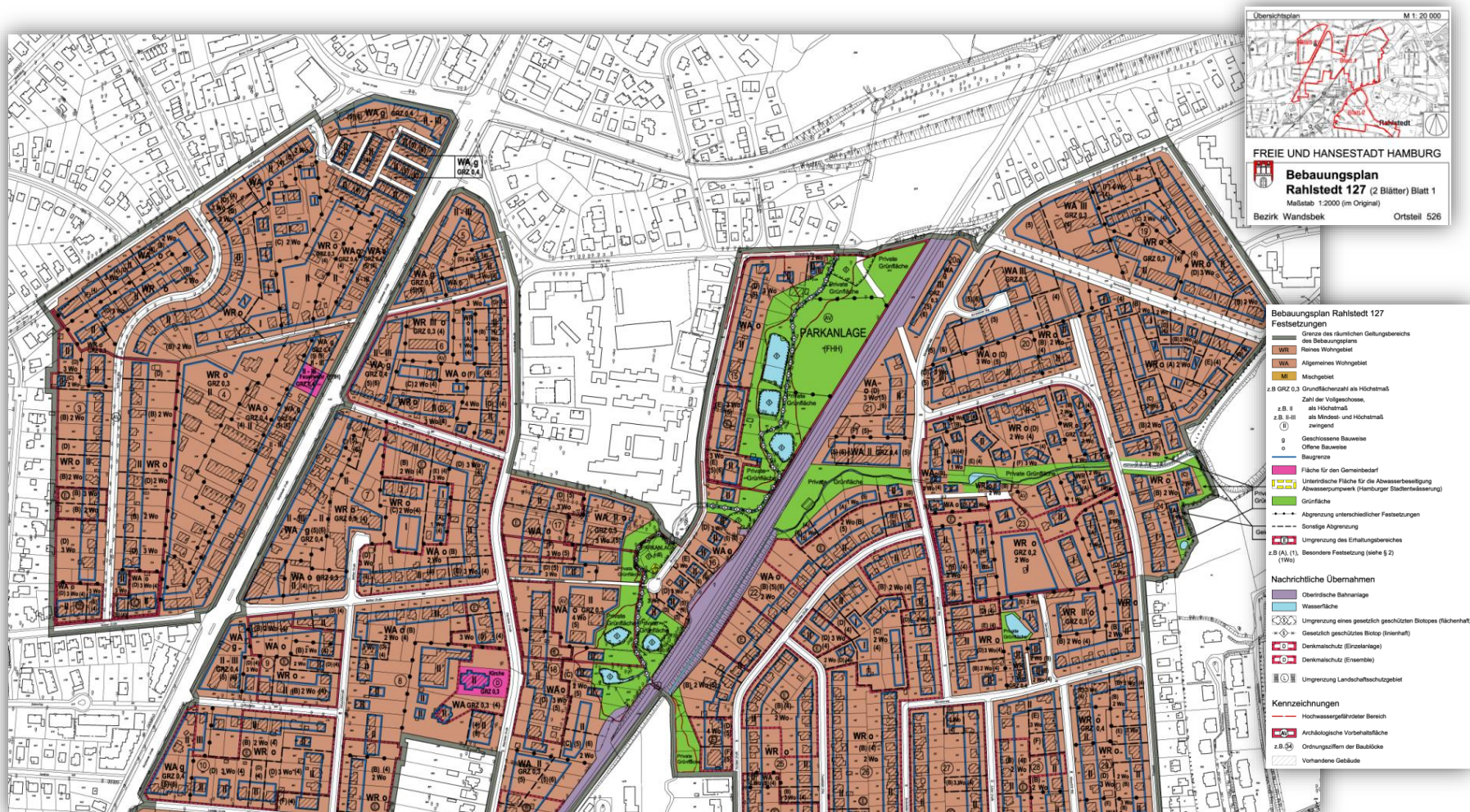
2) OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPP)

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

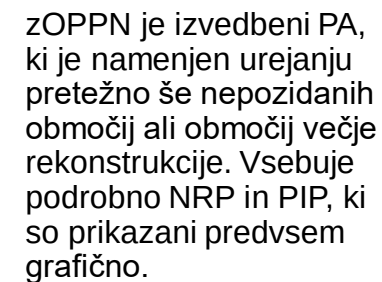


OPN je strateški PA, ki prikazuje osnovne ureditve iz OSPN: (1) osnovno NRP, (2) EUP in vrsto izvedbenega PA, ki to EUP ureja, (3) glavno družbeno infrastrukturo, (4) glavno GJI ter (5) ureditvena območja naselij in druga ureditvena območja. Merilo je 1:10.000.

3) Prikaz UREDITVENEGA OPPN (uOPPN)



uOPPN je izvedbeni PA, ki je namenjen urejanju pretežno že izgrajenih ali izoblikovanih območij. Vsebuje podrobno NRP in PIP, ki so prikazani predvsem grafično. uOPPN obsega dovolj majhno območje, da je PIP in podrobno NRP možno skrbno obdelati, v pripravo pa v zadostni meri vključiti tudi lokalno prebivalstvo. Običajno merilo je 1:2500, 1:2000 ali 1:1000.



zOPPN obsega dovolj majhno območje, da je PIP in podrobno NRP možno skrbno obdelati, v pripravo pa v zadostni meri vključiti tudi lokalno prebivalstvo.

Običajno merilo je
1:1000 ali 1:500.

Postopek priprave novih občinskih PA

Postopek priprave OPP in OPN

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

OPP (občinski prostorski plan) in OPN (občinski prostorski načrt) sta občinska strateška prostorska akta, pri čemer je OPP konceptualne narave (merilo cca 1:30.000), OPN pa podrobnejši (merilo 1:10.000).

OPP se posodablja na 15 let. OPN se posodablja na 10 – 15 let in temelji na OPP. OPN se praviloma spreminja zaradi posodobljenega OPP. OPN se posodablja tudi zaradi sprejetih občinskih izvedbenih PA in sicer po kratkem postopku.

Redni postopek priprave OPP / OPN obsega naslednje faze:

- ✓ strokovne podlage, zajem pobud in stališč javnosti in posvetovanje z NUP,
- ✓ sklep o pripravi (sprejme ga župan),
- ✓ osnutek OPP / OPN in okoljskega poročila,
- ✓ pridobivanje prvih mnenj NUP na osnutek OPP / OPN (in okoljskega poročila),
- ✓ javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPP / OPN (in okoljskega poročila) – zbiranje predlogov in pripomb javnosti, do katerih občina po JR sprejme stališča. Tekom JR se do dopolnjenega osnutka OPP / OPN v svojem drugem mnenju opredelijo tudi NUP (vključno do okoljskega poročila). Če je treba vsebino OPP / OPN zaradi pripomb javnosti in NUP preveč spremeniti, se JR ponovi,
- ✓ predlog OPP / OPN in po potrebi pridobivanje dopolnjenih drugih mnenj NUP (samo, če se posamezna sektorska vsebina po JR spremeni do take mere, da so potrebna odstopanja od drugega mnenja),
- ✓ po potrebi razrešitev nasprotja javnih interesov na Komisiji Vlade za prostorski razvoj,
- ✓ sprejem OPP / OPN na občinskem svetu.

Postopek priprave uOPPN, zOPPN in Odloka o urejanju

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

uOPPN (ureditveni OPPN), zOPPN (zazidalni OPPN) in Odlok o urejanju (Odlok o urejanju naselij in krajine) so občinski izvedbeni prostorski akti.

Postopek priprave uOPPN (ureditveni OPPN), zOPPN (zazidalni OPPN) in Odloka o urejanju (Odlok o urejanju naselij in krajine) obsega naslednje faze:

- ✓ strokovne podlage z idejnimi rešitvami, zajem pobud in stališč javnosti in posvetovanje z NUP,
- ✓ sklep o pripravi (sprejme ga župan),
- ✓ osnutek uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju,
- ✓ pridobivanje prvih mnenj NUP na osnutek uOPPN / zOPPN / Odlok o urejanju in stališča MOP o potrebnosti izvedbe CPVO,
- ✓ javna razgrnitev dopolnjenega osnutka uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju – zbiranje predlogov in pripomb javnosti, do katerih občina po JR sprejme stališča. Tekom JR se do dopolnjenega osnutka uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju v svojem drugem mnenju opredelijo tudi NUP. Če je treba vsebino uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju zaradi pripomb javnosti in NUP preveč spremeniti, se JR ponovi,
- ✓ predlog uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju in po potrebi pridobivanje dopolnjenih drugih mnenj NUP (samo, če se posamezna sektorska vsebina po JR spremeni do take mere, da so potrebna odstopanja od drugega mnenja),
- ✓ po potrebi razrešitev nasprotja javnih interesov na Komisiji Vlade za prostorski razvoj,
- ✓ sprejem uOPPN / zOPPN / Odloka o urejanju na občinskem svetu.

Postopek CPVO se za te PA izvede le po potrebi.

Postopek priprave združenega OPPN

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

Za območja urejanja z zazidalnim OPPN (zOPPN), pri katerem gre za enoten gradbeni poseg in eno samo gradbeno dovoljenje (GD), je namesto izdelave zOPPN možno izdelati **združeni OPPN (zdruOPPN)**, ki v istem, združenem postopku obsega pripravo izvedbenega PA in izdajo GD. V združenem postopku se dokumentacija DGD nadomesti z zdruOPPN, kateri vsebuje tudi tehnične prikaze objektov – en in isti dokument vsebuje tako pogoje za izdajo GD, kot dokumentacijo za izdajo GD.

Združeni postopek priprave občinskega izvedbenega PA in izdaje GD poteka na enak način kot za druge občinske izvedbene PA, pri čemer se:

- ✓ ob izdaji prvih mnenj NUP na osnutek zdruOPPN pridobijo še projektni pogoji NUP skladno s predpisi o graditvi;
- ✓ po sprejemu zdruOPPN na občinskem svetu, in uveljavitvi zdruOPPN, se najkasneje v 30 dneh pripravi zahtevek za izdajo GD, k uveljavljenemu zdruOPPN pa priložijo dokazila o stvarnih in drugih pravicah na nepremičnini in dokazila o izpolnjevanju obveznosti investitorja skladno z drugo zakonodajo.

zdruOPPN mora vsebovati tudi pogoje za izvedbeno urejanje obravnavanega območja po izvedenih prostorskih ureditvah in gradnji, ki jih zdruOPPN predvideva. Novelacija zdruOPPN se po izvedenih delih ne izdeluje, pač pa se ga nadomesti z ureditveni OPPN (uOPPN).

Usklajevanje z nosilci urejanja prostora, prostorski informacijski sistem in podatkovna baza

Usklajevanje z NUP

V sedanjih postopkih priprave občinskih izvedbenih PA državni NUP z mnenji zamujajo in zahtevajo izpolnitev vseh svojih zahtev. Njihovi podatki so slabi, pomanjkljivi in pogosto sektorsko neusklajeni.

Temeljni rešitvi sta:

- ✓ **decentralizacija usklajevanja z državnimi NUP**, ki bo odpravila ozka grla in omogočila:
 - usklajevanje na nivoju regij namesto na nivoju države, kot je to že možno z nekaterimi zavodi (Zavod za gozdove SLO, Zavod RS za varstvo narave in Zavod za varstvo kulturne dediščine),
 - posvetovalni princip usklajevanja namesto dopisovanja s sklicem medresorske konference pri obravnavi osnutka občinskega PA in kasneje dopolnjenega osnutka občinskega PA med JR;
- ✓ **vzpostavitev nadresornega organa** (po ZUreP-3 se je temu približala Komisija vlade za prostorski razvoj), ki bo omogočal:
 - boljše medsebojno usklajevanje državnih sektorjev na področju urejanja prostora ter njihovo kvalitetnejše in poenoteno delovanje,
 - uravnotežanje razvojnega in varstvenega interesa in zato lažje dogovarjanje občin z državnimi NUP.

PIS in podatkovna baza

Izdelavo občinskih izvedbenih PA obremenjujejo tudi zahteve v zvezi s PIS (prostorski informacijski sistem), saj se zaradi njih prostorski akti čedalje bolj spreminjajo v podatek za internet, izgublja pa se njihova **primarna vloga orodja za urejanje prostora**.

Zahteve uporabnikov (npr. register nepremičnin) je potrebno omejiti na minimum, da bodo njihovi sistemi še lahko delovali, prostorsko načrtovanje pa ne bo ovirano.

Težava za prostorsko načrtovanje so tudi **nekvalitetni ali povsem odsotni podatki večine NUP**. Izjema pri tem je Zavod za gozdove SLO, ki izdelovalcem prostorskih aktov dostavlja dobro in natančno pripravljene podlage iz njihove pristojnosti.

Ravno tako predstavljajo težavo nekatere **osnovne podlage za načrtovanje**, kot na primer:

- ✓ katastrska podlaga za določanje namenske rabe prostora, ki po vseh letih posodabljanja in ogromno v ta namen porabljenega denarja še vedno ni v zadostni meri prostorsko fiksirana;
- ✓ odsotnost digitalnega temeljnega topografskega načrta (TTN). Nekdanji TTN, izdelan v merilu 1:5000, je bil posnetek fizičnih lastnosti prostora, ki so nepogrešljiva podlaga za načrtovanje prostorskih ureditev. Zaradi odsotnosti ustreznega posnetka fizičnih lastnosti prostora smo današnji izdelovalci strateških PA slabše opremljeni kot naši predhodniki v 20. stoletju (digitalni ortofoto posnetek ne nadomešča TTN).

Prehodno obdobje – prehod s starih občinskih PA na nove

Prehod s starih občinskih PA na nove – 1. del

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

OPN (občinski prostorski načrt) ima v prehodnem obdobju (dokler vsebuje tudi izvedbena določila) tako strateški kot izvedbeni značaj, pri čemer se izvedbene vsebine postopno ukinjajo na način, da se **PIP in NRP iz OPN spreminjajo samo še z ureditvenim OPPN (uOPPN) / zazidalnim OPPN (zOPPN) / združenim OPPN (zdrOPPN) / Odlokom o urejanju naselij in krajine (Odlok o urejanju).**

Osnovni pogoj, da bo prehod uspešen, je **predhodna izdelava občinskega prostorskega plana (OPP)**, saj predstavlja OPP vsebinski koncept za nove občinske izvedbene PA.

V prvem OPP se kot priloga pripravijo tudi karte s prikazom grafične vsebine iz OPN (v merilu 1:10.000), ki prikazujejo:

- 1) osnovno NRP,
- 2) EUP in vrsto izvedbenega PA, ki to EUP ureja,
- 3) glavno družbeno infrastrukturo,
- 4) glavno GJI ter
- 5) ureditvena območja naselij in druga ureditvena območja.

Te karte služijo kot okvirna predloga za končno stanje OPN in vodilo pri izdelavi novih občinskih izvedbenih PA.

Prehod s starih občinskih PA na nove – 2. del

OPN v prehodnem obdobju ohrani dosedanje vsebino in obliko, vendar se za čedalje več območij pripravijo novi občinski izvedbeni PA (uOPPN / zOPPN / zdruOPPN / Odlok o urejanju):

- ✓ PIP iz odloka o OPN, ki jih prevzame novi uOPPN / zOPPN / zdruOPPN / Odlok o urejanju, se po njegovem sprejemu v celoti ukinejo;
- ✓ na enak način se za del območja, ki ga pokrije novi uOPPN / zOPPN / zdruOPPN, s tem izvedbenim PA določita tako podrobna kot osnovna NRP. Po sprejemu uOPPN / zOPPN / zdruOPPN se osnovna NRP po kratkem postopku prenese v OPN, skupaj z mejo urejanja novega PA, ki postane nova EUP. Izjemoma se v prehodnem obdobju s prvim Odlokom o urejanju (Odlok o urejanju naselij in krajine) določi tudi osnovna NRP, ki se za to EUP po kratkem postopku prenese v OPN.

Ko OPN izgubi vse izvedbene vsebine, se pripravijo nove karte v merilu 1:10.000.

Vsak nov uOPPN / zOPPN / zdruOPPN / Odlok o urejanju se pripravi za celotno območje urejanja, ki ga zanj predvideva OPN – delni občinski izvedbeni PA, tako kot je bilo do sedaj v navadi pri številnih OPPN, ni možen. Vsak novi uOPPN in zOPPN praviloma pokrijeta najmanj 5 hektarov površine, Odlok o urejanju, ki obravnava zgolj območja izven urbanih naselij, pa površino v velikosti 100 hektarov in več.

Plačnik uOPPN in Odloka o urejanju je občina, plačnik zOPPN je lahko občina, drug javni investitor ali zasebniki, plačnik zdruOPPN pa je drug javni investitor ali zasebnik (odločitev o izdelavi zdruOPPN je na strani investitorja, sicer se izdelava zOPPN – zazidalni OPPN).

~ **HVALA ZA POZORNOST** ~

Pripravila: Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh.

T +386 (0)40 227 521 • bogdana.drazic@siol.net

ZBORNICA ZA ARHITEKTURO IN PROSTOR SLOVENIJE

Vegova 8, 1000 Ljubljana • T +386 (0)1 24 20 670 • zaps@zaps.si • www.zaps.si