

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)

## OBSEG STORITVE

Storitev zajema izdelavo OPPN skladno z Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

Pravilnika o OPPN še ni, zato bo morda potrebno navedene sestavine izdelave OPPN po sprejemu pravilnika popraviti. Ravno tako bo potrebno dopolniti sestavo del v okviru izdelave OPPN, če bo zaživila Komisija vlade za prostorski razvoj.

Storitev izdelave OPPN obsega tri sklope:

1. Sklop 1 – OSNOVNA STROKOVNA PODLAGA
2. Sklop 2 – VARIANTNA IDEJNA REŠITEV Z IZBIRO NAJUSTREZNEJŠE
3. Sklop 3 – IZDELAVA OPPN

## SKLOP 1 – OSNOVNA STROKOVNA PODLAGA – 5% ČASA IZDELAVE

Izvede se analiza konteksta prostora, vhodnih podatkov, drugega razpoložljivega materiala in pravne podlage. Osnovna strokovna podlaga pri pripravi OPPN se izdeluje skladno s 63. in 64. členom ZUreP-3.

K opravilom v sklopu izdelave osnovnih strokovnih podlag sodi predvsem:

- a) zbiranje, pregled in vrednotenje vhodnih podatkov in razpoložljivega osnovnega materiala;
- b) ogled obravnavane lokacije;
- c) pregled pravne podlage;
- d) prva informativna posvetovanja z udeleženci postopka in vsemi, ki jih poseg v prostor neposredno zadeva;
- e) na podlagi zbranih podatkov in ostalega razpoložljivega materiala, kakor tudi proučitve lokacije in pravne podlage, se ugotovijo in analizirajo podatki glede stanja prostora, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, ranljivost prostora in ugotovijo tveganja in pričakovani vplivi na posamezne sestavine prostora in okolja, tehnične in tehnološke možnosti načrtovanih prostorskih ureditev. Za grajeno okolje obsega analiza najmanj: (1) prikaz in opis lege obravnavanega območja ter njegova vpetost v širše okolje, (2) analizo obstoječe grajene strukture, kakor tudi drugih fizičnih, funkcionalnih in zaznavnih lastnosti prostora, (3) analizo opremljenosti območja z gospodarsko javno infrastrukturo in dostop do družbene infrastrukture, (4) analiza območij varovanj in (5) analiza pravne podlage in hierarhično višjega prostorskega akta. Po opravljeni analizi se na podlagi zbira oz. sinteze ugotovitev posameznih analiz oblikujejo izhodišča, ki so podlaga za izdelavo idejne rešitve ureditve območja urejanja OPPN;
- f) pomaga se občini pri določanju ciljev in namenov načrtovanja;
- g) po potrebi se oceni potrebnost izdelave posebnih strokovnih podlag<sup>1</sup> z vključitvijo dodatnih ekspertov in o tem obvesti naročnika in občino. Izdelava posebnih strokovnih podlag ne sodi v obseg storitve izdelave OPPN, ki jih ta URBIGRAM obravnava;

## SKLOP 2 – VARIANTNA IDEJNA REŠITEV Z IZBIRO NAJUSTREZNEJŠE – 20% ČASA IZDELAVE

Izdela se več variant ureditve obravnavanega območja, ki na razumljiv način prikažejo možnosti ureditve predmetne lokacije. Na podlagi ocene in posvetovanj se izbere najustreznejša varianta in izbira obrazloži. Izbrana idejna rešitev služi kot osnova za izdelavo OPPN. Idejna rešitev v variantah se izdeluje skladno s 63. in 64. členom ZUreP-3.

Idejna rešitev, ki postane podlaga za izdelavo OPPN, se lahko izbere tudi z natečajem in takrat se sklop 2 iz storitve izdelave OPPN izloči.

---

<sup>1</sup> Osnovna strokovna podlaga ne obsega posebnih strokovnih podlag, kot na primer prometnih, poplavnih, geoloških ipd. študij. Ravno tako ne obsega obveznih strokovnih podlag. Zato izdelava preostalih strokovnih podlag, ki ravno tako izhajajo iz 63. in 64. člena ZureP-3, v oceno števila ur za izdelavo OPPN niso zajete. Ravno tako v oceno števila ur niso zajete izdelave geodetskega načrta, elaborata ekonomike in okoljskega poročila.

## SKLOP 3 – IZDELAVA OPPN – 75% ČASA IZDELAVE

Na podlagi izbrane idejne rešitve se upoštevajoč določila ZUreP-3 izdela OPPN. Vsebuje (1) besedilni in (2) grafični del, kakor tudi (3) obvezno spremljajoče gradivo:

1. **besedilni del OPPN** ima obliko odloka in sledi nomotehničnim smernicam. Vsebuje: opredelitev predmeta in vsebine predpisa, opis območja urejanja, določitev vrste del in gradenj, dejavnosti in objektov, opredelitev koncepta ureditve in vplivov na sosednja območja, določitev pogojev o velikosti in oblikovanju objektov, njihovi legi, ureditvi odprtih površin in gospodarske javne infrastrukture, določitev, kako se OPPN izvaja (če je potrebno: etapnost, arhitekturni natečaj, odstopanja, obveznosti investitorja, občine, izvajalcev, ipd.), prehodne in končne določbe;
2. **grafični del OPPN** je narisana z uporabo elementov regulacije in prikazuje najmanj: izsek iz nadrejenega prostorskega akta, prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, prikaz območja urejanja na geodetskem načrtu, prikaz ureditvene situacije (lahko jih je več, če gre za ureditev po fazah), prikaz značilnega prereza skozi območje, načrt gradbenih parcel z razdelitvijo na javno in zasebno, prikaz prometnega omrežja in vzdolžne prereze skozi ceste, zbirno situacijo preostale gospodarske javne infrastrukture, po potrebi pa tudi poseben prikaz varstvenih ureditev;
3. **spremljajoče gradivo OPPN** obsega po 55. členu ZUreP-3: poročilo o sodelovanju z javnostjo, podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke na katerih temeljijo rešitve iz OPPN, strokovne podlage, mnenja nosilcev urejanja prostora, mnenji o obveznosti izvedbe CPVO<sup>2</sup> oz. presoje sprejemljivosti na varovana območja, mnenje o ustreznosti vplivov OPPN na okolje, elaborat ekonomike, okoljsko poročilo, če je bila izvedena CPVO, obrazložitev in utemeljitev OPPN in povzetek za javnost.

Spremljajoče gradivo pripravljata tako izdelovalec OPPN kot občina, v primeru posebnih strokovnih podlag in idejne rešitve na podlagi izvedenega natečaja pa tudi drugi strokovnjaki.

Izdelava OPPN obsega naslednje faze in opravila:

1. **Faza 1: Predosnutek OPPN za prvo posvetovanje z javnostjo in pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (NUP) – 20% časa izdelave:**
  - a) izdelava predosnutka OPPN na podlagi izbrane idejne rešitve, ki vsebuje besedilni in grafični del in obvezno spremljajoče gradivo;
  - b) usklajevanje predosnutka OPPN z občino;
  - c) sodelovanje pri predstavitvi predosnutka OPPN in strokovnih podlag javnosti;
  - d) sodelovanje z NUP, če občina od njih pridobiva podrobnejše usmeritve;
2. **Faza 2: Osnutek OPPN za pridobivanje mnenj NUP – 10% časa izdelave:**
  - e) izdelava osnutka OPPN, kot dopolnitev in korekcija predosnutka OPPN, za pridobitev mnenj NUP;
  - f) sodelovanje pri usklajevanju osnutka OPPN z NUP;
3. **Faza 3: Dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev – 15% časa izdelave:**
  - g) izdelava dopolnjenega osnutka OPPN na podlagi mnenj NUP za javno razgrnitev;
  - h) sodelovanje na javni razpravi, vključno s predstavitvijo dopolnjenega osnutka OPPN na občinskem svetu.
4. **Faza 4: Stališča do pripomb – 5% časa izdelave:**
  - i) priprava osnutka stališč do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN;
  - j) usklajevanje stališč z občino in NUP;
5. **Faza 5: Predlog OPPN – 15% časa izdelave:**
  - k) izdelava predloga OPPN na podlagi sprejetih stališč do pripomb;
  - l) če občina pridobiva dopolnjena mnenja NUP, faza zajema tudi sodelovanje pri usklajevanju z NUP;
6. **Faza 6: Usklajeni predlog OPPN – 5% časa izdelave:**
  - m) izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi dopolnjenih mnenj NUP;
  - n) sodelovanje pri obravnavi in sprejemu OPPN na občinskem svetu.
7. **Faza 7: Kompletiran OPPN – 5% časa izdelave:**
  - o) izdelava končnih elaboratov OPPN v predpisani in pogodbeno dogovorjeni obliki in številu.

---

<sup>2</sup> Celovita presoja o vplivih na okolje

## ŠTEVILO UR POTREBNIH ZA IZDELAVO OPPN

V spodnji tabeli je zajeto najnižje in najvišje število ur, ki so potrebne za izvedbo vseh treh sklopov izdelave OPPN.

Površina v hektarjih (ha)	Nižji razred zahtevnosti od / do po urah		Srednji razred zahtevnosti od / do po urah		Višji razred zahtevnosti od / do po urah	
do 4	252	474	474	696	696	925
5	297	560	560	823	823	1.085
6	339	638	638	937	937	1.236
7	378	712	712	1.046	1.046	1.380
8	416	783	783	1.150	1.150	1.517
9	452	851	851	1.250	1.250	1.649
10	487	917	917	1.347	1.347	1.777
15	647	1.218	1.218	1.789	1.789	2.361
20	789	1.485	1.485	2.182	2.182	2.879
25	928	1.748	1.748	2.567	2.567	3.387
30	1.060	1.996	1.996	2.932	2.932	3.868
40	1.307	2.462	2.462	3.617	3.617	4.771
50	1.538	2.897	2.897	4.256	4.256	5.616
60	1.752	3.300	3.300	4.849	4.849	6.397
80	2.149	4.049	4.049	5.948	5.948	7.848
100	2.516	4.739	4.739	6.962	6.962	9.186

Število ur izdelave OPPN se določi glede na površino ureditve v hektarjih in razred zahtevnosti. V katere razrede zahtevnosti naj bodo osnovne storitve razporejene, je odvisno od naslednjih kriterijev ocenjevanja:

1. raznolikost in gostota rabe prostora,
2. zahtevnost in gostota pozidave,
3. zahtevnost oblikovanja ali drugega potrebnega poseganja v prostor,
  1. promet/transport in ostala gospodarska javna infrastruktura (GJI),
  2. topografija in krajina,
  3. varstvo podnebja, narave, okolja in kulturne dediščine,
4. pričakovana zahtevnost dogovarjanja o ustrezni urbanistični / prostorski ureditvi.

V kolikor obstaja dvom za določitev razreda zahtevnosti za OPPN, je treba najprej določiti število točk vrednotenja. Za določitev ocenjevalnih točk se merila ocenjevanja ponderirajo na naslednji način:

1. nizke zahteve: 1 točka,
2. povprečne zahteve: 2 točki,
3. visoke zahteve: 3 točke.

OPPN se na podlagi točk vrednotenja iz prejšnjega odstavka uvrstiti v enega od naslednjih razredov:

1. Nižji razred zahtevnosti: do 9 točk,
2. Srednji razred zahtevnosti: 10 do 14 točk,
3. Višji razred zahtevnosti: 15 do 18 točk.

Če se velikost območja urejanja OPPN v času izvajanja storitve spremeni, se nadomestilo za storitvene faze, ki ob spremembi še niso bile izvedene, obračuna glede na spremenjeno velikost nove površine območja urejanja.

## PRILOGA 1 – IZRAČUN ŠTEVILA UR ZA IZDELAVO OPPN

Enačba, ki opiše število ur, ki so potrebne za izvedbo storitve glede na površino zemljišča v hektarjih:

$$f(x) = a \cdot x^b$$

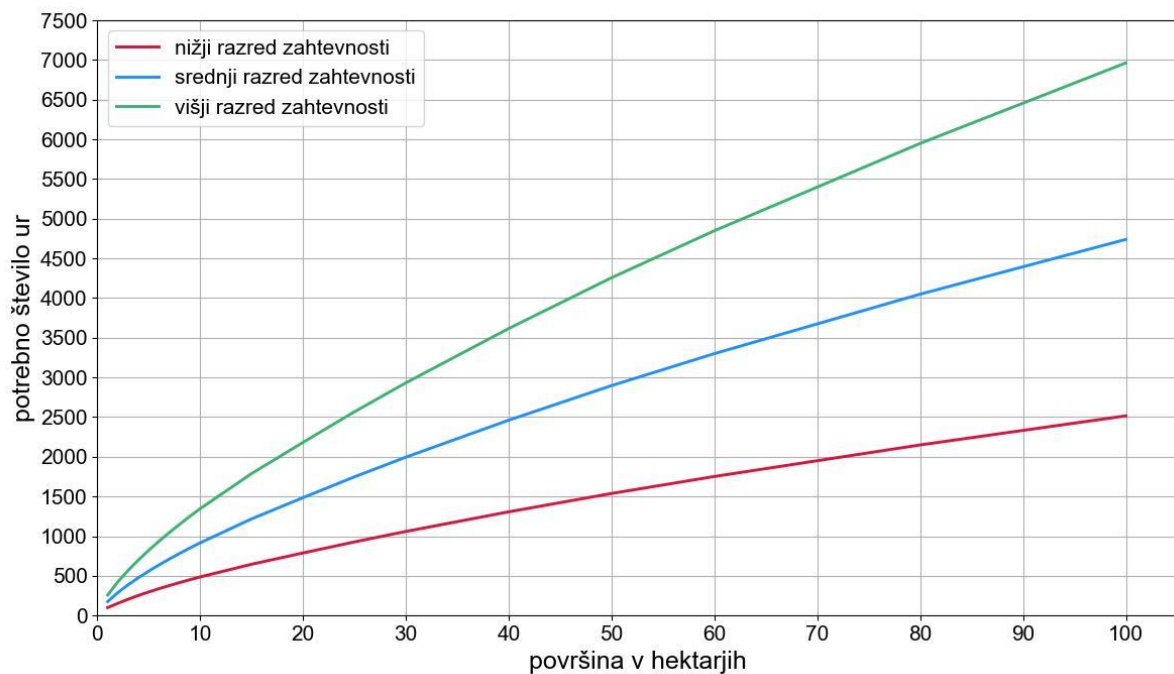
$f(x)$  – funkcija, ki opiše število porabljenih ur za izvedbo storitve glede na hektar

$x$  – površina zemljišča v hektarjih

$a, b$  – parametra porabljenih ur dela glede na raven zahtevnosti izdelave OPPN

Parameter	Nižja raven zahtevnosti		Srednja raven zahtevnosti		Višja raven zahtevnosti	
a	93,38 ur	175,74 ur	175,74 ur	258,18 ur	258,18 ur	340 ur
b	0,7157		0,7157		0,7157	

Tabela 1: Vrednosti parametrov a in b glede na razred zahtevnosti izdelave OPPN



Slika 1: Grafični prikaz potrebnih ur za izdelavo OPPN glede na površino zemljišča v hektarjih za različne ravni zahtevnosti