

## **Nekaj o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPN)?**

### **1. Kaj so prostorski akti?**

Splošni pogoji se nanašajo na izdelavo prostorskih aktov npr. občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju »OPPN«), smiselno enako velja za spremembe OPPN, spremembe Občinskih lokacijskih načrtov (OLN), Zazidalnih načrtov (ZN) in Ureditvenih načrtov (UN).

### **2. Kaj je OPPN?**

OPPN je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. Z OPPN se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih, ki jih je potrebno enovito zasnovati in opremiti ali sanirati. Določa merila in pogoje za posege v prostor, lego in velikost objektov, oblikovnost, parcelacijo, infrastrukturno opremljenost, varovanje okolja, varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave ipd. upoštevajoč usmeritve podane v OPN in uskladitev zahtev vseh vključenih deležnikov.

Postopek sprejemanja OPPN vključuje javnost, nosilce urejanja prostora in obravnave na Občinskem svetu. Sprejme se z odlokom, ki se objavi v uradnem listu.

### **3. Kdaj se izdelava OPPN?**

OPPN-ji se izdelujejo v osnovi na območjih, kjer to predpisuje nadrejeni prostorski akt t.j. Občinski prostorski načrt (v nadaljevanju »OPN«), na območjih razpršene gradnje (oznaka Ap) ali za preseganje prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), določenih v OPN.

### **4. Naročnik OPPN?**

Naročniki OPPN so lahko fizične osebe, lastniki zemljišč v območju OPPN, pogosto pa tudi Občine, ki vodijo postopek priprave OPPN, upoštevajoč javni interes.

Pripravlavec je Občina, ki je pristojna za urejanje prostora, ki pa je lahko hkrati naročnik OPPN-ja.

### **5. Kdo lahko izdeluje OPPN?**

OPPN lahko izdelujejo projektantska podjetja, ki so za to dejavnost registrirana in ki zaposlujejo odgovorne prostorske načrtovalce z ustreznim pooblastilom (licenco) Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS).

### **6. Postopek priprave OPPN?**

OPPN sprejme občinski svet z odlokom. Postopek priprave OPPN je predpisan za zakonom in poenostavljeno predstavljeno poteka po naslednjih fazah:

**1. Pobuda:** Postopek se začne na podlagi pobude, ki jo pobudnik posreduje občini. Pobuda naj bi zajemala idejno zasnovo območja.

**2. Sklep o začetku postopka:** Uradno se postopek začne s sklepom o začetku priprave, ki ga sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu.

**3. Osnutek OPPN:** Pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z občino pripravi osnutek OPPN na podlagi prikaza stanja prostora, OPN-ja in izraženih investicijskih namer občine ter drugih oseb.



4. Smernice: Občina pošlje osnutek OPPN nosilcem urejanja prostora ter jih pozove, da ji v roku 30 dni od prejema poziva dajo smernice.
5. Dopolnjen osnutek OPPN: Ob upoštevanju smernic se dopolni osnutek OPPN.
6. Sodelovanje javnosti: Izvede se 30 dnevna javna razgrnitev, v sklopu katere je tudi javna obravnava. V tej fazi lahko lastniki podajo pripombe in predloge na OPPN.
7. Stališča do pripomb: Občina zavzame stališča do pripomb. Odvisno od statuta občine, je v tej fazi ponekod 1. obravnava odloka o OPPN.
8. Predlog OPPN: Na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov javnosti se izdela predlog OPPN.
9. Mnenja: Predlog OPPN občina posreduje nosilcem urejanja prostora, da dajo v 30 dneh mnenje, ali predlog občinskega prostorskega načrta upošteva smernice.
10. Usklajen predlog: Na podlagi zadnjih usklajevanj z nosilci urejanja se izdela usklajen predlog OPPN.
11. Sprejem: Občina predloži občinskemu svetu usklajen predlog OPPN v sprejem, če je iz mnenj nosilcev urejanja prostora razvidno, da so v predlogu občinskega prostorskega načrta smernice upoštewane in če je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, izdalo potrdilo, da so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi. OPPN sprejme občinski svet z odlokom: Objavi se v uradnem glasilu.

## **7. Zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja OPPN?**

Občina in lastniki zemljišč lahko sklenejo urbanistično pogodbo, s katero se določijo obveznosti lastnikov zemljišč, med drugim finančne obveznosti (stroški priprave OPPN, komunalnega opremljanja zemljišč, zagotavljanja zemljišč ipd.) in obveznost zagotavljanja izgradnje infrastrukture.

Komunalno opremljanje zemljišč se izvede na osnovi Programa komunalnega opremljanja zemljišč, ki se kot samostojni akt sprejme v postopku sprejemanja OPPN ali ločeno. Tako kot OPPN, ga sprejema občinski svet. V programu komunalnega opremljanja so določena predvidena dela, potrebna za zahtevano komunalno opremo območja, stroški izvedbe takšne opreme, ter način razdelitve teh stroškov na posamezne lastnike zemljišč.

V nadaljevanju lastniki zemljišč lahko z Občino sklenejo še Pogodbo o komunalnem urejanju, s katero na osnovi Programa opremljanja določijo, kako bo voden postopek izvedbe komunalne opreme (ali neposredno lastniki ali iz občinskega proračuna), kakšne finančne in postopkovne obveznosti ima vsaka stranka ter termini izvedbe teh obveznosti. Vložek investitorja v komunalno opremo se poračuna pri plačilu komunalnega prispevka.

Zapisala:

Mateja Sušin Brencce, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0928 A