

ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

IZPITNI KATALOG -
POSEBNI DEL STROKOVNEGA IZPITA
ZA POOBlašČENEGA ARHITEKTA - OPPN

September 2024

OPPN

1 OPIŠI SISTEM PROSTORSKIH AKTOV PO ZUREP-3

Prostorsko načrtovanje v SLO se izvaja s pomočjo prostorskih aktov (PA). Ti so organizirani hierarhično in se delijo na strateške in izvedbene PA, na državnem, regionalnem in občinskem nivoju. Izvedbeni PA so predpisi, strateški PA pa so razvojni dokumenti in imajo usmerjevalno vlogo – strateški PA vsebujejo vizijo in koncept prihodnjega prostorskega razvoja, izvedbeni pa to uresničujejo in so podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj. Izvedbeni PA ne smejo biti v nasprotju s strateškimi PA.

Shema PA v Sloveniji:

	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 prostorske ureditve državnega pomena.
REGIONALNI NIVO	Regionalni prostorski plan (RPP)	Vsebuje regionalno pomembne strateške prostorske vsebine	/	/
OBČINSKI NIVO	Občinski prostorski plan (OPP)	Vsebuje za občino strateško pomembne prostorske vsebine.	Občinski prostorski načrt (OPN)	Predvsem za določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na celotnem območju občine.
			Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)	Predvsem za določanje podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za določena zaključena območja.
			Odlok o urejenosti naselij in krajine	Za zagotavljanje skladne podobe in identitete določenih območij.
			Sklep o lokacijski preveritvi	Za manjše spremembe OPN in DPN izven rednega postopka.

2 OPIŠI HIERARHIJO PROSTORSKIH AKTOV

Po veljavnem ZUreP-3 so obvezni prostorski akti (PA):

1. **Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)** – je hierarhično najvišji (strateški) PA, pokriva celo državo, vsebuje vizijo in koncept prostorskega razvoja RS;
2. **Regionalni prostorski plan (RPP)** – je strateški PA, pokriva celo regijo, vsebuje regionalno pomembne strateške prostorske vsebine;
3. **Državni prostorski načrt (DPN) in 2 uredbi** – so izvedbeni PA, pokrivajo prostorske posege nacionalnega pomena (največkrat območja državne infrastrukture);
4. **Občinski prostorski načrt (OPN)** – je izvedbeni PA, pokriva celo občino, vsebuje besedilo v obliki odloka in karte merila 1:5000.

Poleg obveznih PA je možno izdelati tudi:

1. **Občinski prostorski plan (OPP)** – strateški PA, pokriva celo občino in določa za občino pomembne strateške prostorske vsebine;
2. **Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)** – izvedbeni PA, namenjen podrobnejšemu urejanju manjših prostorskih celot;
3. **Odlok o urejenosti naselij in krajine (Odlok o urejenosti)** – izvedbeni PA, vsebuje določila za zagotavljanje skladne podobe in identitete določenih delov občine;
4. **Sklep o Lokacijski preveritvi** – novi izvedbeni PA, za posamična odstopanja od OPN in DPN.

3 KAJ SO STROKOVNE PODLAGE, KATERE SO OBVEZNE IN KDAJ SE IZDELA OKOLJSKO POROČILO?

Za vse PA je potrebno predhodno izdelati strokovne podlage (SP), kar zajema različne študije, strokovna gradiva in idejne zasnove. Zurep-3 pozna 4 obvezne strokovne podlage:

1. **SP z usmeritvami za razvoj (1) poselitve, (2) v krajini in (3) GJI** – obvezna pri pripravi RPP in OPP;
2. **Urbanistična zasnova (UZ)** – namenjena prostorski obravnavi pomembnejših naselij, obvezna pri pripravi RPP, OPP in OPN;
3. **Krajinska zasnova (KZ)** – namenjena obravnavi posebnih delov krajine pri pripravi RPP in OPP, lahko pa tudi za OPN, če tako določata RPP ali OPP;
4. **Elaborat ekonomike** – namenjen je preveritvi potrebnih vlaganj v javno družbeno in gospodarsko infrastrukturo zaradi načrtovanih prostorskih ureditev, obvezen pri pripravi OPN in OPPN.

Okoljsko poročilo se ne smatra za strokovno podlago, ampak je pripravljeno v sklopu postopka celovite presoje o vplivih na okolje (CPVO). Po ZUreP-3 je ta združen s postopkom priprave PA. Postopek CPVO je obvezno izvesti za vse strateške PA, načeloma pa tudi za DPN, uredbo o najustreznejši varianti in OPN, razen redkih izjem. Za OPPN izvedba CPVO ni obvezna, razen če se z OPPN spreminja NRP, gre za vpliv na varovana območja, ali če so podlaga stari PA.

4 OPIŠI STRATEGIJO PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE (SPRS)

SPRS je **temeljni prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja Slovenije**. Vsebuje vizijo in koncept prostorskega razvoja države s prednostnimi nalogami in usmeritvami za doseganje dolgoročnih ciljev.

Za izvajanje SPRS je možno pripraviti 2 vrsti akcijskih programov:

- **tematski akcijski program** – poda usmeritve za posamezna področja prostorskih ureditev, ki so v pristojnosti države (tudi za morje);
- **regionalni akcijski program** – namenjen uskladitvi zasnov prostorskih ureditev državnega pomena, z opredelitvijo predlogov izvedljivih variant za državne PIA.

Za SPRS se izvede postopek CPVO.

Osnutek SPRS se pripravi na podlagi strokovnih podlag in izhodišč, ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. Osnutka SPRS in okoljskega poročila se objavita v prostorskem informacijskem sistemu (PIS) za najmanj 60 dni, da lahko javnost in udeleženci urejanja prostora podajo svoje pripombe. K predlogu SPRS izda svoje mnenje tudi Komisija za prostorski razvoj. SPRS sprejme Državni zbor RS z resolucijo.

5 OPIŠI OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)

OPN je prostorski izvedbeni akt (PIA) in edini obvezni prostorski akt občine.

OPN določa:

- namensko rabo prostora (NRP),
- prostorsko izvedbene pogoje (PIP),
- poselitvena območja,
- območja za dolgoročni razvoj naselij,
- območja OPPN, usmeritve zanje in PIP, ki veljajo do priprave OPPN,
- obveznost projektnega natečaja,
- javne površine,
- GJI.

OPN je podlaga za graditev objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter za dovoljevanje in izvajanje negradbenih posegov.

6 KAKO V PRIPRAVO PROSTORSKIH AKTOV VKLJUČIMO JAVNOST?

Priprava vseh prostorskih aktov (PA) vključuje **sodelovanje javnosti**, ki v osnovi obsega 2 koraka:

- zajem želja, potreb in idej skupnosti in lastnikov zemljišč na samem začetku priprave PA (posveti, delavnice, ankete, zbiranje pobud ipd.), kar se upošteva pri pripravi strokovnih rešitev,
- podajanje pripomb in predlogov tekom javne razgrnitve PA, ki ne sme biti krajša od 30 dni, obsega pa tudi vsaj eno javno razpravo. Pripravlavec PA do podanih pripomb in predlogov sprejme stališča, ki so podlaga za pripravo predloga PA.

7 OPIŠI POMEN NUP, POBUDNIKA IN IZDELOVALCA PA

V postopku priprave PA sodelujejo tudi **nosilci urejanja prostora (NUP)**. To so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil, ki predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, podatke, smernice in mnenja.

Pobudnik priprave strateških prostorskih aktov (PA) je v praksi organ skupnosti (država, občine). Pripravo izvedbenih PA (in njihove spremembe) lahko sprožijo organi skupnosti ali zasebniki.

Izdelovalec strateških PA je lahko kdorkoli, v praksi pa jih izdelujejo pooblašeni arhitekti in pooblašeni prostorski načrtovalci (člani ZAPS). Izvedbene PA lahko izdelujejo samo pooblašeni prostorski načrtovalci, OPPN pa tudi pooblašeni arhitekti (člani ZAPS).

8 OPIŠI POSTOPEK PRIPRAVE OPPN PO ZUREP-3

OPN in OPPN se pripravljata po skoraj enakem postopku, s to razliko, da je za OPN postopek CPVO obvezen, za OPPN pa ne in se izvede, če se z OPPN spreminja NRP, gre za vpliv na varovana območja, ali če so podlaga stari PA – takrat se v postopek priprave OPPN vključi tudi CPVO na način, kot je to pri OPN.

Postopek priprave OPN / OPPN zajema naslednje faze:

- izdelava strokovnih podlag, zajem pobud javnosti in po potrebi posvetovanje z NUP,
- pridobitev mnenja Zavoda RS za varstvo narave (ZRSVN) o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- sklep o pripravi (sprejme ga župan),
- osnutek OPN / OPPN in pridobivanje prvih mnenj NUP (pri OPN tudi na okoljsko poročilo),
- javna objava dopolnjenega osnutka (pri OPN tudi okoljskega poročila) – zbiranje predlogov in pripomb javnosti, do katerih občina po JR sprejme stališča,
- predlog OPN / OPPN in po potrebi pridobivanje drugih mnenj NUP (ter odločbe o sprejemljivosti vplivov na okolje pri OPN),
- po potrebi razrešitev nasprotja javnih interesov na Komisiji Vlade za prostorski razvoj,
- sprejem OPN / OPPN na občinskem svetu.

9 OPIŠI NAMEN OPPN PO ZUREP-3

OPPN je namenjen podrobnejšemu načrtovanju:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja,
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje,
- GJI in družbene infrastrukture,
- kmetijske proizvodnje,
- turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini,
- odprave ali zmanjšanja posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije,
- izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali
- urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi na območjih, kjer z OPN ni predviden. Obsega lahko tudi prostorsko nepovezana območja, sprejme pa ga lahko tudi več občin skupaj.

10 OPIŠI VSEBINO OPPN

VIR: smiselna interpretacija 127. člena ZureP-3 in 86. člena PRS (določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov)

V odvisnosti od obravnavanega primera se z OPPN določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev (vrste del in gradenj, vrste dejavnosti, vrste objektov, velikost in oblikovanje objektov, ureditev zunanjih površin);
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

11 KAKO DOLOČIMO VELIKOST, ZMOGLJIVOST IN LEGO STAVB V OPPN?

VIR: smiselna interpretacija 87. člena PRS (določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov)

Najustreznejši način za določanje velikosti, zmogljivosti in lege stavb v OPPN je s pomočjo:

- tipologije zazidave,
- regulacijskih črt (in območja za gradnjo stavb),
- višinskih gabaritov in lahko tudi tlorisnih,
- stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo,
- potrebnih odmikov od druge gradbene parcele ali objektov.

Pri navedenih določilih je potrebno poskrbeti za zadostno tolerančno območje.

12 KATERE REGULACIJSKE ČRTE POZNAMO IN ČEMU JE VSAKA IZMED NJIH NAMENJENA?

VIR: 89. člen (regulacijske črte) Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) - PRS:

1 Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.

2 Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.

3 Regulacijska linija (RL) je črta, ki:

- ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti;
- praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
- praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom.

4 Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

5 Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

6 Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

7 Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

8 V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.

13 KAKO OPREDELIMO VIŠINSKE GABARITE OBJEKTOV V OPPN?

VIR: 90. člen PRS (višine objektov – višinski gabariti)

1 Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.

2 Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:

- sleme objektov;
- strešni fasadni venec;
- kapi streh in podobno.

3 Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.

4 Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.

14 KAKO OPREDELIMO STOPNJO IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO?

VIR: 91. člen PRS (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

1 Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:

- s številom stanovanj na hektar (stan./ha);
- s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.

2 Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

3 Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

4 Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

5 Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

6 Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

- mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
- degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
- območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

7 Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

8 Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

15 KAKO V OPPN DOLOČIMO GRADBENO PARCELO?

VIR: 39. člen ZUreP-3 (merila za načrtovanje gradbenih parcel)

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel v prostorskih izvedbenih aktih se glede na namen objekta upoštevajo zlasti:

- organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta;
- tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele;
- površina utrjenih zunanjih površin in površina pod pomožnim objektom;
- krajevno značilna parcelna struktura, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejena uporaba zemljišča v skladu z drugimi predpisi.