



# UREJANJE PROSTORA V OBČINAH

**Marinka Konečnik Kunst, Masterplan d.o.o.**

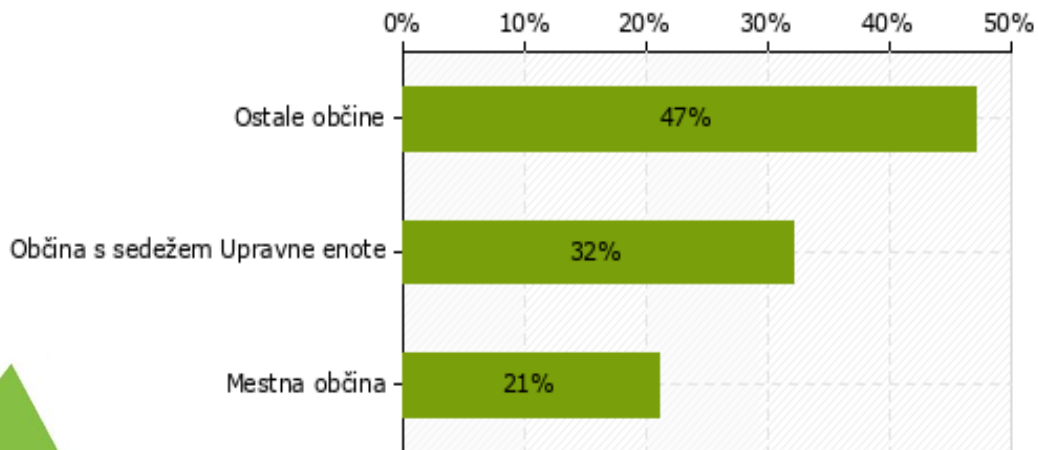
Laško, 24. oktober 2024



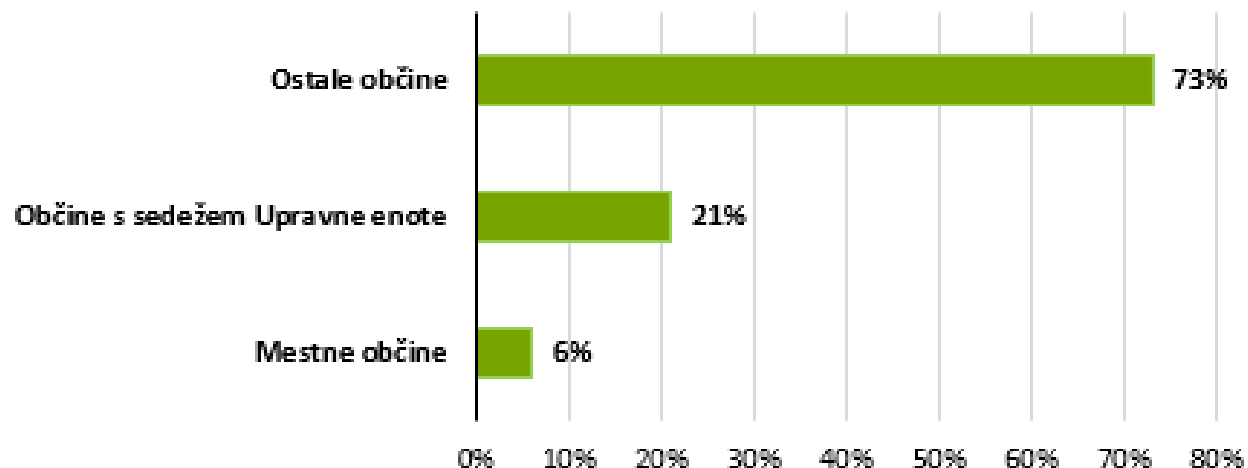
- ✓ izvedena je bila anketa o stanju na področju urejanja prostora v občinah
- ✓ zajela je naslednja področja:
  - občinski prostorski načrt
  - občinski podrobni prostorski načrt
  - mnenja o skladnosti DGD s prostorskimi akti
  - zemljiška politika in gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
  - organizacija in kadri, občinski urbanist
  - financiranje dejavnosti urejanja prostora
- ✓ predlagani odgovori, možnost podaje lastnega mnenja

- ✓ na anketo se je odzvalo 105 občin, na posamezne sklope je odgovorilo cca 40 % občin
- ✓ razvrstitev občin, ki so sodelovale v anketi:

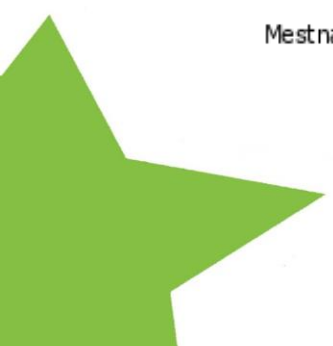
struktura občin v anketi:



struktura vseh občin v Sloveniji:



Skupnost občin Slovenije



## OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

- ali ima občina sprejet OPN in leto sprejema
- trajanje postopka v letih
- finančna sredstva za pripravo OPN, SP in OP
- število postopkov SD OPN
- osnovni razlogi za SD OPN
- ocena uporabnosti in kakovosti OPN
- ocena sistema načrtovanja prostora z OPN
- katera področja OPN so problematična iz vidika zahtev po pripravi SP, vsebinskega usklajevanja v prostoru in odzivnosti
- lastna razmišljanja občine

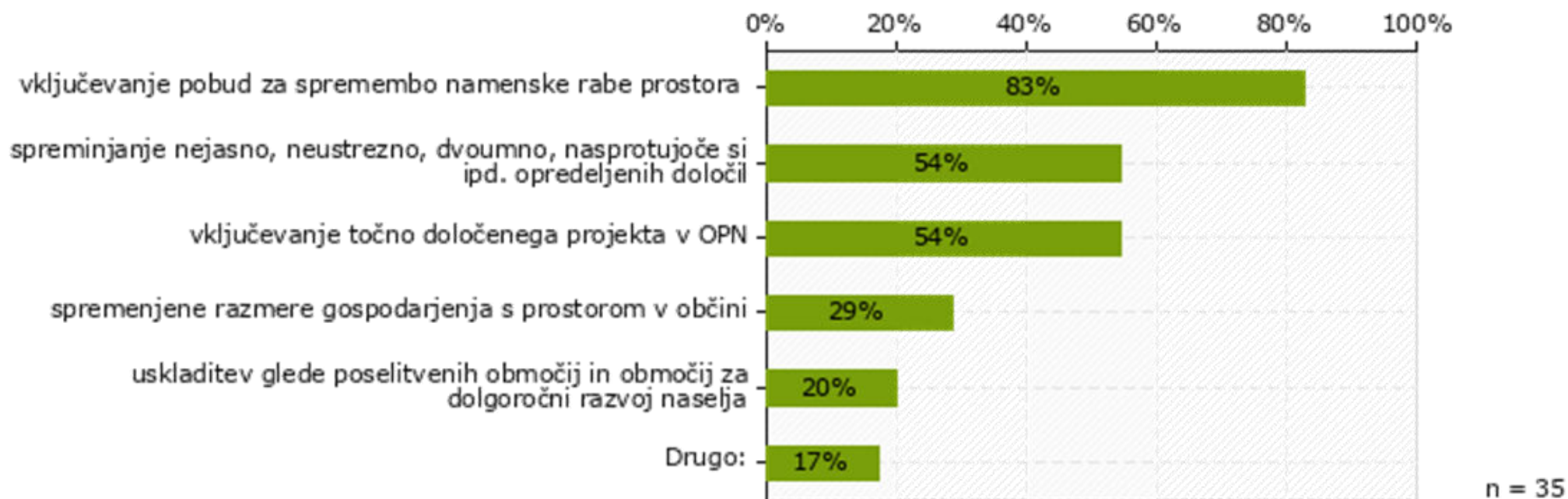


## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPN (1)

- ✓ 75 % občin, ki so sodelovale v anketi, je OPN sprejelo v obdobju od 2010 do 2016, največ v letu 2013;
- ✓ v več kot 60 % občin je postopek v povprečju trajal od 5 do 8 let, v nobeni manj kot 4 leta, v skoraj 20 % pa 9 ali več let
- ✓ stroški: celota od 60.000 do 3,8 mio EUR (strokovne podlage od 20.000 do 280.000 EUR; HHŠ od 11.000 do 80.000 EUR, OPN od 35.000 do 1.650.000 EUR, OP od 15.000 do 335.000 EUR); malo odgovorov, rezultati nezanesljivi
- ✓ v anketi sodelujoče občine so že izvedle vsaj 1 postopek sprememb in dopolnitev OPN, razen 4 (od tega sta 2 v enem ali dveh postopkih, ki niso končani); nekatere občine so izvedle že 7 ali več postopkov SD OPN (npr. 7, 8, 9, 11)

## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPN (2)

✓ razlogi za spremembe in dopolnitve OPN:



## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPN (3)

- ✓ okoli 50 % občin meni, da je OPN naravnan razvojno, omogoča uresničevanje zastavljenih strategij, je kvalitetno orodje za regulacijo občinskega prostora, vsebuje pa preveč nepotrebnih določil, vključenih zaradi zahtev NUP, ki preveč posegajo v pristojnosti občin;
- ✓ 66 % občin meni, da so v pripravo OPN vložile veliko več dela, energije in stroškov, kot kažejo rezultati;
- ✓ 89 % občin meni, da je postopek preveč zahteven, preobširen in traja predolgo, zakonodaja pa se preveč pogosto spreminja;
- ✓ občine predlagajo „poenostavljene“ postopke za ciljne investicije oziroma manjše posege ter posledice za NUP, ki aktov ne izdajajo pravočasno

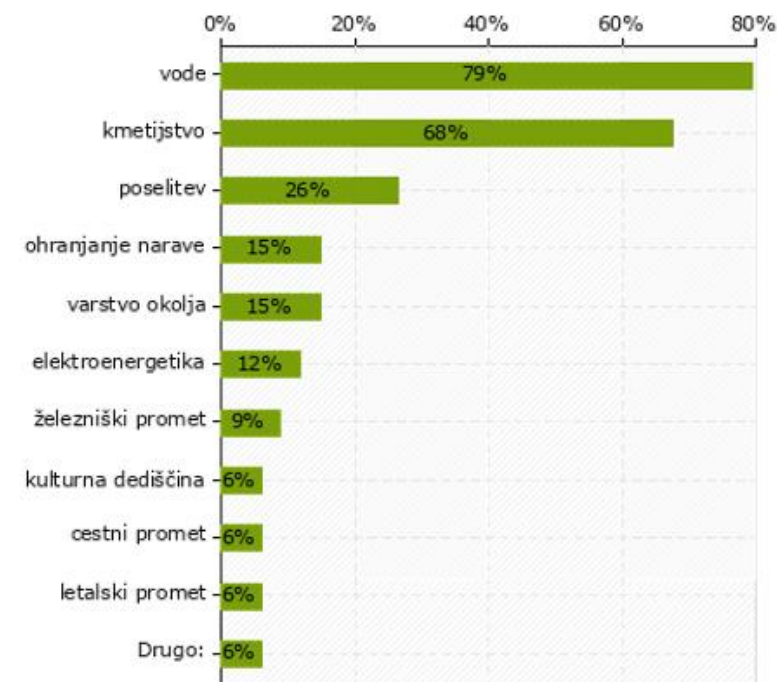
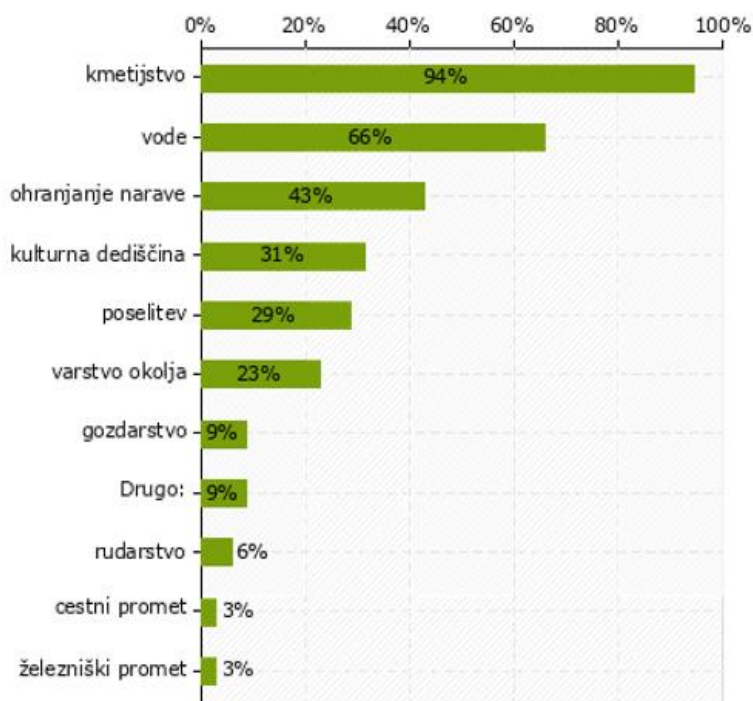
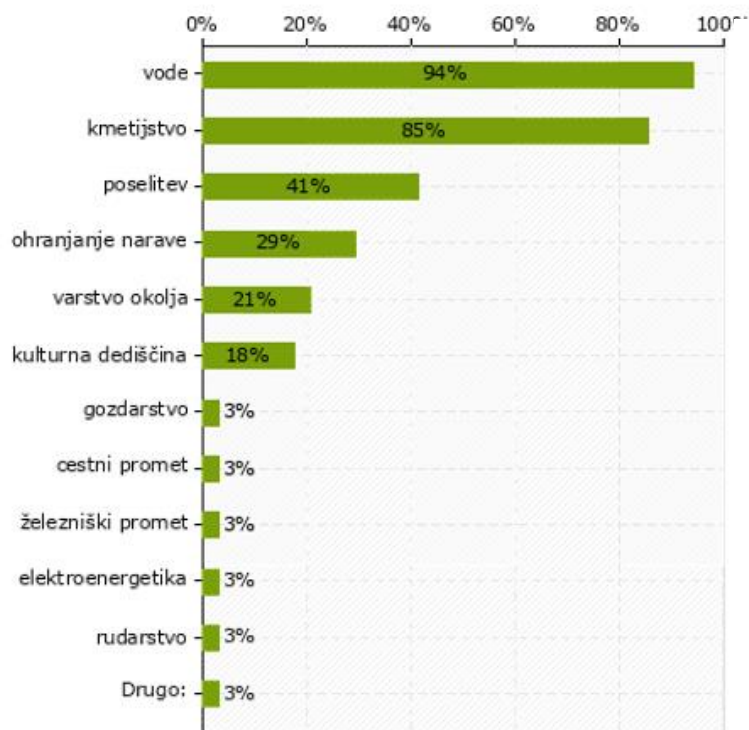
## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPN (4)

✓ problematična področja:

zahteve po pripravi SP

vsebinsko usklajevanje

odzivnost





# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

- ali občina večji del prostorskih ureditev načrtuje z OPPN
- ali so OPPN ustrezni in kvalitetni
- kako ravna občina, če pobuda investitorja ni skladna z določili OPPN
- ocena postopka priprave in sprejemanja OPPN
- trend v kvaliteti izdelanih PIA v občini
- lastna razmišljanja občine



## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPPN (1)

- ✓ več kot 50 % občin z OPPN ureja večino območij večjih posegov v prostor, nepozidanih stavbnih zemljišč, prenove, degradiranih območij ipd.;
- ✓ le 32 % občin pripravlja OPPN na lastno pobudo in jih sama tudi financira;
- ✓  $\frac{3}{4}$  OPPN, ki se pripravljajo na pobudo investitorja, financira investitor;
- ✓ da so OPPN kvalitetna podlaga za posege v prostor z jasno določeno vsebino, meni manj kot 30 % občin; pri tem 70 % občin navaja, da so nekateri OPPN kvalitetni, drugi pa ne;
- ✓ 60 % občin ocenjuje, da je kvaliteta OPPN odvisna od izdelovalca, se pa s časom izboljšuje.

## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z OPPN (2)

### ✓ ocena postopka priprave OPPN:



### Glavni predlogi občin:

- ✓ OPPN naj ima drugačen (krajši) postopek, kot OPN, v zakonu naj bo posebej določen
- ✓ izdelava OPPN je smiselna, če gre za znanega investitorja;
- ✓ skrajšan postopek za manjše spremembe in prilagoditve;
- ✓ standardizacija oblike, vsebinska razbremenitev, manj določni, večje tolerance.

## MNENJA O SKLADNOSTI DGD S PA



- PA, po katerem se v občini izvaja največ posegov v prostor
- splošna ocena skladnosti izdelanih DGD s PA
- kvaliteta izdelanih DGD v delu, ki opisuje skladnost s PA
- organizacija službe v občini za izdajo mnenj o skladnosti DGD s PA
- ocena angažiranosti za izdajanje mnenj o skladnosti DGD s PA
- odnos Upravne enote do izdanih mnenj o skladnosti DGD s PA
- lastna razmišljanja občin

# Bistveni poudarki iz ankete v zvezi s skladnostjo DGD s PA (1)

- ✓ več kot 90 % števila posegov v prostor se izvaja na podlagi OPN
- ✓ ocena skladnosti DGD s PA občine in ocena kvalitete DGD v delu, ki opisuje skladnost s PA



## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi s skladnostjo DGD s PA (2)

- ✓ v več kot 70 % občin mnenja o skladnosti DGD s PA pripravlja sodelavec, ki poleg tega opravlja tudi druge naloge; manj kot 10 % občin ima zaposlenega vsaj enega sodelavca samo za mnenja, za ostale občine naloge opravlja skupna občinska uprava ali zunanji izvajalec po pogodbi;
- ✓ več kot 60 % občin meni, da za pripravo mnenj porabijo preveč časa, predvsem zaradi pomanjkljivo pripravljene DGD in zahtev po dopolnitvah; v kolikor je dokumentacija ustrezno pripravljena, izdaja mnenja ne zahteva veliko časa; največji problem: nezahtevni objekti
- ✓ da UE upošteva mnenje občine, navaja manj kot 40 % občin. Polovica jih meni, da se mnenja upoštevajo večinoma in da UE ne glede na mnenje občine tudi same preverjajo skladnost;
- ✓ podana zanimiva razmišljanja in predlogi občin

## ZEMLJIŠKA POLITIKA, GOSPODARJENJE S SZ

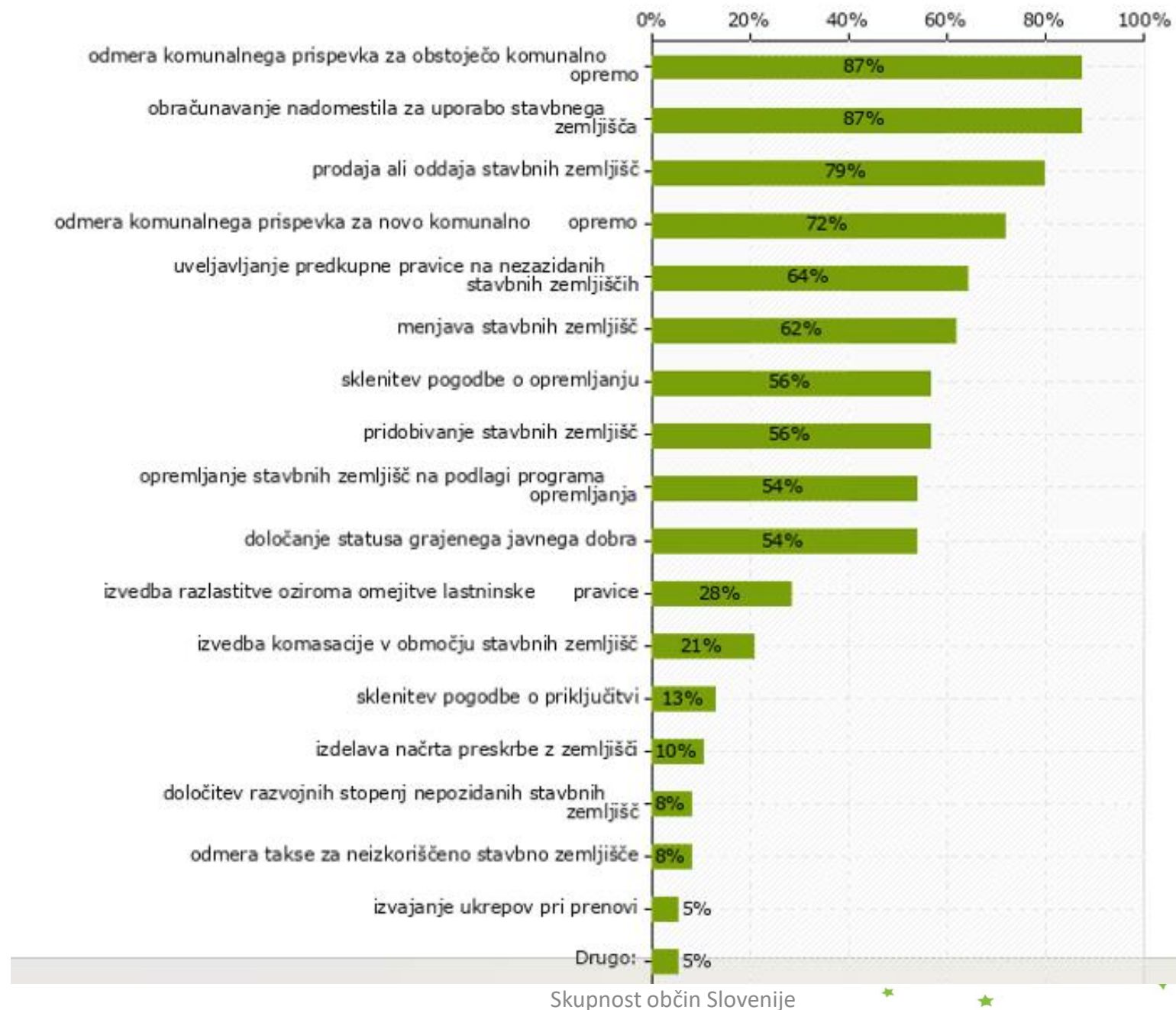
- organizacija službe v občini za izvajanje nalog v zvezi z zemljiško politiko oziroma stavbnimi zemljišči
- ukrepi občine za izvajanje zemljiške politike in gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, uporabljeni po 01. 06. 2018
- ali ima občina v lasti stavbna zemljišča, ki jih lahko realno ponudi potencialnim kupcem
- kako občina odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo
- lastna razmišljanja občin



## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z zemljiško politiko (1)

- ✓ naloge v zvezi z zemljiško politiko in stavbnimi zemljišči v 66 % občin opravlja sodelavec, ki poleg tega opravlja tudi naloge na drugih področjih; v ostalih občinah naloge opravlja skupna občinska uprava, oddelek v občinski upravi ali sodelavec v občinski upravi;
- ✓ okoli 40 % občin navaja, da razpolagajo s stavbnimi zemljišči, ki jih lahko ponudijo kupcem, a jih večina nima večjih zalog. Ostale zalog (ponudbe) nimajo;
- ✓ občine ocenjujejo, da bi bilo treba področju nameniti več strokovne pozornosti in politične podpore;
- ✓ Uporaba ukrepov zemljiške politike:





## ORGANIZACIJA, KADRI, OBČINSKI URBANIST

- kako občina opravlja naloge s področja urejanja prostora
- kako občina zagotavlja sodelovanje občinskega urbanista
- kako občina izbira izvajalce za pripravo prostorskih aktov občine
- kateri kriterij je odločilen pri izbiri izvajalca za izvedbo nalog s področja urejanja prostora
- ali je občina za opravljanje nalog s področja urejanja prostora ustrezno ekipirana
- lastna razmišljanja občin

## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z organizacijo in kadri (1)

- ✓ v dobri polovici občina naloge s področja urejanja prostora opravlja sodelavec, ki poleg tega opravlja tudi naloge na drugih področjih; v ostalih občinah naloge opravlja skupna občinska uprava, oddelek v občinski upravi ali sodelavec v občinski upravi;
- ✓ Občinski urbanist: 51 % občin: po četrtem odstavku 335. člena ZUreP-3; 41 % občin: PPN (v obeh primerih zaposlen v občini ali skupni občinski upravi); ostali po pogodbi z zunanjim izvajalcem
- ✓ izbor izvajalcev: 73 % občin: najugodnejša ponudba za vsako posamezno nalogo; 20 % občin sodeluje pretežno s stalnim izvajalcem;
- ✓ ključno pri izboru izvajalca: izkušnje občine z izvajalcem (63 % občin), najnižja cena (56 % občin), reference (49 % občin)

# Bistveni poudarki iz ankete v zvezi z organizacijo in kadri (2)

## ✓ Ocena uspešnosti izvajanja nalog:



Nekatera razmišljanja občin:

- ✓ za učinkovito delo bi bilo potrebno organizirano in permanentno izobraževanje
- ✓ predpisi se spreminjajo preveč pogosto in zahtevajo nova usposabljanja, v veljavi pa ostajajo tudi stari predpisi – zmeda
- ✓ potrebne bi bile kadrovske okrepitve, a ni kadra, predvsem ni arhitektov in urbanistov z izkušnjami
- ✓ prostorski načrtovalci niso zainteresirani za delo v občinskih upravah (nizke plače, pogoji dela).

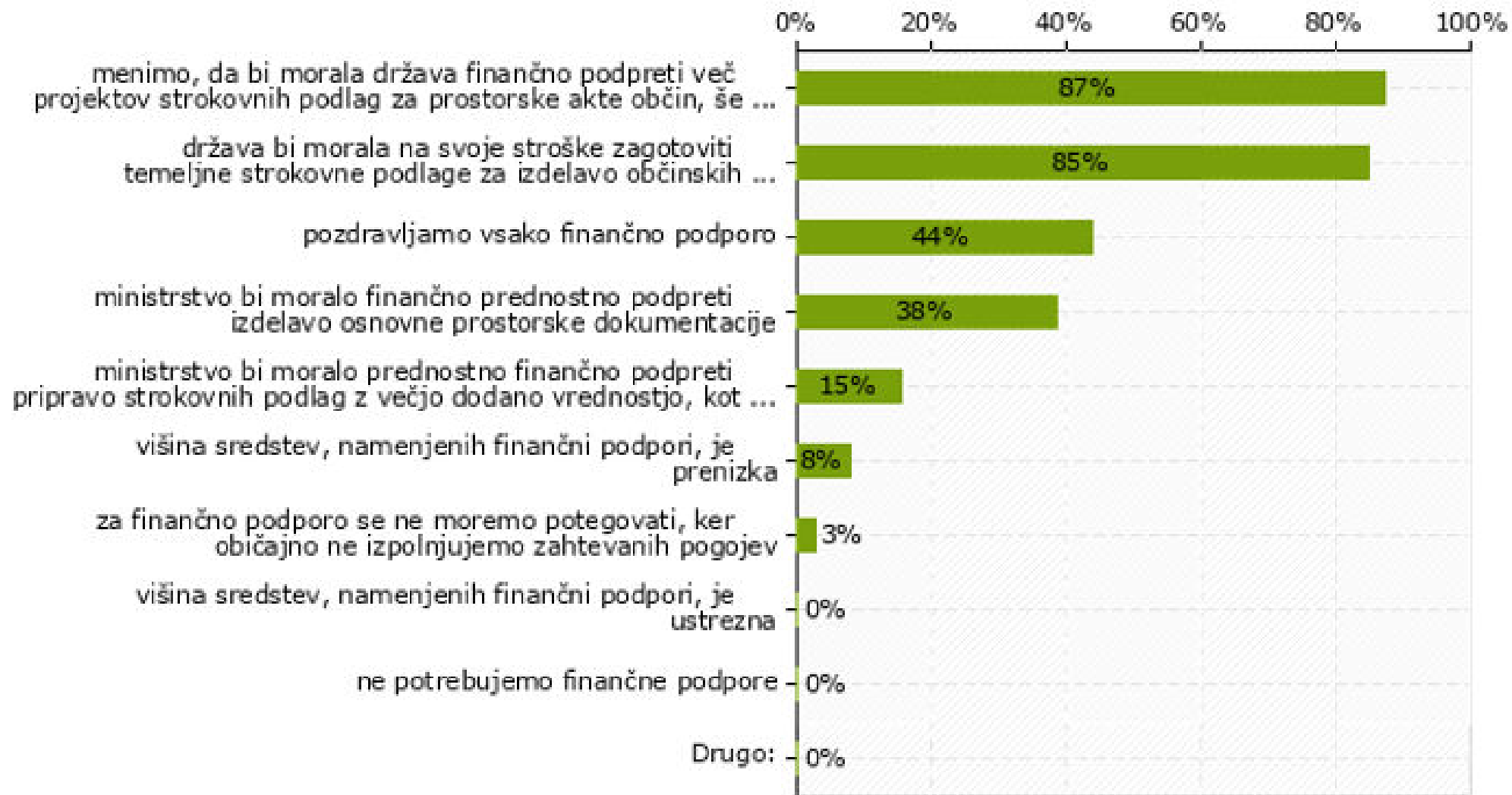
## FINANCIRANJE DEJAVNOSTI UREJANJA PROSTORA



- ali uspe občina v proračunu zagotoviti zadostna sredstva za pripravo različnih vrst potrebne prostorske dokumentacije
- če občina ne uspe zagotoviti zadostnih finančnih sredstev, kaj so glavni razlogi
- ocena finančne podpore občinske prostorske dokumentacije s strani države oziroma ministrstva, pristojnega za prostor
- lastna razmišljanja občine

## Bistveni poudarki iz ankete v zvezi s financiranjem dejavnosti (1)

- ✓ 65 % občin v proračunih zagotavlja zadostna sredstva za pripravo prostorske dokumentacije; ostale ocenjujejo, da zagotavljajo največ 60 %, v glavnem zaradi previsokih cen prostorske dokumentacije in ker potrebe po prostorskih aktih niso ocenjene kot nujne;
- ✓ država bi morala zagotoviti in finančno kriti strokovne podlage, še posebej tiste, ki jih nalaga zakon; to velja tudi za hidrološko hidravlične študije
- ✓ zadeve se slabšajo, z vsako spremembo zakonodaje na področju prostora se vedno več nalog prelaga na občine;
- ✓ ocena finančne podpore občinske prostorske dokumentacije s strani države oziroma ministrstva, pristojnega za prostor:





**Hvala za pozornost!**

