



Številka: 007-467/2015
Ljubljana, 03. marec 2017
EVA 2016-2550-0006
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <a href="mailto:gp.gs@gov.si">gp.gs@gov.si</a>

**ZADEVA: Predlog Zakona o urejanju prostora – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne .... pod točko ... sprejela

**SKLEP:**

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakon o urejanju prostora (ZUreP - 2) (EVA: 2016-2550-0006) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

mag. Lilijana Kozlovič  
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:  
predlog zakona

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

**3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor

**3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:**

**4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:**

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor

## 5. Kratak povzetek gradiva:

Nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) razveljavnja in nadomešča Zakon o prostorskem načrtovanju, Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) ter Zakon o umeščanju prostorskih ureditev v prostor (ZUPUDPP) in združuje vsebino urejanja teh zakonov na enem mestu v krovnem zakonu. Urejanje prostora tako po novem obsega prostorsko načrtovanje na državni in občinski ravni, prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike, instrumente spremljanja stanja v prostoru ter zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

Nov ZUreP-2 nadgrajuje že vpeljan sistem državnega in občinskega prostorskega načrtovanja, prostorske ukrepe in ukrepe zemljiške politike, pri tem pa uvaja tudi nekatere bistvene novosti:

- dosledno izpeljuje načelo usklajevanja interesov in sodelovanja med udeleženci pri urejanju prostora;
- daje zakonsko podlago državnim pravilom urejanja prostora, ki so trenutno še predmet Uredbe o prostorskem redu Slovenije in širi pojem državnega prostorskega reda kot mesta, kjer se zbirajo pravila, smernice in dobra praksa s področja urejanja prostora;
- vpeljuje instrument prevlade ene javne koristi nad drugo v primeru, ko nastane kolizija javnih interesov in na strokovni ravni ni možno doseči usklajene rešitve;
- omogoča boljše in zgodnejše sodelovanje javnosti v postopkih priprave prostorskih aktov in vzpostavlja možnost sodnega varstva glede sprejetih prostorskih izvedbenih aktov;
- prednostno usmerja poselitve v urbana naselja, znotraj katerih se primarno izvaja notranji razvoj;
- daje zakonsko podlago na podlagi katere se lahko preko instituta dopolnilne gradnje ohranja in dopolnjuje posamična poselitve, pri čemer zakon ne razlikuje več vnaprej med razpršeno poselitvijo in razpršeno gradnjo, ampak je to prepuščeno individualnim postopkom, v katerih se občina opredeli do takšne dopolnilne gradnje;
- ustanavlja Komisijo za prostorski razvoj Vlade RS, ki kot delovno telo Vlade RS poda mnenje glede prevlade ene javni koristi nad drugo, skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih aktov ter potrjuje Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, regionalni prostorski plan in poročilo o prostorskem razvoju Slovenije;
- ustanavlja Prostorski svet pri Ministrstvu za okolje in prostor (MOP), ki deluje kot strokovno posvetovalno telo MOP ter nudi strokovno podporo delovanju Komisije za prostorski razvoj Vlade RS;
- širi vlogo MOP kot nosilca urejanja prostora ne samo za poselitve, ampak tudi za pestrost krajin in za skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora;
- določa sodelovanje občinskega urbanista v občinskih zadevah urejanja prostora;
- opredeljuje status nevladnih organizacij, ki delujejo v javnem interesu na področju urejanja prostora in jim daje možnost vlaganja pravnih sredstev zoper prostorske izvedbene akte;
- vpeljuje novo strukturo državnih in občinskih prostorskih aktov, pri čemer razlikuje med prostorskimi strateškimi akti in prostorskimi izvedbenimi akti;
- določa regionalni prostorski plan kot nov prostorski strateški akt na ravni razvojnih regij, kot so prepoznane z zakonom, ki spodbuja skladen regionalni razvoj;
- določa občinski prostorski plan kot neobvezen prostorski strateški akt na ravni občine, katerega vsebina naj bi se dolgoročno gledano zaobjela v regionalnem prostorskem planu,
- razbremenjuje vsebino dosedanjih občinskih prostorskih načrtov (OPN) z izločanjem strateškega dela in dela, ki ga prevzamejo Odloki o urejanju podobe naselij in krajine, tako da OPN postane občinski prostorski izvedbeni akt, ki določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje;
- vpeljuje nov način načrtovanja prostorskih ureditev državnega pomena, ki omogoča fleksibilnost postopka in bodisi zaustavitev načrtovanja na ravni DPN bodisi izvedbo združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja, v katerem se investitorju po principu vse-na-enem-mestu izda celovito dovoljenje, ki predstavlja gradbeno dovoljenje, okoljevarstveno soglasje in hkrati DPPN;
- vpeljuje nove prostorske ukrepe (začasna raba prostora, predkupna pravica države) ter nadgrajuje nekatere obstoječe (npr. grajeno javno dobro);
- vpeljuje naloge gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, ki jih lahko izvajajo zemljiške službe;
- določa vodenje evidence stavbnih zemljišč na ravni občine;
- vzpostavlja pravila za določanje gradbenih parcel;
- vpeljuje nove finančne mehanizme zemljiške politike, kot je izravnalni prispevek;
- posodablja vlogo elektronskega poslovanja pri pripravi in sprejemu prostorskih aktov preko

- prostorskega informacijskega sistema;
- zavezuje k spremljanju in analizi stanja v prostoru, preko katerega se vrednotijo investicijske in druge pobude.

**6. Presoja posledic za:**

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	<b>DA</b>
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	<b>DA</b>
c)	administrativne posledice	<b>DA</b>
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	<b>DA</b>
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	<b>DA</b>
e)	socialno področje	<b>DA</b>
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>– nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>– razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>– razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul>	<b>DA</b>

**7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**

Predlagani zakon ima negativne finančne posledice nad 40.000 EUR:

- Za državni proračun so predvidene finančne posledice zaradi povečanja odhodkov v letu 2018 v višini 698.300,00 EUR, v letu 2019 v višini 698.300,00 EUR, ter v letu 2020 v višini 648.300,00 EUR.
- Za občinske proračune so predvidene finančne posledice zaradi povečanja odhodkov v letu 2018 v višini 3.680.000,00 EUR, v letu 2019 v višini 3.680.000,00 EUR in v letu 2020 v višini 3.680.000,00 EUR.
- Za občinski proračun so predvidene pozitivne finančne posledice zaradi povečanja prihodkov občinskih proračunov za leto 2018 v višini 20.140.000,00 EUR, za leto 2019 višini 20.140.000,00 EUR, ter za leto 2020 v višini 20.140.000,00 EUR.

<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov	/	(+) 13.780.000	(+) 13.780.000	(+) 13.780.00
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna	/	(+) 698.300	(+) 698.300	(+) 648.300
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov	/	(+) 3.460.000	(+) 3.460.000	(+) 3.460.000
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
<b>SKUPAJ</b>				
<b>OBRAZLOŽITEV:</b>				
<b>Negativne finančne posledice</b>				
Predlagani zakon ima negativne finančne posledice nad 40.000 EUR:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zaradi uvajanja novega instituta regionalnega prostorskega plana, ki naj se pripravi v vsaki od 12 razvojnih regij, predvidenih po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Za vodenje postopka njegove priprave bo Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo javni razpis, pri čemer se prvenstveno cilja na sodelovanje obstoječih in strokovno okrepljenih regionalnih razvojnih agencij. Teh je trenutno 12, po ena za vsako razvojno regijo, pri čemer deluje tudi 14 sodelujočih institucij, ki prav tako opravljajo nekatere splošne razvojne naloge in so vpisane v evidenco regionalnih razvojnih agencij (podatek MGRT na dan 29.7.2016).</li> </ul>				

Priprava regionalnega prostorskega plana naj bi bila vsebinsko povezana s pripravo regionalnega razvojnega programa, zaradi česar določene strokovne podlage že obstajajo, prav tako pa usposobljen kader, ki lahko usklajuje različne interese v prostoru. Za vodenje postopka priprave, izdelavo samega dokumenta in njegovih strokovnih podlag se v grobem ocenjuje, da bo potreben strošek cca. 300.000,00 EUR na razvojno regijo, kar pomeni skupaj 3.600.000,00 EUR, pri čemer se ta strošek razdeli na obdobje treh let, kolikor se ocenjuje, da bo trajal postopek priprave, torej 1.200.000,00 EUR za leto 2018, 2019 in 2020. Zaradi vsebin, ki naj se v regionalnem prostorskem planu obdelajo, so zanj zainteresirane tako občine, kot tudi država, ki naj v njem uskladi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena. Pri tem je zamišljen model sofinanciranja države in občin (60/40, torej država letno 720.000,00 EUR in občine skupaj letno 480.000,00 EUR oziroma vsaka 2.270,00 EUR). Glede na izvajanje Operativnega programa za obdobje 2014-2020, v skladu s katerim so bili že odobreni regionalni projekti v smislu regionalnega prostorskega načrtovanja, bo veliko podlag za pripravo regionalnega prostorskega plana do uveljavitve tega zakona že pripravljenih tudi na tej podlagi. Glede na vsebino regionalnega prostorskega plana, ki bo usklajeval tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, se del državnega sofinanciranja prenese na pobudnike za državno prostorsko načrtovanje. Prispevek občine, namenjen regionalnemu prostorskemu planu, se deloma pokrije iz naslova zmanjšanja obsega in podlag za izdelavo občinskega prostorskega načrta.

- Za delovanje novoustanovljenega Prostorskega sveta Ministrstva za okolje in prostor, v katerem je predvideno delovanje 11 zunanjih strokovnjakov, je potrebno zagotoviti stroške sejin. V kolikor se bo omenjeni svet sestajal 1x mesečno, je predvideni strošek pri sejnini 150 EUR (ki vključuje pregled konkretnih zadev) skupaj 18.300 EUR letno.
- Za izvajanje dodatnih nalog na Ministrstvu za okolje in prostor v zvezi z vzpostavitvijo državnega prostorskega reda, izvajanja združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja, priprave regionalnih prostorskih planov, izvajanja nalog nosilca urejanja prostora ne samo za poselitev, temveč tudi za krajino in temeljna pravila urejanja prostora, usmerjanja poselitve v urbana naselja, omogočanja urbanega razvoja, pomoči pri vzpostavitvi zemljiške politike, spremljanja stanja prostorskega razvoja, vodenja prostorskega informacijskega sistema ter s tem povezanimi usposabljanji, je predviden strošek za plačilo dodatnih 10 zaposlenih javnih uslužbencev, kar zneso cca. 270.000,00 EUR letno, ter 50.000,00 EUR za leto 2018 in 2019 zaradi stroškov usposabljanj.
- Za vzpostavitev sodelovanja občin z občinskim urbanistom je ocenjeno, da bo cca. 165 občin potrebovalo sodelovanje vsaj ene primerno usposobljene dodatne osebe (prostorskega načrtovalca). Če gre upoštevati oceno, da ima 32 občin že ustanovljeno skupaj 5 medobčinskih služb za urejanje prostora, in da zakon spodbuja povezovanje občinskih služb za urejanje prostora, bo potrebno na občinah dodatno zagotoviti sodelovanje cca. 80 oseb, ki izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista. Ocenjen strošek je 2.200.000,00 EUR letno za vse občine oziroma 10.380,00 EUR letno za povprečno občino in se bo predvidoma v celoti pokrtil iz plačila stroškov za postopek odobritve dopolnilne gradnje. Če upoštevamo dejstvo, da bo možen prenos določenih nalog, povezanih s pripravo prostorskih aktov, iz zunanjih strokovnjakov na občinskega urbanista, se ta ocenjen strošek lahko še zmanjša za cca. 20%, pri čemer tako skupen letni strošek za občine znaša 1.980.000,00 EUR.

#### **Pozitivne finančne posledice:**

- Postopki odobritve dopolnilne gradnje pri posamičnih poselitvah, ki se v tem delu vodijo pri občinah, bi preko plačila stroškov skupaj vsaki občini v grobi oceni prineslo 45.000,00 EUR letno (pri povprečnem plačilu stroškov tega dela postopka v višini 300,00 EUR), kar skupaj zneso vsem občinam letno 9.540.000,00 EUR.
- Nov prihodek občine je tudi izravnalni prispevek, ki zajema del prirasta vrednosti zemljišča, ki nastane zaradi spremembe njegove namenske rabe v stavbno zemljišče. Prihodek se ocenjuje v višini cca. 20.000,00 EUR letno na občino, pri čemer to za vse občine skupaj znaša 4.240.000,00 EUR.

Finančne posledice za državni proračun za leto 2018 niso upoštevane v sprejetem proračunu za leto 2018 in jih bo potrebno zagotoviti iz drugih proračunskih postavk.	
<b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:</b>	
<b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pristojnosti občin,</li> <li>- delovanje občin,</li> <li>- financiranje občin.</li> </ul>	<b>DA</b>
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA</li> <li>- Združenju občin Slovenije ZOS: DA</li> <li>- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA</li> </ul>	
<b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	<b>DA</b>
<p>Javna razprava je potekala dvakrat in sicer prvič od 20.11.2015 do 19.2.2016 na osnutek ZUreP-2 ter drugič od 5.10.2016 do 4.11.2016 na predlog ZUreP-2, ki je potekala sočasno z medresorskim usklajevanjem.</p> <p>V prvo razpravo so se vključili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nevladne organizacije: Zavod Center za informiranje, sodelovanje in razvoj nevladnih organizacij (CNVOS), Mreža za prostor, Mreža Plan B za Slovenijo, Alpe Adria Green, Metro SR, zavod za prostor Savinjske regije,</li> <li>- predstavniki zainteresirane javnost: Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje Grosuplje d.o.o., Arch Idea projektiranje in inženiring, d.o.o., Elektro Ljubljana d.d., ELES d.o.o., Gen energija d.o.o., Gradbeništvo Makuc, družba za izvedbo gradbenih del d.o.o., SODO d.o.o., Domplan d.d., Družba za raziskave v cestni in prometni stroki Slovenije (DRC), DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o., HSE Invest d.o.o., KL invest, inženiring, nadzor in projektiranje, d.o.o., Komunalno podjetje Velenje d.o.o., Plinovodi d.o.o., Protim Ržišnik Perc d.o.o., ROSSANA d.o.o., Si.mobil d.d., Telekom Slovenije d.d., Telemach d.d., VELUX Slovenija d.o.o. in fizične osebe</li> <li>- predstavniki strokovne javnosti: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenija (ZAPS), Inženirska zbornica Slovenije (IZS), Odgovorno do prostora! (OdP!), Zbor za oživitvev in razvoj gradbeništva (ZORG), Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije (OZS), Gospodarska zbornica Slovenije (GZS), Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev (GIZ GI), Gospodarsko interesno združenje distribucije električne energije, AmCham Slovenija (AmCham komisija za okolje in prostor), Združenje slovenske fotovoltaike (ZSFV) – GIZ, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS), Združenje regionalnih razvojnih agencij – RRA GIZ, Trgovinska zbornica Slovenije, Geološki zavod Slovenije (GeoZS), Institut za varilstvo d.o.o., Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano (NLZOH), SIST - Slovenski inštitut za standardizacijo, Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UIRS), Zavod za gradbeništvo Slovenije (ZAG), Zavod za gozdove Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (ZRSVN), Zavod za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS), Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, Društvo arhitektov Ljubljana (DAL), Društvo krajskih arhitektov Slovenije (DKAS), Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI, Zveza geodetov Slovenije (ZGS), Društvo za ohranjanje naravne dediščine Slovenije (DONDES), Društvo za preučevanje rib Slovenije (DPRS), Društvo za razvoj prometa (DRP), Društvo gradbenih inženirjev in tehnikov Novo mesto (DGIT NM), Društvo gradbenih tehnikov in inženirje Velenje (DGIT Velenje), Elektrotehniško društvo Ljubljana, Planinska zveza Slovenije (PZS), Zveza društev arhitektov Slovenije (ZDAS), Zveza društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije (ZDGITS), skupnost gradbenih šol Slovenije, Univerza v Ljubljani: Fakulteta za arhitekturo, Biotehniška fakulteta – Oddelke za krajinsko arhitekturo, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Filozofska fakulteta – Oddelke za geografijo, Univerza v Mariboru: Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence (AVK),</li> <li>- organi v sestavi Ministrstva za okolje in prostor RS: Agencija RS za okolje (ARSO), Direktorat za okolje, Geodetska uprava RS (GURS), Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in</li> </ul>	

- prostor (IRSOP). Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje(URSZR)
- ministrstva RS: Ministrstvo za finance, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za notranje zadeve, ministrstvo za obrambo – Direktorat za logistiko, Ministrstvo za infrastrukturo
  - upravne enote: Upravna enota Postojna (v imenu vseh upravnih enot), Upravna enota Slovenska Bistrica
  - občine in združenja občin ali pa navedite, da se gradivo ne nanaša nanje: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Občina Cerknica, Mestna občina Ljubljana, Občina Bohinj, Občina Jesenice, Občina Logatec, Mestna občina Celje, Mestna občina Maribor, Občina Ormož, Občina Vodice
  - druge fizične osebe.

V drugo razpravo, ki je potekala hkrati z medresorskim usklajevanjem, so se vključili (nekateri tudi po poteku roka):

- nevladne organizacije in civilne iniciative: Alpe Adria Green, Civilna iniciativa Zaščitimo Otroke, Predsevanjemnecivilna iniciativa naselja Črnuška gmajna, Prebivalci naselja Gameljne, Civilna iniciativa Vižmarje – Brod, Civilna iniciativa Dobrova – Polhov Gradec, Civilna iniciativa Brezje pri Dobrovi, Civilna iniciativa Lesno Brdo Horjul, Civilna iniciativa Vrhnika Velika Ligojna, Civilna iniciativa Zaplana Logatec, Civilna iniciativa Brkini, CNVOS, Mreža za prostor, Društvo Novo mesto, Zveza geografov Slovenije, GIZ Električne energije, GIZ Geodetskih izvajalcev, Planinska zveza Slovenije, Odgovorno do prostora!, Društvo arhitektov Ljubljana;
- predstavniki zainteresirane javnosti: GEN Energija d.o.o., ELES d.o.o., DRI upravljanje investicij d.o.o., SODO d.o.o., GEOENERGO d.o.o., Termit d.d., EKOSFERA d.o.o., Protim Ržišnik Perc d.o.o., RRA – GIZ, Plinovodi d.o.o., MPI Reciklaža d.o.o.;
- predstavniki strokovne javnosti: Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije, Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Inštitut za celostni razvoj in okolje, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Biotehnična fakulteta – Oddelek za krajinsko arhitekturo, Filozofska fakulteta, Gospodarska zbornica Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor;
- organi v sestavi in javni zavodi: Zavod za varstvo kulturne dediščine, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, Geodetska uprava RS, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Informacijski pooblaščenec;
- Ministrstva: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za notranje zadeve, Ministrstvo za zunanje zadeve, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za okolje in prostor – direktorat za okolje, Ministrstvo za infrastrukturo, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za pravosodje;
- občine: Mestna občina Ljubljana, Mestna občina Koper, Lokalni odbor SMC Koper in Ankaran, Združenje mestnih občin Slovenije, Združenje občin Slovenije;
- Služba Vlade RS za zakonodajo;
- pripombe fizičnih oseb.

Pripombe javnosti so deloma upoštevane.

<b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>	DA
<b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>	DA

Irena Majcen  
ministrica

## PRILOGA 1

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne .... pod točko ... sprejela

### SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakon o urejanju prostora (ZUreP - 2) (EVA: 2016-2550-0006) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

mag. Lilijana Kozlovič  
GENERALNA SEKRETARKA

### Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

### Priloga:

- predlog zakona



## ZAKON O UREJANJU PROSTORA - ZUreP-2

### I. UVOD

#### 1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

##### 1.1. Današnje stanje

Slovenija je prvo krovno ureditev področja urejanja prostora in graditve objektov dobila v začetku leta 2003. Šlo je za Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) in Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Pred tem se je ves čas samostojne države uporabljala še nekdanja republiška zakonodaja. Čeprav je šlo za pomembno pravno področje in čeprav naj bi ta zakona postavila trajne normative temelje, je kmalu prišlo do drobljenja te ureditve. ZUreP-1 je že v letu 2007 delno nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki je iz ZUreP-1 izvzel in ločeno uredil področje prostorskega načrtovanja, opremljanja zemljišč za gradnjo in prostorske informatike, torej glavnino njegove vsebine. Tudi sam ZPNačrt se je večkrat spreminjal in dopolnjeval, najbolj pa je vanj leta 2010 posegel Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP), ki je ločeno uredil problematiko priprave državnih prostorskih načrtov in specialno uredil še nekaj drugih povezanih vprašanj.

Zaradi tovrstnega normativnega drobljenja se je izkazala potreba po celostni prenovi tega zakonodajnega področja. Ministrstvo, pristojno za prostor, je v letu 2013 (takrat še kot del Ministrstva za infrastrukturo in prostor), določilo obrise tega zakonodajnega projekta z *Izhodišči normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov*, ki jih je potrdila tudi Vlada RS. Projekt je bil zastavljen široko in naj bi ob angažmaju strokovne in institucionalne javnosti po korakih naslovil bistvene težave na tem področju, najprej v sami krovni zakonodaji, nato pa tudi po področnih predpisih, ki močno soustvarjajo normativno in izvajalsko okolje na tem področju.

Ob prvotni pripravi normativnih rešitev se je najprej načrtovalo zgolj spremembe in dopolnitve ključnih zakonov, torej ZPNačrt in ZGO-1. Kmalu je postalo jasno, da obseg sprememb terja vsaj spremembe v tehniki čistopisa obeh zakonov, še bolj pa popolnoma prenovljeno oziroma novo krovno zakonodajo. Še zlasti v prostorski zakonodaji se je pokazalo, da ne zadošča niti nov zakon o prostorskem načrtovanju, temveč je edino primerno, da se pripravi nov zakon o urejanju prostora, ki obsega bistveno več od zgolj prostorskega načrtovanja. Podobno se je pri delu na gradbenem zakonu pokazalo, da je vprašanje reguliranja poklicev na tem področju in delovanja obeh poklicnih zbornic, kar sedaj vse ureja ZGO-1, primerneje izločiti in obravnavati v samostojnem zakonu, v gradbenem zakonu pa urediti tista vprašanja, ki so povezana z gradnjo in izvajanjem posegov v prostor.

Rezultat opravljenega dela so poleg novega Zakona o urejanju prostora še nov Gradbeni zakon in nov Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (prvotno poimenovanega Zakon o pooblaščenih arhitektih in inženirjih).

Danes je krovna materija urejanja prostora zaobjeta v treh zakonih:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), ki ureja samo še prostorske ukrepe in opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja,
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki ureja občinsko prostorsko načrtovanje, prostorski informacijski sistem in področje opremljanja stavbnih zemljišč,
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP), ki ureja pripravo državnih prostorskih načrtov in nekatere specialne določbe v razmerju do ZUreP-1 glede prostorskih ukrepov ter specialne določbe še z nekaterih drugih področij.

Značilnost normativnega okvirja na področju urejanja prostora je torej razpršenost materije v več predpisih, nadalje veliko število sektorskih predpisov, ki posamezne elemente urejanja prostora

urejajo specialno (in jih je posledično moč šteti za »prostorske predpise« v širšem pomenu) ter dejstvo, da je sistem že vse od leta 2003 dalje pravzaprav v prehodnem obdobju. Zaradi številnih prehodnih obdobj je preglednost teh aktov zmanjšana. Ta krovni zakonodajni okvir se je spreminjal relativno pogosto, vendar skoraj izključno le v postopkovnih določbah.

S spremembami so se iskali načini, kako postopke priprave prostorskih aktov narediti bolj racionalne in hitrejše, kar se je skušalo doseči v glavnem s krajšanjem rokov, ukinjanjem določenih faz, uzakonjanjem molka organa ipd. Ob tem, da ti ukrepi pogosto niso bili uspešni, saj niso odpravljali pravih razlogov za dolge roke, ki so povezani zlasti s t.i. sektorizacijo prostora, se je zaradi ukvarjanja z njimi spregledalo oziroma zanemarilo področje zemljiške politike oziroma gospodarjenja z zemljišči. Če je v preteklosti to področje urejal poseben zakon, se je že v ZUreP-1 nabor s tem povezanih instrumentov skrčil (ob sicer poudarjenem pomenu tega področja v načelih in ciljnih zakona), zakoni s tega področja pa se s tem tako rekoč niso ukvarjali, čeprav gre za mehanizme, ki so ključni za udejanjanje načrtovalsko sprejetih odločitev in za smotno uporabo prostora kot vira. Prav tako se zakonodaja ni ukvarjala z vsebinskimi vprašanji prostorskega načrtovanja, ki bi poenotili pravila načrtovanja na območju celotne Slovenije in bi lahko hkrati tudi preprečili sektorsko drobljenje prostorskega načrtovanja v področni zakonodaji.

Sprejemanje novih zakonov in drobljenje materije mednje, zatem pa še dodatno spreminjanje teh ločenih zakonov, je razlog za nedoseganje zastavljenega cilja: preglednega in stabilnega sistema za zagotavljanje javnega interesa na področju urejanja prostora na eni strani, ter razumljivega, relativno enostavnega in varnega investicijskega okolja za zasebni interes in gospodarsko pobudo na drugi strani.

Poleg drobljenja krovne ureditve imajo na (ne)doseganje navedenih ciljev velik učinek tudi številni sektorski zakoni in predpisi, ki so bili sprejeti tekom zadnjih let in s katerimi so bili – predvsem zaradi implementacije prava EU – ob bok krovnim postopkom in vsebinskim zahtevam na področju urejanja prostora dodani vzporedni postopki in dodatne vsebinske zahteve ter vzpostavljen obsežen in pogosto medsebojno neuskkljen sistem javno-pravnih režimov v prostoru. Gre zlasti za predpise s področja varstva okolja, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, kmetijskih zemljišč in gozdov in varstva kulturne dediščine, torej varstvene predpise, pa tudi za zakonodajo t.i. razvojnih resorjev (energetika, infrastruktura). Po obsegu regulacije (število predpisov) in v njih vsebovanih vsebinskih in postopkovnih zahtevah predstavljajo ti predpisi kvantitativno in kvalitativno večji problem od opisanega stanja na področju krovne zakonodaje. Ker so zahteve teh predpisov in izvedba paralelnih postopkov presoje umeščanja objektov v prostor pogoj za sprejem prostorskih aktov ter za pridobitev gradbenega dovoljenja, si velikih sprememb v procesih in postopkih umeščanja v prostor in dovoljevanja gradenj zato ni mogoče predstavljati brez vzporedne spremembe sektorskih predpisov, njihove racionalizacije, poenostavitve in večje transparentnosti.

Vsebina urejanja prostora je med drugim usklajevanje razvojnih in varovalnih ciljev v prostoru. Slednje je predvsem naloga nosilcev urejanja prostora (ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil), ki imajo pri prostorskem načrtovanju ključno vlogo, čeprav naj bi šlo pri urejanju prostora za izvirno nalogo občin, ki pa so se z nosilci urejanja prostora dolžne usklajevati. Ključno težavo pri tem predstavlja izrazito sektorski pristop, saj se občine praviloma usklajujejo z vsakim nosilcem posebej, ta pa pri tem zasleduje zgolj tiste javne interese ter varuje tiste javne dobrine, ki sodijo v njegovo pristojnost, pri čemer ima ta nosilec poleg splošne zakonske podlage iz ZPNačrt, pogosto svoje delovanje urejeno še s posebnimi predpisi, ki določajo posebne vsebinske zahteve in predpisujejo dodatne/paralelne postopke. Posamezni nosilci so pri svojih zahtevah pri načrtovanju prostora med seboj tudi neuskkljeni. Na tak način je usklajevanje interesov v prostoru, kar je osrednja vloga in namen prostorskega načrtovanja, precej oteženo, postopki pa dolgotrajni. To je še zlasti problematično pri državnih nosilcih urejanja prostora, saj so ti – za razliko od lokalnih – občini hierarhično nadrejeni, zato se občine praviloma z njimi morajo uskladiti, predvsem pa na državni ravni ni pristojne institucije oziroma instrumenta, s katerim bi bilo možno odločati v primeru neuskkljenosti med posameznimi nosilci urejanja prostora in občino ali pa v primeru neuskkljenosti med samimi državnimi nosilci. Takšno vlogo se praviloma pripisuje ministrstvu, pristojnemu za prostor, a ta v obstoječem sistemu nima ustrezne pravne podlage za tovrstno delovanje. Ob navedenem pa je treba izpostaviti, da je takšno usklajevanje možno in smiselno šele po tem, ko občina odgovorno in strokovno opravi predhodno fazo priprave prostorskega akta, kar pomeni, da že sama v skladu s svojimi pristojnostmi pretehta in uskladi javne in zasebne interese in na ta način ustrezno razbremeni in pospeši nadaljnje usklajevanje z

državnimi nosilci.

Občinski prostorski načrt združuje vse strateške in izvedbene vsebine in je zato preokoren in pomeni velik zalogaj z vidika priprave in financiranja. Predvsem pa tak akt pomeni velik problem pri izvajanju, saj je pogosto nepregleden, prenormiran in zato tudi sam s seboj v nasprotju. To se kaže v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, na kar so opozarjale upravne enote na regijskih posvetih, ki jih je v letu 2014 izvajalo takratno Ministrstvo za infrastrukturo in prostor prav zaradi načrtovane prenove prostorske in gradbene zakonodaje.

Poleg obsega samega akta pa je ključno tudi spoznanje, da je regulacija prostora pogosto preveč podrobna, zaradi česar predstavlja težave v vsakodnevnih življenjskih situacijah. V kombinaciji s pomanjkanjem možnosti diskrecijskega odločanja pri dovoljevanju posegov v prostor, nagnjenosti k izrazito gramatikalni interpretaciji določb aktov, pretiranem osredotočanju na tekstualne dele aktov in pa omejenih možnostih njihovega spreminjanja, je rezultat togost sistema, ki pogosto ne zmore naslavljanja tako razvojnih, kot varstvenih potreb v prostoru.

Postopki priprave DPN so z ZUPUDPP zelo podrobno urejeni. Prav zaradi (pre)podrobne regulacije korakov zakon ne omogoča učinkovitega prekrivanja posameznih faz postopka in prilagajanja novim situacijam (npr. izvedba postopka z obema okoljskima presojava, vendar brez primerjave variant), kar je privedlo v ugotovitev, da je ureditev pretoga in ne more učinkovito odgovarjati na nastale nove situacije, tudi v povezavi z uveljavljeno Uredbo EU o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo (št. 347/2013, v nadaljevanju: PCI uredba). Na podlagi te uredbe je bilo ugotovljeno, da se določene faze priprave DPN podvajajo s procesi, ki se izvedejo po sprejemu DPN in da bi jih bilo treba združiti. Hkrati pa nas na neustrezno implementacijo direktiv opozarja tudi evropska komisija, saj ugotavlja, da je treba npr. okoljevarstveno soglasje bolj povezati z gradbenim dovoljenjem, kar vpliva tudi na postopke priprave DPN, kjer se to soglasje praviloma pridobi pred sprejemom uredbe o DPN.

Poleg opisanih izvedbenih težav na področju prostorskega načrtovanja pa obstoječa regulacija skoraj v celoti spregleda področje razvojnega načrtovanja. Ne gre samo za spregled v prostorski, temveč tudi v širši zakonodaji. Vtis je, da je prostorsko načrtovanje tako samo sebi namen, oziroma da je njegova vloga zgolj v ustvarjanju podlag za pridobivanje gradbenih dovoljenj, kar seveda ne drži. Prostorsko načrtovanje je orodje širšega družbenega, ne zgolj prostorskega razvoja. Ta težava se izrazito pokaže ob bolj strateških odločitvah razvoja prostora in družbe, ko je treba nasloviti pomembnejša vprašanja trajnostnega razvoja, povezana z evropskimi in globalnimi izzivi. Energetska oskrba, transport, prehranska oskrba, podnebne spremembe, vse to so izzivi, ki se odražajo v prostoru, prostor pa mora imeti svoje mesto pri ustvarjanju odgovorov na te izzive. V tem pogledu je obstoječi sistem ukvarjanja s prostorom kot izrazito občinsko domeno, v katero država posega zgolj skozi umeščanje državnih prostorskih ureditev, neprimeren. Bodoče normativno okolje na tem področju se mora bistveno ukvarjati s tistimi vidiki urejanja prostora, ki presegajo administrativne delitve prostora in bazirajo na striktni delitvi nalog med posameznimi občinami in občinami in državo.

Podoben manko, čeprav na drugi, povsem izvedbeni strani spektra urejanja prostora, pa predstavlja zdaj že dolgoletna odsotnost mehanizmov zemljiške politike. ZUreP-1 sicer vsebuje nekatere prostorske ukrepe, ki pa so izrazito administrativne oziroma avtoritativne narave, v celoti pa manjkajo ukrepi gospodarjenja z zemljišči, ter finančni in drugi stimulatívni ukrepi za aktivacijo zemljišč. Ekonomika prostora je scela spregledan element prostorskega razvoja. Ta namreč ne more temeljiti zgolj na prostorskem načrtovanju, saj ta lahko zgolj bolj ali manj uspešno ustvarja npr. stavbna zemljišča kot ključne gradnike prostorskega razvoja, potem ko so enkrat ustvarjena, pa morajo gospodarjenje z njimi prevzeti drugi mehanizmi. V pomanjkanju teh gre najverjetneje tudi iskati razlog za stalne pritiske na vedno nove komplekse stavbnih zemljišč, saj nimamo učinkovitih orodij za aktivacijo obstoječih. Prostorsko načrtovanje in mehanizmi zemljiške politike sta dva kraka škarij, ki krojita prostorski razvoj na izvedbeni ravni, zato je manjko slednjih zelo problematičen, nadgradnja pa nujno potrebna.

Gradbena parcela je v prostorskem in gradbenem pravu že dolgo poznan pojem, z njim pa se označuje zemljišče, ki je namenjeno za redno rabo objekta. Zemljišče, ki je bilo potrebno za redno rabo stavbe, je bilo po predpisih, ki so bili v veljavi do leta 1997, ne zgolj pojem prostorske in

gradbene zakonodaje, temveč tudi stvarnopravna kategorija. Do leta 1997 je bil pravni promet s takim zemljiščem omejen, saj so se pravice na takem zemljišču po prisilnih zakonskih pravilih lahko prenašale in morale prenašati le skupaj s prenosom pravic na stavbi sami. Po letu 1997 zakonske ureditve, ki bi za gradbeno parcelo stavbe vzpostavljala poseben stvarnopravni režim, ni bilo več. Investitor je moral skladno z gradbeno zakonodajo le v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja izkazati pravico graditi na gradbeni parceli stavbe, torej v času gradnje, ne pa tudi poslej. Odsotnost sleherne ureditve o stvarnopravnih povezavah med stavbo in zemljiščem, potrebnim za njeno redno rabo, v času po izgradnji stavbe, torej v času njenega obstoja in uporabe, se je v zadnjih dveh desetletjih izkazala za neprimerno.

Cilj in smoter predpisovanja in preverjanja vsebine, oblike in površine gradbenih parcel za načrtovane objekte je v zakonu, prostorskih aktih in posamičnih upravnih postopkih za izdajo gradbenega dovoljenja vselej bilo in ostaja v tem, da se zagotovi, da bodo lahko načrtovani objekti po izgradnji normalno funkcionirali in to ves čas svojega obstoja. V okviru gradbene parcele je treba zagotoviti zlasti povezanost stavbe z javno (prometno in komunalno) infrastrukturo, prostore za vzdrževanje, manipulacijo, smetnjake, pomožne objekte, zelene površine itd.

Upoštevanje standardov in zahtev prostorske in gradbene zakonodaje ter prostorskih aktov glede gradbenih parcel se je po dosedanji ureditvi preverjalo in zagotovilo v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, dodatno pa še ob izdaji uporabnega dovoljenja. Po dosedanji ureditvi se je navedeni cilj uresničeval le tako, da sta se obstoj pravice graditi in primernost gradbene parcele upoštevala oz. preverila v fazi načrtovanja, projektiranja, izdaje gradbenega dovoljenja in izgradnje objekta, po tem pa ni bilo več nobenih ovir, da se stanje gradbene parcele naknadno, po izgradnji objekta, spremeni. Trajni obstoj gradbene parcele, torej za cel čas obstoja in uporabe objekta, ni zagotovljen. Po dosedanji ureditvi ni bilo nobenih ovir, da investitor del zemljišča, ki ga je moral ob pridobitvi gradbenega dovoljenja vključiti v gradbeno parcelo načrtovanega objekta, naknadno, po njegovem dokončanju, nameni za druge potrebe (npr. vključi v gradbeno parcelo nekega drugega, kasneje načrtovanega objekta, ali pa odtuji tretjemu, ki sme poslej kot lastnik takega zemljišča z njim svobodno razpolagati in ga uživati za druge potrebe). S tem se gradbena parcele že izgrajenega objekta zmanjša, slednji pa izgubi zemljišče, ki bi ga po predpisih in gradbenem dovoljenju moral imeti, saj sicer ne bi bila dovoljena njegova gradnja. Njegovo normalno funkcioniranje skladno z zahtevanimi standardi se lahko s tem bistveno oteži ali celo onemogoči, breme zadovoljenja potreb bodočih uporabnikov takega objekta pa se nujno prevali na druga zemljišča ali celo javne dobrine. S tem se v prostoru povzročajo anomalije, ki so nesprejemljive ne le z individualnega vidika bodočih uporabnikov takšnega objekta, temveč tudi s splošnega urbanističnega vidika.

Stavbe kot objekti, v katere človek vstopi in jih lahko uporablja za stanovanje, opravljanje dejavnosti, delo in druge potrebe, so brez dvoma najbolj razširjen pojavni primer objektov v prostoru, hkrati pa tudi nasploh primarna in najpomembnejša vrsta nepremičnine. To, da obstoječe stavbe kot najbolj tipični objekti lahko normalno funkcionirajo ves čas svojega obstoja, je v splošnem javnem interesu, hkrati pa je z urbanističnega vidika v javnem interesu preprečevanje deformacij morfologije prostora zaradi naknadnih sprememb gradbenih parcel.

Zaradi opisanih razlogov predlagatelj ocenjuje, da je odsotnost omejitev pri bodočem razpolaganju z zemljiščem, ki naj bi predstavljalo gradbeno parcelo že izgrajene stavbe, v nasprotju z namenom gradbene parcele kot pravnega instituta in hkrati v nasprotju s splošnim javnim interesom. Dosedanje absolutne svobode pri razpolaganju z zemljiščem, ki naj bi predstavljalo gradbeno parcelo stavbe, ni več smiselno ohranjati. V novem zakonu se zato posebna pozornost namenja stvarnopravnim vidikom gradbene parcele stavbe in v tem okviru zagotavljanju trajne stvarnopravne povezanosti stavbe z zemljiščem, ki je potrebno za njeno redno rabo.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Temeljni cilji zakona so:

- krovno urejanje področja urejanja prostora;
- vzpostavitev jasnega in preglednega sistema prostorskih aktov, ki temelji na ločitvi med

- strateške in izvedbene akte, in omogoča večjo fleksibilnost ter učinkovitost prostorskega načrtovanja, hkrati pa ne ruši obstoječih temeljnih instrumentov prostorskega načrtovanja, kot je občinski prostorski načrt;
- vpeljava strateškega prostorskega načrtovanja na regionalnem nivoju;
- vpeljava novega postopka načrtovanja prostorskih ureditev državnega pomena po principu vse na enem mestu in v enem postopku od načrtovanja do dovoljevanja;
- posodobitev prostorskih ukrepov z namenom doseganja boljše izkoriščenosti prostora;
- vzpostavitev ustreznih mehanizmov gospodarjenja občin s stavbnimi zemljišči;
- vzpostavitev pravil za določanje gradbenih parcel;
- vzpostavitev ustreznih finančnih instrumentov zemljiške politike.

## 2.2 Načela

ZUreP-2 nadgrajuje obstoječa načela prostorskega načrtovanja, kot so določena v ZPNačrt in jih širi na celotno področje urejanja prostora:

- načelo trajnostnega prostorskega razvoja naj zagotavlja racionalno rabo zemljišč, pri čemer je treba fizični prostor pojmovati kot vrednoto, katere uporaba naj ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij;
- načelo identitete prostora ohranja in krepi prepoznavnost v prostoru;
- načelo usmerjanja poselitve zagotavlja pogoje za kakovostno življenjsko okolje;
- načelo usklajevanja interesov zahteva skrbno tehtanje in medsebojno usklajevanje različnih interesov v prostoru, pri čemer naj se kot cilj išče skupna sprejemljiva rešitev;
- načelo strokovnosti zahteva kvalitetno in utemeljeno pripravo prostorskih planov in prostorskih aktov;
- načelo sodelovanja javnosti je v skladu z Aarhusko konvencijo vpeto v pripravo prostorskih aktov preko obveščanja, sodelovanja in pravnih sredstev.

## 2.3 Poglavitne rešitve

### Nabor državnih pravil urejanja prostora in državni prostorski red

ZUreP-2 vzpostavlja nabor državnih pravil urejanja prostora, ki so trenutno predmet Uredbe o prostorskem redu Slovenije in predstavljajo vsebinska pravila urejanja prostora. Državna pravila urejanja prostora so urejena na dveh mestih: temeljna pravila so vključena v sam zakon, medtem ko bodo druga pravila sprejeta z uredbo Vlade in bodo postala del državnega prostorskega reda. Državni prostorski red je namreč skupno mesto, kjer se zbirajo pravila, smernice, priporočila, standardi in primeri dobre prakse, ki se uporabljajo pri prostorskem načrtovanju, pri dovoljevanju in pri izvajanju posegov v prostor. Državni prostorski red ni zamejen na sprejem ene uredbe, temveč predstavlja zbirko in se bo postopoma polnil glede na vsebino, ki jo bo pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor (predvidoma najprej uredba o vrstah namenske rabe ter uredba o tipologiji objektov) ali druga resorna ministrstva.

Temeljna pravila so konkretizacija načel ZUreP-2. Kot vodilno pravilo je vzpostavljeno sodelovanje in usklajevanje interesov med državo, njenimi nosilci urejanja prostora in občinami. Usklajevanje naj poteka od prve razvojne ideje dalje v izogib problemom, ki se sedaj največkrat zgodijo na povsem operativni ravni in lahko ustavijo konkretne investicije v prostoru, ko so te že v fazi načrtovanja. Na novo je vpeljavano pravilo vrednotenja vplivov posamezne prostorske odločitve na gospodarstvo, družbo in okolje. Gre za nadgradnjo okoljskih presoj, ki se izvajajo v skladu z Zakonom o varstvu okolja in Zakonom o ohranjanju narave, saj je treba odločitve pri urejanju prostora pretehtati tudi iz ekonomskega in družbenega vidika. Ker je praksa pokazala, da lahko prihaja do kolizije javnih interesov in da so razvojni dokumenti posameznih resorjev velikokrat medsebojno neusklajeni ali celo povsem nasprotujoči, pri čemer nosilci urejanja prostora povsem upravičeno branijo vsak svoj javni interes, je bilo potrebno oblikovati instrument prevlade ene javne koristi nad drugo. Komisija za prostorski razvoj Vlade RS tako na podlagi strokovnih ocen poda mnenje o tem, katera javna korist naj v konkretni zadevi prevlada, končno odločitev o tem pa sprejeme Vlada RS. Postopek prevlade predstavlja neke vrste reševanje predhodnega vprašanja v postopku priprave prostorskih aktov, do njega pa lahko pride samo, če so podani zakonsko določeni pogoji. Uporaba postopka prevlade je tako zamišljena v izjemnih primerih, ko ni moč najti vsestransko izvedljive in strokovno sprejemljive rešitve, ne da bi se zadeva obravnavala tudi na politični ravni.

Med pravili je določena tudi racionalna raba prostora, posebnosti prostorskega načrtovanja za

nekatera ogrožena območja z omejitvami ter usmerjanje razvoja poselitve. Poselitev se tako načrtuje v ureditvenih območjih urbanih naselij. Znotraj tega ima notranji razvoj (torej prenova in zgoščevanje poselitve ter aktivacija prostih površin) prednost pred širitvijo ureditvenega območja naselja. Širitev se sicer izvaja na območje za dolgoročen razvoj naselja, ki je predvideno v prostorskih aktih in vnaprej usklajeno z nosilci urejanja prostora, na njem pa še ne pride do spremembe namenske rabe prostora, ampak se samo vzpostavi neke vrste režim, ki varuje prostor z namenom morebitne prihodnje poselitve. V okviru obravnave poselitve pravila urejajo temeljne gradnike načrtovanja – ureditveno območje naselja, območje za dolgoročni razvoj naselja, enoto urejanja prostora, določanje namenske rabe, določanje prostorskih izvedbenih pogojev, določanje gradbenih parcel, itd.

Pri načrtovanju razvoja poselitve je potrebno zagotavljati zadostno število zelenih in grajenih odprtih javnih površin. Zakon daje zakonsko podlago za delovanje občine, ki lahko ohranja in dopolnjuje posamično poselitev preko instituta dopolnilne gradnje. Pri tem se odpravlja delitev na razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo. Vzpostavljena so pravila za načrtovanje družbene in gospodarske infrastrukture.

#### **Novi udeleženci pri urejanju prostora**

Zakon opredeljuje udeležence pri urejanju prostora, kar je širši pojem od nosilcev urejanja prostora. Udeleženci so namreč tudi drugi upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri nastajanju odločitev na področju urejanja prostora in jih te odločitve zadevajo.

Kot novost je vzpostavljena **Komisija za prostorski razvoj Vlade RS**, ki kot nadresorsko delovno telo daje mnenja v primeru neusklajenih interesov nosilcev urejanja prostora in v primerih prevlade ene javne koristi nad drugo. Gre za politično telo, kateremu nudi strokovno podporo Prostorski svet in samo Ministrstvo za okolje in prostor. Ima svojo vlogo kot potrjevalec določenih odločitev (npr. Strategije prostorskega razvoja Slovenije, regionalnega prostorskega plana, poročila o prostorskem razvoju Slovenije) ali mnenjedajalec (npr. v postopkih prevlade javne koristi).

Ministrstvo za okolje in prostor je eden od nosilcev urejanja prostora, ki ima z novim zakonom poudarjeno vlogo skrbnika celotnega fizičnega prostora, ne zgolj skrbnika poselitve, kot je izhajalo iz sedanje prakse. Veliko resorjev namreč varuje prostor iz svojega izključno sektorskega vidika (npr. kmetijske površine, vode, gozdovi...) medtem ko nad prostorom kot naravnim virom do sedaj ni bdel nihče. Ministrstvo za okolje in prostor s tem prevzema vlogo, ki mu gre že po samem nazivu in skrbi tako za naselja kot tudi za krajino in skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora.

Na novo se ustanavlja **Prostorski svet** Ministrstva za okolje in prostor, ki šteje 11 članov – zunanjih strokovnjakov za področje urejanja prostora. Tvorijo ga predstavniki strokovnih združenj, fakultet, združenj občin, strokovnih institucij in nevladnih organizacij. Prostorski svet bo deloval na sejah in nudi strokovno podporo delovanju Ministrstva in Komisije za prostorski razvoj Vlade RS.

Zakon opredeljuje za izdelovalca prostorskega izvedbenega akta obveznost, da pred začetkom izdelave imenuje odgovornega vodjo izdelave, ki je pooblaščen prostorski načrtovalec. Tudi sicer je za izdelavo prostorskih aktov predvideno sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov, saj je za njihovo kvalitetno pripravo potrebno sodelovanje različnih strok.

Stanje na občinskih službah za urejanje prostora je tudi glede na nove zakonske pristojnosti glede dopolnilnih gradenj potrebno izboljšati in zagotoviti usposobljen kader, ki bo skrbel za področje urejanja prostora. Predvideno je sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista bodisi v občinski službi za urejanje prostora, kot samostojno funkcijo, ali preko povezovanja v medobčinske uprave ali javne zavode za urejanje prostora.

Podana je pravna podlaga za **nevladne organizacije**, ki delujejo v javnem interesu na področju urejanja prostora, da pridobijo omenjeni status, kar jim prinaša tudi poseben položaj pri pravnih sredstvih zoper prostorske akte. Nevladne organizacije s statusom delovanja v javnem interesu dobivajo možnost vlaganja pravnih sredstev (upravnega spora) zoper prostorske izvedbene akte, pri čemer se šteje, da so zastopniki javnega interesa. Zakon dosledno izpeljuje zaveze, ki izhajajo iz Aarhuške konvencije (Konvencija o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah) in glede na prejšnjo ureditev širi sodelovanje

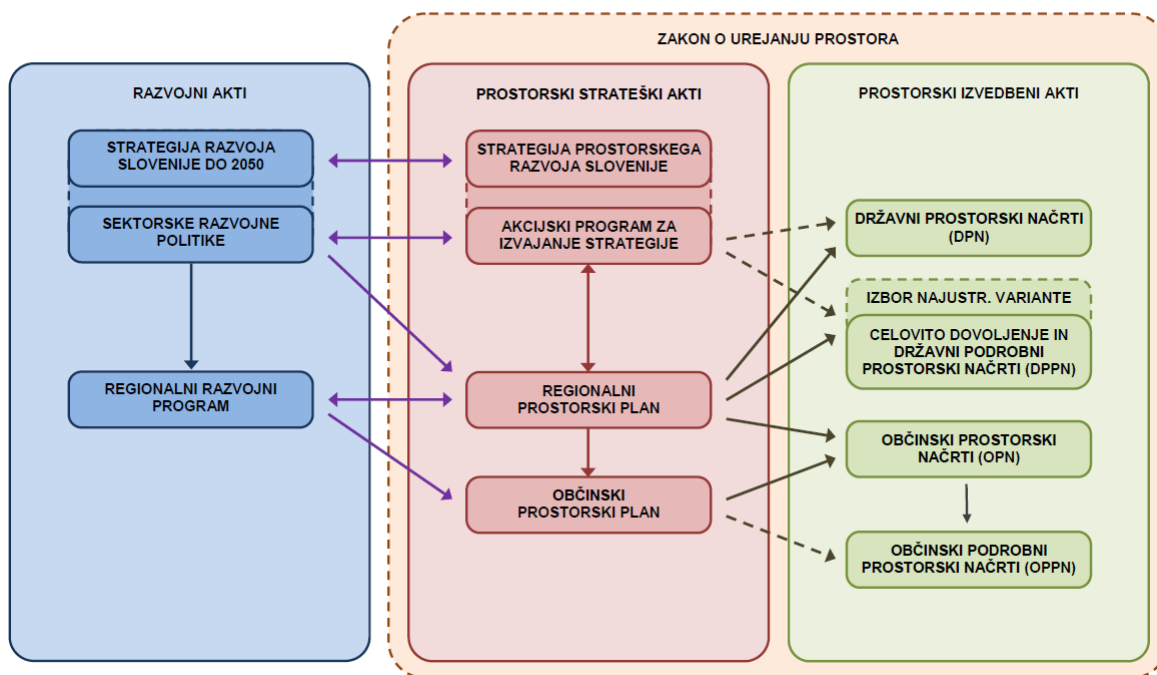
javnosti na zgodnejše faze priprave prostorskih aktov in predvideva načrt sodelovanja z javnostjo.

### Vpeljava regionalnega prostorskega plana

Prostorsko strateško načrtovanje se v širšem pogledu izvaja preko Strategije prostorskega razvoja Slovenije, ki z ZUreP-2 dobiva zakonsko podlago, v ožjem pogledu pa preko priprave regionalnega prostorskega plana in občinskega prostorskega plana. Gre za dva prostorska strateška akta, pri čemer je prvi pripravljen na ravni razvojne regije, kot izhaja na podlagi zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, drugi pa na ravni občine in naj bi v osnovi nadomestil strateški del sedanjih občinskih prostorskih načrtov. Sprejem občinskega prostorskega plana ni obvezen, saj so lahko vse njegove vsebine primerno obdelane na ravni regionalnega prostorskega plana. S tem se želi zmanjšati kopičenje občinskih strateških dokumentov in jih premakniti na večkrat bolj primerno regionalno raven (vsaj v primerih manjših občin). S tem bi se tudi zmanjšali stroški priprave prostorskih aktov za vsako občino. Na ravni občinskega prostorskega plana ali regionalnega prostorskega plana se lahko pripravita tudi urbanistična in krajinska zasnova, ki sta sestavni del tega prostorskega akta.

Regionalna raven strateškega načrtovanja je bila tekom javne razprave osnutkov zakona široko podprta s strani strokovne in splošne javnosti. Zaradi odsotnosti izvajanja lokalne samouprave na ravni regij se je zakon oprl na institucionalni nivo razvojnih regij v skladu z zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, predvsem v izogib ustanavljanju neke nove dogovorne regionalne ravni odločanja. Pripravljalca regionalnega prostorskega plana tako izbere Ministrstvo za okolje in prostor na javnem razpisu, računa pa se zaenkrat predvsem na regionalne razvojne agencije, ki bi ob primerni strokovni in kadrovski okrepitvi lahko vodile pripravo takšnega plana. Regionalni prostorski plan ima določene vsebine opredeljene kot obvezne, da se uskladijo in določijo na tem nivoju obravnave. Gre za določene prostorske ureditve lokalnega pomena (npr. večje gospodarske in industrijske cone), o zasnovah katerih se občine morajo dogovoriti na regionalnem nivoju, saj jih drugače ne morejo planirati in načrtovati na občinskem nivoju. Poleg tega se v regionalnem prostorskem planu uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, s čimer država odpira polje usklajevanja glede teh ureditev tudi z občinami na območju te razvojne regije in uresničuje načelo usklajevanja interesov in sodelovanja.

SHEMA POVEZOVANJA RAZVOJNEGA IN PROSTORSKEGA PLANIRANJA IN NAČRTOVANJA



Postopek priprave in sprejema regionalnega in občinskega prostorskega plana se deloma razlikuje od postopka priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta. Po eni strani seveda zaradi drugačne ravni odločanja, ker gre za regijo, po drugi strani pa zaradi želje po aktivnejši vlogi nosilcev urejanja prostora in drugih deležnikov, ki naj proaktivno sodelujejo v postopku priprave in

soustvarjajo razvojne zgodbe. Njihova vloga tako ni zamejena na klasično vlogo nosilca urejanja prostora, ki podaja smernice in mnenja, temveč naj s svojimi razvojnimi akti in drugimi strokovnimi podlagami prispevajo že v začetni fazi postopka.

### **Nadgradnja sistema občinskega prostorskega načrtovanja**

Glede na razvoj prostorskega načrtovanja v Sloveniji in številno menjavanje normativne podlage zakon poskuša ohraniti obstoječ sistem prostorskega načrtovanja države in občine preko instrumentov občinskega prostorskega načrta, občinskega podrobnega prostorskega načrta državnega prostorskega načrta. Rešitve v tem sklopu predstavljajo nadgradnjo obstoječega sistema vsebin, postopkov in razmerij prostorskih aktov, saj bi bilo skrajno neprimerno menjati ta okvir v času, ko je polovica občin že prešla na zadnjo generacijo občinskih prostorskih načrtov. Ker pa se je sistem v praksi izkazal za tog, časovno izjemno zamuden in zahteven ter izrazito vsebinsko obsežen, se na novo vpeljujejo nekateri instrumenti za njegovo razbremenitev in prožnost. S tem se želi doseči neko fleksibilnost in nižji vnaprejšnji nivo prostorske regulacije izven naselij.

Glede občinskih prostorskih načrtov drastičnih sprememb zakon ne vpeljuje, saj gre za institut, ki se v zadnjih letih šele dobro uveljavlja in predstavlja temeljni instrument prostorskega načrtovanja. Občinski prostorski načrt kot tak ostaja, vendar se bo v prihodnje razbremenil določenih vsebin – strateški del preide v občinski prostorski plan ali regionalni prostorski plan, izloči pa se tudi vsebina novo vpeljanega odloka o urejanju podobe naselij in krajine. Po drugi strani občinski prostorski načrt na novo določa tako območje naselij kot tudi ureditveno območje naselij, ter določa območja za dolgoročno širitev naselij, kamor se lahko naselje v prihodnosti širi. Postopek za sprejem občinskega prostorskega načrta se spreminja predvsem v začetni fazi, ki temelji na izhodiščih za pripravo - torej analizi stanja prostora in pretehtanju pobud, ne pa zgolj zbiranju pobud in njihovem nekritičnem prenašanju v prostorski akt.

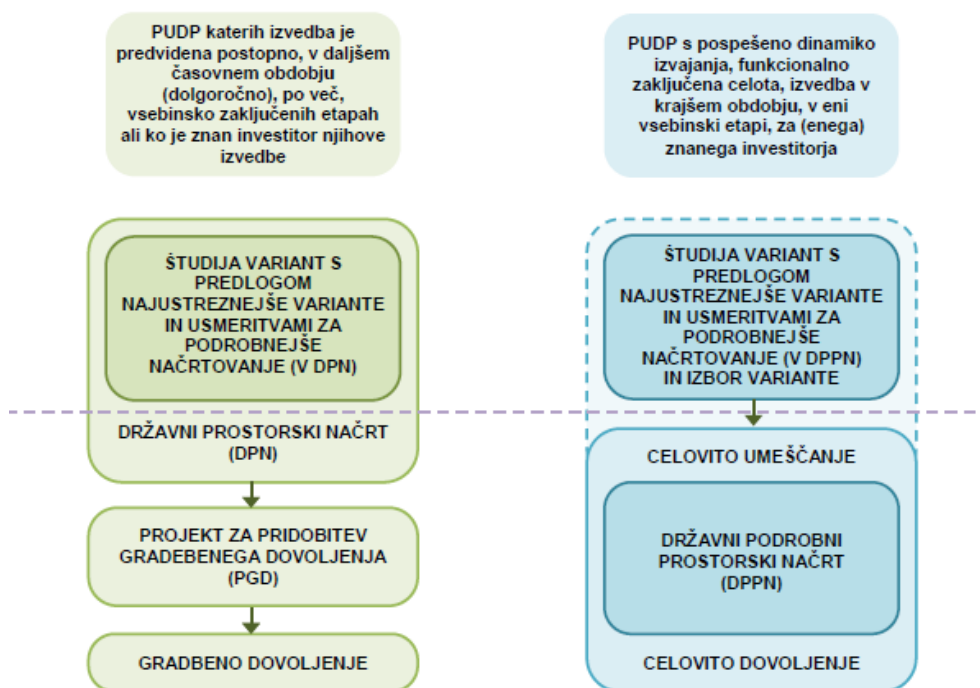
Zakon predvideva, da se bo prostor na ravni občine v prihodnje obdeloval na dva različna načina oz. podrobnost regulacije, glede na to, ali bo šlo za naselja ali posamično poselitve. Izven ureditvenih območij (torej pri posamični poselitvi) se namreč predvideva umik namenske rabe prostora na zemljiščih, ki so pozidana. Na teh območjih bo občina lahko omogočala dopolnilno gradnjo preko individualnih postopkov. Ti postopki se bodo vodili v skladu z Gradbenim zakonom in uporabo instituta predodločbe, pri čemer bo občina namesto mnenja o skladnosti nameravane gradnje s prostorskim aktom izdala mnenje o dopolnilni gradnji, ki bo lahko še predmet nadzora s strani Ministrstva za okolje in prostor v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje zakonskih pogojev za dopolnilno gradnjo. Občina bo seveda v svojih prostorskih aktih lahko določila strožje pogoje.

### **Nov prožen in učinkovit postopek državnega prostorskega načrtovanja**

ZUreP-2 povzema materijo dosedanjega zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena in v istem zakonu ureja tako občinsko kot državno prostorsko načrtovanje. Sistem državnega prostorskega načrtovanja se glede na dosedanje materijo bistveno nadgrajuje, saj omogoča prožen postopek, ki se zaključi bodisi s sprejemom uredbe o DPN bodisi že z izdajo celovitega dovoljenja. Celovito dovoljenje predstavlja gradbeno dovoljenje, okoljevarstveno soglasje in je hkrati prostorski akt (poimenovan državni prostorski podroben načrt), ki ima učinke DPN. Postopek državnega prostorskega načrtovanja tako poteka v začetni fazi do študije variant na enak način, nato pa se bodisi nadaljuje v nadaljnje načrtovanje izbrane variante in sprejem uredbe o DPN, bodisi se sprejme uredba o najustreznejši varianti, ki predstavlja izbrano varianto brez njenega podrobnejšega načrtovanja. Uredba o najustreznejši varianti predstavlja režim, ki velja naslednji 10 let, v tem času pa naj bi se nato pridobilo celovito dovoljenje. Podrobnejše načrtovanje izbrane variante se skupaj s projektiranjem zgodi v naslednji fazi priprave dokumentacije in izdaje celovitega dovoljenja. Za izdajo celovitega dovoljenja ne bo potrebno izkazovanje pravice graditi, ampak je to predvideno šele v fazi prijave začetka gradnje. Združen postopek načrtovanja in dovoljevanja je namenjen predvsem za linijsko prometno in energetskega infrastrukturo, saj je pripravljen po vzoru Evropske uredbe o smernicah za vseevropsko energetskega infrastrukturo in omogoča princip vse-na-enem-mestu. Sprememba glede na trenutni postopek priprave DPN je tudi v podlagi za postopek državnega prostorskega načrtovanja, saj naj bi bile vsaj zasnove prostorskih ureditev državnega pomena po novem usklajene na regionalni ravni v regionalnem prostorskem planu. Če so v okviru priprave tega akta opravljene tudi določene druge faze siceršnjega postopka državnega prostorskega načrtovanja in sprejete nekatere odločitve (npr. opravljena študija variant s predlogom najustreznejše variante), tudi teh ni treba podvajati v

postopku državnega prostorskega načrtovanja. Namen predlagatelja je, da se strateške razvojne odločitve glede prostorskih ureditev državnega pomena sprejmejo ne v samem postopku državnega prostorskega načrtovanja, ampak v drugem razvojnem dokumentu, zaradi česar se potem v postopku načrtovanja ne sprašujemo več o smiselnosti določene vrste investicije, ampak le še o tem, kje in kako bo izvedena. Pobuda za državno prostorsko načrtovanje naj bi torej izhajala iz strateško že sprejetih odločitev.

SHEMA VSEBIN DPN in DPPN



### Nadgradnja sistema prostorskih ukrepov

Materija prostorskih ukrepov je bila do sedaj deloma urejena v ZUreP-1, deloma pa v drugih predpisih, zaradi česar je bilo potrebno krovno urediti področje. Poleg nadgraditve in prenove obstoječih mehanizmov predkupne pravice občine, ki se sedaj razširja tudi na državo, začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, razlastitve in omejitev lastninske pravice, upravne komasacije in ukrepov pri prenovi, zakon uvaja ali iz drugih zakonov primerneje povzema mehanizme za razglašanje grajenega javnega dobra, instrument odreditve vzdrževanja in pa soglasja za spremembo meje parcel v območju stavbnih zemljišč. Kot novost je vpeljana začasna raba prostora in sicer z namenom aktivacije nerealiziranih ali opuščenih gradenj za čas do njihove izvedbe. Takšne gradnje namreč pomenijo neracionalno rabo prostora, ki jo lahko občina preko instituta začasne rabe izboljša.

### Prenova zemljiške politike in gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

V sklop zemljiške politike se uvršča evidentiranje in opremljanje stavbnih zemljišč, zemljiške službe ter finančna sredstva zemljiške politike. Zakon kot novost opredeljuje možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja, s čimer lahko izvaja svoje poslanstvo gospodarjenja z zemljišči. Občini je namreč treba dati zakonske pristojnosti in mehanizme za vodenje zemljiške politike oziroma za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, da bo lahko kontinuirano skrbijo za ponudbo stavbnih zemljišč skladno s potrebami razvoja. Občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča razvrstijo v 4 razvojne stopnje. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki o razvojnih stopnjah nezazidanih stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev spremljanja stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni. Njena dodana vrednost je predvsem v spremljanju procesov in sprememb v prostoru ter njihovemu vrednotenju.

Glede opremljanja zemljišč za gradnjo je prenovljen sistem plačevanja komunalnega prispevka, kot novo finančno sredstvo občine pa je vpeljan izravnalni prispevek. Gre za zajem dela prirasta

vrednosti zemljišča, ki nastane zaradi spremembe njegove namenske rabe v stavbno zemljišče. Občina z zajemom dela razlike v vrednosti pred in po spremembi namenske rabe povrne nekatere stroške, ki jih je imela s pripravo prostorskega akta, predvsem pa ta instrument stimulira aktivacijo zemljišč oziroma je uperjen zoper kopičenje nezazidanih stavbnih zemljišč, medtem ko mora občina ustvarjati nova stavbna zemljišča.

### **Gradbene parcele stavb**

Z novo ureditvijo se zasleduje namen, da bo lahko načrtovana stavba normalno funkcionirala ne le po stanju v času njenega projektiranja in ob pridobitvi gradbenega dovoljenja ter izgradnje, ampak tudi ves čas svojega obstoja in bodoče uporabe, kar je bistveno. Za doseganje tega namena mora biti tudi ves čas obstoja in uporabe stavbe zagotovljena tudi možnost njenega vsakokratnega lastnika, da uporablja zemljišče, ki je potrebno za njeno redno rabo, torej zemljišče, ki predstavlja njeno gradbeno parcelo. Navedeni namen je mogoče doseči le na način, da se zagotovi trajni obstoj pravic vsakokratnega lastnika stavbe, torej ne zgolj investitorja, temveč tudi vseh njegovih pravnih naslednikov kot bodočih lastnikov, na tistem zemljišču, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe. Gradbeno parcelo načrtovanega objekta lahko tvori le tisto zemljišče, na katerem so zagotovljene takšne pravice vsakokratnega lastnika stavbe, ki mu omogočajo trajno in neovirano možnost, da tako zemljišče uporablja za potrebe redne rabe stavbe.

Ob upoštevanju uveljavljenega stvarnega prava in zaščite zasebne lastnine kot ustavnopravne kategorije mora biti taka možnost vsakokratnega lastnika stavbe zagotovljena na področju civilnega prava. Iz nabora možnih civilnopravnih položajev so le nekateri tudi vsebinsko primerni za doseganje želenega cilja. Primerna stvarnopravna položaja zemljišča, da se lahko to vključi v gradbeno parcelo stavbe, sta lastninska pravica vsakokratnega lastnika načrtovane stavbe, in zemljišče, na katerem bi imel vsakokratni lastnik načrtovane stavbe stavbno pravico. Ti pravici po svoji vsebini omogočata trajno uporabo zemljišča za potrebe obstoja oz. redne rabe načrtovane stavbe. Poleg teh dveh pravic je za določene potrebe mogoče v gradbeno parcelo vključiti tudi zemljišče, ki ga bo smel vsakokratni lastnik načrtovane stavbe uporabljati na podlagi stvarne služnosti. Tudi ta je namreč lahko trajne narave in po svoji naravi prenosljiva skupaj s prenosom lastninske pravice na stavbi.

Za doseg cilja, da bo možnost vsakokratnega lastnika stavbe, da uporablja zemljišče, ki je potrebno za njeno redno rabo, zagotovljena ves čas obstoja stavbe, morata biti lastninska pravica na stavbi in stvarna pravica na zemljišču, ki omogoča njegovo vključitev v gradbeno parcelo, v pravnem prometu neločljivo povezana. To je mogoče doseči na dva alternativna načina: 1. da stavba in gradbena parcela predstavljata enotno nepremičnino, ki je ni mogoče deliti (princip enotne parcele), ali 2. da so pravice na gradbeni parceli kogentno akcesorne pravicam na stavbi in se prenašajo skupaj z njo (princip akcesornih pravic). Zaradi različnosti možnih življenjskih primerov se v predlogu zakona za doseganje navedenega cilja predpisujeta obe opisani alternativni.

Princip enotne parcele je v novem zakonu splošno pravilo in pride v poštev v vseh primerih, ko je to mogoče. Za primere, ko se v gradbeno parcelo vključuje zemljišče, ki je v lasti investitorja, zakon uvaja novo pravilo, da mora biti gradbena parcela odmerjena kot enotna zemljiška parcela, morebitne naknadne spremembe njenih meja oz. parcelacije pa načeloma niso dopustne. Navedeno ob upoštevanju definicije nepremičnine po 18. v zv. z 8. členom SPZ (nepremičnina je zemljiška parcela, stavba pa je le njena sestavina) pomeni, da predlagani zakon vsebinsko opredeljuje pojem nepremičnine na območju zazidanih stavbnih zemljišč (ena zemljiška parcela na območju zazidanih stavbnih zemljišč obsega stavbo skupaj z njeno gradbeno parcelo). Nepremičnine v urbaniziranih okoljih tako dobivajo tudi vsebinsko opredelitev in bodo po novem skladne z v prostoru obstoječimi funkcionalnimi enotami (stavba z zemljiščem, ki je namenjeno za njeno redno rabo).

Po predlagani ureditvi bo torej moral investitor za to, da bo določeno zemljišče namenil za redno rabo načrtovane stavbe, torej da ga bo vključil v njeno gradbeno parcelo, zagotoviti ustrezen stvarnopravni položaj takega zemljišča, ki bo omogočal trajno povezanost načrtovane stavbe s takim zemljiščem. Zemljišče, na katerem tak stvarnopravni položaj ne bo trajno zagotovljen, se v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ne bo moglo upoštevati za gradbeno parcelo.

Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe v primerjavi z dosedanjo ureditvijo pomenijo določene nove omejitve pravnega prometa in sicer v delu, kolikor za čas po izgradnji stavbe ne

omogočajo več ločenega pravnega prometa s stavbo in zemljiščem, ki je namenjeno za njeno redno rabo, oz. kolikor omejujejo možnost, da se investitor oz. njegov vsakokratni pravni naslednik kot lastnik stavbe odpove pravicam na zemljišču, ki je namenjeno za njeno redno rabo. Podlago za takšno omejitev predstavljata prvi odstavek 71. člena Ustave, po katerem se lahko zaradi smotrnega izkoriščanja zemljišč z zakonom določajo posebni pogoji za njihovo uporabo, in prvi odstavek 67. člena Ustave, po katerem se z zakonom določi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. S predlaganimi rešitvami se določa način smotrnega izkoriščanja zazidanih stavbnih zemljišč in zagotavlja gospodarska, socialna in ekološka funkcija stavb in zemljišč, potrebnih za njihovo redno rabo.

Podobne rešitve je naš pravni red v preteklosti že poznal vse do leta 1997, danes pa jih primeroma najdemo tudi v ureditvi nekaterih drugih primerljivih situacij: npr. kogentna neločljiva povezanost pravic na skupnih delih stavbe v etažni lastnini, ki so po naravi stvari potrebni za redno rabo celotne stavbe, s pravicami na posameznih delih stavbe (četrti odst. 105. člena SPZ) ali npr. neločljiva povezanost pravic na nepremičninah, ki tvorijo zaščiteni kmetiji (ZDKG, 18. člen ZKZ). Po oceni predlagatelja so tovrstne nove omejitve primerne za dosego namena novega zakona in sorazmerne s splošnim javnim interesom, ki se z njim udejanja.

Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe so smiselne in upravičene toliko, kolikor so pogojene z dejanskim stanjem v naravi. Upoštevati je treba, da je lahko zemljišče, ki je potrebno za redno rabo stavbe, spremenljiv pojem, zlasti na dolgi rok in še posebej upoštevajoč dejstvo, da so stavbe dobrine s praviloma dolgo dobo obstoja. Skozi čas se lahko spreminjajo ne le individualne potrebe vsakokratnega lastnika stavbe, stanje tehnike in namembnost stavbe, temveč tudi urbanistični vidiki in značilnosti okolja, v katerem se stavba nahaja. Absolutna trajnost gradbene parcele v obsegu in obliki, kot je bila načrtovana ob gradnji stavbe, ni nujno potrebna, saj lahko tekom obstoja stavbe pride do različnih okoliščin, ki terjajo ustrezne spremembe, slepo vztrajanje na načrtovani gradbeni parceli pa bi se lahko tekom daljšega obstoja stavbe izkazalo za neživiljenjsko in nepotrebno ter tako neupravičeno. Zato zakon predvideva tudi ustrezna pravila, ki omogočajo, da se gradbena parcela skozi čas spreminja in prilagodi morebitnim spremenjenim okoliščinam, do katerih pride po njeni izgradnji. Po predlagani ureditvi pa gradbena parcela kot specifičen stvarnopравни režim nepremičnin(e) v vsakem primeru preneha, ko preneha osnovna podlaga za njen obstoj: z uničenjem stavbe preneha tudi režim gradbene parcele.

Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe predstavljajo bistveno sistemsko novost v našem pravnem redu. Med drugim bodo terjale tudi ustrezno prilagoditev obstoječih nepremičninskih evidenc ter pripravo uprave, stroke, investitorjev in udeležencev nepremičninskega trga na nova pravila. Zato je uveljavitev spremenjenih pravil odložena za daljši čas kot velja za preostale zakonske rešitve.

Z namenom, da se doseže cilj zakona, v prostoru pa učinkovito vzpostavi enoten in celovit sistem za njegovo uresničevanje v bodočnosti, predlagani zakon v prehodnih določbah posebej ureja pravila za določitev gradbenih parcel že obstoječim stavbam. Pri tem se upoštevajo ustavnopravne omejitve zakonodajalca pri sprejemanju ureditve, ki spreminja razmerja v zatečenih položajih, zlasti prepoved retroaktivnosti in načelo enakosti. Le-ta narekujejo, da se gradbene parcele obstoječim stavbam določijo upoštevajoč trenutno obstoječe stanje v naravi. Še posebej za slednje je daljši rok za uveljavitev nove ureditve izrednega pomena.

### **Spremljanje stanja prostora in prostorski informacijski sistem**

Tako za novi ZUreP-2 kot tudi za Gradbeni zakon je bistvenega pomena, da se čim prej vzpostavi delovanje prostorskega informacijskega sistema kot javnega spletnega portala, preko katerega bodo potekale določane aktivnosti pri pripravi prostorskih aktov (sprva predvsem javne objave), kot tudi vlaganje gradbenih dovoljenj. V njem se bo vodil tudi katalog pravnih režimov in omogočal prikaz stanja prostora, s čimer naj bi se povečala pravna varnost in zagotovila celovitost informacij za vse udeležence v teh postopkih.

## **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

### **Negativne finančne posledice**

Predlagani zakon ima negativne finančne posledice nad 40.000 EUR:

- Zaradi uvajanja novega instituta regionalnega prostorskega plana, ki naj se pripravi v vsaki od 12 razvojnih regij, predvidenih po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Za vodenje postopka njegove priprave bo Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo javni razpis, pri čemer se prvenstveno cilja na sodelovanje obstoječih in strokovno okrepljenih regionalnih razvojnih agencij. Teh je trenutno 12, po ena za vsako razvojno regijo, pri čemer deluje tudi 14 sodelujočih institucij, ki prav tako opravljajo nekatere splošne razvojne naloge in so vpisane v evidenco regionalnih razvojnih agencij (podatek MGRT na dan 29.7.2016). Priprava regionalnega prostorskega plana naj bi bila vsebinsko povezana s pripravo regionalnega razvojnega programa, zaradi česar določene strokovne podlage že obstajajo, prav tako pa usposobljen kader, ki lahko usklajuje različne interese v prostoru. Za vodenje postopka priprave, izdelavo samega dokumenta in njegovih strokovnih podlag se v grobem ocenjuje, da bo potreben strošek cca. 300.000,00 EUR na razvojno regijo, kar pomeni skupaj 3.600.000,00 EUR, pri čemer se ta strošek razdeli na obdobje treh let, kolikor se ocenjuje, da bo trajal postopek priprave, torej 1.200.000,00 EUR za leto 2018, 2019 in 2020. Zaradi vsebin, ki naj se v regionalnem prostorskem planu obdelajo, so zanj zainteresirane tako občine, kot tudi država, ki naj v njem uskladi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena. Pri tem je zamišljen model sofinanciranja države in občin (60/40, torej država letno 720.000,00 EUR in občine skupaj letno 480.000,00 EUR oziroma vsaka 2.270,00 EUR). Glede na izvajanje Operativnega programa za obdobje 2014-2020, v skladu s katerim so bili že odobreni regionalni projekti v smislu regionalnega prostorskega načrtovanja, bo veliko podlag za pripravo regionalnega prostorskega plana do uveljavitve tega zakona že pripravljenih tudi na tej podlagi. Glede na vsebino regionalnega prostorskega plana, ki bo usklajeval tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, se del državnega sofinanciranja prenese na pobudnike za državno prostorsko načrtovanje. Prispevek občine, namenjen regionalnemu prostorskemu planu, se deloma pokrije iz naslova zmanjšanja obsega in podlag za izdelavo občinskega prostorskega načrta.
- Za delovanje novoustanovljenega Prostorskega sveta Ministrstva za okolje in prostor, v katerem je predvideno delovanje 11 zunanjih strokovnjakov, je potrebno zagotoviti stroške sejin. V kolikor se bo omenjeni svet sestajal 1x mesečno, je predvideni strošek pri sejnini 150 EUR (ki vključuje pregled konkretnih zadev) skupaj 18.300 EUR letno.
- Za izvajanje dodatnih nalog na Ministrstvu za okolje in prostor v zvezi z vzpostavitvijo državnega prostorskega reda, izvajanja združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja, priprave regionalnih prostorskih planov, izvajanja nalog nosilca urejanja prostora ne samo za poselitve, temveč tudi za krajino in temeljna pravila urejanja prostora, usmerjanja poselitve v urbana naselja, omogočanja urbanega razvoja, pomoči pri vzpostavitvi zemljiške politike, spremljanja stanja prostorskega razvoja, vodenja prostorskega informacijskega sistema ter s tem povezanimi usposabljanji, je predviden strošek za plačilo dodatnih 10 zaposlenih javnih uslužbencev, kar zneso cca. 270.000,00 EUR letno, ter 50.000,00 EUR za leto 2018 in 2019 zaradi stroškov usposabljanj.
- Za vzpostavitev sodelovanja občin z občinskim urbanistom je ocenjeno, da bo cca. 165 občin potrebovalo sodelovanje vsaj ene primerno usposobljene dodatne osebe (prostorskega načrtovalca). Če gre upoštevati oceno, da ima 32 občin že ustanovljeno skupaj 5 medobčinskih služb za urejanje prostora, in da zakon spodbuja povezovanje občinskih služb za urejanje prostora, bo potrebno na občinah dodatno zagotoviti sodelovanje cca. 80 oseb, ki izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista. Ocenjen strošek je 2.200.000,00 EUR letno za vse občine oziroma 10.380,00 EUR letno za povprečno občino in se bo predvidoma v celoti pokrilo iz plačila stroškov za postopek odobritve dopolnilne gradnje. Če upoštevamo dejstvo, da bo možen prenos določenih nalog, povezanih s pripravo prostorskih aktov, iz zunanjih strokovnjakov na občinskega urbanista, se ta ocenjen strošek lahko še zmanjša za cca. 20%, pri čemer tako skupen letni strošek za občine znaša 1.980.000,00 EUR.

#### **Pozitivne finančne posledice:**

- Postopki odobritve dopolnilne gradnje pri posamičnih poselitvah, ki se v tem delu vodijo pri občinah, bi preko plačila stroškov skupaj vsaki občini v grobi oceni prineslo 45.000,00 EUR letno (pri povprečnem plačilu stroškov tega dela postopka v višini 300,00 EUR), kar skupaj znesse vsem občinam letno 9.540.000,00 EUR.
- Nov prihodek občine je tudi izravnalni prispevek, ki zajema del prirasta vrednosti zemljišča, ki nastane zaradi spremembe njegove namenske rabe v stavbno zemljišče. Prihodek se ocenjuje v višini cca. 20.000,00 EUR letno na občino, pri čemer to za vse občine skupaj znaša 4.240.000,00 EUR.

#### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva v državnem proračunu za leto 2018 niso zagotovljena in jih bo treba pokriti iz drugih proračunskih postavk.

#### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

##### **NEMČIJA**

- Zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), geändert worden ist);
- Uredba o urejanju prostora (Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist),
- Zakon o graditvi objektov (Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist);
- Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist).

V nemškem pravu se prostorsko načrtovanje oz. planiranje deli na t. i. Fachplanung, kar pomeni sektorsko oziroma področno planiranje in pa na splošno prostorsko planiranje, ki ni omejeno na posamezno stroko oziroma na posamezen predmet urejanja. Sektorsko planiranje se deli na planiranje v okviru varstva okolja (varstvo voda, varstvo zraka, komunalne deponije, odlagališča radioaktivnih odpadkov ipd.) in na drugo sektorsko planiranje (izgradnja avtocest, železnic, infrastrukture za obrambo države ipd.) Posamezni sektorski plani so urejeni v področni zakonodaji.

Splošno planiranje (Gesamtplanung) teorija deli na prostorsko planiranje (Raumordnung) in na urbanistično planiranje (Bauleitplanung). Prostorsko planiranje ureja Zvezni zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz - ROG), ki opredeljuje predvsem glavne cilje in naloge prostorskega načrtovanja in urejanja ter postavlja razmejitev med zveznimi pristojnostmi in pristojnostmi dežel ter občin. Država določa le okvire prostorskega planiranja deželam in občinam. Prostorsko planiranje je v pristojnosti 16 dežel (Landes und Regionalplanung) in občin (Bauleitplanung). Tega ureja Zakon o gradnji objektov (Baugesetzbuch – BauGB). BauGB ureja pristojnosti in naloge občin pri

urejanju prostora, vsebino občinskega prostorskega planiranja, vrsto planov, postopke sprejemanja ipd. Nekatere dežele imajo še vmesno raven – regije, za katere sprejmejo regionalne prostorske načrte.

Na zvezni ravni posamezne projektne državnega pomena urejaj podzakonski akt Zakona o urejanju prostora (ROG), Uredba o urejanju prostora (RoV), ki določa projekte na 19 področjih uporabe, za katere se mora izvesti postopek zveznega načrtovanja (ROV), ter podzakonski akt Zakona o graditvi objektov (BauGB), Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung), ki določa namensko vrste namenske rabe ter splošne pogoje za načrtovanje prostora na zvezni ravni (gradbene parcele, izkoriščenost, višina in etažnost, parkirni normativi).

Pristojnost lokalne samouprave pri prostorskem planiranju je omejena z zakonskimi omejitvami. Lokalna samouprava je omejena s cilji in izhodišči širšega prostorskega urejanja (Landes und Regional planen), z varstvom okolja in drugimi z zakonom urejenimi sektorskimi posegi v okolje. Fachplanung ima prednost pred občinskim planiranjem, če je širšega pomena, ki presega občinski teritorij, in če so v postopku sprejemanja sektorskega plana lahko sodelovale občine s svojimi pripombami. Izjema pa obstaja, če so nosilci sektorskega planiranja sodelovali pri nastajanju občinskega prostorskega reda – Flächennutzungsplan – in pri tem takrat niso nasprotovali predlaganemu prostorskemu redu, če seveda niso nastale potrebe šele pozneje zaradi spremenjenih dejanskih ali pravnih razmer. Vsi ti plani pa ne smejo biti toliko natančni oziroma ne smejo tako določno urediti prostora, da bi s tem dejansko izničili možnost samoupravnega urejanja občinskega prostora, saj po mnenju pravne teorije spada možnost samostojnega prostorskega razvoja občine med temelje lokalne samouprave. Dodatno pa lokalno samoupravo krepi t. i. »Gegenstromprinzip« oziroma načelo nasprotnega toka, kar pomeni, da morajo lokalni prostorski akti slediti ciljem in določbam regionalnih in deželnih prostorskih aktov, morajo pa na drugi strani oblikovalci deželnih in regionalnih planov pri načrtovanju upoštevati potrebe, možnosti, zahteve in cilje lokalnih skupnosti.

Nemška ureditev pozna dva tipa občinskih prostorskih aktov, in sicer: Flächennutzungsplan – Občinski načrt namenske rabe zemljišč (po BauGB – pripravljalni načrt coniranja) ter Bebauungsplan – zazidalni načrt (po BauGB – zavezujoči prostorski akt). Občinski načrt namenske rabe zemljišč zajema celovito strategijo prostorskega razvoja posamezne lokalne skupnosti. Določa cilje in ukrepe rabe prostora in njegovo namembnost, ki so predstavljeni grafično in tekstualno. Pri tem pa se ureditev in kartografija ne ukvarjata z dejansko parcelacijo prostora. Izkušnje v Nemčiji kažejo, da občina sprejemajo načrt namenske rabe zemljišč za zelo dolga obdobja in da postavljen načrt namenske rabe zemljišč le težko spremeni. Zazidalni načrt občine pa ureja posamezne dele občine ali celo eno samo parcelno zemljišče. Načrt pravno zavezujoče določa rabo posamezne parcele na ureditvenem območju. Zazidalni načrt mora biti v skladu z občinskim načrtom namenske rabe zemljišč oziroma predstavlja nadaljevanje in konkretizacijo občinskega načrta namenske rabe zemljišč. Zazidalni načrt pa je hkrati tudi osnovni pogoj za pridobitev dovoljenj za konkretno rabo (gradbeno dovoljenje) prostora.

Namen postopka sprejemanja prostorskih aktov je v tem, da se v posameznih pravno urejenih fazah zagotovi čim kakovostnejša in obsežnejša razprava o prostorskem razvoju posamezne lokalne skupnosti. Tako pridobi občinski svet potrebne podatke, ki jih skupaj z drugimi omejitvami (deželni red, sektorski plani, cilji zakona) upošteva pri tehtanju med posameznimi rešitvami in alternativami.

Sprejemanje obeh prostorskih aktov poteka v več fazah. V prvi fazi občina sprejme odločitev o sprejemu plana in to odločitev objavi. V nadaljevanju povabi k sodelovanju pri pripravi plana sosednje občine in nosilce javnega interesa, ki imajo svoje pristojnosti na območju občine. Med nosilce javnega interesa spadajo: državni organi, deželni organi, izvajalci javnih služb. Občina jih pozove, da podajo svoje mnenje o predlaganem prostorskem planu, nosilci javnega interesa pa morajo podati svoje mnenje v roku enega meseca, ta rok pa občina lahko podaljša. Če nosilci

javnega interesa zamudijo ta postavljeni rok, so njihove pripombe prekludirane (se ne upoštevajo), razen, če so občini bile znane oziroma bi ji morale biti znane ali če so za pravilno tehtanje pripomb velikega pomena. Cilj sodelovanja nosilcev javnega interesa je, da lokalna samouprava pridobi informacije o potrebah posameznih področji javnega pomena. Skupaj s podatki oziroma pripombami, ki jih občina pridobi od svojih občanov, dobimo skupek informacij, ki pomenijo skupek interesov, potreb občanov in organizacij, ki jih mora občina upoštevati in med njimi tehtati, ko odloča o končni podobi prostorskega plana.

Svoje mnenje o predlagani prostorski ureditvi lahko poda tudi javnost. Občina lahko omeji krog fizičnih in pravnih oseb, ki lahko sodelujejo. Obveza občine, ki se nanaša na sodelovanje javnosti, je razdeljena na dve podfazi, in sicer: zgodnja faza in faza razgrnitve načrta. V zgodnji fazi mora občina obvestiti svoje občane o začetku postopka priprave prostorskega plana in o splošnih ciljih in namenu ureditve ter o posledicah ureditve in morebitnih alternativah. Pomembno je, da prostorski akt še ne sme biti popolnoma izdelan oziroma dorečen, saj bi s tem bilo dejansko onemogočeno učinkovito sodelovanje javnosti pri postopku in bi šlo samo za formalizem.

V fazi razgrnitve načrta ima vsak občan možnost podati svoje mnenje in pripombe na predlog ureditve, ki mora biti tudi ustrezno obrazložena in pojasnjena. Občina mora na vsako tako mnenje in pripombo argumentirano odgovoriti. Če vsaj 50 ljudi poda enakovrstno pripombo, ki pri končni ureditvi ni upoštevana, mora občina za veljavnost prostorskega plana ta plan poslati še v potrditev nadrejenemu upravnemu organu.

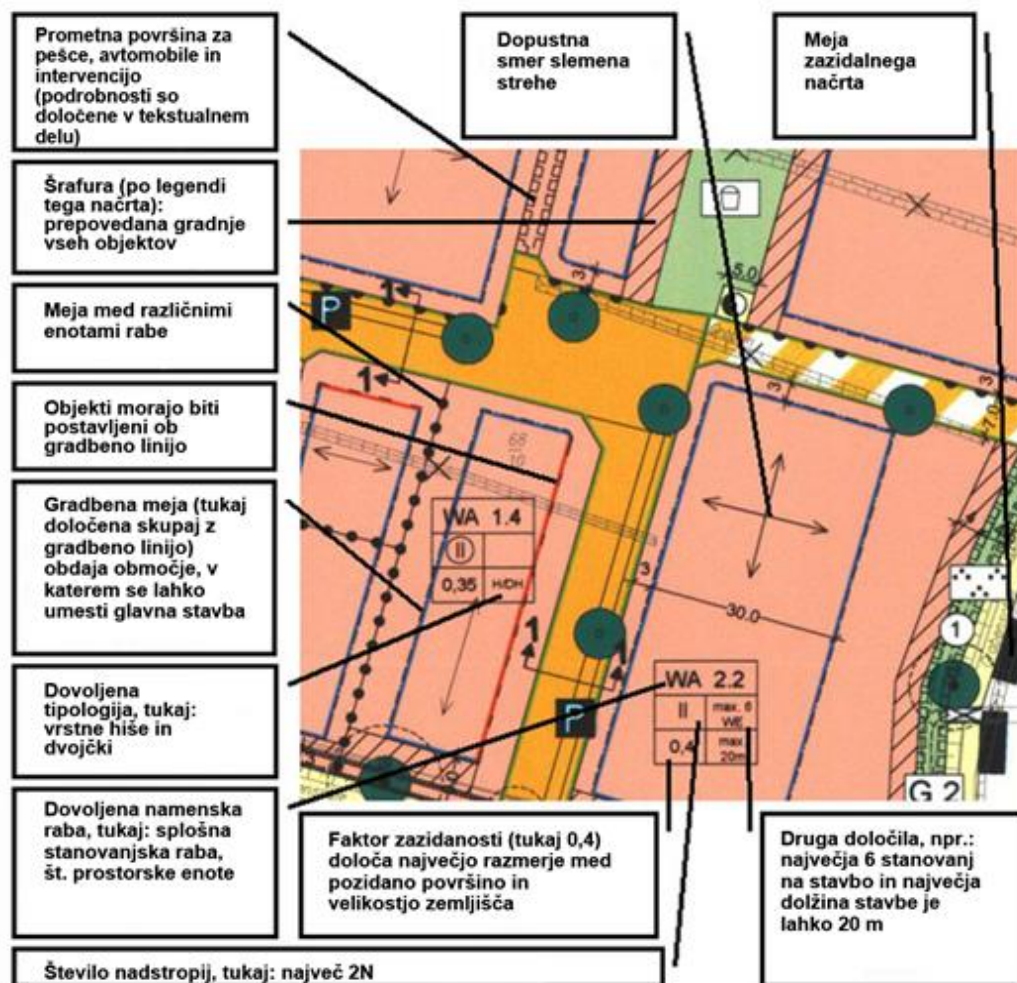
Prostorski plan sprejme občinski svet. K sprejetemu prostorskemu planu mora občina pridobiti soglasje višjega upravnega organa, kadar je to potrebno. Potrditev je vedno potrebna pri sprejemu prostorskega reda, pri zazidalnem načrtu pa samo takrat, kadar ta ni bil sprejet na podlagi prostorskega reda. Pri potrditvi gre za nadzor pravne pravilnosti ureditve (postopek, vsebinske omejitve), ne pa za smiselnost oziroma dejansko kakovost ureditve, saj je ta v izključni pristojnosti lokalne samouprave. Če upravni organ v roku 3 mesecev ne poda soglasja, nastopi fikcija, da je prostorski plan potrdil.

### **Zazidalni načrt (BEBAUUNSPLAN)**

Zazidalni načrt sprejemajo lokalne oblasti na podlagi višje hierarhičnih planov namenske rabe (Flächennutzungsplänen) za nadzor na urbanističnim razvojem mesta / naselja ter redom v občini. Na tak način se ščiti enoten izgled naselja, ter preprečuje divje oblikovalske želje posameznih investitorjev. Pri tem ne gre samo za vprašanje izgleda, ampak tudi za zaščito interesov posameznika. Tako lahko na primer večnadstropna stavba osenči zemljišča okoliških enodružinskih stavb. Kako detajlno predpisani so, je odvisno od posamezne dežele (Nemčija) in občin. Nekatere gredo tako daleč, da v zazidalnih načrtih predpisujejo celo barve strešne kritine in fasade.

#### Vpogled v zazidalni načrt

Zainteresirani kupec zemljišča si lahko določila za dotično zemljišče ogleda v zazidalnem načrtu, na občini ali na spletnem omrežju. Zazidalni načrt je sestavljen iz opisnega tekstualnega dela in na eni ali več grafičnih podlagah, na katerih so prikazana določila.



Primer (izsek) iz zazidalnega načrta za mesto Buxtehude z grafičnimi razlagami. Vir: Mestna občina Buxtehude

Kaj vse se nahaja (piše, narisano) v zazidalnem načrtu

Kaj vse obsega zazidalni načrt je predpisano v 9. členu Gradbenega zakona (Baugesetzbuch (§ 9 BauGB)). Za branje zazidalnega načrta je potrebno znanje vsaj dve pravilnikov (predpisov):

- Pravilnik o grafični podobi načrta (Planzeichenverordnung (PlanZV), kjer so opisane barve, linije in znaki, ki se uporabljajo
- Pravilnik o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung (BauNVO), kjer je predpisana dovoljena namenska raba, ter interpretacija določil za tipologijo (npr. samostojna, dvojček, vrstna, karejska pozidava) in odmike.

Gradbena linija, gradbena meja in Baufenster – gradbeni okvir

Določajo v kakšnem območju in v kašni smeri se lahko gradi.

Baufenster –je volumen (določen z gradbeno linijo in mejo ter višino), prikazana na gradbeni parceli, znotraj katere se lahko umesti objekt, ter ga ne sme presegati. Pozidava se mora držati regulacijskih črt in višine, ter ne sme odstopati od njih.

Stanovanjska območja brez zazidalnega načrta

V številnih občinah je sprejeti zazidalni načrt samo za območja z novo pozidavo. Vendar se lahko gradi tudi znotraj obstoječi stanovanjskih naselij, naprimer na praznih parcelah znotraj pozidanega. Takšne primere ureja 34. člena Gradbenega zakona (BauGB), ki določa, da se novogradnje po obliki, namenski rabi in tipologiji vključi v obstoječo pozidavo. O izpolnitvi teh pogoje odloča organ za gradbene zadeve.

Varno načrtovanje s predodločbo

Investitor ima možnost v obliki formalne predodločbe preveriti, če je njegova investicijska namera na določenem zemljišču dopustna. Predodločba je možna in tudi priporočljiva pred nakupom določenega zemljišča. Predložiti je potrebno dokumente, kot so podatki od objektu, idejna zasnova ali izračuni.

## **AVSTRIJA – DEŽELA ŠTAJERSKA**

- Štajerski zakon o urejanju prostora (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG) Gesetz vom 23. März 2010, Fassung vom 16.09.2016
- Štajerski Zakon o graditvi objektov (Steiermärkisches Baugesetz – BauG) Gesetz vom 4. April 1995, Fassung vom 16.09.2016

Avstrija je zvezna dežela, ki je sestavljena iz devetih dežel. Dežele imajo relativno veliko avtonomijo, saj zvezna ustava določa, da zvezna oblast ureja samo tista področja, ki jih ustava izrecno določa kot pristojnost zveze. Vsa druga področja urejajo dežele same. Ker zvezna ustava ne navaja prostorskega planiranja kot del zvezne pristojnosti, spada celotno prostorsko planiranje v izključno pristojnost posamezne dežele, razen če gre za sektorske pristojnosti, kot so npr. prometne povezave, vodno pravo, urejanje gozdov ipd.

Država v sistem prostorskega planiranja, ki je v pristojnosti dežel, posega le prek t. i. sektorskega planiranja. Vsaka dežela ima izvorno pristojnost za normiranje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Posledica te pristojnosti je kupica različnih ureditev in različnih sistemov. Prav tako ni mogoče govoriti o enotnem sistemu na občinski ravni, saj različni deželni modeli pomenijo tudi različnost pri pristojnostih in oblikah prostorskega urejanja na ravni občine.

V državni pristojnosti so na primer sektorski predpisi s področja voda, transporta (gradnja železnic, državnih cest, letališča, prehodi), gozdovi oziroma gozdarstvo, objekti za ravnanje z odpadki, rudarstvo, vojaški objekti, visoko napetostni daljnovodi, zakonodaja o varstvu zraka itd. Na državni (zvezni) ravni je na področju prostorskega načrtovanja pomembna tudi Avstrijska konferenca za prostorsko načrtovanje (ÖROK), katere dokumenti sicer niso pravno zavezujoči, vendar pa so v praksi (zaradi avtoritete argumentov) vendarle pomembni.

Ob področju prostorskega načrtovanja, so v pristojnosti posameznih dežel tudi nekatera (za prostorsko umeščanje) pomembna sektorska področja; na primer oskrba z energijo, varstvo narave (in v tem okviru določanje zavarovanih območij narave), ohranjanje podeželja, deželne ceste, varstvo zraka itd., za katera dežele sprejmejo sektorske (razvojne) programe, pri čemer se znotraj dežele za posamezne deželne regije sprejmejo regionalni programi. To načrtovanje dežel poteka skladno s področno zakonodajo in praviloma ni neposredno pravno zavezujoče, vendar pa ga morajo občine in same zvezne dežele pri prostorskem načrtovanju ustrezno upoštevati (več v nadaljevanju).

Sicer je samo prostorsko načrtovanje ustavna pravica občin (Gemeinde) in okrog 2.350 lokalnih skupnosti prostorsko načrtuje na lokalnem nivoju, pri čemer pristojnosti posamezne lokalne skupnosti za prostorsko načrtovanje niso odvisne od velikosti lokalne skupnosti.

Glede na ustavno razmejitev pristojnosti je v nadaljevanju podrobneje predstavljena ureditev prostorskega načrtovanja v eni deželi, in sicer na avstrijskem Štajerskem (Steiermark).

### **Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju**

Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG) ureja cilje in načela prostorskega načrtovanja. StROG ureja »nad-lokalno (nad-občinsko)« in lokalno (prostorsko) načrtovanje.

#### Nad-občinsko urejanja prostora

Med naloge nad-občinskega urejanja prostora med drugim umešča tudi sprejem t.i. razvojnih programov (Entwicklungsprogramme). Zakon ureja razvojne programe različnih ravni oziroma vsebin in tako pozna:

- Razvojni program za celotno deželo (deželni razvojni program - Landesentwicklungsprogramm),
- Sektorske (področne) razvojne programe (Sachprogramme) in
- Programe za dele dežele (regionalne razvojne programe - Regionale Entwicklungsprogramme-REPRO) in po potrebi delne regionalne razvojne programe, ki obsegajo (zgolj) enega ali več sektorjev.

Na deželni ravni je Štajerska, upoštevajoč StROG, sprejela Landesentwicklungsprogramm Verordnung und Erläuterung, ki Štajersko deli na sedem regij, za katere je treba pripraviti regionalne razvojne programe. StROG zahteva, da mora biti v regionalnih razvojnih programih predstavljen načrtovani prostorsko-funkcionalni razvoj regije, zlasti pa morajo taki programi vsebovati prostorsko-funkcionalne razvojne cilje in ukrepe za uresničitev razvojnih ciljev (na primer največje velikosti zemljišč za izračun potrebe po zazidljivih zemljiščih v naseljih, prednostna območja za rabo zazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za industrijo in obrt) in za rabe

nezazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za kmetijstvo, ekologijo, izkopavanje surovin, zaščito razvoja naselij), opredelitev površin za postavitve regionalne infrastrukture (npr. koridorji za postavitve prometne infrastrukture, objekti za preskrbo in odstranjevanje).

Reguliran je postopek sprejema (deželnega, regionalnega ali sektorskega) razvojnega programa. StROG določa, da se osnutek uredbe razgrne vsaj 8 tednov, hkrati se razgrne tudi okoljsko poročilo oziroma obrazložitev, zakaj presoja vplivov na okolje ni potrebna; osnutek se zakonsko naštetim subjektom pošlje neposredno, pri čemer se - »če je le mogoče, tudi drugim nosilcem načrtovanja in podjetjem posebnega pomena«. Po odobritvi razvojnega programa z odločbo (je treba tiste, ki so v svojih stališčih ugovarjali osnutku, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani ali ne).

Za svetovanje deželni vladi se je v zvezi z vprašanji regionalnega urejanja prostora in kot nadzorni organ za področje lokalnega urejanja prostora pri Uradu deželne vlade ustanovil Svet za urejanje prostora (Raumordnungsbeirat), ki daje mnenja oziroma stališča k razvojnim programom, lokalnim razvojnim konceptom in drugim prostorskim dokumentom in tematikam s pomenom za prostor.

#### Lokalno prostorsko načrtovanje

Devet različnih deželnih zakonov o prostorskem načrtovanju (Raumordnungsgesetz) vsebuje različne zahteve glede vsebine, postopka sprejema in predstavitve (objave) lokalnih prostorskih aktov. Na ravni lokalne skupnosti so sicer praviloma poznani trije instrumenti (prostorskega) načrtovanja, ki jih pozna tudi StROG:

- Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept),
- Načrt namenske namembnosti rabe zemljišč (Flächenwidmungsplan) in
- Zazidalni načrt (Bebauungsplan).

#### Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept)

Vsaka občina je dolžna s predpisom sprejeti razvojni koncept občine oziroma lokalni razvojni koncept; za povezane občine male regije pa zakon spodbuja sprejem skupnega lokalnega razvojnega koncepta.

V lokalnem razvojnem konceptu (LRK) se določi dolgoročne in usklajene razvojne cilje, ki so podlaga za nadaljnje načrtovanje. Vsebina lokalnega razvojnega koncepta je okvirno določena že na zakonski ravni. Določa prostorske smernice za zazidljiva zemljišča in posebno rabo t.i. prostih območij. Izrecno je določeno, da mora lokalni koncept pri tem upoštevati in poudariti zvezne in deželne pravno zavezujoče načrte in projekte. V LRK se ocenijo tudi potrebe po zazidljivih zemljiščih.

Postopek sprejema LRK ureja predvideva razgrnitev osnutka z obrazložitvenim poročilom. Po sprejetju sklepa je treba tiste, ki so vložili ugovore, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani; če ugovori niso bili upoštevani, je odločitev treba obrazložiti.

LRK se sprejme s sklepom, ki ga mora potrditi še deželna vlada. Deželna vlada potrjuje LRK zavrne, če je ta v nasprotju z določbami deželne zakonodaje, zlasti določbami STROG in njegovimi načeli urejanja prostora ali če je LRK v nasprotju z razvojnim programom (deželnim, regionalnim sektorskim).

#### Načrt namembnosti zemljišč (Flächenwidmungsplan).

Vsaka občina mora za celotno svoje območje sprejeti načrt namembnosti zemljišč, ki je sestavljen iz besedila in več načrtov. Zakon ureja običajen in poenostavljen postopek sprejema načrta namembnosti zemljišč.

Načrt namembnosti zemljišč za celotno območje občine določa namembnost vseh površin. V njem se določijo naslednje osnovne namembnosti:

- zazidljiva območja,
- prometne površine in
- proste površine.

V načrtu namembnosti občina določi območja zazidljivih zemljišč in posebne rabe »prostih zemljišč«, za katere je treba sprejeti zazidalne načrte (določi območja zazidalnih načrtov), pri čemer je po zakonu zazidalni načrt obvezen za površine nakupovalnih središč, zavarovane krajine in površine, kjer je zahtevana delitev zemljišč. Pri tem zakon določanje zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo omejuje oziroma povezuje s pričakovanimi potrebami po razvoju naselij.

V načrtu namembnosti se (med drugim) označijo pravno zavezujoči nad-občinski načrti oziroma projekti (ceste, železnice, urejanje voda, objekti za ravnanje z odpadki itd.), površine in objekti, katerih raba je na podlagi zveznih ali deželnih zakonov omejena, območja nevarnosti, pridržana in opozorilna območja v skladu z načrti območij nevarnosti na podlagi gozdarske zakonodaje,

površine, ki jih ogrožajo poplave, visok nivo podtalnice, hudourniški nanosi, padanje kamenja, zemeljski ali snežni plazovi mirna območja v urbanih aglomeracijah in na podeželju it razvojnega programa o okoljskem hrupu, površine, ki so na podlagi zvezne zakonodaje opredeljene kot območja starih okoljskih bremen in območja obvezne priključitve na daljinski toplovod.

StROG posebej ureja tudi vprašanje, katere površine sploh so primerne za pozidavo (za zazidljiva območja) in določa, da površine niso primerne za pozidavo, če:

- temu nasprotujejo naravni pogoji (sestava tal, nivo podtalnice, nevarnost poplav, podnebje, padanje kamenja, zemeljski plazovi in podobno) ali
- je zaradi imisij (hrup, onesnaževala zraka, zemeljski sunki, obremenitve z vonjem in podobnega) pričakovati nevarnost za zdravje ali nevzdržne obremenitve in tega pogoja za zazidljivost ni mogoče izpolniti z ukrepi za komunalno ureditev ali
- morajo ostati nezazidane, da se ohrani podoba kraja in pokrajine.

Poleg tega StROG ureja vrste zazidljivih zemljišč, in pri tem loči:

- povsem zazidljiva zemljišča,
- komunalno neopremljena zazidljiva zemljišča ter
- zazidljiva zemljišča, potrebna sanacije.

Iz StROG izhaja tudi več območij v »odprtem prostoru« (Freiland). Ta območja niso nujno nezazidljiva, ampak gre za to, da niso namenjena naseljem oziroma širitvi naselij. Če na teh območjih ni izrecno dopustna gradnja (če ne gre za posebna območja rabe), razen gradnja, povezana s kmetijsko ali gozdarsko rabo, služijo ta zemljišča za kmetijsko ali gozdarsko rabo ali predstavljajo puščo (Ödland).

Te površine se lahko določijo kot »proste« zaradi javnega interesa (predvsem za namene varovanja narave ali podobe kraja ali pokrajine ali zaradi naravnih pogojev, kot so nivo podtalnice, sestava tal, nevarnost zemeljskih plazov, poplav, zamuljenja, padanje kamenja in zemeljski zdrs ter imisij itd)

Na prostih območjih pa je mogoče določiti tudi posebna območja rabe; v okviru teh je mogoče opredeliti območja za obrate za obdelavo odpadkov in skladišča za odpadke, smetiščne jame, stavbe za proizvodnjo in oskrbo z energijo, območja protipoplavne zaščite in zaščite pred plazovi, oskrbe z vodo in odvajanja odpadne vode ter čistilnih naprav ali območja večjih živinorejskih gospodarstev. Po potrebi pa je na prostih območjih mogoče tudi (popolnoma) prepovedati gradnjo objektov.

Po izrecni zakonski določbi je mogoče za različne ravni istega območja načrtovanja, ki ležijo ena nad drugo, določiti različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, če je smiselno, pa se lahko tudi za isto površino določijo različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, ki si sledijo v časovnem zaporedju.

StROG ureja tudi ukrepe aktivne zemljišče politike, in sicer:

- adogovor z lastniki zemljišč o zasebno izvedenih ukrepih,
- določitev roka za pozidavo nezazidanih zazidljivih zemljišč, ki jih lahko sledi sprememba v nezazidljiva območja (brez odškodnine) ter
- možnost določitve t. i. pridržanih površine (Vorbehaltsflächen) za objekte oziroma okoliška območja objektov v javnem interesu.

#### Zazidalni načrt (Bebauungsplanung)

Zazidalni načrt (ZN) se sprejme za dele (območja) občin, za katere tako izhaja iz načrta namembnosti zemljišč.

Zakon ureja minimalno vsebino in dodatno vsebino zazidalnega načrta (posebj so določeni ukrepi na stavbah, prometnih površinah in površinah obratov in zemljišč ter ukrepi za zaščito pred naravnimi nevarnostmi).

Za določene vrste posegov oziroma območja je zazidalni načrt obvezen oziroma ga je občina dolžna sprejeti. Sprejem zazidalnega načrta pa je obvezen po spremembi načrta namembnosti zemljišč, da se prepreči ali odpravi ugovore o neskladnosti z nadrejenim načrtovanjem občine.

StROG ureja dolžnost občine, da kolikor je predvideno v načrtu namembnosti, najkasneje na zahtevo sprejme zazidalni načrt (v zakonsko določenem roku); določeno pa je tudi, da na območjih, kjer je predviden zazidalni načrt, pred njegovim sprejemom gradbene dovoljenje ni dopustno izdati. V zvezi s postopkom sprejemanja ZN velja poudariti, da StROG posebej ureja obveščanje in sodelovanje lastnikov zemljišč na območjih urejanja.

#### Dolžnost revizije prostorskih aktov

StROG ureja obvezno revizijo lokalnega razvojnega koncepta in/ali načrta namembnosti zemljišč. Pri tem pozna obvezen postopek na vsakih deset let, v okviru katerega je predviden tudi poziv za

podajanje pobud za spremembe, ki se lahko zaključi s spremembo ali z odločitvijo, da ne bo spremembe (tudi ta odločitev se predloži v potrditev deželni vladi). Izrecno in (neodvisno od deset letnega roka) pa zakon določa primere (razloge), ko se zahteva sprememba lokalnega razvojnega koncepta in načrta namembnosti zemljišč, pri tem pa je kot razlog obvezne spremembe tudi zahteva, »da se preprečijo ali odpravijo neskladja z zveznimi ali deželnimi zakoni in podzakonskimi predpisi«. V primeru, da občina te svoje obveznosti ne izpolni v predpisanem roku, vzorec lokalnega razvoja ali načrt namembnosti zemljišč sprejme na stroške občine deželna vlada. Deželna Vlada lahko na račun in v imenu občine sprejme tudi lokalni energetske koncept in določi območja obvezne priključitve na daljinski toplovod v lokalnem energetske konceptu.

## **FINSKA**

Na Finskem ureja prostorsko načrtovanje oz. planiranje Zakon o rabi zemljišč za gradnjo objektov in o gradnji (Maankäyttö- ja rakennuslaki - Land Use and Building Act, 132/1999,). Gre za enega najsodobnejših »prostorskih« zakonov na območju EU, ki v celoti izhaja iz načela trajnostnega razvoja. Navedeni zakon ureja planiranje in načrtovanje gradnje objektov na različnih zemljiščih, ureja pa tudi gradnjo objektov ter nekatera druga vprašanja, povezana z gradnjo (na primer razlastitev).

### 1. Prostorsko načrtovanje na državni in regionalni ravni

Na državni ravni pozna finska ureditev nacionalni program rabe prostora, ki pomeni temeljne rešitve za vprašanja, ki imajo internacionalni ali nadregionalni pomen za rabo prostora, odločilni pomen oziroma vpliv na državno kulturno in naravno dediščino in za trajnostni razvoj ter ekonomsko prihodnost države.

Nacionalni program pomeni osnovo za celotno prostorsko planiranje na Finskem. Predstavlja osnovna načela in cilje planiranja. Poleg pravno zavezujočega nacionalnega programa ministrstvo za okolje pripravlja številne programe, strategije in priporočila, ki niso pravno zavezujoča, vendar so v praksi regionalnih centrov za varstvo okolja pomembna.

Prvi strateški pravni akt se pojavi na ravni regije (Finska ima 19 regij, ki so oblikovane in veljajo samo za potrebe prostorskega planiranja). Zakon o rabi zemljišč in gradnji objektov (v nadaljnjem besedilu: LUaBA) določa, da morajo regionalni sveti (sestavljani so iz predstavnikov lokalnih skupnosti, ki jih je na Finskem malo več kot 400 in so zelo različne po velikosti, npr. Helsinki z več kot pol milijona ljudi do občin s 1000 prebivalci) oblikovati regionalni plan rabe prostora. Regionalni plan svojo pozornost posveča predvsem naslednjim vsebinam: primerna regionalna in naselitvena struktura regije, ekološko sprejemljiva raba prostora, okoljsko in ekonomsko sprejemljiva ureditev transportnih povezav ter raba vode in naravnih dobrin, ustvarjanje okoliščin za regionalni razvoj gospodarstva, zaščita naravnega okolja, naravne vrednote in kulturna dediščina ter omogočanje zadovoljivih možnosti za uporabo površin v rekreacijske namene. Načrtovalci morajo v plan implementirati nacionalni program rabe prostora, upoštevati regionalno planiranje sosednjih regij, mnenje lokalnih skupnosti ter regionalne in lokalne posebnosti prostora. LUaBA tudi posebej določa, da se morajo načrtovalci plana izogibati nepotrebemu oškodovanju lastnikov zemlje ter upoštevati ekonomske zakonitosti rabe prostora.

Pravne posledice regionalnega plana rabe prostora so:

1. Regionalni plan morajo lokalne skupnosti uporabljati kot vodilo pri oblikovanju glavnega prostorskega plana občine in podrobnejšega prostorskega načrta občine. LUaBA pa pozna izjemo od tega pravila, saj pravi, da lokalnim skupnostim ni treba upoštevati regionalnega plana, če že imajo oblikovane svoje prostorske akte za to območje. Izjema je omiljena s tem, da LUaBA zavezuje občine, da morajo redno modernizirati svoje prostorske akte. Smisel izjeme je v tem, da lahko občina kljub spremembam na regionalni ravni še nekaj časa uporablja svoje lokalne prostorske akte in s tem ni v časovnem pritisku stalnega spreminjanja.
2. Vsakršno prostorsko planiranje ali pa poseganje v prostor mora upoštevati regionalni plan in ni mogoče posegati v prostor, če to nasprotuje regionalnemu planu rabe prostora.
3. Namen regionalnih planov je tudi, da se načrtujejo vsi posegi v prostor, ki so širšega pomena

(načrtovanje gradnje cest, železnic in druge infrastrukture, oskrba z vodo, naravni parki, večja trgovska središča).

4. Regionalni plan lahko zaščiti posamezna območja, na katerih popolnoma prepove gradnjo oziroma druge posege v prostor, če je to potrebno za zaščito naravnega okolja, ali omeji določene tipe gradenj oziroma posege v prostor, kadar je to pomembno za uresničevanje regionalnega prostorskega razvoja.

## 2. Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni

Lokalne skupnosti odločajo o rabi zemljišč za gradnjo s sprejemanjem dveh vrst planskih aktov, in sicer glavnega prostorskega plana občine (Local Master Plan) in podrobnejšega prostorskega načrta občine (Local Detailed Plan). Z glavnim prostorskim planom občine se opredelijo temeljne usmeritve prostorskega razvoja občine ter določijo območja, za katera se bo izdelal podrobnejši načrt občine. S podrobnejšim načrtom, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, občina določi pogoje za gradnjo različnih vrst objektov.

Postopek sprejemanja obeh vrst planskih aktov poteka tako, da občina najprej objavi svojo namero, da bo začela postopek sprejemanja planskega akta. Objava je pomembna zlasti zato, da lahko zainteresirane pravne ali fizične osebe podajo svoje interese in zaradi zagotovitve ustreznega sodelovanja javnosti. Pomembna faza pri postopku sprejemanja je uskladitev prostorskega akta občine z navodili oziroma izhodišči državnih organov. Ko je prostorski akt dokončno usklajen, ga občinski svet sprejme in objavi v ustreznem glasilu.

Pomemben del postopka sprejemanja prostorskih aktov je celovita presoja vplivov teh aktov na okolje. Na Finskem to ureja poseben Zakon o presoji vplivov na okolje (Act on Environmental Impact Assessment Procedure) iz let 1994 in 1999 ter uredbi o rabi zemljišč za gradnjo in o gradnji objektov iz leta 1999 (Land Use and Building Decree), ki urejata presojo prostorskih (in drugih) planov in presojo projektov za konkretne posege v okolje (vključno z gradnjo objektov).

## **NORVEŠKA**

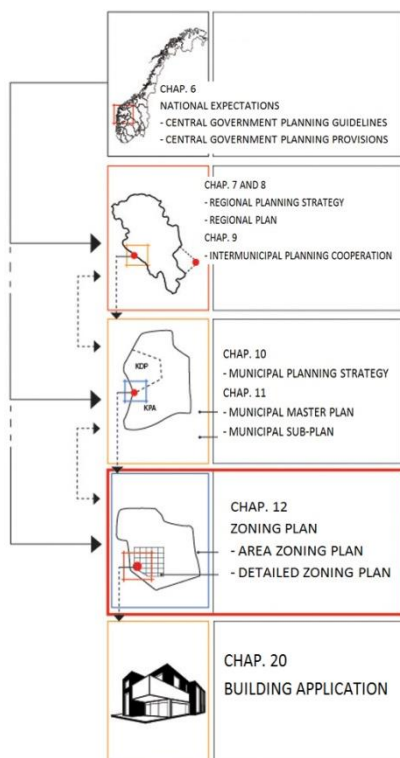
- Zakon o načrtovanju in gradnji (Plan- og bygningsloven, LOV 2008-06-27, nr 71)
- Zakon o prostorskem informacijskem sistemu (Geodataloven, LOV 2010-09-03, nr 56)
- Zakon zemljiški knjigi (Matrikkelova, LOV 2005-06-17, nr 101)

Za področje urejanja okolja je na Norveškem prisotno Ministrstvo za lokalno samoupravo in regionalni razvoj (v nadaljevanju Ministrstvo), ki pripravi nacionalno prostorsko strategijo, predpiše državne smernice za načrtovanje ter pravila, ki urejajo rabo zemljišč na regionalni in lokalni ravni.

Odgovornost načrtovanja in sprejemanja načrtov skladno z Zakonom o načrtovanju in gradnji (v nadaljevanju Zakon) je v pristojnosti kralja (vlade), regionalnih in občinskih svetov. Vlada sprejeme in izvaja doseganje ciljev in smernic na regionalni in lokalni ravni ter potrjuje regionalne prostorske strategije. Ministrstvo odloča o spornih zadevah in zagotavlja, da se zakon pravilno uporablja. Občinski svet je odgovoren za sprejem obveznih občinskih prostorskih načrtov, ki se pripravljajo v občini.

Zakon obsega več oblik načrtovanja, od tehničnih in podrobnih prostorskih aktov, ki so podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja, do strateških prostorskih aktov. Namenska raba na parcelo natančno določna dejavnosti ter katere objekte je dovoljeno graditi na zemljišču.

Načrtovanje varuje občinske, regionalne in nacionalne interese in mora zato potekati v tesnem sodelovanju z vlado, strokovnimi organi, organizacijami, podjetji, gospodarstvom in prebivalstvom. Vlada in občine predstavljajo različne interese prek različnih strokovnih organov na nacionalni in regionalni ravni. To velja na primer za varovanje okolja, kmetijstva, ribištva ter za cestni in železniški promet. Takšni strokovni organi imajo pravico do ugovora v zvezi z občinskim prostorskim aktom s svojega področja znanja in delovanja. V primeru ugovora strokovnega organa, občina ne more sprejeti občinskega prostorskega načrta, zato ga pošlje v odločitev Ministrstvu.



*Zakon o načrtovanju in gradnji določa jasno hierarhijo ravni odločanja, saj spodbuja interakcijo med in dosledno obdelavo na različnih ravneh.*

#### Regionalna in občinska prostorska strategija

Državna prostorska strategija je podlaga za načrtovanje na regionalni in lokalni ravni, ter je hkrati učinkovito orodje za usklajevanje med sektorji in lokalnimi organi. Ministrstvo pripravi vsake štiri leta dokument o vladnih pričakovanjih pri načrtovanju na regionalni in občinski ravni. Dokument je osnova za pripravo regionalnih in občinskih strategij, ki jih regionalne uprave in občine pripravijo na začetku vsakega volilnega mandata. Dokument obsega naslednja teme:

- podnebje in energija,
- urbani razvoj,
- komunikacije in infrastruktura,
- ustvarjanje vrednosti in poslovni razvoj,
- naravno in kulturno okolje, ter krajina,
- zdravje, kakovost življenja in okolje za otroke.

#### Državna pravila za načrtovanje

Državna pravila za načrtovanje so pravno zavezujoče določbe. Državna pravila za načrtovanje lahko predpišejo, da se določene stavbe ali gradbene projekte lahko izvaja na omejenih geografskih območjih ali po celotni državi, brez soglasja ministrstva. Določbe imajo prednost pred obstoječo namensko rabo zemljišč. Primer državni pravil je »Določba«, ki se nanaša na nakupovalne centre (Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre – 2008), katere cilji so, da se okrepijo mestna središča in primestna območja in tako omogočajo okolju prijazne oblike prevoza, kar pomeni, da se izogibajo razvoju, ki vključuje širjenje mestnih območij, večjo odvisnost od avtomobilov in slabšo dostopnost za ljudi, ki nimajo osebnih avtomobilov. Glavni dolgoročni cilj je trajnostni razvoj, razvoj mestnih in primestnih središč, kar prispeva k zmanjšanju toplogrednih emisij.

#### Državni načrt namenske rabe zemljišč

Državni načrt namenske rabe zemljišč se uporablja, kadar je to potrebno za izvedbo pomembnih nacionalnih ali regionalnih razvojnih projektov, ohranjanje kulturne dediščine ali zaradi socialnih vidikov (npr. državna bolnica). Državni načrt namenske rabe se uporablja v izjemnih okoliščinah in samo, če v rednem postopku priprave občinskega načrta namenske rabe ne bo zagotovljena prava namembnost. Pri državnem načrtu je Ministrstvo organ, ki sprejem tak akt.

#### Državni in lokalni organi na področju urejanja okolja

Norveška nima Direktorata, ki bi se ukvarjal s prostorskim načrtovanjem, kar pomeni, da to vlogo

razdeljeno opravljajo posamezna Ministrstva, oziroma Direktorati v sestavi ministrstev, vsako za svoje področje (npr. Uprava za javne ceste, Agencija za okolje, Direktorat za kulturno dediščino). Na regionalni ravni so naloge razdeljene med občinami (župan, občinski svet, občinska uprava) in regijami (guverner, regijska uprava)

#### Regije

Guvernerji, ki predstavljajo vlado v regiji, so odgovorni za spremljanje in usklajevanje različnih funkcij države v regiji. Prav tako delujejo kot strokovni organ na področjih, kot so kmetijstvo, varovanje okolja, šolstvo itd. Guvernerji so odgovorni za nadzor in spremljanje delovanja občin, posredujejo kot mediatorji v primeru odstopanj, ter podajajo pravne nasvete občinam pri prostorskem načrtovanju. S strani Ministrstva imajo pooblastilo, da obravnavajo pritožbe, ki spadajo pod pristojnost Zakona o načrtovanju in gradnji.

#### Občine

Občina je odgovorna za regionalno planiranje, promet, srednje šole, kulturo in varovanje kulturne dediščine. Med naloge občinskih organov spada priprava smernic za načrtovanje v občini. Občinske uprave so ustanovile »načrtovalske forume« - koordinatno telo, ki na regionalni ravni usklajuje namensko rabo prostora v občini skupaj z Ministrstvom in regionalno upravo.

Občine med drugim upravljajo z velikim delom državnih cest, ki predstavljajo približno 80 odstotkov vseh cest v državi. Občine imajo tudi vedno bolj pomembno vlogo pri regionalnem načrtovanju ter pri izzivih podnebni sprememb. Prav tako so prevzele funkcije, ki se nanašajo na kmetijstvo, vode in aktivnosti na prostem z dodano vrednostjo.

### **Zakon o načrtovanju in gradnji.**

Zakon spodbuja trajnostni razvoj v najboljšem interesu posameznikov, družbe in prihodnjih generacij.

#### Regionalna prostorska strategija

Regionalna uprava mora vsaj enkrat v volilnem mandatu pripraviti regionalno prostorsko strategijo v sodelovanju z občinami, vlado ter institucijami, na katere bo vplivala strategija. Strategija vsebuje pregled nad prednostnimi nalogami prostorskega načrtovanja in ureja sodelovanje z javnostjo pri njeni uresničitvi.

#### Regionalno prostorski načrt

Regionalni prostorski načrt je izvedbeni del regionalne prostorske strategije. Kralj lahko pri pripravi načrta za posamezne področja dejavnosti ali na posameznih geografskih območjih, določi posebne določbe.

#### Sodelovanje pri medobčinskem načrtovanju

Dve ali več občin mora skladno z zakonom sodelovati pri vseh projektih, ki posegajo na območja dveh ali več občin. Medobčinsko načrtovanje se lahko začne kot izvajanje regionalne prostorske strategije. Guverner ali Ministrstvo lahko zahteva vstop občin v takšno sodelovanje, kadar je to potrebno zaradi zaščite interesov ali posega v delovanje posamezne občine. Medobčinsko načrtovanje vodi in spremlja odbor, ki je sestavljen iz enakega števila predstavnikov vsake udeležene občine. Večina občin lahko, kadar to zahteva Guverner (regionalna uprava), prenese načrtovanja na regijo kot regionalni načrt.

#### Občinska prostorska strategija

Občinska uprava mora vsaj enkrat v volilnem mandatu pripraviti občinsko prostorsko strategijo, vendar najkasneje v roku enega leta od nastopa mandata. Strategija vsebuje pregled nad strateškimi odločitvami občine, povezanih s socialnim razvojem, vključno z dolgotrajno uporabo zemljišč, okoljskih izzivih, dejavnosti posameznih sektorjev in oceno potreb po načrtovanju občine v volilnem mandatu. Občinsko prostorsko strategijo potrdira Vlada in Guverner (regionalna uprava). V postopku priprave lahko občinski svet ugotovi ali ostane obstoječa strategija v veljavi, ali je treba obstoječo občinsko strategijo popraviti ali pa se izdela nova strategija.

#### Občinski prostorski načrt

Občinski prostorski načrt obsega socialne elemente z elementi izvajanja in namenske rabe prostora. Občinski prostorski načrt predstavlja nacionalne in regionalne cilje, interese in naloge, ter obsega vse pomembne cilje v občini. Izdela se na podlagi občinske prostorske strategije ter smernic vlade in regije. Občinski podrobni prostorski načrt se lahko izdela za posamezna območja, dejavnosti ali projekte. Občinski prostorski načrt mora imeti izvedbene elemente, kako se bo načrt v naslednjih štirih letih ali več let izvajal, ter se revidiral vsako leto.

- Socialni element občinskega prostorskega načrta določi dolgoročne izzive, cilje in strategije za občinski skupnost kot celoto in občino kot organizacijo. Vsebovati mora opis in oceno alternativnih strategij za razvoj v občini. Socialni element občinskega načrta služi kot podlaga za načrte sektorjev in dejavnosti v občini. Služi kot osnova za lastne dejavnosti občine in za

dejavnosti vlade ter regine v občini.

- Namenska raba zemljišč se določi za celotno občino in prikazuje povezavo med razvojem občine in rabo zemljišč. Pri rabi zemljišč se navedejo glavni pogoji za izvajanje novih projektov in nove rabe zemljišč, ter katere pogoje je potrebno upoštevati prid delitvi zemljišč. Občina lahko za svoje potrebe poda podroben opis rabe zemljišč. Namenska raba zemljišč se deli v 6 kategorij (objekti in naprave; promet, komunikacijske naprave in tehnična infrastruktura; zelena infrastruktura; obramba; kmetijstvo, narava in rekreacijske površine; vode). Posamezna kategorija se lahko deli naprej v podkategorije.

#### Zazidalni načrt (občinski podrobni prostorski načrt)

Zazidalni načrt obsega namensko rabo zemljišč s pripadajočimi določbami, ki določajo uporabo, ohranjanje in oblikovanje zemljišč in fizičnega okolja. Zazidalni načrt se pripravi za območja, če je to predpisano z zakonom ali v občinskem prostorskem načrtu. Izdela se predvsem za velike projekte ter druge projekte, ki bi bistveno vplivali na okolje in družbo. Načrt vsebuje podrobne pogoje, kot so:

- estetskih zahtev pri načrtovanju in uporabo zemljišč, stavb in naprav v območju načrtovanja,
- pogoje za uporabo zemljišč, stavb in naprav na območju ali prepoved vrste uporabe, vključno z omejitvami stavb, da bi spodbudili in zagotovili cilje načrta, ravnotežje interesov in upoštevanja različnih vidikov znotraj ali dejavnikov zunaj območja,
- mejne vrednosti dovoljenega onesnaževanja in druge zahteve glede kakovosti okolja na območju, ter ukrepe in zahteve v zvezi z novimi in obstoječimi dejavnostmi, da se prepreči onesnaževanje,
- funkcionalne in kakovostne zahteve v zvezi s stavbami, napravami in zunanjimi površinami, vključno z zahtevami za varovanje zdravja, okolja, varnosti, oblikovanje za univerzalni dostop in zlasti potrebo po otroških igriščih in zunanjih javnih površinah,
- število stanovanj na območju, največjo in najmanjšo velikosti stanovanja ter dodatne zahteve glede dostopnosti in oblikovanja stavb, če je to primerno za izpolnjevanje posebnih potreb,
- določbe za zaščito kulturne dediščine, vključno z zaščito fasad, uporabe materialov in notranjosti, ter za varovanje habitatnih tipov in drugih dragocenih naravnih dobrin,
- ukrepi za upravljanje prometa in parkirne predpisi za avtomobile in kolesa, vključno z zgornjo in spodnjo mejo za parkirišča,
- zahteva, ki se nanaša na oskrbo s toploto – prednostno se načrtuje vročevod v novih stavbah,
- smernice za posebne ukrepe za obratovanje in vzdrževanje v zvezi z rabo zemljišč,
- zahteve, ki se nanašajo na etapnost izvajanja načrta,
- zahteve, ki se nanašajo na nadaljnje raziskave pred izvajanjem načrta in raziskave z namenom spremljanja in pojasnjevanja vplivov na okolje, zdravje, varnost, univerzalna dostopnost in drugih javnih interesov v zvezi z izvajanjem programa in posameznih projektov v okviru načrt,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- območja, ki so v javni uporabi.

#### Ukrepi

- Občina lahko na posamezen projekt odredi začasno prepoved, če bi to oviralo načrtovanje v javno korist, ki pa traja največ 4 leta, z možnostjo podaljšanja roka po posebnih določilih.
- Za projekte in načrte, ki bi lahko bistveno vplivali na okolje in družbo ter na varovana območja, je potrebno opraviti oceno vplivov.
- Najemnik ali lastnik lahko zahteva nadomestilo oz. odškodnino za zemljišča oz. stavbe, če občina na nepremičnini določi rabo za javno korist (javne prometne površine, javne površine za šport, rekreacijo in oddih, državne in občinske stavbe, pokopališča). Zahtevo lahko poda na podlagi cenitve, v obdobju štirih let.

## **PRAVNI SISTEM EU**

Prostorsko načrtovanje, prostorski ukrepi in zemljiška politika v širšem pomenu niso neposreden predmet urejanja na EU ravni, ampak se nanj le posredno nanašajo nekatere uredbe ali direktive.

Ta zakon omogoča izvajanje Uredbe (EU) št. 347/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. aprila 2013 o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo in razveljavitvi Odločbe št. 1364/2006/ES in spremembi uredb (ES) št. 713/2009, (ES) št. 714/2009 in (ES) št. 715/2009 (UL L št. 115 z dne 25.4.2013, str. 39), ki predvideva umeščanje projektov skupnega interesa po principu vse na enem mestu za določeno linijsko energetska infrastrukturo. ZUreP-2 je takšen postopek predvidel za vso linijsko prometno in energetska infrastrukturo državnega pomena. Za omenjeno

uredbo je bila sicer že sprejeta Uredba o izvajanju Uredbe 347/2013/EU o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo (Ur. list RS, št. 6/14).

Ta zakon implementira v slovenski pravni red

- direktivo 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21.7.2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, v kolikor gre za prostorske plane in prostorske akte,
- direktivo 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28.1.2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25.4.2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje s postopkom celovitega umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena,
- direktivo 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22.7.1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, v kolikor so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih planov in prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru celovitega umeščanja,
- direktivo 2009/147/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. novembra 2009 o ohranjanju prosto živečih ptic (UL L št. 20 z dne 26. 1. 2010, str. 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, v kolikor so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih planov in prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru celovitega umeščanja,
- direktivo 2014/89/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28.8.2014, str. 135).

Predlog zakona je skladen z naštetimi direktivami, kar izhaja iz priloženih korelacijskih tabel, v katerih je predstavljen način njihovega prenosa.

Izjava o skladnosti (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

Korelacijska tabela (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja administrativnih posledic**

#### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

- Priprava prostorskih aktov bo potekala preko objav v prostorskem informacijskem sistemu, s čimer bo avtomatiziran del medsebojnega obveščanja in pošiljanja gradiv s strani pripravljavca prostorskega akta vsem sodelujočim nosilcem urejanja prostora v postopku priprave prostorskih aktov. Tudi obveščanje javnosti se bo izvajalo preko tega spletnega orodja. S tem se nosilec urejanja prostora in javnosti zagotovi večja preglednost in ažurnost informacij.
- V postopkih priprave prostorskih aktov se izboljšuje postopek sodelovanja nosilcev urejanja prostora na način, da se nosilec urejanja prostora v enem dokumentu opredeli tako do prostorskega akta kot tudi do morebitnega vpliva izvedbe tega akta na okolje, smiselno glede na to, ali se izvaja celovita presoja vplivov na okolje ali presoja vplivov na

- okolje. Poleg tega je v določenih primerih omogočeno, da se v primeru, ko ima nosilec urejanja prostora dovolj informacij o določeni odločitvi, lahko to sprejme že v fazi, v kateri razpolaga z informacijo in tako ne čaka na siceršnjo fazo podajanja svoje odločitve.
- Ukinja se presumpcija pozitivnega mnenja nosilca urejanja prostora v primeru molka. Ta je bil uveden domnevno zaradi krajšanja postopka, vendar se je izkazalo, da se v praksi vedno čaka na vsebinsko odločitev nosilca urejanja prostora in pripravljavci prostorskih aktov brez tega ne želijo nadaljevati postopka v naslednjo fazo. Glede na priporočila Evropske komisije je bil uveden sistem, ki terja vsebinsko sodelovanja nosilca urejanja prostora, pri čemer bo prostorsko informacijski sistem nudil ustrezen nadzor nad njihovim pravočasnim delovanjem, kar bo lahko tudi razlog za delovanje upravne inšpekcije. Nosilci urejanja prostora namreč zastopajo javne interese, ki naj bodo v postopku ustrezno izraženi. Njihovega neodzivanja zato ne moremo preprosto spremeniti v pozitivno odločitev, saj se s tem zamajajo temelji pravne države in po nepotrebnem prenesejo problemi v naslednjo fazo postopka.
  - Uvedba instrumenta prevlade ene javne koristi nad drugi naj bi omogočala hitrejšo reševanje konfliktov med sodelujočimi resorji v postopkih priprave prostorskih aktov, saj bo v primerih strokovno nerešljivih zadev na ravni uradništva pripeljala do odločitve na politični ravni in omogočila rešitev ter sprejem prostorskega akta.
  - Omogočanje dopolnilne gradnje pri posamični poselitvi, ki se bo sedaj izvajalo v individualnih postopkih, razbremeni pritisk na občinski prostorski načrt, s tem pa tudi zmanjšuje število razlogov za njegovo dolgotrajno sprejemanje ali naknadno spreminjanje. Zagotavlja tudi večjo pravno varnost investicijam v naseljih, kjer imamo večjo vnaprejšnjo regulacijo prostora, ki je predmet resnih strokovnih podlag in premislekov.
  - Občinski prostorski načrt je razbremenjen določenih vsebin (strateški del, prostorski izvedbeni pogoji glede urejanja naselij in krajine, posamična poselitve), zaradi česar bo njegova priprava lažja in hitrejša, sam akt pa podvržen manjši količini sprememb in bo zato omogočal večjo pravno varnost.
  - Zakon predvideva udeležbo občinskega urbanista, ki bo bodisi zaposlen pri občini v občinski službi za urejanje prostora, bodisi bo opravljal delo občinskega urbanista kako drugače (preko medobčinske uprave na področju urejanja prostora, individualno preko drugih pogodb civilnega prava, preko ustanovitve morebitnih javnih zavodov na področju urejanja prostora). Zakon prepušča občinam odločitev glede oblike in načina opravljanja nalog občinskega urbanista. Želja predlagatelja je, da bi občine razpolagale s primernim strokovnim kadrom, ki bi jim omogočal kakovosten vpogled in sodelovanje pri postopkih priprave prostorskih aktov ter izvajanje nalog pri omogočanju dopolnilne gradnje izven naselij. Predvsem v manjših občinah samostojno izvajanje teh nalog mogoče ni najbolj ekonomično. Zaradi dodatnih nalog bodo pri občinah potrebne dodatne kadrovske okrepitve in usposabljanja občinskih urbanistov ter dopolnitve splošnih aktov občine, ki bodo urejale postopke omogočanja dopolnilnih gradenj..
  - Zakon ukinja možnost skrajšanih postopkov sprejema občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta, ker so v praksi pomenili zgolj za polovico krajše roke za odziv nosilcev urejanja prostora in javnosti in niso prinašali nobenega doprinosa k bolj učinkovitemu postopku, temveč so le zmanjšali čas za kvalitetno obravnavo. Zaradi zmanjšanja vrste postopkov se večja jasnost ureditve in s tem tudi preglednost sodelovanja nosilcev urejanja prostora, ki bodo lažje vnaprej vedeli za način sodelovanja.
  - Na področju prostorskih ureditev državnega pomena se z namenom večje prožnosti in učinkovitosti omogoča modifikacija postopka državnega prostorskega načrtovanja, ki se bodisi ustavi na nivoju državnega prostorskega načrta, ali pa se izvede združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Za linijsko prometno in energetska infrastrukturo se tako omogoča princip vse-na-enem-mestu, kjer se v isti fazi opravi tako podrobno prostorsko načrtovanje, kot tudi projektiranje in dovoljevanje. Zaradi takšnega postopka bo potrebna določena reorganizacija znotraj MOP, ki bo vodil takšne postopke in izvajal tako presojo

vplivov na okolje kot tudi izdal celovito dovoljenje. Postopek bo hiter in voden s strani enega pristojnega organa, kar omogoča izvajanje Uredbe (EU) št. 347/2013 o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo. Za investitorja bo takšen postopek nedvomno bolj ugoden, izognil pa se bo tudi morebitnemu podvajanju dokumentacije, ki se je sedaj odvijalo na ravni priprave Uredbe o DPN in priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

- Začetek umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena je smiselno prestavljen v fazo priprave razvojnih aktov (regionalni prostorski plan), kjer je primerno mesto, da se izvede strateška presoja o smiselnosti posameznih državnih investicij in njeni usklajenosti z ostalimi sektorskimi politikami. S tem se doseže predhodna usklajenost resorjev in izogne zastoje v kasnejšem postopku prostorskega načrtovanja takšnih ureditev. Zaradi navedenega naj bi bili postopki državnega prostorskega načrtovanja krajši in bolj učinkoviti, manj pa bi bilo tudi vračanja v predhodne faze postopka.
- Ustanovi se Komisija za prostorski razvoj Vlade RS kot novo delovno telo vlade, ki naj bi se sestajala na mesečnih sejah. Njena sestava je predvidena na nivoju državnih sekretarjev.
- Pri MOP se ustanovi Prostorski svet kot strokovno posvetovalno telo, kateremu nudi organizacijsko in finančno podporo MOP.
- Država in občina bosta morali zagotoviti ustrezno sofinanciranje priprave regionalnih prostorskih planov, pri čemer se zaradi zmanjšanja finančnih in administrativnih posledic zakon opira na sistem razvojnih regij v skladu z zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in njegove institucije (razvojni svet regije kot tisti, ki sprejema regionalni prostorski plan, regionalne razvojne agencije kot morebitni pripravljavci teh planov).
- MOP mora izvesti javni razpis za izbor pripravljavca regionalnih prostorskih planov, ki se izvede za vsako programsko obdobje posebej. V primeru njegove nepravočasne ali neprimerne priprave, se vzpostavi nadomestno ukrepanje države s sprejemom akcijskega programa za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije.
- Na ravni občine se vzpostavi evidenca stavbnih zemljišč, ki naj omogoča gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in njihovo ustrezno opremljanje, za kar bodo potrebni kadrovske in finančni viri.
- Na ravni MOP bodo zaradi novih obveznosti (nove vsebine urbanega razvoja, usposabljanja občin in občinskih služb za urejanje prostora, potrjevanja občinskih prostorskih načrtov in občinskih podrobnih prostorskih načrtov z vidika njihove vsebinske skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, izvedbe združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, itd.) potrebne kadrovske prerazporeditve ter dodatne zaposlitve.
- Zaradi vpeljave sodnega varstva zoper sprejete prostorske izvedbene akte bo Upravno sodišče RS obravnavalo več zadev. Vpeljava izrecnega pravnega varstva zoper sprejete prostorske akte je nujna iz vidika doslednega izvajanja Aarhuske konvencije. Dosedanji sistem varstva, ki je potekal predvsem preko Ustavnega sodišča RS, se namreč v praksi ni izkazal kot najbolj učinkovit.

#### **b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Obveznost strank (v tem primeru občin ali pobudnikov za pripravo OPPN) se na občinski ravni bistveno ne spreminja. Predvideno je sicer, da je predhodna faza priprave izhodišč za prostorski akt bolj vsebinska kot do sedaj, saj je potrebno spremljati stanje v prostoru, ga analizirati, upoštevati razvojne dokumente in hierarhično višje prostorske akte. Danes so namreč za spremembo OPN zadostovale že neutemeljene pobude investitorjev brez kritičnega pretehtanja izvedljivosti oziroma posledic za druge sektorje. Zaradi izpeljave načela usklajevanja in sodelovanja se pri vseh prostorskih aktih zahteva od pripravljavca, da pozna režime v prostoru, kar bo preko uporabe prostorskega informacijskega sistema tudi bistveno lažje kot do sedaj.

Novoustanovljen postopek omogočanje dopolnilne gradnje pri posamični poselitvi, bo terjal od investitorjev plačilo upravne takse in povračilo stroškov postopka občini ter predložitev določene dokumentacije. Postopek se bo izvajal v okviru predodločbe v skladu z Gradbenim zakonom in bo omogočal večjo varnost investitorju, saj bo takšna predodločba veljala dve leti, varovala pa ga bo tako pred morebitnim spreminjanjem občinskega prostorskega akta, kot tudi pred morebitnimi spremembami režimov.

Po drugi strani bo za dosedanje investitorje pri državnem prostorskem načrtovanju sedaj bistveno olajšan postopek pridobitve končnega celovitega dovoljenja (ki bo po vsebini gradbeno dovoljenje in morebitno okoljevarstveno soglasje po zakonu o varstvu okolja). Investitor bo komuniciral le z enim organom, dokumentacija v smislu priprave državnega podrobnega prostorskega načrta bo potekala le enkrat (torej ne bo prišlo do ponavljanja usklajevanj z nosilci urejanja prostora najprej na ravni DPPN, potem pa na ravni projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje).

## **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

Predlog zakona prinaša pozitivne posledice za okolje, saj gre za enega od neposrednih ciljev urejanja prostora, ki je hkrati pogoj za kakovostne življenjske razmere in življenje ter zdravje ljudi. Prostor kot fizični resurs je namreč omejena dobrina, za katerega je treba omogočati trajnostni razvoj in racionalno rabo, da bo njegovo uživanje omogočeno tudi prihodnjim generacijam. Zakon tako dosledno izpeljuje vrednotenje vplivov prostorskih odločitev iz vseh treh vidikov: gospodarskega, družbenega in okoljskega. Pri okoljskem gre seveda za okoljske presoje, ki so po vsebini urejene v sektorski zakonodaji (celovita presoja vplivov na okolje in presoja vplivov na okolje po zakonu o varstvu okolja ter temu pridružena presoja sprejemljivosti po zakonu o ohranjanju narave). Ker jih predvsem postopkovno urejanja tudi ZUreP-2, je predmet tega zakona tudi implementacija direktiv EU s tega področja. Vsebinsko gledano pa se okoljske presoje ne bodo spremenile.

Varstvo okolja je izvedeno tudi v instrumentih, kot so: zelena infrastruktura in zeleni sistem, zagotavljanje zadostnih zelenih in odprtih grajenih javnih površin, usmerjanje poselitve v naselja, prednost prenove pred novo pozidavo, posebnosti prostorskega načrtovanja na določenih ogroženih območjih, prostorsko načrtovanje zasnov večjih industrijskih con na ravni regionalnega prostorskega plana, s čimer naj bi se zmanjšalo njihovo število, priprava krajinskih zasnov za posebna območja v odprtem prostoru, itd. Tudi v postopku prevlade ene javne koristi nad drugo kot potencialno spornem postopku z vidika možnosti prevlade nad interesom varstva okolja je opredeljeno, da gre za skrajno sredstvo, ki se uporablja po izčrpanju strokovnih možnosti za sprejemljivo in ustrezno rešitev, pri čemer ostanejo v veljavi posebne določbe zakona o ohranjanju narave, ki predpisuje dodatne pogoje za izpeljavo postopka prevlade nad javno koristjo ohranjanja narave. Politično odločitev o tem sprejme vlada, ki mora poskrbeti tudi za ustrezno uskladitev predpisov.

## **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

Predlog zakona bo imel pozitivne učinke za gospodarstvo in državljanje, saj bo skupaj z instrumenti, predvidenimi v Gradbenemu zakonu, ki se s predmetnim zakonom sprejema paketno, omogočil večje možnosti za realizacijo investicijskih namer in večjo fleksibilnost pri umeščanju in dovoljevanju gradenj. Prav tako bo z zakonom omogočena pravna varnost investicij, kar bo ugodno vplivalo na večjo privlačnost investicijskega okolja.

Evidenca stavbnih zemljišč, ki jo bodo vodile občine, bo tako omogočala dober pregled nad stanjem in potrebami po določanju novih stavbnih zemljišč, občine bodo imele na voljo mehanizme njihovega gospodarjenja in se bodo lažje odzivale na investicijske pobude. Nov postopek omogočanja dopolnilne gradnje pri posamični poselitvi bo investitorjem bistveno skrajšal čas za

uresničitev gradnje, saj bo dosežena skladnost s prostorskih aktom izven dolgotrajnega in obsežnega postopka spreminjanja OPN. Združen postopek načrtovanja in dovoljevanja bo bistveno skrajšal čas od izbrane najboljše variante do končnega celovitega dovoljenja in zaradi odprave podvajanja faz in dokumentacije tudi finančno razbremenil postopek. Strateške odločitve o državnih investicijah, ki naj bi se opravile na ravni regionalnega prostorskega plana, bodo omogočale tehten in resorsko usklajen premislek o njihovi smiselnosti in prostorski umeščenosti, zaradi česar naj bi se postopek za investitorja ne ukvarjal več s strateškimi razvojnimi vprašanji, ampak le še s tem, kako in kam znotraj izbrane variante umestiti določeno prostorsko ureditev državnega pomena.

#### **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

Predlog zakona bo imel pozitivne posledice na zaposlenost in trg dela, saj se predvideva zaposlitev novih kadrov tako na ravni Ministrstva kot tudi na ravni občin za izvajanje nalog občinskega urbanista. Ker je sodelovanje javnosti eno od ključnih načel tega zakona, ki se skladno z Aarhusko konvencijo dosledno širi na primerno javno obveščanje, sodelovanje javnosti v zgodnjih fazah priprave prostorskih planov in prostorskih aktov ter ustrezna pravna sredstva zoper prostorske akte.

Zakon prav tako vpliva na socialno področje s primerno usmerjanje poselitve v naselja, posebnimi pravili načrtovanja gospodarske in družbene infrastrukture, določanjem območja za dolgoročno širitev naselja, kjer naj bi se režimi podrejali funkciji poselitve, ipd. Hkrati je dopuščeno, da se tudi na območjih posamične poselitve (prej razpršene gradnje in razpršene poselitve) omogoča nadaljnjo kvalitetno bivanjem, saj je na teh območjih dovoljenja nadomestna gradnja, rekonstrukcija in prizidava, pod določenimi pogoji pa tudi dodatna dopolnilna gradnja. Kmetijska gospodarstva se bodo na ta način lahko primerno širila in omogočila preživetje svojim družinam.

#### **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

Glede na novo vzpostavljen sistem strateškega načrtovanja, v okviru katerega se pripravljajo Strategija prostorskega razvoja Slovenije, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan, ima zakon neposreden vpliv na razvojno načrtovanje, saj vzpostavlja njegove nove instrumente. Pri tem poudarja medsebojno usklajevanje, sodelovanje in skladnost vseh razvojnih dokumentov in strateških dokumentov. V ta namen je bilo oblikovanih nekaj novih rešitev, predvsem več medsektorskega komuniciranja v pripravljalni fazi, aktivna vloga nosilcev urejanja prostora, prenos vsebin pobude za pripravo državnih prostorskih načrtov in zasnov nekaterih prostorskih ureditev lokalnega pomena na raven regionalnega prostorskega plana, ločitev strateškega dela in izvedbenega dela OPN, uvedba instrumenta prevlade ene javne koristi nad drugo, instrument usklajevanja sorodnih predpisov, ipd. Zakon vzpostavlja tudi neposredno povezavo z regionalnim razvojnim načrtom, pripravljenim po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki naj se pripravlja vsebinsko povezano z regionalnim prostorskim planom. Pri tem bo plan po svoji ročnosti verjetno presegel eno programsko obdobje in bo s svojo vsebino strateško napolnil regionalni razvojni načrt. Ker se oba pripravljata na ravni razvojen regije, se je zakon naslonil na že ustanovljene regijske institucije (razvojni svet regije, regionalne razvojne agencije), ki bi odigrale smiselno vlogo pri njegovi pripravi. Nasploh morajo vse razvojne odločitve s področja prostorskega razvoja upoštevati tudi druge razvojne dokumente in si prizadevati za njihovo medsebojno skladnost, da na izvedbeni ravni potem ne pride do problemov pri konkretnih investicijah.

#### **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlog zakona nima posledic na druga področja.

#### **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo po sprejetju na regijskih srečanjih po Sloveniji predstavljen občinam, upravnim enotam, strokovni javnosti ter drugi zainteresirani javnosti. Predvidena so izobraževanja in delavnice za občine za namene izvajanja novih instrumentov prostorskega načrtovanja, regionalnega prostorskega planiranja, občinskih služb urejanja prostora in zemljiške politike. Zakon bo predstavljen širši javnosti preko medijev, javnih predstavitev in spletnih predstavitev, izdelane bodo tudi preglednice.

S končnimi določbami predloga zakona je prav z namenom izčrpne in učinkovite seznanitve vseh deležnikov z novo zakonodajo predviden ustrezno dolg vacatio legis, saj je predvideno, da bi zakon začel veljati šele 1.1.2018.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

MOP bo spremljal izvajanje zakona preko odzivov in posvetov z udeleženci v postopku priprave tega zakona (občine in njihova združenja SOS, ZOS in ZMOS, upravne enote, resorna ministrstva, ki nastopajo kot stalni nosilci urejanja prostora, pobudnikov za DPN, obe strokovni zbornici ZAPS in IZS, Urbanistični in Geodetski inštitut Slovenije ter odzivi strokovne in splošne javnosti). Na podlagi odzivov se bodo izdelale analize, pojasnila, priporočila ter usmeritve.

Z namenom doseganja ciljev tega zakona se bo preko prostorskega informacijskega sistema spremljala statistika glede postopkov lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskih aktov, statistika glede postopkov priprave in sprejemanja prostorskih aktov, statistika o času in načinu sodelovanja nosilcev urejanja prostora, statistika glede izdanih celovitih dovoljenj, ipd. Pri občinah se bo preverjalo ustrezno sodelovanje občinskih urbanistov.

Doseganje ciljev se bo merilo glede na število postopkov lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskega akta, povprečnega časa roka sprejemanja OPN, povprečnega časa roka priprave DPPN in izdaje celovitega dovoljenja, število izvedenih postopkov prevlade ene javni koristi nad drugo, povprečnega časa za podajo smernic ali mnenj s strani nosilcev urejanja prostora, odzivov na vpeljavo regionalnega prostorskega plana in njegove vsebine ter druge primerne metode, kot so spremljanje letnih poročil strokovnih zbornic in institucij s tega področja.

Učinkovitost doseganja ciljev se bo na podlagi opisanih metod in meril spremljala vsako leto, pri čemer se bo po petih letih glede na podane ugotovitve pripravil predlog ukrepov.

## **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona**

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

## **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo že v mesecu novembru 2015. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala vse do konca februarja 2016 (skupaj skoraj 3 mesece). Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje, obenem pa tudi v ponovno, krajšo javno razpravo. Obakrat je bil zakon objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e- uprave.

V zvezi s predlogom zakona je bil dne 24.3.2016 v dvorani Državnega sveta izveden posvet, na katerem so sodelovali številni predstavniki strokovne in druge javnosti, opravljenih je bilo tudi nekaj drugih predstavitev in posvetov v zvezi z zakonom, med drugim v sodelovanju s Fakulteto za javno upravo. Predhodno je bil dne 12.2.2016 izveden posvet na temo strateškega ocenjevanja vplivov na okolje (SOVO) iz vidika njegove morebitne vključitve v predlog zakona.

V javno razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije: Zavod Center za informiranje, sodelovanje in razvoj nevladnih organizacij (CNVOS), Mreža za prostor, Mreža Plan B za Slovenijo, Alpe Adria Green, Metro SR, zavod za prostor Savinjske regije,
- predstavniki zainteresirane javnosti: Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko

- urejanje Grosuplje d.o.o., Arch Idea projektiranje in inženiring, d.o.o., Elektro Ljubljana d.d., ELES d.o.o., Gen energija d.o.o., Gradbeništvo Makuc, družba za izvedbo gradbenih del d.o.o., SODO d.o.o., Domplan d.d., Družba za raziskave v cestni in prometni stroki Slovenije (DRC), DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o., HSE Invest d.o.o., KL invest, inženiring, nadzor in projektiranje, d.o.o., Komunalno podjetje Velenje d.o.o., Plinovodi d.o.o., Protim Ržišnik Perc d.o.o., ROSSANA d.o.o., Si.mobil d.d., Telekom Slovenije d.d., Telemach d.d., VELUX Slovenija d.o.o. in fizične osebe
- predstavniki strokovne javnosti: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenija (ZAPS), Inženirska zbornica Slovenije (IZS), Odgovorno do prostora! (OdP!), Zbor za oživitvev in razvoj gradbeništva (ZORG), Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije (OZS), Gospodarska zbornica Slovenije (GZS), Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev (GIZ GI), Gospodarsko interesno združenje distribucije električne energije, AmCham Slovenija (AmCham komisija za okolje in prostor), Združenje slovenske fotovoltaike (ZSFV) – GIZ, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS), Združenje regionalnih razvojnih agencij – RRA GIZ, Trgovinska zbornica Slovenije, Geološki zavod Slovenije (GeoZS), Institut za varilstvo d.o.o., Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano (NLZOH), SIST - Slovenski inštitut za standardizacijo, Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UIRS), Zavod za gradbeništvo Slovenije (ZAG), Zavod za gozdove Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (ZRSVN), Zavod za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS), Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, Društvo arhitektov Ljubljana (DAL), Društvo krajinskih arhitektov Slovenije (DKAS), Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI, Zveze geodetov Slovenije (ZGS), Društvo za ohranjanje naravne dediščine Slovenije (DONDES), Društvo za preučevanje rib Slovenije (DPRS), Društvo za razvoj prometa (DRP), Društvo gradbenih inženirjev in tehnikov Novo mesto (DGIT NM), Društvo gradbenih tehnikov in inženirje Velenje (DGIT Velenje), Elektrotehniško društvo Ljubljana, Planinska zveza Slovenije (PZS), Zveza društev arhitektov Slovenije (ZDAS), Zveza društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije (ZDGITS), skupnost gradbenih šol Slovenije, Univerza v Ljubljani: Fakulteta za arhitekturo, Biotehniška fakulteta – Oddelke za krajinsko arhitekturo, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Filozofska fakulteta – Oddelke za geografijo, Univerza v Mariboru: Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence (AVK),
  - organi v sestavi Ministrstva za okolje in prostor RS: Agencija RS za okolje (ARSO), Direktorat za okolje, Geodetska uprava RS (GURS), Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor (IRSOP). Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje(URSZR)
  - ministrstva RS: Ministrstvo za finance, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za notranje zadeve, ministrstvo za obrambo – Direktorat za logistiko, Ministrstvo za infrastrukturo
  - upravne enote: Upravna enota Postojna (v imenu vseh upravnih enot), Upravna enota Slovenska Bistrica
  - občine in združenja občin ali pa navedite, da se gradivo ne nanaša nanje: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Občina Cerknica, Mestna občina Ljubljana, Občina Bohinj, Občina Jesenice, Občina Logatec, Mestna občina Celje, Mestna občina Maribor, Občina Ormož, Občina Vodice
  - druge fizične osebe.
  - Pripombe in predlogi so bili v večini upoštevani.

Večina predlogov (cca. 600 strani gradiva) je bila pri pripravi predloga zakona upoštevana.

Niso bili upoštevani predlogi po vpeljavi dodatnih samostojnih prostorskih načrtov (npr. urbanističnih načrtov, krajinskih načrtov), saj bi povzročili kopičenje in nepreglednost sistema prostorskih aktov. Prav tako ni bil v celoti povzet sistem SOVO kot strateško ocenjevanje vplivov na okolje, ki bi razširil vsebino sedanje celovite presoje vplivov na okolje. Celovita presoja vplivov na

okolje je namreč del evropske regulative, kjer mora Slovenija zagotavljati svojo skladnost, ta pa je z namenom posebnega poudarka na okolju to področje posebej izpostavila in ji dala samostojno težo. Zakon vseeno vpeljuje pravilo ocenjevanja vplivov prostorskih odločitev na vse tri temeljne stebre (gospodarstvo, družbo in okolje). Zaradi jasnosti razvojnih dokumentov na področju prostorskega razvoja so bili ti v skladu z željo stroke poimenovani v prostorske plane, pri čemer pa je bila iz sistema izločena trajnostna urbana strategija (TUS) kot del prostorskega planiranja. Razvojni dokumenti namreč ne potrebujejo izrecne sektorske zakonske podlage, da bi se lahko pripravljali, prav tako pa gre pri TUS za posebnost, saj pokriva širše razvojno področje in ne zgolj prostora, vendar načeloma le za območje mesta.

V drugo razpravo, ki je potekala od 5.10.2016 do 4.11.2016 (hkrati z medresorskim usklajevanjem), so se vključili:

- nevladne organizacije in civilne iniciative: Alpe Adria Green, Civilna iniciativa Zaščitimo Otroke Pred Sevanjem, iniciativa naselja Črnuška gmajna, Prebivalci naselja Gameljne, Civilna iniciativa Vižmarje – Brod, Civilna iniciativa Dobrova – Polhov Gradec, Civilna iniciativa Brezje pri Dobrovi, Civilna iniciativa Lesno Brdo Horjul, Civilna iniciativa Vrhnika Velika Ligojna, Civilna iniciativa Zaplana Logatec, Civilna iniciativa Brkini, CNVOS, Mreža za prostor, Društvo Novo mesto, Zveza geografov Slovenije, GIZ Električne energije, GIZ Geodetskih izvajalcev, Planinska zveza Slovenije, Odgovorno do prostora!, Društvo arhitektov Ljubljana;
- predstavniki zainteresirane javnosti: GEN Energija d.o.o., ELES d.o.o., DRI upravljanje investicij d.o.o., SODO d.o.o., GEOENERGO d.o.o., Termit d.d., EKOSFERA d.o.o., Protim Ržišnik Perc d.o.o., RRA – GIZ, Plinovodi d.o.o., MPI Reciklaža d.o.o.;
- predstavniki strokovne javnosti: Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije, Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Inštitut za celostni razvoj in okolje, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Biotehnična fakulteta – Oddelek za krajinsko arhitekturo, Filozofska fakulteta, Gospodarska zbornica Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor;
- organi v sestavi in javni zavodi: Zavod za varstvo kulturne dediščine, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, Geodetska uprava RS, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Informacijski pooblaščenec;
- Ministrstva: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za notranje zadeve, Ministrstvo za zunanje zadeve, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za okolje in prostor – direktorat za okolje, Ministrstvo za infrastrukturo, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za pravosodje;
- občine: Mestna občina Ljubljana, Mestna občina Koper, Lokalni odbor SMC Koper in Ankaran, Združenje mestnih občin Slovenije, Združenje občin Slovenije;
- Služba Vlade RS za zakonodajo;
- pripombe fizičnih oseb.

Pripombe in predlogi, obravnavani v drugi javni razpravi, so bili deloma upoštevanji. Upoštewane so bile npr. pripombe po drugačnem postopku v primeru sprejemanja prostorskih strateških aktov, pripombe glede nalog občin in delovanja občinskih uprav za urejanje prostora, pristojnosti občin na področju omogočanja dopolnilne gradnje, preširokem naboru instrumentov prostorskega načrtovanja, ki predstavljajo izjeme od prostorskih aktov (tako sta bila ukinjena lokacijska preveritev in postopek odstopanj od prostorskih aktov kot posebna individualna postopka), postopek državnega prostorskega načrtovanja je zaradi večje preglednosti spisan kot enoten postopek, v katerem so določene odločitve o načinu vodenja postopka prepuščene pobudniku oz. pripravljavcu, spremembe so nastale pri določanju gradbenih parcel, odmeri komunalnega prispevka, predkupni pravici države in grajenem javnem dobrem.

**8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in**

**delovnih teles**

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor

## II. BESEDILO ČLENOV

### ZAKON o urejanju prostora (ZUreP-2)

#### I. del: TEMELJNE DOLOČBE

##### 1. poglavje: Splošne določbe

###### 1. člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejem in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Določa tudi prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

(2) S tem zakonom se v slovenski pravni red prenašajo:

- direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ES z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21.7.2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, v kolikor gre za prostorske akte, direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28.1.2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2014/52/ES z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25.4.2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
- direktiva Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22.7.1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, če so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
- direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2014/89/EU z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28.8.2014, str. 135).

###### 2. člen (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilj urejanja prostora:

- varuje prostor kot omejeno naravno dobro,
- zagotavlja pripravo in izvajanje prostorskih aktov,
- omogoča kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje,

- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske infrastrukture,
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij;
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;
- ustvarja in ohranja prepoznavne značilnosti v prostoru;
- dosega prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče večfunkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja racionalno rabo prostora in ohranja prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi;
- prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, krajine, kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom ter drugih kakovosti prostora;
- prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe;
- ustvarja pogoje za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;
- prispeva k obrambi države.

(2) Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati glede na cilje urejanja prostora, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljeni oceni prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega pripravo in izvajanje prostorskih aktov, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, prostorske ukrepe, zemljiško politiko, gospodarjenje z zemljišči, spremljanje stanja v prostoru ter zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Urejanje prostora in doseganje ciljev urejanja prostora je v javnem interesu.

### 3. člen (pojmi)

(1) V tem zakonu uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. **bilanca površin** je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje teh površin. To je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgotovitve, prenovo ali spremembo rabe, ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;
2. **funkcionalno degradirano območje** je poselitveno območje ali njegov del, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska in / ali vizualna vrednost, in je potrebno prenove. Funkcionalno degradirano območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih ali socialnih merilih izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja;
3. **dopolnilna gradnja** je gradnja na zemljiščih, ki po prostorskem aktu niso določena kot stavbna zemljišča, a je v skladu s tem zakonom gradnja na njih dopustna kot instrument funkcionalnega in oblikovnega zaokroževanja naselij in ohranjanja ter dopolnjevanja obstoječe posamične poselitve. Z dopolnilno gradnjo se dosega izpolnjevanje prostorskih potreb obstoječih dejavnosti in bivanja ter ustrezno izkoriščanje zmogljivosti obstoječe komunalne opreme;
4. **drugo ureditveno območje** obsega površine izven ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne sodijo v ureditveno območje naselja;
5. **družbena infrastruktura** so območja in objekti, namenjeni izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom);
6. **gospodarska infrastruktura** so namensko povezani objekti in naprave, namenjeni izvajanju nalog ali zagotavljanju storitev s področja prometa, energetike, varstva okolja, elektronskih komunikacij in upravljanja z vodami. Gospodarska

- infrastruktura je praviloma javna, lahko pa je tudi zasebna, če tako določajo drugi predpisi;
7. **gradbena parcela** stavbe je zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo stavbe;
  8. **javna površina** je grajena in zelena površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;
  9. **krajina** je območje, ki ima skupne naravne, kulturne ali poselitvene značilnosti, katere so plod delovanja in medsebojnega vplivanja naravnih in/ali človeških dejavnikov;
  10. **mesto** je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno in kulturno središče širšega območja in ima status mesta, pridobljen po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo. Ima kulturno-zgodovinske, urbanistične ter arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij in opravlja več funkcij;
  11. **mnenja** so akti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja upoštevane njihove smernice oziroma predpisi z njihovega delovnega področja;
  12. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in na novo zgradi objekt, ki se glede gabaritov in lokacije ne razlikuje od objekta, ki ga nadomešča, če je zagotovljena njegova minimalna komunalna oskrba;
  13. **nakupovalno središče** je stavba ali več stavb v neposredni bližini, namenjenih za trgovine in storitvene lokale, navadno dopolnjene z javnimi in družbenimi objekti ter z ustrezno urejenimi površinami (za počitek in razvedrilo), ki skupaj s parkirišči tvorijo gradbeno in/ali poslovno organizacijsko enoto;
  14. **namenska raba prostora** je s prostorskimi akti predpisana raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;
  15. **naselje** je območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti, in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi.
  16. **nosilci urejanja prostora** so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Nosilci urejanja prostora so državni in lokalni. Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva in drugi državni organi ali organizacije, določene z zakoni;
  17. **območje za gospodarski razvoj** je gradbena in/ali poslovno organizacijska enota, sestavljena iz stavb in gradbeno inženirskih objektov, namenjenih industriji, obrti, proizvodnji, kot tudi skladiščem, komunalni dejavnosti in tehnološkemu parkom;
  18. **odprt prostor** so območja kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč izven poselitvenih območij;
  19. **pomožni objekt** je enostaven ali nezahteven objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in se gradi na pripadajočem zemljišču/gradbeni parceli k osnovnemu objektu;
  20. **prenova območja** je zbir različnih dejavnosti za ožvitev funkcionalno degradiranega območja, s katerimi se, s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer;
  21. **podatki iz prikaza stanja prostora** so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;
  22. **posamična poselitev** so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb;
  23. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del z namenom gradnje objekta ter druga dela, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora;
  24. **poselitev** je sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti na poselitvenih območjih;

25. **poselitvena območja** so ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitev;
26. **prostor** je skupek fizičnih struktur na zemeljskem površju ter pod njim, ki ga tvorijo poselitvena območja in odprt prostor v medsebojnem prepletanju;
27. **prostorska ureditev** je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti na določenem območju;
28. **prostorski akt** je akt, s katerim se opredeljuje prostorski razvoj države, regij in občin (prostorski strateški akt) in akt, s katerim se načrtuje prostorske ureditve tako, da se določa namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji zanje (prostorski izvedbeni akt);
29. **prostorski izvedbeni pogoji** so pogoji za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;
30. **prostorski razvoj** je spreminjanje prostora zaradi človekovih potreb in dejavnosti;
31. **prostorsko načrtovanje** je kontinuirana dejavnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni ravni pa se načrtuje prostorske ureditve, določa namensko rabo prostora ter prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor;
32. **razvojna regija** je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
33. **razvoj stavbnih zemljišč** pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidave takšnega zemljišča.
34. **smernice** so akti, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in drugih aktov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora vnaprej za območje celotne države ali manjše teritorialne in funkcionalne enote in so del državnega prostorskega reda. Konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta oceni, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja.
35. **stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov, in zemljišče, ki je dejansko pozidano;
36. **širše mestno območje** obsega območja več lokalnih skupnosti, ki so tesno povezana z osrednjim mestom, v katerem so številna delovna mesta in raznovrstne urbane dejavnosti. Opredeljuje ga velika gostota prebivalcev, majhen delež kmečkega prebivalstva ter veliko število dnevnih migrantov.
37. **udeleženci pri urejanju prostora** so nosilci urejanja prostora, upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri postopkih sprejemanja prostorskih aktov in drugih odločitev v prostoru in jih te odločitve zadevajo;
38. **upravljavca zbirke podatkov** je subjekt, ki vodi in vzdržuje, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;
39. **urbani razvoj** je usmerjanje in načrtovanje razvoja v mestih, drugih urbanih naseljih in širših mestnih območjih;
40. **urbano naselje** je mesto ali drugo urbano naselje. V urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev
41. **ureditveno območje naselja** obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov, vendar služijo funkciji poselitve;
42. **zbirka podatkov** je vsak določljiv in urejen niz podatkov.
43. **zelena infrastruktura** je sistem krajinskih sestavin v odprtem prostoru in v poselitvenih območjih, ki zagotavlja ekološke, okoljske, podnebne, socialne, kulturne in strukturne funkcije. Na zeleno infrastrukturo se navezujejo zeleni sistemi urbanih naselij.
44. **zeleni sistem** je del zelene infrastrukture na območju urbanih naselij. Sestavine zelenega sistema v urbanih naseljih so posamezni deli prostora, ki se med seboj razlikujejo po namembnosti, zgradbi, stopnji naravnosti, vendar so v medsebojnem

povezovalnem odnosu. To so lahko parki, otroška igrišča, šolski vrtovi, trgi, zelenje ob ulicah, cestah, vodotokih, zelenje v stanovanjskih naseljih, primestni travniki, primestni in mestni gozdovi in podobno. Zeleni sistem je namenjen doseganju ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju in preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji;

45. **zemljiška politika** je instrument urejanja prostora, ki z upravnimi in finančnimi instrumenti ter ukrepi za izvajanje nastajajočih in sprejetih razvojnih in načrtovalskih odločitev v prostoru zagotavlja učinkovito gospodarjenje s prostorom kot virom.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve.

#### **4. člen (kratice)**

V tem zakonu uporabljene kratice pomenijo, prilagojeno na število in sklon, kot izhaja iz konteksta besedila:

- OPN: občinski prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- DPN: državni prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- DPPN: državni podrobni prostorski načrt.

#### **5. člen (pristojnosti urejanja prostora)**

- (1) Država je na področju urejanja prostora pristojna za:
- določanje ciljev prostorskega razvoja države,
  - določanje izhodišč, pravil in smernic za urejanje prostora,
  - pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju;
  - pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in akcijskih programov za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
  - pripravo regionalnih prostorskih planov,
  - pripravo DPN in DPPN,
  - izvajanje združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
  - sodelovanje v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,
  - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na ravni države,
  - izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin ter izvajanjem ukrepov zemljiške politike in gospodarjenja z zemljišči,
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostorskega razvoja,
  - izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora in
  - inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.
- (2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:
- pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,
  - sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov;
  - sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države;
  - določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
  - načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju s prostorskimi akti,
  - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni,
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostora in

- inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.

(3) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz prejšnjega odstavka.

## **2. poglavje: Načela urejanja prostora**

### **6. člen**

#### **(načelo trajnostnega prostorskega razvoja)**

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja v prostoru omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavlja racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

(3) Trajnosten prostorski razvoj se zagotavlja tako, da izmed možnosti za razvoj izberemo tisto, ki je za uresničevanje interesov razvoja in obenem za ohranjanje kakovostnega življenjskega prostora in drugih varstvenih interesov najbolj sprejemljiva.

### **7. člen**

#### **(načelo identitete prostora)**

Pri urejanju prostora se upošteva, ohranja in krepi prepoznavnost naravnih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.

### **8. člen**

#### **(načelo usmerjanja poselitve)**

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovita in enakovredna dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

### **9. člen**

#### **(načelo usklajevanja interesov)**

(1) Pri urejanju prostora je treba skrbno tehtati in medsebojno usklajevati različne interese v prostoru.

(2) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti, pri čemer se upoštevajo obstoječa kakovost naravnih in ustvarjenih sestavin in omogoči ustvarjanje novih.

(3) Usklajevanje javnih interesov poteka s sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi interesi ter med državo in občinami.

(4) Pri urejanju prostora pristojni državni in občinski organi poleg javnega interesa upoštevajo tudi dovoljen zasebni interes in si prizadevajo za skupno sprejemljivo rešitev, pri čemer ima v primeru konflikta javni interes prednost pred zasebnim interesom.

### **10. člen**

#### **(načelo strokovnosti)**

Prostorski akti morajo temeljiti na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri njihovi izdelavi je treba zagotoviti interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

#### **11. člen (načelo sodelovanja javnosti)**

(1) Pristojni organi morajo v zadevah urejanja prostora omogočati sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov tako, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje.

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v prostorske akte, v strokovna gradiva in v drugo dokumentacijo glede njihovega sprejemanja v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

(3) Pristojni organi obveščajo javnost o postopkih priprave in spremembe prostorskih aktov tako, da je omogočena njihova pravočasna in ustrezna vsebinska obravnava.

(4) Vsakdo ima pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja na prostorske akte, do katerih se mora organ v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvesti javnost.

(5) Javnost se seznanja in omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopkih priprave prostorskih aktov preko storitev prostorskega informacijskega sistema, lahko pa tudi na druge načine, če tako določa ta zakon.

(6) Zoper prostorske izvedbene akte ima vsakdo, ki izkazuje pravni interes, pravico do vlaganja pravnih sredstev v skladu s tem zakonom. Za nevladne organizacije, ki imajo aktiven status delovanja v javnem interesu na področju prostora ali varstva okolja, ohranjanja narave, se pravni interes na tem področju šteje za izkazan po samem zakonu.

#### **12. člen (načelo ekonomičnosti postopka)**

(1) Postopek priprave prostorskih aktov se vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez podvajanja faz, dokumentacije ali odločitev.

(2) Upoštevanje pobud, predlogov, pripomb in mnenj iz četrtega odstavka prejšnjega člena tega zakona se zagotavlja skladno s pravili tega zakona o vključevanju javnosti v postopke priprave prostorskih in drugih aktov. Če so podani izven ustrezne faze postopka, jih je možno upoštevati le, če lahko pripravljavec akta zagotovi nemoten potek njegove priprave brez ponavljanja predpisanih faz ali izvedbe dodatnih postopkov, ob enakopravni obravnavi udeležencev pri urejanju prostora in spoštovanju vsebinskih in postopkovnih pravil tega zakona.

### **II. del: DRŽAVNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA**

#### **13. člen (nabor in namen državnih pravil urejanja prostora)**

- (1) Državna pravila urejanja prostora so:
- temeljna pravila urejanja prostora,
  - pravila državnega prostorskega reda.

(2) Državna pravila urejanja prostora se uporabljajo pri pripravi prostorskih aktov ter pri izvajanju drugih nalog urejanja prostora.

(3) Na način in kadar to določa ta zakon, se državna pravila urejanja prostora uporabljajo neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor.

#### **1. poglavje: Temeljna pravila urejanja prostora**

#### **14. člen**

##### **(sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)**

(1) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli dalje, pri čemer se zagotovi preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.

(2) Pri urejanju prostora morajo država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti sodelovati in se usklajevati.

(3) Država mora za uresničevanje ciljev urejanja prostora v okviru svoje organiziranosti zagotoviti sodelovanje in usklajevanje med resorji in interesnimi področji.

(4) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

#### **15. člen**

##### **(vrednotenje vplivov)**

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje vplivov se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov, ko so še odprte različne možnosti rešitev in se lahko izbere takšno rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

(2) Pri vrednotenju vplivov se analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- razvoj družbenih dejavnosti,
- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- poselitev,
- odprt prostor,
- kulturno dediščino in arheološke ostaline,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov,
- obrambo države,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in
- druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, za prostorske akte treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata smiselni del vrednotenja vplivov za področja, katere obravnavata.

(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti aktov pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave. Presoja sprejemljivosti prostorskih aktov se praviloma izvaja v okviru postopka celovite presoje vplivov na okolje. Če v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, presojo sprejemljivosti pa je treba izvesti, se ta izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Obveznosti glede celovite presoje vplivov na okolje, kot so določene v tem zakonu, se smiselno nanašajo tudi na obveznosti glede presoje sprejemljivosti prostorskih aktov.

(5) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja za prostorske ureditve državnega pomena treba izvesti presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti posega, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti posega pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če ta zakon ne določa drugače. Ti presoji predstavljata smiselni del vrednotenja vplivov za področja, katere obravnavata.

#### **16. člen**

##### **(prevlada javne koristi)**

(1) Če v postopku priprave prostorskih aktov kljub usklajevanju med državnimi nosilci urejanja prostora ni mogoče oblikovati vsestransko strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve, se kot skrajno sredstvo lahko uporabi institut prevlade ene javne koristi nad drugo javno koristjo (v nadaljevanju prevlada javne koristi) v skladu z določbami tega zakona in pod pogoji, kot jih določajo drugi predpisi.

(2) Prevlada javne koristi se lahko uporabi pod pogoji:

- da gre za nujne razloge uresničevanja javne koristi, določene z zakonom ali drugim državnim razvojnim ali varstvenim aktom,
- da ni drugih strokovno sprejemljivih in ustreznih rešitev za uresničevanje te javne koristi, ki ne bi škodovale drugim izkazanim javnim koristim,
- da je predvideni učinek javne koristi, ki prevlada, bistveno večji od škodljivih posledic za javno korist, ki je bila prevladana,
- da so bili predhodno izvedeni postopki usklajevanja interesov.

(3) O prevladi javne koristi odloča Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) z odlokom na podlagi mnenja Komisije za prostorski razvoj. Postopek se začne na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, če ta po prejemu negativnega mnenja nosilca urejanja prostora oceni, da je prišlo do strokovno nerešljivega navzkrižja javnih interesov, zaradi katerega nadaljevanje postopka ni možno, in so izpolnjeni pogoji za prevlado javne koristi iz prejšnjega odstavka. V postopku se predhodno pridobi mnenje ministrstva, ki zastopa javno korist, katera naj bi bila prevladana. Odločitev o prevladi se opravi na podlagi vrednotenja vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru prevlade javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave glede pogojev za uvedbo postopka prevlade in za prevlado, izravnalnih ukrepov, poročanja in pridobivanja mnenj od pristojnih organov EU ter postopka uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, pri čemer se smiselno upoštevajo tudi določbe tega zakona.

(5) Če gre za prevlado javne koristi nad javno koristjo varstva voda, se glede pogojev za prevlado upoštevajo določbe predpisov, ki urejajo varstvo voda glede izjem od ciljev, ki se nanašajo na doseganje ciljev dobrega stanja ali dobrega ekološkega potenciala vodnih teles.

(6) Odločitev vlade o prevladi javne koristi je zavezujoča za vse organe, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, ter druge organe, na katere se nanaša.

(7) Odlok o prevladi vsebuje tudi navedbo ukrepov, s katerimi se izravna škoda glede javnega interesa, ki je bil v zadevi prevladan, ter usmeritve in pogoje za njihovo izvedbo.

## **17. člen** **(priprava strokovnih podlag)**

(1) Za pripravo prostorskih aktov za potrebe spremljanja stanja prostora in druge naloge urejanja prostora je treba predhodno izdelati ustrezne strokovne podlage.

(2) Ob upoštevanju ciljev, načel in državnih pravil urejanja prostora se vsebinske rešitve prostorskih aktov pripravijo z uporabo pravil in standardov prostorsko-načrtovalske stroke in drugih strok. Temeljiti morajo na podatkih, analizah in dognanjih o lastnostih, ranljivostih in zmogljivostih prostora, okolja in družbe, ocenah tveganja za nesreče, na analizah razvojnih možnosti, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru, na analizah demografskih trendov ter na geodetskih, statističnih in drugih podatkih o prostoru ter upoštevati tehnični in tehnološki vidik in napredek (v nadaljnjem besedilu: strokovne podlage).

(3) Strokovne podlage se pripravijo v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike ter v obliki, ki omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve.

(4) Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem lahko izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku.

(5) Kadar se območja s skupnimi razvojnimi in varstvenimi interesi ter prostorskimi značilnostmi nahajajo v več občinah, se lahko zanje pripravijo skupne strokovne podlage.

(6) Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, v kolikor se dejansko stanje ni bistveno spremenilo. Kot strokovne podlage se štejejo tudi sprejeti razvojni akti s področja trajnostne mobilnosti, rabe energije in energetske učinkovitosti ter prilagajanja na podnebne spremembe.

(7) Za presojo kakovosti strokovnih rešitev in strokovnih podlag se lahko pripravijo strokovne ocene (recenzije), s katerimi se preverja ustreznost uporabljenega gradiva, uporabljenih metod, teoretskih izhodišč ter načrtovalskih konceptov in predlaganih strokovnih rešitev.

## **18. člen** **(racionalna raba prostora)**

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih funkcionalno degradiranih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine.

(5) Zaradi zagotavljanja racionalne rabe prostora in ohranjanja funkcije stavbnega fonda je glede obstoječih objektov dovoljena rekonstrukcija ali nadomestna gradnja, če prostorski akt ali drug predpis ne določa drugače.

(6) Ne glede na prostorske akte se pri izvajanju del v zvezi s toplotnim ovojem obstoječih stavb ali toplotnim ovojem njihovih nadomestnih gradenj pravila prostorskega akta o odmikih ne uporabljajo, če gre za legalno zgrajene objekte.

## **19. člen** **(prepoznavnost naselij in krajine)**

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo funkcionalno degradiranih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoča krepitev prepoznavnosti prostora in upravljanje z njim.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upošteva:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vidno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije funkcionalno degradiranih območij;
- varstvo kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom.

## **20. člen** **(urejanje prostora na ogroženih območjih)**

(1) Prostorski razvoj na ogroženih območjih je treba načrtovati v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri tem so mišljena predvsem:

- ogrožena območja po predpisih s področja voda (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata po predpisih s področja varstva okolja;
- varnostna območja po predpisih s področja obrambe.

(2) Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje z:

- umeščanjem dejavnosti v prostor izven ogroženih območij,
- ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v ogroženih območjih,
- spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče.

(3) Na območjih z omejitvami se praviloma ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

(4) Z namenom preprečevanja večjih nesreč in zmanjševanja njihovih posledic za ljudi in okolje je potrebno upoštevati pravila za določitev najmanjše razdalje med obratom iz tretje alineje prvega odstavka tega člena in območji, na katerih se stalno ali začasno zadržuje večje število ljudi, pomembnejšo infrastrukturo in varovanimi ter zavarovanimi območji po predpisih o ohranjanju narave, kot to določajo predpisi s področja varstva okolja.

(5) Na območjih teles odlagališč odpadkov je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, dopustno načrtovati in izvajati zgolj tiste posege v prostor, ki so potrebni zaradi obratovanja odlagališča in spremljanja stanja na njih, pri čemer je za izvedbo teh posegov treba pridobiti mnenje ministrstva, pristojnega za okolje. Ne glede na določbe veljavnih prostorskih aktov gradnja drugih objektov ali izvajanje drugih posegov v prostor ni dovoljena.

## **21. člen** **(razvoj poselitve)**

(1) Razvoj poselitve se praviloma načrtuje v ureditvenih območjih urbanih naselij, izjemoma pa kot njihova širitev.

(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj na prostih, funkcionalno degradiranih in nezadostno izkoriščenih območjih na način zgoščevanja in prenove, vendar upoštevajoč uravnoteženo razmerje zelenih in grajenih površin.

(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov bolj primerno, da se umeščajo izven ureditvenih območij naselij.

(4) Obstoječa posamična poselitve se dopolnjuje in zaokrožuje na način in pod pogoji, kot jih določa ta zakon. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.

## **22. člen** **(ureditveno območje naselja)**

(1) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:

- strukture naselja glede na namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalske usmeritve;
- družbenih in gospodarskih potreb;
- veljavnih pravnih režimov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
- bilance površin.

- (2) V ureditveno območje naselja se vključijo:
- območje naselja: zemljišča pozidana s stavbami različnih namembnosti s pripadajočimi površinami potrebnimi za njihovo uporabo, ki so razmeščena tako, da dajejo videz strnjivosti, nepozidana stavbna zemljišča, površine gradbeno inženirskih objektov ter javne površine,
  - območja, ki so pretežno kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja.

(3) Meja ureditvenega območja naselja je opredeljena tako, da jo je možno v okviru dopustnih toleranc glede na terenske in druge razmere določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

### **23. člen** **(notranji razvoj naselij)**

- (1) Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij je treba zagotavljati:
- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela ki ima prednost pred novo pozidavo ter dopolnilno ali nadomestno gradnjo;
  - boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali funkcionalno degradiranih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
  - ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
  - zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
  - ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja;
  - varuje tipologija in morfologija kulturne dediščine v naseljih;
  - ohranja narava in varuje povezanost ekosistemov.

(2) Zemljišča znotraj naselij, ki predstavljajo zeleno infrastrukturo niso namenjena gradnji, se pa podrejajo funkciji poselitve.

### **24. člen** **(širitev ureditvenega območja naselja)**

(1) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna za urbana naselja.

(2) Širitev ureditvenega območja naselja je dovoljena tudi za druga naselja, , pod pogoji da:

- razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in ko je izkoriščena večina prostih površin, ki so primerne za zgostitve, prenovu ali spremembo rabe;
- se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih urejenih zazidljivih zemljišč in ta ne predstavljajo enovitega območja;
- v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih trendov in razvojnega potenciala naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih.

(3) Ureditveno območje naselja se širi na območje za dolgoročni razvoj naselja.

(4) Širitev ureditvenega območja na območje za dolgoročni razvoj se odvija etapno, skladno s utemeljenimi potrebami posameznega naselja in to na način, da se najprej širi na tisti del območja za dolgoročni razvoj naselja, ki je glede na lego in funkcionalnost bližje naselju

### **25. člen** **(območje za dolgoročni razvoj naselja)**

(1) Območje za dolgoročni razvoj naselja predstavlja območje, rezervirano za bodočo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj tega območja pa ohranijo namensko

rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki se nahajajo v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, in so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:

- naravne danosti;
- veljavnih pravnih režimov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
- dostopnost do gospodarske in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti;
- možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;
- možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- možnost izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavne podobe naselja.

(3) Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu.

(4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja predstavljajo obvezno podlago za odločanje nosilcev urejanja prostora glede rabe prostora in določanja režimov v teh območjih. Raba prostora in režimi na teh območjih morajo biti skladni z namenom razvoja poselitve.

## **26. člen** **(zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)**

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v naseljih in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin, ki se na podlagi analize določi v občinskem prostorskem planu in OPN.

(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij);
- funkcionalno vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;
- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prstoživečih rastlin in živali ter njegove povezanosti z odprtim prostorom.

(3) Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščene območja teh površin.

## **27. člen** **(načrtovanje družbene infrastrukture v naseljih)**

(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

- (2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavlja:
- primerna, kakovostna, enakovredna in univerzalna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;
  - zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;
  - kakovost bivanja;
  - ohranjanje in razvijanje človeškega potenciala.
- (3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture je treba upoštevati:
- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
  - razporeditev, vlogo in funkcijo naselij v omrežju naselij;
  - obstoječo razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
  - mobilnost prebivalstva, medgeneracijsko povezanost;
  - minimalne standarde dostopnosti do kvalitetnih storitev.

## **28. člen**

### **(ohranjanje in dopolnjevanje posamične poselitve)**

- (1) Obstoječo posamično poselitev je dovoljeno dopolnjevati in zaokroževati z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter:
- dopolnilno gradnjo novih objektov, ki so potrebni za izvajanje obstoječe proizvodne, storitvene, obrtne, turistične in prostočasne dejavnosti;
  - dopolnilno gradnjo novih objektov, ki so potrebni za izvajanje kmetijske in gospodarske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;
  - dopolnilno gradnjo novih stanovanjskih objektov, če gre za potrebo iz naslova obstoja kmetije ali kmetijskega gospodarstva in tega ni mogoče zagotoviti v okviru kapacitete obstoječih stavb;
  - spremembo namembnosti obstoječih objektov za namen izvajanja dejavnosti iz prve alineje.
- (2) Dopolnilna gradnja iz prvega odstavka se dopušča pod naslednjimi pogoji:
- obstoječe območje je že ustrezno komunalno opremljeno z vodovodnim omrežjem, nizkonapetostnim električnim omrežjem in je možen priključek na javno cesto, na javno kanalizacijsko omrežje oziroma na malo čistilno napravo;
  - ohranja se obstoječi arhitekturni, krajinski in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih;
  - vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal;
  - je nameravana gradnja skladna z varstvenimi režimi;
  - ne gre za objekt, za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, potrebno izvesti presojo vplivov na okolje.
- (3) Nove objekte iz prvega odstavka tega člena se umešča ob obstoječe objekte, v primeru kmetij pa v območje kmetijskega gospodarstva, z oddaljenostjo praviloma do 30 metrov od obstoječih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.
- (4) Dopolnilno gradnjo iz tretje alineje prvega odstavka tega člena lahko izvaja investitor, ki ima v lasti oziroma zakupu:
- najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
  - najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.
- (5) Za dopolnilno gradnjo iz prvega odstavka tega člena se obvezno izvede postopek predodločbe skladno z določbami zakona, ki ureja graditev, in določbami tega zakona, ki urejajo postopek omogočanja dopolnilne gradnje.
- (6) Občina lahko v občinskem prostorskem planu ali OPN predpiše strožje ali dodatne pogoje in usmeritve za dopolnilno gradnjo.

## **29. člen**

### **(načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)**

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za postavitev gospodarske infrastrukture;
- ki so namenjeni splošni rabi (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenenih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v obstoječem območju naselja.

### **30. člen**

#### **(načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

(1) Načrtovanje gospodarske infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture ter rekonstrukcij obstoječe infrastrukture, določanje njenih potekov ter naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

(2) Gospodarska infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer ima prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske infrastrukture;
- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
- je usklajena z ostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;
- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena in v čim večji meri omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti njihovo pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske infrastrukture naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev), ter porabijo najmanjšo možno površino prostora.

### **31. člen**

#### **(enota urejanja prostora)**

(1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne značilnosti ob upoštevanju omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi. Za enoto urejanja prostora se opredeli namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji., izhajajoč iz celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Enote urejanja prostora morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Enote urejanja prostora pokrivajo celotno območje občine.

### **32. člen**

#### **(določanje namenske raba prostora)**

(1) Namenska raba prostora se ob upoštevanju področnih predpisov določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov.

(2) Minister podrobneje predpiše vrste namenske rabe prostora.

(3) Območja namenske rabe se določa in prikazuje po pristopu pretežnosti. Določa se jih tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati na zemljiškem katastru

(4) Posamični poselitvi se namenske rabe prostora ne določa oziroma se jo zanjo ne prikazuje, temveč se jo vodi v evidenci stavbnih zemljišč, v enoti urejanja prostora pa je prikazana kot del ustrezne namenske rabe odprtega prostora.

### **33. člen** **(določanje prostorskih izvedbenih pogojev)**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se določajo glede:

- pogojev glede velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- križanj in potrebnih prestavitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključevanja objektov nanje,
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
- merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje za začasno rabo prostora,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, ter
- druge pogoje in zahteve za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Vsebinske rešitve glede prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah ter biti pripravljene tako, da glede podrobnosti regulacije zadostijo javnemu interesu, kot ta za raven prostorskega načrtovanja izhaja iz predpisov, ostale izvedbene vidike pa prepustijo projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

### **34. člen** **(določanje gradbenih parcel)**

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel v prostorskih aktih je treba upoštevati zlasti:

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
- krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte in 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 in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

## **2. poglavje: Državni prostorski red**

### **35. člen** **(namen in vsebina državnega prostorskega reda)**

(1) Za zagotavljanje enotne in standardizirane priprave in uporabe instrumentov urejanja prostora ter ažurnega dograjevanja in prilagajanja le-teh razvoju stroke in potrebam družbe, država v skladu s tem zakonom izdaja pravila, smernice in priporočila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni, ki sestavljajo državni prostorski red.

(2) Državni prostorski red sestavljajo:

1. pravila za prostorsko načrtovanje prostorskih ureditev ter dovoljevanje in izvajanje posegov v prostor, še zlasti:
  - pravila glede razmestitve dejavnosti v prostoru ter njihove kompatibilnosti in izključevanja v sistemu namenske rabe prostora;
  - pravila, standardi ter nomenklatura glede elementov regulacije in oblikovanja podobe naselja in krajine ter oblikovanja posegov v prostor;
2. splošne smernice za pripravo prostorskih aktov;
3. priporočila in usmeritve za pripravo in uporabo prostorskih aktov in drugih aktov po tem zakonu ter izvajanje drugih nalog urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse.

(3) Za posamezna območja države se lahko določijo tudi posebna ali podrobnejša pravila, smernice in priporočila glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja.

### **36. člen** **(uporaba državnega prostorskega reda)**

(1) Glede na namen, za katerega se izdajo, se pravila državnega prostorskega reda upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov ter neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor.

(2) Pri pravilih, ki se sprejmejo z namenom neposredne uporabe pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se ta namen izrecno navede.

(3) Če so prostorski akti v delu, ki je podlaga za dovoljevanje posegov v prostor, neskladni s pravili iz prejšnjega odstavka, se uporabljajo slednja, pripravljavec pa je dolžan uskladiti takšen prostorski akt s pravili državnega prostorskega reda čim prej, najkasneje pa v roku enega leta.

(4) Splošne smernice se uporabljajo in njihovo upoštevanje preverja na način in po postopku, kot ga določa ta zakon za pripravo posameznih vrst prostorskih aktov.

(5) Priporočila in usmeritve se uporabljajo skladno z njihovim namenom kot strokovni napotki in druga strokovna pomoč za izvrševanje nalog urejanja prostora pri upravnih organih.

### **37. člen** **(priprava vsebin državnega prostorskega reda)**

(1) Posamezne sestavine državnega prostorskega reda pripravi pristojno ministrstvo ali državni nosilec urejanja prostora na način in v obliki, ki omogoča njihovo uporabo skladno z določbami prejšnjega člena tega zakona. Pri pripravi posameznih sestavin se njihov pripravljavec posvetuje s strokovno javnostjo.

(2) O pravilih državnega prostorskega reda poda mnenje Komisija Vlade RS za prostorski razvoj, sprejme pa jih Vlada RS z uredbo.

(3) O splošnih smernicah državnih nosilcev urejanja prostora poda mnenje Komisija Vlade RS za prostorski razvoj.

(4) Priporočila in usmeritve pripravi ministrstvo, pristojno za prostor (v nadaljevanju: Ministrstvo) o njihovi pripravi pa obvesti ostala ministrstva ali državne nosilce urejanja prostora, ki sestavljajo Komisijo Vlade RS za prostorski razvoj, in jih po potrebi ali na njihovo zahtevo vključi v pripravo.

(5) Po pripravi, potrditvi ali sprejemu posamezne sestavine državnega prostorskega reda se ta objavi v zbirki državnega prostorskega reda, ki jo vzpostavi in vodi Ministrstvo na enotni vstopni točki prostorskega informacijskega sistema.

### **III. del: UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA**

#### **38. člen**

##### **(Komisija Vlade RS za prostorski razvoj)**

(1) Komisija Vlade RS za prostorski razvoj (v nadaljnjem besedilu: Komisija za prostorski razvoj) je stalno delovno telo vlade, ki na medresorski ravni zagotavlja usklajenost in upoštevanje ciljev urejanja prostora in Strategije, tako da:

- pri pripravi sektorskih strategij in razvojnih aktov poda mnenje z vidika njihovega vpliva na prostorski razvoj;
- potrjuje izhodišča za pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije;
- potrjuje regionalni prostorski plan;
- poda mnenje o posameznih pravilih in splošnih smernicah za prostorsko načrtovanje iz državnega prostorskega reda;
- skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih aktov in poda priporočila;
- v postopku prevlade javne koristi poda mnenje vladi;
- poda mnenje o upravičenosti nadomestnega ukrepanja države;
- potrjuje poročilo o prostorskem razvoju Slovenije.

(2) Stalni člani Komisije za prostorski razvoj so:

- državni sekretarji ministrstev, ki so državni nosilci urejanja prostora iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona,
- predstojniki drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za lokalno samoupravo,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo,
- predstojnik državnega organa, pristojnega za regionalno politiko,
- predstavnik razvojnega sveta regije po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, kadar Komisija obravnava tematiko, ki vpliva na prostorski razvoj razvojne regije,
- predstavnik Prostorskega sveta.

(3) Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava prostorske akte, pri katerih je kot nosilec urejanja prostora udeleženo katero od ministrstev iz petega odstavka 39. člena tega zakona, so člani tudi državni sekretarji teh ministrstev.

(4) Predsednik Komisije za prostorski razvoj je državni sekretar Ministrstva.

(5) Sej Komisije za prostorski razvoj se lahko udeležijo tudi predsednik Prostorskega sveta, predstavnik Gospodarske zbornice Slovenije, predstavnik Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije ter predstavniki drugih strokovnih zbornic, če je to primerno glede na obravnavano zadevo. Ti udeleženci lahko podajo mnenje, nimajo pa možnosti odločanja o obravnavani zadevi.

(6) Komisija za prostorski razvoj deluje na rednih mesečnih sejah, predsednik pa lahko skliče tudi izredno sejo, če tako zahtevajo okoliščine.

(7) Organizacijsko in administrativno podpora za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja Ministrstvo. Strokovno podpora za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja Ministrstvo skupaj s Prostorskim svetom.

(8) Delovanje Komisije za prostorski razvoj podrobneje uredi poslovnik, ki ga pripravi Ministrstvo, potrdi pa ga vlada.

#### **39. člen**

##### **(nosilci urejanja prostora)**

(1) Nosilci urejanja prostora so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo in se usklajujejo v postopku priprave prostorskih aktov tako, da na podlagi svojih razvojnih politik, strategij in programov, skladno s področnimi zakoni, pripravljavcem prostorskih aktov na njihovo zahtevo:

- predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor;
- predložijo razpoložljive strokovne podlage za podane razvojne potrebe za prostorske akte s svojega delovnega področja;
- posredujejo in objavljajo ažurne podatke v ustreznih, zlasti digitalnih, oblikah, ki se nanašajo na prostor, ter morebitne usmeritve, priporočila in pojasnila s svojih delovnih področij in
- podajo smernice in mnenja.

(2) Nosilci urejanja prostora so skladno z določbami tega zakona dolžni odgovorno in tvorno sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskih aktov. Dokumente in podatke ter ravnanja iz prejšnjega odstavka zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

(3) Če nosilci urejanja prostora aktov in podatkov iz prvega odstavka tega člena v rokih, ki jih določa ta zakon, ne dajo, se šteje, da jih nimajo. V nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta ni treba upoštevati aktov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi.

(4) Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva, pristojna za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, varstvo okolja, ohranjanje narave, vode, varstvo kulturne dediščine, prostor, zdravje, prometno infrastrukturo in prometna omrežja, energetiko, rudarstvo, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(5) Če prostorski akt posega v njihovo področje dela, so državni nosilci urejanja prostora tudi ministrstva, pristojna za meteorologijo, mejne prehode, veterino, carino, policijo in jedrsko varnost.

(6) Če zakon kot državnega nosilca urejanja prostora za posamezno področje določa organ ali organizacijo, ki ni ministrstvo, se kot državni nosilec urejanja prostora šteje ta organ.

(7) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka in določbe drugih zakonov so v postopku priprave DPN in združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja državni nosilci urejanja prostora lahko zgolj ministrstva, ki skrbijo za enotno zastopanje vseh resornih javnih interesov.

(8) Seznam državnih nosilcev urejanja prostora iz tega člena vodi Ministrstvo. Seznam objavlja na svojih spletnih straneh.

(9) Lokalni nosilci urejanja prostora so tisti organi občin, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki so kot taki določeni z občinskimi predpisi in akti, izdanimi za izvrševanje javnih pooblastil.

(10) Lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave DPN in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja je občina, katere območje ali del območja je zajeto v območju tega načrta. Ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena občina skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopku priprave DPN in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja.

(11) Nabor nosilcev urejanja prostora v postopku priprave posameznega prostorskega akta določi njegov pripravljavec glede na njegovo vsebino. Če pripravljavec presodi, da mora pri njegovi pripravi sodelovati tudi drugo ministrstvo, organ v njegovi sestavi, javni zavod ali drug organ ali organizacija, je ta na poziv pripravljavca dolžen sodelovati v skladu s tem zakonom.

#### **40. člen (Ministrstvo)**

(1) Kot resorno ministrstvo za področje prostora ima Ministrstvo poleg ostalih nalog, določenih s tem zakonom, vlogo državnega nosilca urejanja prostora za področje prostora. V postopkih priprave OPN izdaja konkretne smernice in mnenja glede:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora;
- racionalne rabe prostora;
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij;
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru;

- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve;
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

(2) Ministrstvo občinam zagotavlja strokovno pomoč pri pripravi OPN v vseh fazah njegove priprave, tako da na prošnjo občine v kateri koli fazi postopka priprave OPN poda oceno in usmeritve glede vsebin iz prejšnjega odstavka.

#### **41. člen (Prostorski svet)**

(1) Na področju urejanja prostora in graditve Ministrstvo ustanovi Prostorski svet kot svoj strokovno-posvetovalni organ.

(2) Prostorski svet ima 11 članov, ki jih imenuje Minister za dobo pet let z možnostjo ponovnega imenovanja za pet let. Prostorski svet vodi predsednik, ki ga izmed sebe izvolijo člani Prostorskega sveta.

(3) Kandidate za člane Prostorskega sveta predlagajo institucije izmed priznanih strokovnjakov na področju urejanja prostora in graditve:

- dva kandidata predlaga Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije,
- dva kandidata predlaga Inženirska zbornica Slovenije,
- dva kandidata predlagajo skupaj fakultete s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma in graditve,
- dva kandidata predlagata skupaj interesna združenja lokalnih skupnosti,
- enega kandidata predlaga Urbanistični institut Republike Slovenije,
- enega kandidata predlaga Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- enega kandidata predlaga Zavod RS za varstvo narave,
- enega kandidata predlagajo nevladne organizacije, ki so pridobile status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, če teh ni, pa druge nevladne organizacije s področja urejanja prostora in graditve.

(4) Prostorski svet lahko glede na obravnavano vsebino k odločanju povabi tudi predstavnike drugih organizacij, če ugotovi, da je njihov vsebinski doprinos pri oblikovanju stališč, pobud in mnenj.

(5) Delovanje Prostorskega sveta ni poklicno. Administrativno in finančno podporo za delovanje Prostorskega sveta daje Ministrstvo.

(6) Prostorski svet je pri svojem delu samostojen in neodvisen.

(7) Prostorski svet zagotavlja strokovno podporo delu Komisije za prostorski razvoj in Ministrstvu. Prostorski svet obravnava in sprejema stališča, daje pobude in mnenja predvsem o:

- ustreznosti pravil urejanja prostora, ki so del Državnega prostorskega reda, preden o njih odloči Komisija za prostorski razvoj,
- predlogu Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
- predlogu občinskega prostorskega načrta, če tako predlaga Komisija za prostorski razvoj,
- prevladi javne koristi,
- poročilu o stanju prostora,
- drugih strokovnih vprašanjih, ki jih nanje naslovi Komisija za prostorski razvoj ali Ministrstvo.

(8) Svoje delovanje Prostorski svet uredi s poslovnikom.

#### **42. člen (pripravlavec, pobudnik in investitor)**

(1) Pripravlavec prostorskih aktov in drugih splošnih aktov po tem zakonu (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec) je državni organ, organ lokalne skupnosti ali druga oseba, ki vodi in koordinira pripravo takega akta. Pripravlavec lahko naroči recenzijo gradiva, ki ga izdelava izdelovalec prostorskega akta.

(2) Pobudnik priprave prostorskega akta ali drugega akta v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) je tista oseba, ki da pobudo za njegovo pripravo, če gre za akt, katerega priprava se začne s pobudo.

(3) Investitor v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: investitor) je oseba, ki naroči izdelavo prostorskega akta, če gre za akt, katerega izdelava se naroča s strani druge osebe, kot je njegov pripravljavec.

(4) Pripravljavec, pobudnik in investitor za posamezne vrste prostorskih aktov in drugih splošnih aktov po tem zakonu je določen v posameznih poglavjih tega zakona, ki urejajo njihovo pripravo.

#### **43. člen**

##### **(izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega izvedbenega akta)**

(1) Izdelovalec prostorskega izvedbenega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je oseba ali skupina fizičnih oseb, ki izdelata prostorski akt ali njegove sestavne dele.

(2) Izdelava prostorskega akta obsega okoljsko vzdržno, družbeno odgovorno, ekonomsko učinkovito, oblikovno in tehnično ustrezno vodenje, koordiniranje, usklajevanje in svetovanje v procesu prostorskega načrtovanja.

(3) Izdelovalec mora pred začetkom izdelave prostorskega izvedbenega akta imenovati odgovornega vodjo izdelave prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja). Odgovorni vodja je pooblaščen prostorski načrtovalec, v skladu s predpisi, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Odgovorni vodja vodi skupino strokovnjakov, ki izdelujejo prostorski akt, in skrbi za strokovnost, popolnost, skladnost in zakonitost izdelanega prostorskega akta in njegovih sestavnih delov.

(5) Skupino strokovnjakov sestavi odgovorni vodja iz strokovnjakov s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, geografije, geodezije, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanja zdravja ljudi, urejanja voda, varstva okolja, prometa in druge gospodarske javne infrastrukture, prava, urbane ekonomije, socialnih zadev, sociologije, psihologije, agronomije in gozdarstva.

(6) Odgovorni vodja mora vsak zaključen sestavni del prostorskega akta v pripravi, ki ga izdelata strokovnjak iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je ta sestavni del pripravljen v skladu s strokovnimi podlagami in predpisi.

(7) Na predlog odgovornega vodje pripravljavec prostorskega akta glede na vsebino ali vrsto del pri pripravi prostorskega akta potrdi, da v delovno skupino ni treba vključiti vseh strokovnjakov iz področij iz petega odstavka tega člena ali da je treba v delovno skupino vključiti tudi strokovnjake z drugih področij.

(8) Izdelovalec ne more opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in posredovanjem nepremičnin.

#### **44. člen**

##### **(občinski urbanist)**

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po tem zakonu mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista.

(2) Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Občinski urbanist deluje bodisi v okviru občinske službe za urejanje prostora, skupne medobčinske uprave za področje urejanja prostora po predpisih s področja lokalne samouprave ali v drugih primernih oblikah izvajanja javnih nalog.

(4) Poleg nalog urejanja prostora iz občinske pristojnosti opravlja občinski urbanist tudi naloge:

- strokovnega svetovanja županu v zadevah urejanja prostora,

- skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine,
- skrbi za koordinacijo priprave prostorskih aktov med občino in izdelovalcem prostorskega akta,
- izvaja naloge v postopkih omogočanja dopolnilne gradnje v skladu s tem zakonom.

(5) Občinski urbanist ne sme v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, nastopati kot izdelovalec prostorskih aktov in izdelovati projektne dokumentacije, na podlagi katere bi se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradili objekti.

#### **45. člen** **(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)**

(1) Status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu na področju urejanja prostora, lahko pridobi društvo, ustanova ali zavod, če njegov ustanovitelj ni država, občina, druga oseba javnega prava ali politična stranka, in izpolnjuje naslednje pogoje:

- je ustanovljena z namenom delovanja na področju urejanja prostora,
- je neodvisna od organov oblasti in političnih strank,
- aktivno deluje v širšem javnem interesu na področju urejanja prostora najmanj dve leti.

(2) Minister podrobneje predpiše pogoje in merila za pridobitev in vzdrževanje statusa delovanja v javnem interesu.

(3) Nevladne organizacije, ki imajo status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, lahko sodelujejo v postopkih na področju urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

#### **46. člen** **(Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije)**

(1) Razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela Ministrstva izvajata Urbanistični inštitut RS in Geodetski inštitut Slovenije.

(2) Naloge iz prejšnjega odstavka se na predlog Ministrstva vpišejo v vsakoletni program del inštitutov kot javno službo, o izvedbi nalog pa se poroča Ministrstvu. Program del se pripravi za dve leti, sprejme pa ga vlada.

#### **47. člen** **(izvajalci in naloge ocenjevanja)**

(1) Izvajalci ocenjevanja vrednosti odškodnine po tem zakonu so cenilci.

(2) Cenilci po tem zakonu so pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščenec ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščenec ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske, gozdarske, gradbene, elektroinženirske, rudarske stroke in strojništva, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

### **IV. del: PROSTORSKI STRATEŠKI AKTI**

#### **1. poglavje: Strategija prostorskega razvoja Slovenije**

#### **48. člen** **(namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)**

(1) Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Strategija) je temeljni prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja države. V povezavi z drugimi

državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru.

(2) Strategija vsebuje:

- vizijo prostorskega razvoja države z dolgoročnimi cilji prostorskega razvoja in
- dolgoročen koncept prostorskega razvoja s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja.

(3) Strategija določa tudi strateške usmeritve in izhodišča za urejanje prostora na državni, regionalni in občinski ravni.

(4) Razvojni dokumenti posameznih področij in dejavnosti ne smejo biti v nasprotju s Strategijo.

#### **49. člen** **(akcijski program za izvajanje Strategije)**

(1) Za izvajanje Strategije se pripravi akcijski program, ki ga pripravi Ministrstvo in sprejme Vlada.

(2) V akcijskem programu se določijo in prikažejo prioritete in ukrepi za izvajanje Strategije v srednjeročnem obdobju za posamezna območja ali dejavnosti ter usmeritve za pripravo prostorskih aktov.

(3) V akcijskem programu se lahko obravnavajo tudi vsebine regionalnega prostorskega plana iz četrtega odstavka 52. člena tega zakona, ki so v pristojnosti države, če regionalnega prostorskega plana ni ali če teh vsebin ne vsebuje. Za pripravo akcijskega programa se v tem primeru smiselno upoštevajo določbe, ki se nanašajo na pripravo regionalnega prostorskega plana.

#### **50. člen** **(izhodišča za pripravo Strategije)**

(1) Ministrstvo na podlagi spremljanja, analize in ocene stanja v prostoru, Poročila o prostorskem razvoju Slovenije, pripravi izhodišča za pripravo Strategije.

(2) Ministrstvo v pripravo izhodišč iz prejšnjega odstavka vključi udeležence pri urejanju prostora.

(3) Komisija za prostorski razvoj obravnava in potrdi Izhodišča za pripravo Strategije.

#### **51. člen** **(priprava in sprejem Strategije)**

(1) Ministrstvo na podlagi potrjenih izhodišč iz prejšnjega člena tega zakona po posvetovanjih z udeleženci pri urejanju prostora pripravi osnutek Strategije.

(2) Ministrstvo objavi osnutek Strategije v svetovnem spletu in udeležence pri urejanju prostora pozove, da v roku 60 dni posredujejo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkom. Ministrstvo v okviru javne razprave izvede javni posvet.

(3) Ministrstvo na podlagi pripomb in predlogov udeležencev pri urejanju prostora pripravi predlog Strategije, ki ga obravnava in potrdi Komisija za prostorski razvoj.

(4) Strategijo sprejme na predlog vlade Državni zbor Republike Slovenije z resolucijo.

## **2. poglavje: Regionalni prostorski plan**

#### **52. člen** **(namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)**

(1) Regionalni prostorski plan je prostorski strateški akt, s katerim se država in občine na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, drugih razvojnih dokumentov države in razvojnih ciljev EU dogovorijo in uskladijo o prostorskem razvoju posamezne razvojne regije in določijo bistvene razvojne priložnosti.

(2) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo:

- cilji in prioritete prostorskega razvoja;
- mesta in druga urbana naselja ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj;
- širša mestna območja;
- zasnova omrežij družbene infrastrukture;
- zasnova omrežij gospodarske infrastrukture;
- zasnova stanovanjskih območij;
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo;
- zelena infrastruktura regije;
- povezave s sosednjimi območji.

(3) Za vsebine iz prejšnjega odstavka se na območjih mest in drugih urbanih naselij lahko izdelata urbanistično zasnovo, za posamezna območja v odprtem prostoru pa krajinsko zasnovo.

(4) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se opravi predhodno vrednotenje in utemeljitev možnih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in podajo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za pripravo DPN ali za izvedbo združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja v skladu s tem zakonom.

(5) V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladi in določi zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin, med katere sodijo zlasti:

- prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja;
- prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo;
- prednostna območja za gospodarski razvoj, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine ( industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri);
- večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5000 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine;
- infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa;
- območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture.

(6) Ne glede na določbe drugega in petega odstavka tega člena se lahko na predlog občine ob strinjanju preostalih občin v razvojni regiji v regionalnem prostorskem planu uskladi in določi tudi zasnove drugih prostorskih ureditev lokalnega pomena.

(7) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za razvoj gospodarske infrastrukture in za urejanje odprtega prostora s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno podajo glede pomembnih razvojnih možnosti ali problemov v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi svojih prostorskih aktov.

### **53. člen** **(razmerje z regionalnim razvojnim programom)**

(1) Regionalni prostorski plan je podlaga za pripravo regionalnega razvojnega programa, ki se pripravlja po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

(2) Regionalni prostorski plan mora biti sprejet pred ali sočasno z regionalnim razvojnim programom iz prejšnjega odstavka.

#### **54. člen** **(pripravlavec regionalnega prostorskega plana)**

(1) Pripravlavec regionalnega prostorskega plana je pravna oseba, ki jo za celotno območje vsake razvojne regije izbere Ministrstvo v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje.

(2) Pravna oseba iz prejšnjega odstavka mora izpolnjevati naslednja pogoja:

- da je pravna oseba v večinski javni lasti kot to določajo predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in
- da ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva regionalni prostorski plan.

(3) Pripravlavec se v skladu s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja izbere za eno programsko obdobje in vključi v regijsko razvojno mrežo.

(4) Pripravlavec vodi postopek priprave regionalnega prostorskega plana in skrbi za usklajevanje interesov med državo ter občinami na območju razvojne regije. Pripravlavec si je dolžan prizadevati za sodelovanje vseh relevantnih udeležencev pri urejanju prostora ter poskrbeti za zgodnje in učinkovito obveščanje ter sodelovanje javnosti.

(5) Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag pripravlavec lahko pooblasti zunanje strokovnjake, če v okviru svojega delovanja nima zagotovljenega ustreznega strokovnega znanja.

(6) Sredstva za izvajanje nalog prostorskega planiranja na regionalni ravni se zagotavljajo v občinskih in državnem proračunu, pri čemer državni proračun zagotovi 60% potrebnih sredstev.

#### **55. člen** **(priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana)**

(1) Priprava regionalnega prostorskega plana se začne, ko se država in vse občine v razvojni regiji po posvetovanjih z javnostjo dogovorijo in uskladijo o njegovi okvirni vsebini, postopku priprave in načinu sodelovanja z udeleženci pri urejanju prostora (izhodišča za pripravo). Izhodišča za pripravo se javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo, pristojno za presojo vplivov na okolje, odloči o morebitni izvedbi celovite presoje vplivov na okolje.

(2) Osnutek regionalnega prostorskega plana se pripravi na strokovnih podlagah, ki jih zagotovijo tudi nosilci urejanja prostora za svoje področje pristojnosti, tako da omogočajo predstavitev razvojnih in varstvenih interesov za razvojno regijo in sosednja območja. V času priprave osnutka se pripravi tudi okoljsko poročilo, če je to potrebno.

(3) Osnutek regionalnega prostorskega plana se javno objavi in razgrne za najmanj 60 dni. V tem roku ima javnost možnost podaje predlogov in pripomb, do katerih se pripravlavec opredeli in jih ustrezno obravnava. Na osnutek podajo svoja mnenja tudi nosilci urejanja prostora, v katerih ugotavljajo skladnost osnutka s predpisi in razvojnimi dokumenti iz svoje pristojnosti ter strokovnimi podlagami, ki so jih zagotovili v postopku.

(4) Na podlagi pridobljenih predlogov in pripomb javnosti ter mnenj nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka se pripravi predlog regionalnega prostorskega plana. Ministrstvo, pristojno za presojo vplivov na okolje, odloči, ali so vplivi plana na okolje sprejemljivi, če se v postopku izvaja tudi celovita presoja vplivov na okolje.

(5) Regionalni prostorski plan sprejme razvojni svet regije, kot je določen s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, po predhodni potrditvi Komisije za prostorski razvoj.

(6) Regionalni prostorski plan se po sprejemu javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Za postopek priprave in objave regionalnega prostorskega plana smiselno velja določba 67. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

## **56. člen (revizija)**

Regionalni prostorski plan se vsakih 15 let obvezno revidira po postopku, predvidenem za njegov sprejem, pri čemer se preveri njegova vsebina iz vidika skladnosti z aktualnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v družbi.

### **3. poglavje: Občinski prostorski plan**

## **57. člen (namen in vsebina občinskega prostorskega plana)**

(1) Z občinskim prostorskim planom občina na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, drugih razvojnih dokumentov države in razvojnih ciljev EU uskladi in določi:

- cilje in prioritete prostorskega razvoja občine;
- naselja v omrežju naselij in njihovo vlogo;
- zasnovo omrežja gospodarske infrastrukture;
- zasnovo družbene infrastrukture lokalnega pomena;
- prednostna območja za razvoj dejavnosti, ki so pomembne za občino.

(2) Za mesta in druga urbana naselja, ki so kot taka opredeljena v regionalnem razvojnem planu, se kot sestavni del občinskega prostorskega plana izdelata urbanistična zasnova, za posamezna območja v odprtem prostoru pa krajinska zasnova, če nista bili izdelani na ravni regionalnega prostorskega plana.

(3) Občinski prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj občine, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov.

(4) Sprejem občinskega prostorskega plana je obvezen le za mestne občine, kadar za regijo, v kateri se nahajajo, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek njegove priprave. V takem primeru mestna občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij.

(5) Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz petega odstavka 52. člena v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije.

## **58. člen (urbanistična zasnova)**

(1) Urbanistična zasnova je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi razvoja naselij.

(2) Urbanistična zasnova se izdelata za mesta in druga urbana naselja. Lahko se izdelata tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta različnih dejavnikov to potrebno.

(3) Urbanistična zasnova na podlagi analize stanja prostora in drugih analiz opredeli zlasti:

- načine razvoja naselja;
- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij;
- razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja;
- omrežje gospodarske infrastrukture;
- območja javnih površin;
- območja prenove;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje;
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine;
- program ukrepov.

(4) Pri pripravi urbanistične zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev iz tretjega odstavka.

#### **59. člen (krajinska zasnova)**

(1) Krajinska zasnova je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja na posameznih območjih v odprtem prostoru na katerih se načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleno infrastrukturo, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč ali na prepoznavne značilnosti prostora, kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli zlasti:

- razvojni koncept območja,
- razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja,
- zeleno infrastrukturo in javne površine,
- usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje,
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč in varstvo kulturne dediščine,
- usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami,
- program ukrepov.

#### **60. člen (pripravljalavec in izdelovalec občinskega prostorskega plana)**

(1) Za pripravo občinskega prostorskega plana je odgovorna občina.

(2) Pri izdelavi občinskega prostorskega plana se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva ta dokument.

(3) Občina lahko za izdelavo občinskega prostorskega plana ali njene posamezne sestavine ali strokovne podlage pooblasti zunanje strokovnjake.

#### **61. člen (priprava in sprejem občinskega prostorskega plana)**

(1) Na podlagi ugotovitev analize spremljanja stanja prostora župan sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana, ki opredeli njegova izhodišča in načrt priprave. Ta sklep se javno objavi, udeleženci pri urejanju prostora pa lahko v 30 dneh podajo svoje predloge, pripombe, mnenja in smernice.

(2) Občinski prostorski plan sprejme občinski svet in ga po sprejemu javno objavi.

(3) Glede ostalih vprašanj postopka priprave občinskega prostorskega plana se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o pripravi regionalnega prostorskega plana.

(4) Za postopek priprave in objave občinskega prostorskega plana smiselno velja določba 67. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

### **V. del: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI**

#### **1. poglavje: Skupne določbe**

#### **62. člen (namen in vrste prostorskih izvedbenih aktov)**

(1) Prostorski izvedbeni akti so podlaga za izvedbo posegov v prostor ter za izdajo s tem povezanih odločb in dovoljenj, ki so izdana v skladu s tem zakonom ali v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(2) Prostorski izvedbeni akti so DPN, DPPN, OPN, OPPN in Odlok o urejanju podobe naselij in krajine.

### **63. člen (razmerja prostorskih aktov)**

(1) DPN in DPPN morata biti skladna s Strategijo in regionalnim prostorskim planom.

(2) OPN mora biti skladen s Strategijo, regionalnim prostorskim planom, občinskim prostorskim planom ter DPN in DPPN, ki ima učinek DPN.

(3) OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine morata biti skladna z občinskim prostorskim planom in OPN.

### **64. člen (prostorske ureditve)**

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, na območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

(2) Prostorske ureditve državnega pomena so:

1. na področju prometne infrastrukture:

- avtoceste, hitre ceste ter glavne ceste I. in II. reda;
- glavne in regionalne železniške proge ter železniške postaje I. reda;
- celostne ureditve javnih letališč, namenjenih za mednarodni zračni promet, in letališč, na katerih obratuje slovenska vojska ali Organizacija Severnoatlantske pogodbe ter celostne ureditve za upravljanje zračnega prometa in izvajanje navigacijskih služb zračnega prometa;
- pristanišča za mednarodni javni promet;
- mejni prehodi na daljinskih cestah mednarodnega pomena, cestah čezmejnega pomena in cestah nacionalnega pomena, daljinskih železniških povezavah mednarodnega pomena, daljinskih železniških povezavah nacionalnega pomena ali regionalnih železniških povezavah, javnih letališčih in heliportih za mednarodni zračni promet na nacionalni ravni ter na pristaniščih za mednarodni tovorni in potniški pomorski in rečni promet;
- prometni terminali mednarodnega in nacionalnega pomena;

2. na področju energetske infrastrukture:

- elektrarne z nazivno električno močjo vsaj 10 MW;
- elektrarne za soproizvodnjo toplote in električne energije z nazivno električno močjo vsaj 30 MW;
- elektroenergetski vodi z nazivno napetostjo vsaj 110 kV in dolžine vsaj 1kms pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- plinovodi s premerom vsaj 150 mm, če je njihov delovni tlak višji od 16 barov in dolžina vsaj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- naftovodi in produktovodi s premerom vsaj 150 mm in dolžine vsaj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- skladišča zemeljskega plina z zmogljivostjo vsaj 6.000.000 standardnih m<sup>3</sup>;
- skladišča utekočinjenega zemeljskega plina z zmogljivostjo vsaj 10.000 m<sup>3</sup>;
- skladišča fosilnih tekočih goriv z zmogljivostjo vsaj 30.000 m<sup>3</sup>;
- skladišča utekočinjenega naftnega plina s kapaciteto vsaj 10.000 m<sup>3</sup>;

3. jedrski objekti, določeni s predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost;

4. s področja varstva okolja ureditve za sežig komunalnih odpadkov, če gre za izvajanje obvezne državne gospodarske javne službe sežiganja komunalnih odpadkov;

5. s področja vodne infrastrukture so ureditve:

- za zmanjševanje poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav;

- za načrtovanje velikih vodnih zadrževalnikov za namakanje z zmogljivostjo vsaj 1.000.000 m<sup>3</sup>;
6. s področja obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
- ureditve objektov in okolišev objektov, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo področje obrambe, posebnega pomena za obrambo države;
  - ureditve potrebne za delovanje sistema zaščite, reševanja in pomoči;
  - ureditve potrebne v skladu s predpisi, ki urejajo sanacijo posledic naravnih ali drugih nesreč;
7. na območju vodnega zemljišča morja vse ureditve, razen:
- pristanišča, v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, namenjena za posebne namene, s privezi do 200 plovil in če niso namenjena za mednarodni javni promet;
  - plavajoči pomol dolžine do 50 m in površine do 100 m<sup>2</sup>;
  - premostitveni objekt peš poti ali kolesarskih poti;
  - kopališča in grajena obala;
  - valolom, ki nad gladino morja ne presega širine 7 m;
  - lokalna komunalna in energetska infrastruktura;
8. na zavarovanih območjih ohranjanja narave in na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov:
- ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave, ki jih je ustanovila država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
  - ureditve na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov, ki jih je zavarovala država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
9. druge prostorske ureditve državnega pomena, če so potrebne za izvedbo ali delovanje prostorskih ureditev iz 1. do 8. točke tega odstavka in se načrtujejo samostojno, kot npr:
- odlagališča viškov zemeljskega, gradbenega in drugega materiala;
  - območja za izvedbo omilitvenih in izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;

(3) Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:

- ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb;
- ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb;
- ki so namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti;
- ki so namenjene bivanju;
- občinskega grajenega javnega dobra;
- namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

(4) Prostorske ureditve skupnega pomena so ureditve iz drugega in tretjega odstavka tega člena, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni.

## **65. člen** **(oblika prostorskih izvedbenih aktov)**

(1) Prostorski izvedbeni akti vsebujejo grafični in tekstualni del, lahko pa tudi samo tekstualni del, če se z njimi določajo samo prostorski izvedbeni pogoji, ki jih ni možno prikazati na grafični način.

(2) Vsebine prostorskega izvedbenega akta se glede na njegovo vrsto in obravnavane vsebine čim bolj prikazujejo in določajo na grafični način.

(3) Prostorski izvedbeni akti se izdelajo v digitalni obliki, hramba in vpogled vanje pa se zagotavlja v digitalni in analogni obliki.

## **66. člen**

### **(spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta)**

Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- poročilo o stanju prostorskega razvoja ali prikaz stanja prostora;
- izhodišča za pripravo prostorskega akta, kadar ta zakon zahteva njihovo pripravo;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo njegove rešitve;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo, če je bilo izdelano.

### **67. člen (elektronsko poslovanje)**

(1) V postopkih priprave prostorskih aktov se objava gradiv in izvajanje drugih storitev izvaja preko prostorskega informacijskega sistema skladno z določbami tega zakona.

(2) Prostorskemu aktu se ob začetku priprave v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijska števila, pod katerim se ta akt vodi ves čas priprave in pod katero se objavi, ko je sprejet.

(3) Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta na elektronski način mora občina zagotoviti, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno s spremljajočimi gradivi.

(4) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka obveznost predhodnega evidentiranja veljavnih prostorskih aktov ne velja za občino, ki še nima sprejetega OPN.

### **68. člen (podzakonski akti za pripravo prostorskih izvedbenih aktov)**

Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave prostorskih izvedbenih aktov in morebitne druge dokumentacije, ki se pripravi v postopku v skladu s tem zakonom.

### **69. člen (sprejem in objava prostorskega izvedbenega akta)**

(1) Prostorski izvedbeni akt se sprejme z uredbo, če gre za DPN, odlokom, če gre za občinske prostorske akte, ali odlokom, če gre za izdajo celovitega dovoljenja. Uredba ali odlok se objavi v uradnem glasilu in vsebuje:

- kazalo vsebine grafičnega in tekstualnega dela prostorskega akta in obveznih prilog,
- identifikacijsko številko, pod katero je celoten prostorski izvedbeni akt skupaj s spremljajočim gradivom javno objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
- navedbo, kje je na vpogled analogna oblika prostorskega akta in njegovih obveznih prilog,
- prehodne določbe,
- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe), in
- uveljavitveni rok.

(2) Ta zakon lahko za posamezne prostorske izvedbene akte določi še dodatne vsebine za objavo v uradnem glasilu.

(3) Celoten prostorski izvedbeni akt se v digitalni obliki javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz druge alineje prvega odstavka tega člena.

### **70. člen (hramba prostorskega izvedbenega akta)**

(1) Prostorski izvedbeni akti, njihove spremembe ter spremljajoče gradivo se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu pripravljavca.

(2) V primeru razlik med analogno in digitalno obliko prostorskega akta in njegovih obveznih prilog ali med digitalno obliko, hranjeno na sedežu pripravljavca in digitalno obliko, hranjeno v prostorskem informacijskem sistemu, se šteje, da je avtentična digitalna oblika.

(3) Določba prejšnjega odstavka se ne uporablja za akte, ki so bili sprejeti pred vzpostavitvijo storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov.

## **71. člen** **(osebni in tajni podatki)**

(1) V postopku priprave prostorskih izvedbenih aktov po tem zakonu se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti ter sprejemanja zasebnih pobud in odzivanja nanje vodijo osebni podatki pobudnika in pripombodajalca.

(2) Osebni podatki posameznika iz prejšnjega odstavka so ime, priimek, naslov in datum rojstva.

(3) Osebni podatki iz prejšnjega odstavka se lahko javno objavijo le, če posameznik s tem soglaša.

(4) Podatke iz prejšnjega odstavka se hrani v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) S podatki, ki so zaradi obrambnih ali drugih varstvenih razlogov določeni kot tajni, je pri pripravi prostorskih aktov treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo tajne podatke.

## **72. člen** **(nadomestno ukrepanje države)**

(1) Če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga morala sprejeti skladno z določbami tega zakona, in bi zaradi tega lahko bilo ogroženo življenje ali zdravje ljudi, ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za prostor, okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ohranjanju kulturne dediščine, varovanju krajine ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb, sprejme prostorske izvedbene akte država na račun občine.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka Ministrstvo pozove občino naj sprejme prostorske izvedbene akte skladno z določbami tega zakona ter ji za to postavi ustrezen rok. V primeru, da občina v določenem roku tega ne stori, Ministrstvo po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju skladno z določbami prvega odstavka tega člena. Stroške, povezane z nadomestnim ukrepanjem države, nosi občina.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka država sprejme nadomestni prostorski izvedbeni akt občine na način in po postopku, ki velja za DPN, vendar se šteje, da ima sprejeti akt pravno naravo OPN, ki ga nadomešča.

## **73. člen** **(sodno varstvo zoper prostorske izvedbene akte)**

(1) Zoper uredbo o DPN, uredbo o izboru najustreznejše variante, odlok o celovitem dovoljenju, odlok o OPN, odlok o OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine je mogoč upravni spor v skladu z zakonom, ki ureja upravni spor, v kolikor ta zakon ne določa drugače.

(2) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti aktov iz prejšnjega odstavka tega člena, kolikor ti akti urejajo posamična razmerja, pri čemer je tožnik lahko oseba, katero akt neposredno zadeva, če vlaga tožbo zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi.

(3) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti aktov iz prvega odstavka tega člena, pri čemer je tožnik lahko poleg državnega pravobranilca tudi nevladna organizacija, ki ima

aktiven status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora v skladu z 45. členom tega zakona, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega akta.

(4) Poleg oseb iz prejšnjega odstavka je tožnik lahko tudi nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa varstva okolja ali ohranjanja narave in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega izvedenega akta.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja upravni spor, v upravnem sporu glede aktov iz prvega odstavka tega člena ni mogoče zahtevati spremembe prostorskega akta.

(6) Sodišče izda začasno odredbo, s katero zadrži izvajanje celovitega dovoljenja, če je tožba vložena zoper odločitve o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje.

#### **74. člen** **(sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti)**

(1) Sorodni predpis je tisti predpis države ali občine, ki po svoji naravi in namenu, kot ju opredeljujejo pravne podlage za njegovo izdajo, ni prostorski akt, vendar vsebuje elemente prostorskega načrtovanja na način, da določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve, namensko rabo prostora ali prostorske izvedbene. Sorodni predpisi so zlasti akti, s katerimi se vzpostavljajo zavarovana območja po predpisih o ohranjanju narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, upravljanju voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države, varovalni pasovi gospodarske infrastrukture ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Pripravlavec sorodnega predpisa, ki vsebuje elemente prostorskega načrtovanja, z uveljavitvijo katerih se bodo na določenem območju spremenile ali dopolnile določbe in vsebine tam veljavnega prostorskega akta ali bo predpis o režimu neposredno vplival na njegovo izvedljivost, mora v sorodnem predpisu zagotoviti takšne rešitve, da bo ta v čim manjši meri vplival na regulacijo, kakršna je določena v prostorskem aktu, in le v toliko, kolikor je potrebno za doseg namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med določbami obeh regulacij.

(3) Pripravlavec sorodnega predpisa mora v postopku njegove priprave seznaniti pripravljavca prostorskega izvedbenega akta, ki lahko poda stališče in usmeritve za pripravo sorodnega predpisa v smislu prejšnjega odstavka. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN ali DPPN, ki ima učinek DPN, njegov pripravljavec o tem seznaniti in pridobi mnenje Ministrstva. Seznanitev in mnenje občine ali Ministrstva sta potrebna tudi takrat, kadar sorodni predpis posega na območje ali vpliva na rešitve prostorskega akta v pripravi. Podatek o prostorskih aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali Ministrstva.

(4) Prostorski akti po tem členu so prostorski akti po tem zakonu in:

- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt),
- državni prostorski načrt po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12; v nadaljnjem besedilu: ZUPUDPP),
- državni lokacijski načrt, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1),
- prostorski ureditveni pogoji ter zazidalni, ureditveni in lokacijski načrti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 in 9/2001 – ZPPreb, v nadaljnjem besedilu: ZUN),
- zazidalni načrt po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78),

- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12) in
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE).

(5) V primeru začasne razglasitve za kulturni spomenik po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in začasnega zavarovanja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, se določbe drugega, tretjega, četrtega in petega odstavka tega člena ne uporabljajo.

## **2. poglavje: Državno prostorsko načrtovanje**

### **2.1. Splošne določbe**

#### **75. člen (namen)**

(1) Država načrtuje prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami po postopku v skladu s tem poglavjem (državno prostorsko načrtovanje).

(2) Državno prostorsko načrtovanje lahko poteka:

- s postopkom priprave DPN in sprejemom uredbe o DPN, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ali
- z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja (v nadaljnjem besedilu: združen postopek), ki združuje postopek izbora najustreznejše variante prostorske ureditve državnega pomena, če ta še ni bil izveden, ter postopek priprave dokumentacije in izdaje celovitega dovoljenja za izvedbo te ureditve.

(3) Združen postopek se izvede, če je za izvedbo načrtovane prostorske ureditve znan investitor, ki namerava za najustreznejšo varianto pridobiti eno celovito dovoljenje. Ne glede na to se združen postopek lahko izvede tudi, če investitor namerava pridobiti več celovitih dovoljenj, če gre za obsežno linijsko prometno ali energetska infrastrukturo iz drugega odstavka 64. člena tega zakona in če gre za funkcionalno zaključeno celoto.

(4) Državno prostorsko načrtovanje temelji na odločitvah glede zasnov prostorskih ureditev državnega pomena, ki so bile usklajene in dogovorjene v regionalnem prostorskem planu ali akcijskem programu za izvajanje Strategije. V skupnem delu postopka državnega prostorskega načrtovanja se izvedejo le faze in sprejmejo odločitve, ki v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije niso bile smiselno že izvedene ali sprejete na način, kot jih predvideva ta zakon.

#### **76. člen (območje DPN, najustreznejše variante in DPPN)**

(1) Območje DPN, območje najustreznejše variante in območje DPPN se določi z mejo, ki jo je mogoče prikazati v naravi in na zemljiškem katastru. Določi se glede na znane podatke in glede na podrobnost strokovnih podlag, s katerimi se razpolaga v posamezni fazi postopka.

(2) Območje DPN in območje najustreznejše variante upoštevajoč tveganja pri projektiranju zajame površine:

- za izvedbo in uporabo načrtovanih prostorskih ureditev,
- za bistvene prilagoditve obstoječe gospodarske infrastrukture in drugih obstoječih objektov,
- za izvedbo ukrepov za omilitev ali preprečitev negativnih vplivov načrtovanih prostorskih ureditev ter

- začasne prostorske ureditve, potrebne le v času izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.

(3) Območje DPPN glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost in druge značilnosti prostorskih ureditev ter upoštevajoč tveganja pri izvedbi zajame površine:

- za izvedbo in uporabo načrtovanih in projektiranih prostorskih ureditev,
- za izvedbo ukrepov za omilitev ali preprečitev negativnih vplivov načrtovanih prostorskih ureditev ter
- na katerih so predvidene prostorske ureditve, potrebne le v času izvedbe.

## **77. člen (udeleženci)**

(1) Pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja je ministrstvo, v čigar pristojnost sodi prostorska ureditev, za katero daje pobudo, in ki nosi stroške priprave dokumentacije v postopku priprave DPN ali postopku izbora najustreznejše variante, če teh stroškov ne naloži investitorju načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik je lahko tudi Ministrstvo, če so za to utemeljeni razlogi.

(2) Pripravlavec v postopku priprave DPN in v postopku izbora najustreznejše variante je Ministrstvo.

(3) Postopek izdaje celovitega dovoljenja koordinira in vodi Ministrstvo.

(4) Investitor je oseba, ki v združenem postopku poda pobudo za pripravo dokumentacije, naroči njeno izdelavo, poda vlogo za izdajo celovitega dovoljenja ter nosi stroške tega postopka. Zanj veljajo tudi obveznosti, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(5) V postopku izdaje celovitega dovoljenja lahko priglasijo svojo udeležbo osebe, ki imajo možnost pridobitve statusa stranskega udeleženca v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali integralnem postopku v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

## **78. člen (dopustne dodatne prostorske ureditve)**

(1) Poleg izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev je zaradi smotrne izrabe prostora v območju veljavnega DPN ali območju veljavnega DPPN, ki ima učinke DPN, dopustna tudi izvedba dodatnih prostorskih ureditev, ki z njim niso načrtovane, pod pogoji da:

- gre za prostorske ureditve gospodarske infrastrukture in priključkov nanje,
- se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno pozitivno mnenje investitorja ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca,
- se dodatne prostorske ureditve ne izvajajo na območjih omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, ki so načrtovane z DPN ali DPPN, in
- da DPN ali DPPN teh prostorskih ureditev izrecno ne prepoveduje.

(2) Določbe tega člena se uporabljajo tudi v območjih državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUPUDPP, ZPNačrt, državnih lokacijskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-1 in prostorske izvedbene načrte, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

## **79. člen (načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN ali DPPN)**

(1) Na območju DPN ali na območju DPPN, ki ima učinke DPN, občina lahko načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena, če s tem ni onemogočena izvedba in uporaba z DPN ali DPPN določenih prostorskih ureditev in če s tem soglašata vlada.

(2) Občina, ki namerava načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena na območju iz prejšnjega odstavka, vladi pošlje pobudo za takšno načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo.

(3) Vlada preveri skladnost izvedbe predlagane prostorske ureditve lokalnega pomena s prostorskimi ureditvami, ki so predmet DPN ali DPPN, ter v roku 90 dni izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega akta ali pobudo občine s sklepom zavrne. Vlada lahko s soglasjem predpiše tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega akta ali druge usmeritve.

(4) Po sprejemu občinskega prostorskega akta iz tretjega odstavka tega člena vlada ugotovi, ali DPN ali DPPN v določenem delu ali v celoti preneha veljati.

#### **80. člen (prostorska ureditev skupnega pomena)**

(1) Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski akt za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če se s tem strinja ministrstvo, v čigar pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave in financiranja strokovnih podlag, priprave prostorskega akta in morebitne druge obveznosti.

(2) Prostorsko ureditev skupnega pomena občina načrtuje z OPN ali OPPN v skladu s tem zakonom, pri čemer župan sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju Ministra.

(3) Ministrstvo mora občinske prostorske akte, pripravljene na podlagi tega člena, potrditi pred njihovim sprejemom.

### **2.2. Skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja**

#### **81. člen (skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja)**

Postopek priprave DPN in združen postopek se začneta s skupnim delom postopka državnega prostorskega načrtovanja.

#### **82. člen (pobuda za državno prostorsko načrtovanje)**

(1) Postopek državnega prostorskega načrtovanja se začne na pobudo. Če je pobuda dana za izvedbo združenega postopka in je najustreznejša varianta že izbrana, se ta pobuda šteje za pobudo iz 93. člena tega zakona.

(2) Pobuda mora biti utemeljena in mora vsebovati podatke, potrebne za odločanje o postopku državnega prostorskega načrtovanja, vključno z navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s podatki, potrebnimi za odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti. Pobuda vsebuje tudi osnutek načrta sodelovanja javnosti in osnutek podrobnega časovnega načrta iz 83. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in o tem obvesti pobudnika. Popolna pobuda se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Če se pobuda nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, se pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta.

(5) Če pripravljavec prejme za določeno območje več pobud, s sklepom odloči o združitvi obravnave teh pobud v enem postopku, če je to smiselno zaradi njihove funkcionalne in teritorialne povezanosti.

(6) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo konkretne smernice ter vse podatke iz njihove pristojnosti, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje ali presoji sprejemljivosti, skupaj s konkretnimi smernicami podajo tudi mnenje, ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo

sprejemljivosti ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(7) Lokalni nosilci urejanja prostora v roku iz prejšnjega odstavka podajo konkretne smernice s področij izvajanja lokalnih javnih služb ter usmeritve glede uresničevanja svojih interesov v območju pobude iz vidika izvedenih in načrtovanih prostorskih ureditev lokalnega pomena. Lokalni nosilci urejanja prostora podajo tudi vse podatke iz svoje pristojnosti, ki so pomembni za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

(8) Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na javno razgrnjeno pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Pripravljavec in pobudnik lahko organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v postopek.

### **83. člen**

#### **(analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)**

(1) Prejete konkretne smernice in podatki nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti iz prejšnjega člena se analizirajo (v nadaljnjem besedilu: analiza smernic). Analizo smernic s predlogom izvedljivih variant pripravi izdelovalec v roku 30 dni. Na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ministrstvo, pristojno za okolje, odloči, ali je treba izvesti celovito presajo vplivov na okolje oziroma presajo sprejemljivosti ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(2) Pripravljavec pripravi ter s pobudnikom uskladi podrobni časovni načrt postopka.

(3) Pobudnik pripravi načrt sodelovanja javnosti s predlogi dejavnosti, povezanih z obveščanjem in sodelovanjem javnosti v postopku, in ga uskladi s pripravljavcem.

(4) Analiza smernic, podrobni časovni načrt postopka in načrt sodelovanja javnosti se spremljajo glede opravljenih aktivnosti in dopolnjujejo ter ažurno objavljajo v prostorskem informacijskem sistemu.

### **84. člen**

#### **(sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) Pripravljavec na podlagi Strategije, regionalnega prostorskega plana, državnega prostorskega reda, pobude za državno prostorsko načrtovanje ter dokumentov iz prejšnjega člena pripravi sklep, s katerim dovoli izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja (v nadaljnjem besedilu: sklep o izvedbi) ali jo z obrazložitvijo zavrne. Če v sklepu o izvedbi opredeljene vsebine ali obveznosti niso usklajene s posameznimi nosilci urejanja prostora, pripravljavec ali pobudnik predložita sklep v obravnavo in potrditev Komisiji Vlade RS za prostorski razvoj.

(2) Sklep o izvedbi vsebuje:

- navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja;
- cilje načrtovanih prostorskih ureditev;
- opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, na območju katerih bo prostorska ureditev predvidoma načrtovana;
- odločitev o načrtovanju v variantah z obrazložitvijo ter opis izvedljivih variant, ki se preverijo v študiji variant;
- navedbo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti ter obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- navedbo pobudnika;
- navedbo investitorja, če je ta znan;
- seznam sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje;

- obveznosti udeležencev glede zagotavljanja podatkov, strokovnih podlag in izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti, pomembne za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(3) Sklep o izvedbi sprejme vlada in se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Po sprejemu sklepa o izvedbi lahko pobudnik ali pripravljavec vladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

(5) Po sprejemu sklepa o izvedbi lahko pobudnik ali investitor, ki je naveden v sklepu o izvedbi, dostopa na zemljišča v okvirnem območju variant z namenom izvajanja meritev, raziskav terena ter s tem povezanimi deli za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje, opravlja pa lahko tudi dela, povezana z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in ureditvijo mej (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela). Pobudnika ali investitor priporočeno obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom njihovega izvajanja. Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu pobudnika ali investitorja izvajajo takšna dela.

(6) Pobudnik in pripravljavec do uveljavitve uredbe o DPN ali uredbe o najustreznejši varianti spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju priprave DPN ali najustreznejše variante, tako da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovanih prostorskih ureditev. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo pobudnika in pripravjavca.

## **85. člen**

### **(študija variant in predlog najustreznejše variante)**

(1) Prostorska ureditev državnega pomena se načrtuje v variantah, ki so na podlagi znanih podatkov ocenjene kot izvedljive. V študiji variant se te variante podrobneje obdelajo, ovrednotijo in primerjajo s prostorsko-družbenega, varstvenega, funkcionalnega in ekonomskega vidika ter ocenijo z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju. Če je izvedljiva varianta samo ena, se v študiji variant obravnava samo ta. Na podlagi rezultatov vrednotenja se opravi sintezna primerjava variant in predlaga najustreznejša varianta prostorske ureditve ter predlagajo potrebne optimizacije in usmeritve za nadaljnjo pripravo dokumentacije.

(2) Če izvedljive variante ni mogoče najti in so se o tem opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba pred nadaljevanjem postopka izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu s 16. členom tega zakona. Ko vlada potrdi prevlado javne koristi, se predlagana varianta, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo.

(3) Če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, se vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom.

(4) Če se študija variant nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, se študija variant šteje za predinvesticijsko zasnovo.

(5) Pripravljavec in pobudnik lahko v času priprave študije variant organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v njeno pripravo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(6) Študija variant s predlogom najustreznejše variante in morebitnim okoljskim poročilom se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Najkasneje do javne objave iz prejšnjega odstavka se lahko spremeni sklep o izvedbi glede navedbe vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja, če so razlogi za to utemeljeni. Sprememba sklepa se javno objavi skupaj s študijo variant.

(8) Po javni objavi iz šestega odstavka tega člena se postopek v skladu s sklepom o izvedbi nadaljuje s postopkom priprave in sprejema DPN v skladu s poglavjem 2.3. ali s postopkom izbora najustreznejše variante v skladu s poglavjem 2.4.

## 2.3. Postopek priprave in sprejema DPN

### 86. člen (odziv na študijo variant)

(1) Na podlagi javne objave iz šestega odstavka prejšnjega člena se izvede javna razgrnitev objavljenega gradiva in njegova javna obravnava. Javnost lahko v roku, ki ni krajši od 30 dni, poda predloge in pripombe na razgrnjeno gradivo, do katerih pripravljavec in pobudnik zavzmeta stališče v roku 60 dni. Pripravljavec in pobudnik o javni objavi gradiva, javnih razgrnitvah in javnih obravnava predhodno obvestita javnost na svojih spletnih straneh, občine pa na svojih spletnih straneh, lahko pa tudi na drug način, ki doseže javnost.

(2) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od javne objave podajo mnenje. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do ustreznosti okoljskega poročila, če se do tega še niso opredelili. Če dopolnitve ne zahtevajo, se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno. Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala pri celoviti presoji vplivov na okolje, se sodelovanje z drugimi državami članicami izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(3) Lokalni nosilcu urejanja prostora v 30 dneh od javne objave podajo mnenje z vidika izvajanja lokalnih javnih služb ter druge predloge in pripombe.

(4) Na podlagi predlogov javnosti in mnenj nosilcev urejanja prostora se opravi morebitno usklajevanje interesov. Študija variant in okoljsko poročilo se po potrebi dopolnita. Preveri in dopolni se predlog najustreznejše variante, ki se skupaj s študijo variant in okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

### 87. člen (priprava predloga DPN)

(1) Na podlagi dopolnjene študije variant in predloga najustreznejše variante se izdelajo morebitne podrobnejše idejne rešitve in dodatne strokovne podlage, ki upoštevajoč morebitno okoljsko poročilo omogočajo pripravo predloga DPN.

(2) Predlog DPN in okoljsko poročilo se javno objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenja in določijo morebitne projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov prostorskega akta na okolje oziroma presoje sprejemljivosti.

(4) Lokalni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenje z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb in določijo morebitne projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(5) Na podlagi mnenj se uskladi in po potrebi dopolni predlog DPN. Če na podlagi mnenj nastanejo spremembe, pobudnik in pripravljavec objavita spremenjene rešitve v prostorskem informacijskem sistemu. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo rešitve v predlogu DPN odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in potrditev pred obravnavo na vladi.

(6) Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti.

### 88. člen (sprejem uredbe o DPN)

- (1) DPN vlada sprejme z uredbo, ki vsebuje:
- določitev prostorskih ureditev, ki se bodo lahko izvedle, in njihovo območje,
  - ugotovitev o prevladi javne koristi in navedbo izravnalnih ukrepov,

- ugotovitev o sprejemljivosti vplivov DPN na okolje oziroma naravo in navedbo omilitvenih oziroma izravnalnih ukrepov,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog ter kje so na vpogled,
- prostorske izvedbene pogoje za projektiranje načrtovane prostorske ureditve državnega pomena in drugih dopustnih posegov v prostor,
- identifikacijsko številko DPN, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,
- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati in
- uveljavitveni rok,
- priloge: grafični del DPN.

(2) Z dnem objave uredbe v Uradnem listu RS se DPN objavi tudi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Z dnem uveljavitve DPN se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski akti. DPN lahko določi, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski akti le v delih ali le za določene ureditve. Občina v svojih prostorskih aktih prikaže območje DPN s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda DPN.

(4) Z dnem uveljavitve DPN se šteje, da je izkazana javna korist za izvedbo prostorskih ureditev iz DPN na zemljiščih v območju DPN.

#### **89. člen** **(prenehanje veljavnosti uredbe o DPN)**

(1) DPN lahko preneha veljati v delu, ki je izveden, če s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev. DPN je izveden, ko so z njim predvideni objekti zgrajeni in v uporabi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter ko je območje obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu s tem zakonom.

(2) O prenehanju veljavnosti celotnega DPN ali njegovega dela odloči vlada z uredbo, ki se pripravi po kratkem postopku v skladu z 90. členom tega zakona.

#### **90. člen** **(kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN)**

(1) Kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN (v nadaljnjem besedilu: kratek postopek) se izvede v primeru sprememb in dopolnitev DPN, če:

- gre za uskladitev s sorodnimi predpisi iz 74. člena tega zakona;
- gre za odpravo neskladja med posameznimi določbami DPN ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom in je to neskladje posledica očitnih napak;
- gre za druge očitne napake, kot je navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd..

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kratkega postopka ne sme uporabiti za spremembe in dopolnitve DPN, če bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti.

(3) Kratek postopek se izvede tako, da pripravljavec in pobudnik pošljeta predlog sprememb in dopolnitev DPN v obravnavo vladi, ta pa jih sprejme z uredbo in objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

### **2.4. Postopek izbora najustreznejše variante**

#### **91. člen** **(postopek izbora najustreznejše variante)**

(1) Za postopek izbora najustreznejše variante se uporablja 86. člen tega zakona, pri čemer se:

- javno objavi in razgrne tudi osnutek uredbe o najustreznejši varianti,
- nosilci urejanja prostora podajo mnenja tudi h gradivu iz prejšnje alineje.

(2) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se v mnenjih iz prejšnjega odstavka hkrati opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov prostorskega akta na okolje oziroma presoje sprejemljivosti.

(3) Na podlagi dopolnjene študije variant se pripravi predlog uredbe o najustreznejši varianti. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo rešitve v predlogu uredbe odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in potrditev pred obravnavo na vladi.

(4) Ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi mnenj iz drugega odstavka tega člena odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga najustreznejše variante na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti.

## **92. člen**

### **(sprejem uredbe o najustreznejši varianti)**

(1) Uredba o najustreznejši varianti vsebuje:

- izbor najustreznejše variante prostorske ureditve z navedbo območja najustreznejše variante,
- ugotovitev o prevladi javne koristi in navedbo izravnalnih ukrepov,
- ugotovitev o sprejemljivosti vplivov izbrane variante na okolje oziroma naravo in navedbo omilitvenih ukrepov,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog in kje so na vpogled,
- omejitve ali dopustne posege v območju najustreznejše variante, če so taki ukrepi potrebni,
- identifikacijsko številko uredbe o najustreznejši varianti, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,
- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo in dopolnijo ali prenehajo veljati,
- uveljavitveni rok in
- priloge: grafični del izbrane najustreznejše variante.

(2) Izbor najustreznejše variante je podlaga za pripravo DPPN in ostale potrebne dokumentacije v združenem postopku.

(3) Uredba o najustreznejši varianti velja do uveljavitve celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom ali največ 10 let od njene uveljavitve.

(4) Z dnem objave uredbe o najustreznejši varianti v Uradnem listu Republike Slovenije se izbrana najustreznejša varianta objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Za kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 90. člena tega zakona.

(6) Od dne uveljavitve uredbe o najustreznejši varianti dalje lahko pobudnik ali investitor izvaja pripravljala dela iz 84. člena tega zakona.

(7) Pobudnik in pripravljavec v času veljavnosti uredbe o najustreznejši varianti spremljajo pripravo občinskih prostorskih aktov v območju najustreznejše variante, da se z njihovo pripravo ne onemogoči podrobnejše načrtovanje in izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo pobudnika in pripravljavca.

(8) Če pobudnik ali pripravljavec oceni, da bi bila zaradi sprejema občinskega prostorskega akta ali sorodnega predpisa v območju najustreznejše variante onemogočena izvedba ali uporaba načrtovane prostorske ureditve, posreduje tak akt v obravnavo Komisiji za prostorski razvoj.

## **2.5. Postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja**

### **93. člen**

#### **(pobuda za pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja)**

(1) Postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja se začne na pobudo investitorja po uveljavitvi uredbe o najustreznejši varianti.

(2) Pobuda vsebuje podatke, potrebne za odločanje o obsegu in natančnosti informacij, ki jih je treba zagotoviti v dokumentaciji za izdajo celovitega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija), ter podatke, potrebne za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutka načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta iz 83. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in o tem obvesti investitorja. Popolna pobuda, ki je podlaga za pridobitev pogojev za pripravo dokumentacije, se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo pogoje za podrobnejše načrtovanje in umestitev v prostor ter projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, skupaj s pogoji podajo tudi mnenje ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje oziroma v dodatek za presojo sprejemljivosti (v nadaljevanju: poročilo o vplivih na okolje).

(5) Lokalni nosilci urejanja prostora v roku iz prejšnjega odstavka podajo pogoje za podrobnejše načrtovanje in umestitev v prostor ter projektne pogoje s področij izvajanja njihovih lokalnih javnih služb. Podajo lahko tudi usmeritve, povezane z njihovimi interesi v območju pobude, in sicer z vidika izvedenih in načrtovanih prostorskih ureditev. Lokalni nosilci urejanja prostora hkrati podajo vse podatke iz njihove pristojnosti, ki so pomembni za nadaljnjo pripravo dokumentacije, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

(6) Javnosti se omogoči vključitev v pripravo dokumentacije ter dajanje predlogov in pripomb na pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Ministrstvo in investitor lahko organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v pripravo te dokumentacije.

### **94. člen**

#### **(analiza pogojev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)**

Za pripravo analize pogojev, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 83. člena tega zakona, pri čemer ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, odloči, ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje.

### **95. člen**

#### **(sklep o pripravi dokumentacije)**

(1) Ministrstvo na podlagi pobude in dokumentov iz prejšnjega člena pripravi sklep o pripravi dokumentacije. Če oceni, da v sklepu opredeljene vsebine ali obveznosti niso usklajene in zato potrebujejo odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji predloži sklep v predhodno obravnavo in potrditev.

(2) Sklep o pripravi dokumentacije vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo;
- opis prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja;
- navedba odločitve o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti in obrazložitev razlogov zanjo;
- navedba obsega in stopnje podrobnosti informacij, ki jih mora obsegati dokumentacija;

- pogoje ter seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo dokumentacije iz analize pogojev;
- obveznosti glede zagotavljanja podatkov in strokovnih podlag iz prejšnje alineje ter s tem povezane roke in financiranje;
- navedbo sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo dokumentacije.

(3) Ministrstvo sprejme sklep o pripravi dokumentacije in ga pošlje investitorju. Sklep se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Po izdaji sklepa o pripravi dokumentacije lahko:

- Ministrstvo na predlog investitorja vladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom;
- investitor izvaja pripravljalna dela iz 84. člena tega zakona in začne s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin.

(5) Ministrstvo in investitor do izdaje celovitega dovoljenja spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju priprave DPPN, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo ministrstvo in investitorja.

#### **96. člen (priprava dokumentacije)**

(1) Investitor v skladu s sklepom iz prejšnjega člena na podlagi strokovnih podlag zagotovi dokumentacijo:

- osnutek DPPN in
- poročilo o vplivih na okolje, če ga je treba pripraviti.

(2) V osnutku DPPN se znotraj območja izbrane variante poišče optimalna umestitev in projektna obdelava načrtovane prostorske ureditve. Iz osnutka DPPN mora biti razvidno tudi, kako je bila v njegovo pripravo vključena javnost. DPPN vsebuje dva med seboj usklajena dela:

- del, ki ima na podlagi celovitega dovoljenja učinke DPN, in
- del, ki predstavlja dokumentacijo za odločanje o gradbenem dovoljenju.

(3) Če pri pripravi osnutka DPPN ni možno najti izvedljive podrobne prostorske ali projektne rešitve in če to narekujejo nove okoliščine ter so se o tem opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba pred nadaljevanjem postopka izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu s 16. členom tega zakona. Ko vlada potrdi prevlado javne koristi, se predlagana rešitev, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo in se zanjo izdelata osnutek DPPN.

(4) Investitor v času priprave dokumentacije organizira posvete, delavnice ali na drug način vključi javnost v njegovo pripravo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

### **2.6. Postopek izdaje celovitega dovoljenja**

#### **97. člen (subsidiarna uporaba splošnega upravnega postopka)**

V postopku izdaje celovitega dovoljenja se uporabljajo določbe predpisa, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

#### **98. člen (vloga za izdajo celovitega dovoljenja)**

(1) Investitor predloži ministrstvu vlogo za izdajo celovitega dovoljenja, ki ji priloži izdelano dokumentacijo. Vloga in dokumentacija se objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Ministrstvo in nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave preverijo formalno in vsebinsko popolnost vloge. Ministrstvo obvesti investitorja o zahtevanih dopolnitvah, ki se lahko nanašajo le na izpolnjevanje pogojev iz 93. člena tega zakona. Dodatne vsebine se lahko zahtevajo le, če to narekujejo nove okoliščine.

(3) Nosilci urejanja prostora hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka podajo tudi mnenja kot mnenjedajalci, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma sprejemljivosti na naravo. Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg dokumentacije določi daljši rok za podajo mnenj.

(4) Investitor na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora zagotovi potrebne dopolnitve dokumentacije. Ministrstvo ugotovi popolnost dopolnjene vloge in o tem obvesti investitorja. Popolna dokumentacija je podlaga za pridobitev celovitega dovoljenja.

(5) Na podlagi popolne vloge in mnenj nosilcev urejanja prostora ministrstvo pripravi osnutek celovitega dovoljenja, ki se skupaj z vlogo in mnenji javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

## **99. člen**

### **(seznanitev javnosti in stranskih udeležencev z vlogo)**

(1) Seznanitev javnosti in stranskih udeležencev ter dajanje predlogov in pripomb na razgrnjeno dokumentacijo poteka v roku, ki ni krajši od 30 dni od javne objave iz petega odstavka prejšnjega člena. V tem roku se zagotovi tudi njena javna obravnava. Če je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, se poleg poročila o vplivih na okolje javno razgrnejo tudi drugi podatki, ki se razgrinjajo v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Glede seznanitve, ugovorov in izjav stranskih udeležencev se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev.

(3) Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in sodelovanja državljanov v primeru čezmejnih vplivov se smiselno uporabljajo določbe 86. člena tega zakona.

## **100. člen**

### **(dopolnitev dokumentacije)**

(1) Investitor zagotovi dopolnitev dokumentacije ter pojasni, kako so bila upoštevana mnenja nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti in stranskih udeležencev. Ministrstvo pripravi predlog celovitega dovoljenja, ki se skupaj z dopolnjeno dokumentacijo in pojasnilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Ministrstvo in investitor zagotovita seznanitev javnosti, stranskih udeležencev in nosilcev urejanja prostora z morebitnimi spremembami, ki so nastale pri dopolnitvi dokumentacije in predloga celovitega dovoljenja. Če spremembe vplivajo na že izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, se po potrebi v 30 dneh od objave pridobijo nova mnenja ali izjave, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje, na podlagi teh mnenj pa ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma o sprejemljivosti posega v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(4) Ministrstvo lahko določi daljši rok za podajo mnenj iz drugega odstavka tega člena.

## **101. člen**

### **(izdaja celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje se izda, če:

- je načrtovana prostorska ureditev skladna s Strategijo, regionalnim prostorskim planom, državnim prostorskim redom in uredbo o najustreznejši varianti, če je bila sprejeta;
- so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen skladnosti s prostorskim aktom, evidentiranja gradbene parcele in pravice, ki investitorju omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini;
- je v primeru prevlade javne koristi o tem predhodno odločila vlada;
- so vplivi posega na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja vplivov na okolje;
- poseg v naravo ne bo škodoval celovitosti zadevnega območja v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja sprejemljivosti posega.

(2) Vlada izda celovito dovoljenje, ki vsebuje:

- podatek o investitorju in predmetu izdaje celovitega dovoljenja,
- številko in datum ter izdelovalce dokumentacije,
- identifikacijsko številko dokumentacije, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- odločitev o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti, če se je v postopku izvajala presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti,
- odločitev o izdaji celovitega dovoljenja in potrditvi dokumentacije ali njuni zavrnitvi,
- morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo prostorskih ureditev,
- prostorski izvedbeni pogoji za druge dopustne posege v prostor,
- pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odstranitev pomembnih škodljivih vplivov na okolje in ukrepe povezane z nadzorom pri uporabi in po prenehanju uporabe prostorske ureditve v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- omilitvene ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma ohranjanje narave,
- navedbo, da je celovito dovoljenje izdano na podlagi odločitve vlade o prevladi javne koristi, navedbo izravnalnih ukrepov, določitev pogojev in usmeritev za njihovo izvedbo ter navedbo, da morajo biti pred prijavo začetka gradnje izpolnjeni vsi pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov,
- prehodne določbe,
- navedbo aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe) in
- uveljavitveni rok.

(3) Odlok v prilogi vsebuje:

- DPPN,
- poročilo o vplivih na okolje, če je bilo izdelano,
- obrazložitev odločitev iz celovitega dovoljenja, ki vsebuje tudi informacijo o poteku sodelovanja javnosti in stranskih udeležencev, povzetke rezultatov njihovega sodelovanja, podatke o načinu upoštevanja mnenj in pripomb javnosti in stranskih udeležencev pri odločitvi ter o sodelovanju morebitnih drugih držav članic, če se s celovitim dovoljenjem odloča tudi o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma presoji sprejemljivosti,
- po potrebi druge obrazložitve.

(4) Celovito dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v desetih letih po njegovi pravnomočnosti.

(5) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se priloge odloka javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(6) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se šteje, da je bila opravljena vročitev celovitega dovoljenja stranki in stranskim udeležencem ter posredovanje celovitega dovoljenja ostalim udeležencem v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

## **102. člen** **(učinki uveljavitve celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke kot uveljavitev DPN iz tretjega in četrtega odstavka 88. člena tega zakona. Z dnem uveljavitve celovitega dovoljenja se šteje, da je izkazana javna korist za izvedbo prostorskih ureditev iz DPPN na zemljiščih v območju DPPN, ki ima učinke DPN.

(2) Celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke kot gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če ta zakon ne določa drugače.

(3) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma ohranjanje narave, za prostorsko ureditev obvezna presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti, celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke tudi kot okoljevarstveno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

### **103. člen** **(gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)**

(1) Gradnja se začne po pravnomočnosti celovitega dovoljenja iz 101. člena tega zakona in po prijavi začetka gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Investitor mora pred prijavo začetka gradnje pridobiti lastninsko ali drugo stvarnopravno ali obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini. Če pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali ni razvidna iz drugih javnih evidenc, investitor predloži:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca, če gre za gradnjo na nepremičnini v lasti njegovega ustanovitelja,
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91, 56/92 – odločba US, 13/93 – odločba US, 31/93, 24/95 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 74/95 – ZZDZVP, 20/97 – odločba US, 23/97 – odločba US, 41/97 – odločba US, 49/97, 87/97, 65/98, 11/99 – odločba US (16/99 – popr.), 31/99 – odločba US, 60/99 – odločba US, 1/00 – odločba US, 66/00 – obvezna razlaga, 66/00, 54/02 – odločba US, 54/04 – ZDoh-1, 18/05 – odločba US, 6/08 – sklep US in 113/08 – odločba US),
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 97/98 – odločba US, 56/99, 72/00 in 51/04 – odločba US),
- potrdilo pristojnega organa, da glede nepremičnine niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o zadrugah (Uradni list RS, št. 62/07 – uradno prečiščeno besedilo in 87/09),
- drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo ali izvajanje del na zadevni nepremičnini.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se šteje, da je investitor pridobil pravico, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini, če :

- je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje ali je vknjižena na agrarno ali vaško skupnost, ne glede na upravljavca.
- je investitor hkrati tudi upravljavec te infrastrukture in je to razvidno iz javnih evidenc.

(4) Določbe drugega odstavka tega člena in prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ki se izdajo na podlagi DPN sprejetih v skladu s tem zakonom, državnih prostorskih načrtov, sprejetih v skladu z ZUPUDPP, ZPNačrt, državnih lokacijskih načrtov, sprejetih v skladu z ZUreP-1 in prostorskih izvedbenih načrtov, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

(5) Ministrstvo ob prijavi gradnje iz prvega odstavka tega člena preveri pravico, ki investitorju omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini.

(6) Za prijavo začetka in dokončanja gradnje na podlagi celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev, pri čemer se prijavi izvedeta ministrstvu.

(7) Za nadzor nad gradnjo, ki se izvaja na podlagi celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom, in spremembo celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev.

(8) Za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, izvedene na podlagi celovitega dovoljenja, je pristojno ministrstvo. Soglasodajalci v postopku izdaje uporabnega dovoljenja so nosilci urejanja prostora, ki so sodelovali v združenem postopku, razen, če za sodelovanje v tem postopku pooblastijo izvajalce javnih služb ali nosilce javnih pooblastil.

### **3. poglavje: Občinsko prostorsko načrtovanje**

#### **3.1. Občinski prostorski načrt**

##### **3.1.1. Namen in vsebina OPN**

#### **104. člen (namen OPN)**

(1) Z OPN se skladno z regionalnim in občinskim prostorskim planom na izvedbeni ravni načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor.

(2) OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN, in v primerih, ko gre za omogočanje dopolnilne gradnje po tem zakonu.

#### **105. člen (vsebina OPN)**

(1) Z OPN se določi:

- ureditveno območje naselij;
- območje za dolgoročni razvoj naselij;
- druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve iz 29. člena tega zakona,
- območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoje za njihovo pripravo ter dopustno rabo prostora do njihovega sprejema;
- namensko rabo prostora;
- prostorske izvedbene pogoje.

(2) OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz petega odstavka 52. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in občinskim prostorskim planom.

(3) V OPN se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom in drugih prostorskih ureditev z vplivom na prepoznavno identiteto prostor, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne delavnice, kjer udeleženci predstavijo svoje rešitve, naročnik na tej podlagi oblikuje končno rešitev.

(4) Javni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo projektnih natečajev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo OPPN.

### **3.1.2. Postopek priprave OPN**

#### **106. člen (izhodišča za pripravo OPN)**

(1) Občina pred sprejemom odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o stanju prostorskega razvoja, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje, ter oceni predvidene stroške in vire njihovega financiranja;
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

(2) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, lahko pa se tudi posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

(3) Potrebe v prostoru iz prvega odstavka tega člena so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.

#### **107. člen (odzivanje na zasebne potrebe v prostoru)**

(1) Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

(2) Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude z vidika temeljnih pravil urejanja prostora, skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine, varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo, ter njeno uvrstitev v nadaljnji postopek priprave prostorskega akta. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude.

#### **108. člen (sklep o pripravi OPN)**

(1) Na podlagi izhodišč za pripravo OPN župan sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN.

(2) Sklep vsebuje:

- potrditev izhodišč za pripravo ali spremembo OPN;
- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz;
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;
- načrt vključevanja javnosti.

(3) Občina sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPN javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje.

(4) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

(5) Na poziv občine ji državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh podajo tudi konkretne smernice.

#### **109. člen (osnutek OPN)**

(1) Občina pripravi osnutek OPN na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPN, regionalnim in občinskim prostorskim planom, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, državnim prostorskim redom, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami.

(2) V okviru priprave osnutka OPN se soočijo in usklajujejo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve, izvede se javni posvet, delavnice ali drugi načini sodelovanja z javnostjo. Z namenom usklajevanja interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(3) Če je bilo ugotovljeno, da je v postopku priprave ali spremembe OPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se tekom priprave osnutka OPN pripravi tudi okoljsko poročilo.

(4) Osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno, občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti državne nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti.

(5) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka v 30 dneh podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

(6) Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu s 16. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo.

(7) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, v 30 dneh po prejemu vseh mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz petega odstavka tega člena odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva.

(8) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala v postopku celovite presoji vplivov na okolje, se rok za podajo mnenja dogovori v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

#### **110. člen (javna razgrnitev in obravnava)**

(1) Po pridobitvi mnenj in odločitev iz prejšnjega člena ter odloka o prevladi javne koristi, če je bil izdan, občina dopolni osnutek OPN in okoljsko poročilo ter ju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in javno razgrne.

(2) Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznanja s krajem in časom javne razgrnitve, spletnem naslovu, kjer je osnutek OPN objavljen, načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje. V času javne razgrnitve mora občina zagotoviti tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv.

(3) Občina preuči pripombe in predloge javnosti na osnutek OPN in do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.

**111. člen**  
**(predlog OPN)**

(1) Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog OPN.

(2) Predlog OPN občina skupaj z okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti državne nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti

(3) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka podajo in objavijo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje, če tega niso podali že v mnenju na osnutek OPN.

(4) Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu s 16. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo

(5) Ministrstvo, pristojno za okolje, ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi s področja varstva.

**112. člen**  
**(potrditev OPN)**

(1) Občina na podlagi mnenj iz prejšnjega člena pripravi usklajen predlog OPN, pri čemer ob smiselni uporabi določb 125. člena tega zakona posodobi grafični prikaz namenske rabe prostora na veljavni zemljiško katastrski prikaz, in ga skupaj s spremljajočim gradivom posreduje Ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v roku 30 dni potrdi predlog OPN s sklepom, če:

- so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega člena ali je bil izdan odlok o prevladi javne koristi;
- je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki;
- predlog OPN vsebuje vse predpisano spremljajoče gradivo;
- je bilo v postopku celovite presoje vplivov na okolje ugotovljeno, da so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi.

(2) Po potrditvi predloga OPN ga Ministrstvo javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Zoper negativen sklep Ministrstva je možen upravni spor.

**113. člen**  
**(sprejem in objava OPN)**

OPN sprejeme občinski svet z odlokom, ki se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in v uradnem glasilu. Javna objava vsebuje tudi številko sklepa Ministrstva iz prejšnjega člena in identifikacijsko številko, pod katero je OPN objavljen v prostorskem informacijskem sistemu.

**3.2. poglavje: Občinski podrobni prostorski načrt**

**3.2.1. Namen in vsebina OPPN**

**114. člen**  
**(namen OPPN)**

(1) OPPN je prostorski akt občine, s katerim se podrobneje prostorsko načrtuje prostorske ureditve na območjih, za katera je z OPN predvidena njegova izdelava, zlasti za območja:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja,
- gospodarske infrastrukture,
- intenzivne kmetijske proizvodnje,
- območja turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini,
- območja prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč,
- območja izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, ali
- druga problemsko in prostorsko zaključena območja, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN se lahko pripravi tudi na drugih območjih, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

(3) OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev smiselno.

(4) OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

#### **115. člen (vsebina OPPN)**

(1) Z OPPN se podrobneje določi:

- območje OPPN;
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Glede na namen in območje OPPN lahko poleg vsebin iz prejšnjega odstavka OPPN vsebuje tudi:

- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo,
- rešitve in ukrepe za varstvo pred požarom ter naravnimi in drugimi nesrečami,
- rešitve in ukrepe za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter
- druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

(3) Kadar so bile rešitve prostorskih ureditev pridobljene z javnim natečajem ali urbanistično-arhitekturno delavnico, so te podlaga za pripravo OPPN.

(4) V OPPN se prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

(5) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je njegov obvezni sestavni del tudi konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

(6) Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine in
- in gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

(7) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena.

(8) Občina po sprejemu OPPN, na podlagi katerega so nastale spremembe namenske rabe, te spremembe vnese v OPN po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

(9) Minister s podzakonskim aktom iz 68. člena tega prostora podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN-

### **3.2.2. Postopek priprave OPPN**

#### **116. člen (izhodišča za pripravo OPPN)**

(1) Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja.

(2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN v skladu z 106. členom tega zakona.

(3) V primeru pobude znanega investitorja ta vsebuje:

- predstavitev investicijske namere,
- utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom, splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora in kazalniki spremljanja stanja v prostoru,
- opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

(4) Če občina pobudo investitorja oceni kot ustrezno, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede predvidenih medsebojnih obveznosti pri pripravi OPPN in postopka njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi finančne obveznosti in roki za izvedbo posameznih etap.

(5) Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor v skladu s prejšnjim odstavkom, ob primerni vsebini lahko šteje za izhodišča za pripravo OPPN. Dogovor začne veljati s sprejemom sklepa o pripravi OPPN in se javno objavi v delu, ki smiselno predstavlja izhodišča za pripravo OPPN.

#### **117. člen (postopek priprave in sprejema OPPN)**

(1) Za postopek priprave in sprejema OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejema OPN.

(2) Kadar občina ni investitor OPPN, z investitorjem sklene dogovor glede medsebojnih obveznosti. Dogovor vsebuje tudi finančne obveznosti in roke za izvedbo posameznih etap OPPN. Dogovor je priloga sklepa o pripravi OPPN.

(3) Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega OPPN. Skupen OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

### **3.3. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine**

#### **118. člen (namen in vsebina odloka)**

(1) Z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine občina ureja urbani in siceršnji prostorski razvoj na praviloma že izgrajenih območjih naselij, s poudarkom na urejeni podobi ter usklajeni in medsebojno dopolnjujoči rabi javnih in zasebnih površin, ter ureja in varuje podobo krajine, tako da določa pogoje za:

- gradnjo enostavnih in začasnih objektov, za katere v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja;
- vzdrževanje objektov v delu, ki se nanaša na njihov zunanji izgled;
- izvajanje negradbenih posegov v prostor, zlasti urejanje in vzdrževanje zelenega sistema;
- urejanje javnih površin in njihovo splošno, posebno in podrejeno rabo in
- druge pogoje, namenjene zagotavljanju ustrezne podobe naselij in krajine, kot so pravila glede plakatiranja, osvetljevanja, postavljanja blaga ob poslovnih objektih in podobno.

(2) Odlok o urejanju podobe naselij in krajine se sprejme za območja, kjer je zagotavljanje urejene podobe naselja in krajine posebej pomembno. Merila za določanje teh območij so:

- lega ob javnih površinah, kot so glavne ulice, mestne vpadnice, trgi, parki in druge urbanistično pomembne lokacije v naseljih (stanovanjske soseske, trgovsko poslovna območja ipd);
- lega v območju varstva kulturne dediščine;
- lega v območju turističnih znamenitosti;
- lega ob objektih pomembnejše družbene infrastrukture;
- lega v območju kulturne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

(3) Občina lahko vsebino odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi kot del OPN ali OPPN.

#### **119. člen (postopek priprave in sprejema odloka)**

Za pripravo in sprejem odloka o urejanju podobe naselij in krajine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o pripravi in sprejemu OPN.

#### **120. člen (izvajanje posegov v prostor)**

(1) Posegi v prostor iz prvega odstavka 118. člena tega zakona se izvajajo brez gradbenega dovoljenja in prijave začetka del, ne smejo pa se izvajati v nasprotju z odlokom o urejanju podobe naselij, prostorskim aktom ter gradbenimi in drugimi predpisi. Če tako določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom izvajanja teh posegov v prostor pridobiti soglasja, dovoljenja in druge odobritve.

(2) Za potrebe izvajanja odloka o urejanju podobe naselij in krajine lahko vsakdo pri občini glede na nameravano vrsto teh posegov pridobi pogoje za njihovo izvedbo. Glede narave, plačila in veljavnosti teh pogojev se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o lokacijski informaciji.

#### **121. člen (inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka)**

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij opravlja občinska inšpekcija.

(2) Ukrepe in prekrške za kršitve odloka o urejanju podobe naselij in krajine določi občina z odlokom.

### **3.4. Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov**

#### **122. člen (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta)**

Spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, razen če določbe tega poglavja ne določajo drugače.

### **123. člen** **(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)**

(1) Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN se izvede v primerih takih sprememb OPN, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, načrtovanja novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev, so pa potrebne zaradi:

- odprave notranjih neskladij OPN zaradi očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak, nastalih v postopku priprave in sprejema OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike;
- vzpostavitve zakonitosti OPN na podlagi opozoril pristojnih organov v postopku nadzora nad zakonitostjo občinskih splošnih aktov v skladu s predpisi o državni upravi in lokalni samoupravi;
- uskladitve s sprejetimi sorodnimi predpisi, skladno s 74. členom tega zakona;
- uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki po predpisih s področja cest, kadar ti ne pomenijo spremembe namenske rabe;
- uskladitve zaradi OPPN, kadar se ti nanašajo na spremembe namenske rabe prostora;
- uskladitve s sprejetimi DPN in DPPN, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju;
- uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi, če te ne terjajo spremembe namenske rabe prostora.

(2) Kratek postopek se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer:

- občina objavi predlog sprememb OPN v prostorskem in informacijskem sistemu in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni;
- se glede potrditve, sprejema in objave smiselno uporabljajo določbe 111. in 112. člena tega zakona, pri čemer pa Ministrstvo preveri zgolj, ali je predlog sprememb OPN pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka iz tega člena, kar stori v roku 15 dni.

(3) Kratklega postopka se ne sme uporabiti za spremembe ali dopolnitve OPN, ki bi terjale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

### **124. člen** **(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN)**

Za revizijo OPPN se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena tega zakona.

### **125. člen** **(postopek tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora)**

(1) Za namen ažurnosti grafičnega prikaza namenske rabe prostora (v nadaljnjem besedilu: grafični prikaz) in uporabe njegovih podatkov za potrebe izvajanja tega in drugih zakonov lahko občina tehnično posodobi grafični prikaz iz veljavnega OPN na veljaven zemljiško katastrski prikaz.

(2) Tehnične posodobitve grafičnega prikaza se izvaja na izvornem grafičnem prikazu, kakršen je bil sprejet z OPN in ki se hrani ves čas veljavnosti akta, ne pa na njegovih kasnejših tehničnih posodobitvah

(3) Tehnično posodobitev grafičnega prikaza izvede pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z odgovornim geodetom, veljavnost tehničnega prenosa pa potrdi župan.

(4) Po potrditvi župan tehnično posodobitev posreduje v pregled Ministrstvu, ki v 8 dneh preveri in s sklepom potrdi ustreznost tehnične posodobitve z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Če Ministrstvo ugotovi, da posredovani grafični prikaz presega tehnično posodobitev, potrditev zavrne in občino napoti na reden postopek sprememb OPN

(5) Potrjen posodobljen grafični prikaz Ministrstvo vključi v prostorski informacijski sistem, kjer nadomesti izvirnega, in o tem obvesti občino.

(6) Minister podrobneje predpiše način in pravila tehnične posodobitve grafičnega prikaza.

### **3.5. Omogočanje dopolnilne gradnje**

#### **126. člen (dopolnilna gradnja)**

Občina lahko omogoča dopolnilno gradnjo pri posamični poselitvi v skladu s 28. členom tega zakona, pri čemer se določi sprememba namenske rabe prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

#### **127. člen (postopek v zvezi z dopolnilno gradnjo)**

(1) Občina se do nameravane dopolnilne gradnje opredeli z mnenjem v postopku predodločbe v skladu z zakonom, ki ureja graditev, in je v ta namen obvezna. Mnenje se poda na zahtevo organa, ki vodi postopek predodločbe, ali na zahtevo investitorja, če ta zanj zaprosi samostojno.

(2) Občina obravnava zahtevo investitorja in preveri njeno upravičenost glede na določbe tega zakona, določbe prostorskih aktov ter glede na podatke iz prikaza stanja prostora.

(3) Občina v roku 30 dni od prejema pripravi mnenje, in ga posreduje Ministrstvu, da v roku 15 dni preveri njegovo skladnost s pogoji tega zakona glede dopolnilne gradnje in o morebitni neskladnosti obvesti občino. Če Ministrstvo občine v tem roku ne obvesti se šteje, da nanj nima pripomb.

(4) Mnenje občine o dopolnilni gradnji v postopku predodločbe je po vsebini in naravi mnenje o skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti skladno z zakonom, ki ureja graditev.

(5) Pritožba zoper mnenje občine ni mogoča, ampak se vložijo v okviru pritožbe zoper predodločbo ali gradbeno dovoljenje, izdano v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(6) Upravna enota po prijavi začetka gradnje, ki se bo izvajala kot dopolnilna gradnja, o tem obvesti pristojno občino.

(7) Občina določi takso za obračunavanje stroškov izdaje mnenj iz tega člena glede na zahtevnost postopka, pri čemer stroški ne smejo presežati 500 EUR za posamezno mnenje. Prihodki iz tega naslova so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

### **3.6. Informacije in potrdila s področja prostorskega načrtovanja**

#### **128. člen (lokacijska informacija)**

(1) Lokacijska informacija je podatek o veljavnih režimih urejanja prostora, ki veljajo na določenem zemljišču.

(2) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

(3) V zahtevi je potrebno navesti zemljiške parcele, za katera se zahteva izdajo lokacijske informacije, in namen, zaradi katerega se ta potrebuje.

(4) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, prostorske izvedbene pogoje, podatke o varovanjih in omejitvah po sorodnih predpisih ter podatke o prostorskih ukrepih. Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopijo grafičnega dela prostorskega akta.

(5) Če se za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti. Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

(6) Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

(7) Minister podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

(8) Z dnem uveljavitve tega zakona ne glede na določbe drugih predpisov predložitev lokacijske informacije ni več obvezna v nobenem postopku.

#### **129. člen** **(potrdilo o namenski rabi zemljišča)**

(1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa OPN, ter podatek o prostorskih ukrepih. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se lahko priloži tudi kopijo grafičnega dela OPN.

(2) Če se za zemljišče, na katero se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe prostorskega akta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti. Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

(3) Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

### **VI. del: PROSTORSKI UKREPI**

#### **130. člen** **(namen prostorskih ukrepov)**

(1) Prostorski ukrepi so instrumenti, s katerimi se omogoča in varuje priprava prostorskih aktov, zagotavlja izvedba z njimi načrtovanih prostorskih ureditev, ter dosega ustrezna izkoriščenost in red v prostoru.

(2) Vrste, obseg in trajanje prostorskih ukrepov morajo biti določeni tako, da posegajo v pravice in interese oseb samo toliko, kolikor je to nujno potrebno za doseg javne koristi, ki se z njimi zasleduje.

#### **1. poglavje: Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora**

#### **131. člen** **(namen začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerim se v času priprave DPN, OPN, OPPN ali v času izvedbe združenega postopka prepreči ravnanja, s katerimi bi bilo onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvrševanje teh prostorskih aktov, in sicer če:

- bodo bistveno zvišani stroški načrtovanja prostorskih ureditev, ali
- bodo za njihovo načrtovanje potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

**132. člen**  
**(območje začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za del ali celotno območje:

- prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet DPN ali izdano celovito dovoljenje;
- prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet OPN ali OPPN.

(2) Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da ga je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in ga je mogoče določiti v naravi.

**133. člen**  
**(vrste začasnih ukrepov)**

(1) Z začasnimi ukrepi se lahko:

- prepove ali omeji promet z zemljišči,
- prepove spreminjanje meje parcel s parcelacijo, komasacijo ali izravnavo meje,
- prepove izdaja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov,
- prepove ali omeji urejanje trajnih nasadov ali drugih posegov v prostor.

(2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo DPN ali izvedbo združenega postopka lahko vlada prepove ali omeji sprejemanje ali spreminjanje občinskih prostorskih aktov.

(3) Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne zajema pravnega prometa:

- med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali v svaštvu v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštetega drugega kolena;
- med državo, občino, osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina;
- pri etažni lastnini.

(4) Na območju začasnih ukrepov so dovoljene tudi gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna oprema in druga infrastruktura ter rekonstrukcije na obstoječih objektih, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje ter delo prebivalcev na teh območjih, gradnje v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami ter geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.

(5) Začasni ukrep spreminjanja meje parcel ne vpliva na spremembe mej parcel, ki so bile v času njene uveljavitve že dovoljene z dokončno odločbo.

**134. člen**  
**(sprejem začasnih ukrepov)**

(1) Začasne ukrepe sprejme Vlada z uredbo ali občinski svet z odlokom na podlagi sklepa o pripravi DPN, OPN ali OPPN ali na podlagi sklepa o začetku združenega postopka.

(2) Uredba ali odlok, s katerim se sprejmejo začasni ukrepi, vsebuje zlasti namen sprejetja začasnih ukrepov, njihovo vrsto in čas njihovega trajanja.

(3) Z dnem objave uredbe ali odloka iz prejšnjega odstavka v Uradnem listu RS ali drugem uradnem glasilu se grafični del začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, ki prikazuje njihovo območje, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Z občinskim odlokom, s katerim se sprejmejo začasni ukrepi, se lahko uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

**135. člen**  
**(trajanje začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi lahko trajajo največ štiri leta oziroma za čas veljavnosti DPN, če so določeni v postopku priprave DPN. Teh začnih ukrepov se po njihovem prenehanju vsaj tri leta ne sme ponovno uvesti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve. Iz utemeljenih razlogov ogrožene javne koristi se njihovo trajanje lahko podaljša za največ štiri leta.

#### **136. člen (evidentiranje začnih ukrepov)**

(1) Na podlagi akta o sprejemu začnih ukrepov iz prvega odstavka 134. člena tega zakona vlada ali občina v 30 dneh od njihove uveljavitve predlaga zaznambo začnih ukrepov v zemljiški knjigi.

(2) Začasni ukrep iz drugega odstavka 133. člena se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Prepoved spremembe meje parcele se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v register nepremičnin.

(4) O sprejemu začnih ukrepov vlada ali občina obvesti tudi krajevno pristojno upravno enoto.

#### **137. člen (odškodnina zaradi začnih ukrepov)**

(1) Kadar se je pred uveljavitvijo začasnega ukrepa prepovedi gradnje, izvajanja rudarskih del ali drugih posegov v prostor ter spremembe meje parcele na zahtevo lastnika zemljišča ali druge osebe, ki lahko to zahteva, že pričel upravni postopek, ni pa še bila izdana pravnomočna odločba, se upravni postopek s sklepom ustavi.

(2) V primeru ustavitve postopka pripada lastniku zemljišča ali drugi osebi, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, odškodnina.

(3) Odškodnina obsega vse stroške, ki so nastali v zvezi z ustavljenim upravnim postopkom (stroški samega postopka, naročilo dokumentacije), pa tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, dokaže, da so ji nastali v zvezi s tem postopkom ali investicijsko namero, katero je zasledovala s tem postopkom.

(4) Za postopek določitve odškodnine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo odškodnino v primeru razlastitve.

## **2. poglavje: Predkupna pravica države in občine**

#### **138. člen (predkupna pravica)**

(1) Predkupna pravica je prostorski ukrep, s katerim država in občine zagotavljajo zemljišča za namene:

- gradnje in prevzema objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- gradnje in prevzema objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti in športa;
- gradnje stanovanj za socialno ogrožene skupine prebivalstva;
- izvajanja opremljanja zemljišč po tem zakonu;
- izvajanja gospodarjenja zemljišči po tem zakonu;
- izvajanja prenove in komasacije po tem zakonu.

(2) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;

- na ureditvenem območju naselja;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zagotavljanje nadomestnih zemljišč potrebnih za izvajanje aktivne zemljiške politike;
- na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN;
- na območju, ki ga določa elaborat priskrbe stavbnih zemljišč.

(3) Država lahko določi območje predkupne pravice:

- na območju predvidenega ali veljavnega DPN ali DPPN;
- na območju, kjer načrtuje gradnje objektov iz prvega odstavka tega člena.

(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena lahko občina uveljavlja predkupno pravico tudi na območjih, kjer je že bila izvedena prenova. Občina lahko izvaja predkupno pravico na teh območjih največ deset let po zaključku prenove.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, se v primeru prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v območju iz tretje in četrte alineje drugega odstavka tega člena, občina uvrsti na drugo mesto vrstnega reda predkupnih upravičencev, takoj za solastnikom.

(6) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(7) Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta ali sklepom Vlade RS.

Predkupna pravica se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v register nepremičnin in se zaznamuje v zemljiški knjigi na predlog občine ali države.

### **139. člen** **(izključitev predkupne pravice)**

(1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice v naslednjih primerih:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture; ali
- pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po tem zakonu.

(2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

### **140. člen** **(pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)**

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejema, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišče proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

(2) Določba prejšnjega odstavka tega člena o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup nosilcu predkupne pravice, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup temu nosilcu predkupne pravice.

(3) Prodajalec mora notarju predložiti:

- izjavo nosilca predkupne pravice, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe in
- pisno ponudbo, ki jo je poslal nosilcu predkupne pravice

(4) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

### **3. poglavje: Soglasje za spremembo meje parcele**

#### **141. člen (namen soglasja)**

(1) Namen soglasja za spremembo meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo na območju stavbnih zemljišč, ki je skladna z določili občinskega prostorskega akta.

(2) Območje, na katerem je treba pridobiti soglasje za spremembo meje parcele, določi občina z odlokom. Območje mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru.

(3) Soglasje za spremembo meje parcele je treba pridobiti v vseh geodetskih postopkih na gradbenih parcelah, ki so evidentirane v evidenci stavbnih zemljišč in v zemljiškem katastru, ter v vseh postopkih parcelacije, pogodbene komasacije ali izravnave meje parcel na območju, določenim v skladu s prejšnjim odstavkom.

(4) Ne glede na prejšnjo odstavek soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru parcelacije zaradi razlastitve ali upravne komasacije.

#### **142. člen (postopek izdaje soglasja)**

(1) Pred vložitvijo zahteve za pridobitev soglasja se pri občini pridobi potrdilo o pogojih za spremembo meje parcele. Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence. Potrdilo vsebuje podatke o namenski rabi parcele, določila prostorskega akta, ki so pomembna za spreminjanje meje parcele ter podatke o ukrepih zemljiške politike, ki veljajo na parceli. K potrdilu se priloži tudi kopijo grafičnega prikaza prostorskega akta.

(2) Soglasje za spremembo meje parcele izda občina na podlagi zahteve v roku 15 dni od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje dokumentacijo z obrazložitvijo namena spremembe meje, prikaz z vrisanim starim in novim parcelnim stanjem ter prikaz z vpisanimi starimi in novimi površinami parcel.

(3) Če občina v predpisanem roku ne izda soglasja za spremembo meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili občinskega prostorskega akta.

### **4. poglavje: Grajeno javno dobro**

#### **143. člen (grajeno javno dobro)**

(1) Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti oziroma deli objekta, ki jih v skladu z njihovim namenom lahko pod enakimi pogoji uporablja vsak in so pridobili status grajenega javnega dobra v skladu s tem zakonom.

(2) Grajeno javno dobro državnega pomena je omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, če drug zakon ne določa drugače.

(3) Grajeno javno dobro lokalnega pomena je omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in druge grajene javne površine v splošni rabi

(4) Grajeno javno dobro mora njegov lastnik oziroma upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom. Država ali občina lahko z lastnikom grajenega javnega dobra sklene dogovor glede vzdrževanja takega stanja, zlasti z vidika izvajanja lokalnih gospodarskih javnih služb.

**144. člen**  
**(postopek za pridobitev statusa)**

(1) Status grajenega javnega dobra državnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade RS po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega področje sodi takšen objekt. Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.

(2) Vlada RS oziroma pristojni občinski organ izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelanim v skladu z geodetskimi predpisi.

(3) Če tako določajo področni predpisi, je pogoj za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lastninska pravica države ali občine na zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki pridobi status javnega dobra, sicer je odločba iz prvega odstavka tega člena nična.

(4) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(5) Pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobrem.

**145. člen**  
**(prenehanje statusa)**

(1) Grajenemu javnemu dobrem se status lahko odvzame z smiselno po postopku iz prejšnjega člena.

(2) Status grajenega javnega dobra preneha, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba.

(3) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem lahko odvzame.

**5. poglavje: Razlastitev in omejitve lastninske pravice**

**5.1. Splošna določba**

**146. člen**  
**(dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)**

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

## **5.2. Razlastitev**

### **147. člen (namen razlastitve)**

- (1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:
- za gradnjo objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
  - za gradnjo objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - za gradnjo objektov družbene infrastrukture;
  - za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, pod pogojem, da so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Poleg gradnje objektov in omrežij iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena, se nepremičnina lahko razlasti in lastninska pravica na njej omeji s služnostjo v javno korist tudi za prevzem že obstoječih tovrstnih objektov in omrežij ali njihovih delov. Za prevzem se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičnini.

### **148. člen (javna korist)**

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana, če so prostorske ureditve državne pomena vsebovane v DPN, DPPN, OPN ali OPPN in vseh prostorskih aktih iz četrtega odstavka 74. člena tega zakona, če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(2) Če prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka prejšnjega člena, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana samo pod pogojem, da vlada ali občinski svet za konkretno nepremičnino sprejme odlok, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.

(3) Vlada ali občina mora pred sprejemom odloka iz prejšnjega odstavka le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora Vlada in občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

### **149. člen (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)**

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.

(2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse sprte osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

### **5.2.1. Razlastitveni postopek**

#### **150. člen (pristojnost)**

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) ter na drugi stopnji Ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.

#### **151. člen (ponudba za odkup nepremičnine)**

(1) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine.

(2) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.

(3) Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(4) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 47. člena tega zakona in razlastitveni upravičenec za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

#### **152. člen (skrbnik za posebne primere)**

Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan,
- da je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni proglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno,
- da ni mogoče ugotoviti naslova stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika, ali
- če je lastnik nepremičnine odsoten v tujini in nima zastopnika ali pooblaščenca v Republiki Sloveniji.

#### **153. člen (zahteva za razlastitev)**

(1) Postopek razlastitve se začne z vložitvijo zahteve za razlastitev s strani razlastitvenega upravičenca.

- (2) Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti:
- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
  - izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz petega odstavka 168. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi;
  - razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
  - roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
  - ponudbo iz 151. člena tega zakona.

(3) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim aktom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(4) Zahtevo za razlastitev lahko poda tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 147. členu tega zakona, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno. Zahteva se lahko vloži pod pogojem, da razlastitveni upravičenec v roku 30 dni od poziva na ureditev zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega akta ter poziv na ureditev zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Ustrezno cenitev nepremičnin in morebiten načrt ter izvedbo parcelacije upravni organ s sklepom naloži razlastitvenemu upravičencu.

#### **154. člen**

##### **(sklep o uvedbi razlastitvenega postopka)**

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(2) Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

(3) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, ali njeno bistveno spreminjanje, brez soglasja razlastitvenega upravičenca. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s to določbo, je ničen.

#### **155. člen**

##### **(pripravljalna dela v razlastitvenem postopku)**

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom razlastitvenega upravičenca na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(3) O začetku pripravljalnih del izvajalec pripravljalnih del pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj 8 dni pred začetkom izvajanja del.

#### **156. člen**

##### **(odkup preostalih nepremičnin)**

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko tekom razlastitvenega postopka zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vložiti zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi upravni organ odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

#### **157. člen (odločba o razlastitvi)**

(1) Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovljenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlašajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec prireditelj z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana ter rok za prevzem razlašene nepremičnine.

(2) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj razlastitve pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(3) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku, v kolikor v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini.

#### **158. člen (pridobitev lastninske pravice)**

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlašeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 160. člena tega zakona ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če odločba o razlastitvi ni določen drugačen rok.

#### **159. člen (nujni postopek)**

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega 147. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, mora biti razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložen in utemeljen. Nujnost razlastitvenega postopka se lahko izkaže tudi tako, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine.

(2) Upravni organ odloča v nujnem postopku prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranke napoti na pravdo.

(4) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 164. člena tega zakona.

### **5.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina**

#### **160. člen (odškodnina)**

(1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin in nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

(3) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(4) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

#### **161. člen** **(ocenjevanje vrednosti nepremičnin)**

(1) Ocenjevanje odškodnine izvede po naročilu investitorja cenilec iz 47. člena tega zakona, pri čemer upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih;
- stanje nepremičnin v naravi;
- namensko raba nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka;
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, se pri ocenjevanju vrednosti uporabijo razpoložljivi podatki iz javnih evidenc.

#### **162. člen** **(ocenjevanje nadomestil za škodo)**

(1) Nadomestila za škodo so:

- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih,
- nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter
- nadomestila za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.

(2) Ocena nadomestila za škodo se izdela skladno s pravili stroke.

(3) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.

(4) Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede skladno s pravili stroke.

#### **163. člen** **(ocenjevanje drugih stroškov)**

Drugi stroški so stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine.

#### **164. člen** **(sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu)**

(1) Najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).

(2) V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine, rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščeno nepremičnino, ali izročiti nadomestno nepremičnino.

(3) Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.

(4) Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejemu sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve.

(5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.

(6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

#### **165. člen (nadomestilo v naravi)**

(1) V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.

(2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

### **5.2.3. Druge stvarne pravice**

#### **166. člen (druge stvarne pravice)**

(1) V odločbi o razlastitvi je potrebno navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.

(2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.

(3) Pravice iz prejšnjega odstavka lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.

(4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino.

(5) V primeru, da se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, je dolžan razlastitveni upravičenec zagotoviti prizadetemu enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, razlogi razveze in podobno, tako da je prizadetemu zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Prizadeti ima tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(6) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

### **5.3. Omejitev lastninske pravice**

#### **167. člen (začasna uporaba)**

(1) Za namene iz 147. in 200. člena tega zakona, se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).

(2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

#### **168. člen (služnost v javno korist)**

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).

(2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture.

(4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.

(5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je potrebno priložiti:

- podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb;
- izpisek iz zemljiške knjige;
- izvleček iz DPN, DPPN, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovih podlagi;
- obrazložitev javne koristi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe;
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz četrtega odstavka tega člena.

(6) Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja, se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.

(7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni primer iz 159. člena tega zakona.

(8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog prizadetega lastnika.

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede ostalih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

### **5.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe**

#### **169. člen (pravica do vrnitve)**

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 157. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnemu za razlastitev.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku možno zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

#### **170. člen (vračanje nepremičnine)**

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 164. člena tega zakona.

(2) V primeru, da se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki v primeru, da zahtevi ugoti, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

#### **171. člen (ukinitiv služnosti v javno korist in pravice uporabe)**

Če se izkaže, da pravicačasne uporabe iz 167. člena ali služnost v javno korist iz 168. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

#### **172. člen (učinek odprave odločbe o razlastitvi)**

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

- izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu;
- sklenitvi sporazuma pred notarjem;
- pravomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

### **6. poglavje: Komascija na območju stavbnih zemljišč**

#### **6.1. Pogodbena komascija**

#### **173. člen (pogodbena komascija)**

(1) Pogodbena komascija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe in pridobljenega komasacijskega soglasja vzpostavi takšna parcelna struktura stavbnih zemljišč, da omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki zemljišč, katerih parcele se s tem na bolj primeren način zložijo skupaj in nato ponovno razdelijo.

#### **174. člen (komasacijsko soglasje)**

(1) Za evidentiranje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v roku 15 dni od prejema popolne zahteve.

(2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:

- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
- pogodbo o komasaciji s podpisi vseh lastnikov in
- idejni načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občina izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Če občina v tem roku ne izda komasacijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(4) Zoper komasacijsko soglasje je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(5) Z namenom zagotavljanja izvajanja prostorskih aktov in zagotavljanja zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro lahko občina v komasacijskem soglasju zahteva, da v postopku pogodbene komasacije sodeluje kot pogodbeni stranka.

#### **175. člen (evidentiranje pogodbene komasacije)**

(1) Na podlagi pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja se lahko zahteva evidentiranje pogodbene komasacije v okviru postopka za ureditev mej. V tem postopku se komasacijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele.

(2) Postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.

(3) Promet z zemljišči v okviru izvedbe pogodbene komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami in izravnalnega prispevka po tem zakonu..

### **6.2. Upravna komasacija**

#### **6.2.1. Splošne določbe**

#### **176. člen (namen komasacije)**

(1) Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je prostorski ukrep, s katerim se izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Komasacija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

#### **177. člen (podlaga za komasacijo)**

(1) Komasacija se lahko izvede na območju stavbnih zemljišč na podlagi veljavnega OPN ali OPPN ali pa se izvaja hkrati s pripravo OPPN.

(2) Kadar se komasacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, se za načrt parcelacije iz OPPN lahko šteje komasacijski načrt, če s tem soglašajo vsi komasacijski udeleženci v roku 30 dni od sprejetja OPPN. V primeru, da se komasacijski udeleženci v tem roku ne izjavijo, se šteje, da soglašajo.

(3) OPN ali OPPN, na podlagi katerega je bila uvedena komasacija, se po njeni uvedbi na območju komasacije ne sme spreminjati, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je izvoljen.

(4) Podrobnejša pravila za izvajanje komasacije predpiše minister pristojen za prostor.

**178. člen**  
**(komasacijski udeleženci)**

(1) Komasacijski udeleženec je lastnik nepremičnine z območja komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na takšni nepremičnini.

(2) Komasacijski udeleženec je kot zastopnik javnega interesa vedno tudi občina, na območju katere leži nepremičnina, ki je predmet komasacije.

(3) Komasacijski udeleženci izmed sebe lahko izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa skupne interese komasacijskih udeležencev, pripravlja predloge ter sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(4) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora in se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, komasacijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov vseh komasacijskih udeležencev ali
- ki jih podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasacijskem območju.

**179. člen**  
**(komasacijska komisija)**

(1) Komasacijski postopek vodi občina, ki za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.

(2) Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve objektov, geodezije in cenitve nepremičnin, ki izmed sebe izvolijo predsednika

**180. člen**  
**(komasacijsko območje)**

(1) Komasacijsko območje se določi tako, da je možna smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(2) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja.

(3) Občina lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasacije naknadno spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20% površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije. V primeru, da je bil postopek komasacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz 182. člena tega zakona.

(4) O spremembi meje parcele med komasacijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občino, ki vodi komasacijski postopek.

**181. člen**  
**(komasacijska in delilna masa)**

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

(2) Iz komasacijske mase se izločijo in dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

(3) Za opremljanje stavbnih zemljišč lahko občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase največ toliko površin zemljišč, da vrednost komasacijske mase ostane manjša ali enaka vrednosti delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč na komasacijskem območju, vendar delež površin, ki jih občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase ne sme biti večji od 30 odstotkov površin v komasacijskem območju.

(4) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(5) Iz delilne mase se najprej določijo gradbene parcele obstoječim objektom, zatem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji iz občinskega prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu manjše od parcel, namenjenih gradnji, kot jih predpisuje občinski prostorski akt, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti, kadar pa to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

(6) Če na način iz prejšnjega odstavka ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se take površine povečajo proti povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od sosednjih udeležencev.

(7) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom.

(8) Razlike v vrednosti med zemljišči, ki so bila vključena v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se morajo izravnati v denarju, in sicer takrat, kadar je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini in kadar razliko v vrednosti povzroči lega ali druga značilnost zemljišča.

(9) Lastnik zemljišča mora na račun za izvedbo komasacije plačati odškodnino, če je vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom, za odpravo katerega je bilo potrebno izplačilo iz komasacijske mase.

(10) Denarne odškodnine določa komasacijska komisija.

## **6.2.2. Postopek komasacije**

### **182. člen (uvedba komasacije)**

(1) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora ali zemljiška služba sta dolžna predlagati uvedbo komasacijskega postopka:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali
- na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.

(2) Postopek komasacije se lahko začne tudi:

- na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč s komasacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z OPPN ali
- na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z OPPN.

(3) Upravičenci iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občini priložijo:

- načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja;
- seznam parcel oziroma njihovih delov na komasacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin;
- seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka.

(4) V primeru uvedbe komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN.

(5) Za postopek se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

**183. člen**  
**(sklep o uvedbi komasacije)**

(1) Komasacija se začne na predlog upravičencev, ki ga obravnava občinski upravni organ in izda sklep o uvedbi komasacije. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komasacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije.

(2) Sklep o uvedbi komasacije se objavi v uradnem glasilu in na svetovnem spletu. Sklep in priloga sklepa se vroči vsem komasacijskim udeležencem in pristojni geodetski upravi. Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(3) Občinski upravni organ ob objavi sklepa o uvedbi komasacije pozove vse, katerih stvarne pravice bi bile lahko s komasacijo prizadete, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komasacijskem območju.

(4) Uvedba komasacije in komasacijsko območje se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpišeta v register nepremičnin ter se na predlog občinskega upravnega organa zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(5) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini, zemljiški službi, ali drugemu udeležencu komasacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komasacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja komasacijska komisija.

(6) Pogodba, sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom tega člena, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(7) S sklepom o uvedbi komasacije se razveljavijo vsa obligacijska razmerja na nepremičninah na komasacijskem območju.

(8) Vse prizadete osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komasacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu.

**184. člen**  
**(predhodna ureditev mej)**

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso urejene ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se na podlagi sklepa o uvedbi komasacije najprej izvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravomočno upravno ali sodno odločbo.

(3) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

(4) Po ureditvi oboda komasacijskega območja se dopolni sklep o uvedbi komasacije z novimi parcelami.

**185. člen**  
**(elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč)**

(1) Oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, po uvedbi komasacije izdela elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra, ki se izravna na površino komasacijskega območja.

(2) Na podlagi elaborata obstoječega stanja oseba iz prejšnjega odstavka izdela elaborat vrednotenja zemljišč in ga predloži v pregled komasacijski komisiji, ki se do elaborata vrednotenja strokovno opredeli.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Če udeleženci v času javne razgrnitve ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga.

#### **186. člen (komasacijski načrt)**

(1) Komasacijski načrt izdelajo osebe, ki so pripravile elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe.

(2) Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Iz načrtov in seznamov morajo biti razvidni staro in novo premoženjsko stanje lastnikov po velikosti in pravnih razmerjih, izračun odškodnin, ki jih morajo plačati komasacijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasacijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(5) Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo OPPN, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN.

#### **187. člen (sprejetje komasacijskega načrta)**

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija preuči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Komasacijske udeležence mora komasacijska komisija pisno seznaniti s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so bili izraženi ob javni razgrnitvi.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava, kot to določa prejšnji člen.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

#### **188. člen (komasacijska odločba)**

(1) Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(2) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(3) V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

#### **189. člen**

### **(vpis v zemljiški kataster)**

(1) Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava na zahtevo občinskega upravnega organa vpiše nove parcele z novimi mejami v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

(2) Če so v postopku izvedbe komasacije ugotovljene nepravilnosti ali v pritožbenem postopku na ministrstvu ali v upravnem sporu ugotovi nezakonnost komasacijske odločbe, občina, ministrstvo ali sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

### **190. člen (ustavitev komasacijskega postopka)**

(1) Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi komasacijski postopek, če:

- pričakuje da bo izvedba komasacijskega postopka neracionalna ali bo občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov;
- komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju;
- komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Komacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata dve tretjini vseh predlagateljev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komacijski postopek se ustavi z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije predlagatelj komasacije. V primeru, da so bili predlagatelji komasacije lastniki zemljišč, se neposredni stroški sorazmerno razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) V primeru ustavitve komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično izključi takšna zemljišča iz območja stavbnih zemljišč.

### **191. člen (stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina ali zemljiška služba;
- iz drugih virov.

(2) Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške.

(3) Neposredni stroški so:

- stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov;
- stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin;
- pozitivna razlika med vrednostjo delilne mase skupaj s stroški opremljanja stavbnih zemljišč in vrednostjo komasacijske mase;
- stroški vpisov v zemljiško knjigo;
- drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški so:

- nagrade članom komasacijske komisije, če niso zaposleni na občini ali zemljiški službi in

- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina ali zemljiška služba.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo glede na vrednost zemljišč. Morebitni prebitki se razdelijo na enak način.

(7) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine ali zemljiške službe, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga predlagatelj. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem skladno z določili prejšnjega odstavka tega člena.

(8) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog udeležencev neposredne stroške krijejo komasacijski udeleženci. Občinski upravni organ lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali pa z odločbo naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občinski upravni organ po končanem postopku komasacije skladno z določili šestega odstavka tega člena.

(9) Komasacijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komasacijski udeleženec, ki ne zmore poravnati stroškov komasacije zaprosi občinski upravni organ za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(10) Občina predpiše nagrade članov komasacijske komisije.

## **192. člen** **(oprostitev plačila davka)**

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami in izravnalnega prispevka.

### **6.2.3. Učinki komasacije**

## **193. člen** **(izvršljivost komasacijske odločbe)**

- (1) Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnem:
- občina ali zemljiška služba postane lastnica vseh odstopljenih zemljišč brez obremenitve;
  - lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, ki so vključena v komasacijsko maso, se ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče;
  - predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena se ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo;
  - prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;
  - vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače.

(2) Občinski upravni organ mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

## **194. člen** **(zavarovanje dostopov do parcel)**

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina ali zemljiška služba mora zagotoviti začasen dostop v enem letu od sprejetja komasacijskega načrta.

## **7. poglavje: Odreditev vzdrževanja**

### **195. člen (namen odreditve vzdrževanja)**

Občina lahko za namen ohranjanja in izboljšanja podobe naselja in krajine ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega načrta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi izvedbo vzdrževanja.

### **196. člen (razlogi za odreditev vzdrževalnih del)**

Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: nepremičninah), takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih kvarno vplivajo na podobo naselja in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev, lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

### **197. člen (merila za ugotovitev kvarnega vpliva)**

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnin in njihove lokacije ali namena.

(2) Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnin so zlasti:

- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
- poškodovana streha ali napušč,
- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,
- poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,
- poškodbe stavbnega povišstva (vrat, oken in drugega stavbnega povišstva),
- neizvedena ozelenitev objekta,
- zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin,
- neurejena okolica objekta, zlasti neurejeni pomožni objekti, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih,
- neurejena opuščena oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče in
- poškodovana urbana oprema (npr. klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.)

(3) Merila za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine so merila iz drugega odstavka 118. člena tega zakona.

### **198. člen (odreditev vzdrževalnih del)**

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika ali upravljavca nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine.

(2) Pred izdajo odločbe iz prejšnjega odstavka občina preveri, ali so izpolnjeni pogoji za njeno izdajo ter prizadetim svetuje, kako se naj bi ukrepe, kot naj bi bili odrejeni, izvajalo in kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takšnih del zavezanec ne bi mogel iz gospodarskih in drugih razlogov izvesti sam in o nameravani izdaji seznaniti lastnika nepremičnine. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine.

(3) Vzdrževalna dela je možno odrediti, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in vsaj eno merilo po tretjem odstavku prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok o urejanju podobe naselja in krajine po tem zakonu in se nepremičnina nahaja v območju veljavnosti takega odloka, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila po tretjem odstavku prejšnjega člena izpolnjen.

(4) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

(5) Če se med izvedbo postopka odreditve vzdrževalnih del ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se jo v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, šteje za nelegalno ali neskladno gradnjo in je bil zoper njenega lastnika v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, že izrečen ustrezen inšpekcijski ukrep, občina odstopiti od nameravane odreditve, in sicer vse dotlej, dokler se takšen inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi.

(6) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi upravna izvršba za nedenarno obveznost v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.

## **8. poglavje: Začasna raba prostora**

### **199. člen (začasna raba prostora)**

(1) Začasna raba prostora je takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

- (2) Začasni posegi v prostor in začasna dejavnost ne smejo:
- biti v nasprotju z usmeritvami občine iz prostorskih planov;
  - biti v nasprotju z varstvenimi režimi na tem območju;
  - onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
  - terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

(3) Občina lahko določi možnosti in pogoje za začasno rabo prostora v prostorskem aktu ali pa s samostojnim odlokom o začasni rabi. V tem primeru je samostojni odlok podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Z odlokom občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Začasna raba se lahko dopusti največ za rok dveh let, z možnostjo podaljševanja prvokrat po dve leti, nato pa po eno leto.

(5) Odlok o začasni rabi se sprejme in spreminja po postopku, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer mora biti pred sprejemom na občinskem svetu javno objavljen v svetovnem spletu in na krajevno običajen način vsaj 30 dni in v tem času javnosti omogočeno podajanje pripomb na objavljeno gradivo, občina pa mora do pripomb zavzeti stališče in ga objaviti v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(6) Pravico uporabe zemljišč in ostala medsebojna razmerja uredijo lastniki zemljišč in interesenti za začasno rabo s pogodbo.

(7) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

## **9. poglavje: Ukrepi pri prenovi**

### **200. člen (obveznosti na območju prenove)**

(1) Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje.

(2) Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo.

(3) Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina v času trajanja prenove začasno omeji pravico uporabe nepremičnine. S pogodbo med lastnikom in občino se določi odškodnina lastniku zaradi motenja uporabe nepremičnine, lahko pa tudi višino in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenavo njegove nepremičnine. V primeru, da je lastniku nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti izpad dohodka, ki nastane z omejitvijo pravice uporabe, kakor tudi njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče, če nepremičnino koristi za bivanje in je z začasno omejitvijo pravice uporabe nepremičnine onemogočeno bivanje v taki nepremičnini.

### **201. člen (nove dejavnosti na območju prenove)**

Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenavo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

## **VII. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA IN GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI**

### **202. člen (namen zemljiške politike)**

Z zemljiško politiko javni sektor izvaja aktivnosti in ukrepe v javno korist, ki:

- omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, za skladen in celovit urbani razvoj mest prostorski razvoj drugih območij,
- ustvarjajo pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami v javnem interesu in
- zagotavljajo zadosten fond dostopnih stavbnih zemljišč za namene bivanja, dela in rekreacije.

## **1.poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

### **1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč**

### **203. člen (stavbna zemljišča)**

Stavbna zemljišča po tem zakonu so zemljišča, ki so s prostorskimi akti namenjena graditvi objektov, in pozidana zemljišča.

### **1.1.1. Pozidana zemljišča in gradbena parcela stavb**

#### **204. člen (pozidana zemljišča)**

- (1) Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:
- gradbene parcele stavb,
  - gradbene parcele javne cestne in javne železniške infrastrukture,
  - gradbene parcele drugih gradbenih inženirskih objektov, kamor se uvrščajo predvsem območje za kampiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje ostalih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliportov, območje energetske infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.
- (2) Med pozidana zemljišča se ne uvrščajo:
- zemljišča pod enostavnimi objekti, ki niso funkcionalno povezana s stavbo, ki ima določeno gradbeno parcelo stavbe,
  - zemljišča pod nezahtevnimi kmetijsko gozdarskimi objekti izven stavbnih zemljišč,
  - zemljišča pod cestami in železnicami, ki niso javne in ležijo izven stavbnih zemljišč.

#### **205. člen (določitev gradbene parcele stavbe)**

Gradbena parcela stavbe se določi z gradbenim dovoljenjem za gradnjo stavbe v skladu s tem zakonom, z drugimi zakoni, ki določajo posebne pogoje za določanje gradbenih parcel, in veljavnimi prostorskimi akti.

#### **206. člen (obseg gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe obsega zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja pomožni objekt stavbe, ki ji služi, in zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta.

(2) Gradbena parcela stavbe iz prejšnjega odstavka obsega tisto zemljišče, ki ga lahko vsakokratni lastnik stavbe uporablja za potrebe obstoja oziroma redne rabe stavbe na podlagi lastninske pravice, stavbne pravice ali stvarne služnosti.

(3) Skupna gradbena parcela dveh ali več stavb (v nadaljnjem besedilu: skupna gradbena parcela) lahko obsega samo tisto zemljišče, ki ga lahko vsakokratni lastniki teh stavb uporabljajo za potrebe njihove redne rabe na podlagi skupne lastninske pravice ali solastninske pravice.

#### **207. člen (neločljiva povezanost stvarnih pravic na gradbeni parceli stavbe)**

(1) Lastninska pravica lastnika stavbe na zemljišču, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe, je v pravnem prometu neločljivo povezana z lastninsko pravico na stavbi.

(2) Lastnik stavbe, ki se na podlagi stavbne pravice nahaja na, nad ali pod tujo nepremičnino, se ne more s pravnim poslom dogovoriti za predčasno prenehanje stavbne pravice na zemljišču, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe, razen če na lastnika nepremičnine sočasno prenese tudi vse pravice na gradbeni parceli take stavbe.

(3) Določbi prvega in drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za stavbno pravico, na podlagi katere se del stavbe ali pomožni objekt stavbe nahaja na, nad ali pod nepremičnino, ki ni v lasti lastnika stavbe.

(4) Lastnik stavbe se ne more s pravnim poslom odpovedati stvarni služnosti, na podlagi katere je v gradbeno parcelo stavbe vključeno zemljišče, ki ga sme na podlagi te pravice uporabljati za potrebe redne rabe stavbe.

#### **208. člen**

##### **(evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiškem katastru)**

(1) Prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki je v lasti lastnika stavbe in vključeno v gradbeno parcelo stavbe, ali prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki je vključeno v skupno gradbeno parcelo, se v zemljiškem katastru evidentira kot enotna zemljiška parcela, razen če se zemljišče nahaja v dveh ali več katastrskih občinah.

(2) Spremembe meja zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka niso dovoljene, razen pod pogoji iz 210. člena tega zakona.

(3) Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

(4) Če se stavba nahaja na, nad ali pod tujo nepremičnino na podlagi stavbne pravice, mora lastnik nepremičnine zagotoviti evidentiranje gradbene parcele kot enotne zemljiške parcele, ko stavba postane sestavina nepremičnine zaradi prenehanja stavbne pravice.

#### **209. člen**

##### **(evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiški knjigi)**

(1) Če gradbena parcela stavbe obsega zemljišče dveh ali več zemljiških parcel, se lastninska pravica, stavbna pravica oziroma stvarna služnost vsakokratnega lastnika stavbe na posamezni zemljiški parceli v zemljiški knjigi vpiše po sistemu nepremičnine kot imetnika v korist vsakokratnega lastnika zemljiške parcele, na, nad ali pod katero se nahaja stavba oziroma njen pretežni del, če se ta na podlagi stavbne pravice v celoti ali v pretežnem delu nahaja na, nad ali pod nepremičnino, ki ni v lasti lastnika stavbe, pa v korist vsakokratnega imetnika stavbne pravice.

(2) Lastniški deleži lastnikov skupne gradbene parcele se v zemljiški knjigi vpišejo na način, določen v prejšnjem odstavku.

(3) Vpis pravic na način, določen v prejšnjih odstavkih, se dovoli na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila imetnika pravice.

(4) Pri lastninski pravici vsakokratnega lastnika stavbe iz prvega odstavka, pri stavbni pravici ter stvarni služnosti, na podlagi katerih je v gradbeno parcelo stavbe vključeno zemljišče, in pri lastniških deležih vsakokratnih lastnikov stavb na skupni gradbeni parceli se v zemljiški knjigi vpiše zaznamba gradbene parcele stavbe.

(5) Za zaznambo gradbene parcele stavbe se uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo o zaznambi pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah pri prometu z nepremičnino.

#### **210. člen**

##### **(sprememba gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe se lahko spremeni z upravno odločbo, če po predlagani spremembi izpolnjuje veljavne pogoje za določitev gradbene parcele k tej stavbi.

(2) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, odloči o spremembi gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika stavbe, države in občine pa, če za to izkažeta javni interes, ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja postopek za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če lastniki skupne gradbene parcele zahtevajo, da se njeno zemljišče razdeli tako, da se vključi v gradbene parcele vseh ali posameznih stavb, katerim je doslej pripadalo kot skupna gradbena parcela, upravni organ o takih spremembah gradbenih parcel odloči sočasno z enotno upravno odločbo.

(4) Kadar je nepremičnina v lasti več oseb, je odločanje o zahtevi za spremembo gradbene parcele posel, ki presega redno upravljanje.

(5) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru oziroma zemljiški knjigi.

#### **211. člen** **(prenehanje gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela z uničenjem vseh stavb, katerim pripada.

(2) Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika stavbe, na podlagi katere ga je mogoče vključiti v gradbeno parcelo.

(3) Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice.

(4) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika stavbe, lastnika zemljišča, države in občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti.

(5) Z odločbo o ugotovitvi prenehanja gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru oziroma zemljiški knjigi.

### **1.1.2. Nepozidana stavbna zemljišča**

#### **212. člen** **(nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje)**

(1) Nepozidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

(2) Nepozidana stavbna zemljišča se deli v razvojne stopnje

(3) Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

(4) Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča se deli v naslednje razrede:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;
- 4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

**213. člen**  
**(nezazidljivo zemljišče)**

(1) Nezazidljiva zemljišča so zemljišča, kjer gradnja zaradi določil prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov, ni dovoljena ali ni možna.

(2) Nezazidljiva zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, ki s podrobnejšo namensko rabo ali prostorskimi izvedbenimi pogoji niso predvidena za gradnjo stavb;
- zemljišča, ki so namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami;
- zemljišča, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišča, na katerih so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb;
- zemljišča, na katerih so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

**214. člen**  
**(prostorsko neurejeno zemljišče)**

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet;
- zemljišča na katerih ni dopustna graditev stavb do sprejema drugega splošnega pravnega akta v pristojnosti občine ali države;
- zemljišča, na katerih je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev objektov, vendar zaradi parcelnega in lastniškega stanja ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

**215. člen**  
**(neopremljeno zemljišče)**

Neopremljena zemljišča so zemljišča, na katerih je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjujejo pogojev komunalne opremljenosti, kot jo določa 219. člen oziroma niso opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo, ki je določena v prostorskem aktu.

**216. člen**  
**(urejeno zazidljivo zemljišče)**

Urejena zazidljiva zemljišča izpolnjujejo naslednje pogoje:

- na njih je skladno s prostorskimi akti dopustna gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb;
- so komunalno opremljena;
- izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele ter tako omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje stavb.

**1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč**

**217. člen**  
**(namen opremljanja)**

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko

prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

(2) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

### **218. člen (komunalna oprema)**

(1) Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

(2) Minister lahko v soglasju z ministrom, v čigar pristojnost sodi posamezna vrsta komunalne opreme, podrobneje določi vrste komunalne opreme.

### **219. člen (opremljeno zemljišče)**

(1) Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj možno izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje;
- javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Omrežja iz prejšnjega odstavka so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture.

(3) Dostop do javnega cestnega omrežja je urejen, če ima zemljišče:

- neposreden stik med zemljiščem in javno cesto v širini 3 m, da je možen neposreden dostop do javne ceste ali
- urejeno služnostno pravico dostopa ali pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, na vseh zemljiščih, prek katerih je urejen dostop do javne ceste.

(4) Šteje se, da imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja tudi vsa zemljišča, ki:

- imajo neposreden stik z zemljiščem iz prve alineje prejšnjega odstavka v vsaj takšni širini, kot ga ima zemljišče iz prve alineje prejšnjega odstavka z javno cesto in
- so v lasti lastnika zemljišča iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(5) Javna cesta iz drugega odstavka je:

- kategorizirana javna cesta ali pot ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je razglašeno za javno dobro ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je v občinski ali državni lasti.

(6) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka tega člena možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje, če to zemljišče ni oddaljeno več kot 100 m od nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali več kot 400 m od najbližje transformatorske postaje ter kapacitete omogočajo priključitev.

(7) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka tega člena možno izvesti priključek na javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, ali če se vsaj del zemljišča nahaja v 50 m pasu od obstoječega vodovodnega omrežja ter kapacitete omogočajo priključitev.

(8) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka tega člena možno izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ter kapacitete omogočajo priključitev.

(9) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- ter je z občinskim prostorskim aktom dopuščena samooskrba z objekti za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

#### **220. člen** **(komunalna samooskrba)**

(1) Objekti na zemljiščih, ki se nahajajo v območjih enot urejanja prostora, za katere iz občinskega prostorskega akta ali drugih predpisov izhaja, da na njih ne obstaja obveznost priključevanja na posamezno komunalno opremo ali na teh območjih ne bo zagotovljena javna služba za zagotavljanje oskrbe s posamezno komunalno opremo, lahko komunalno oskrbo zagotovijo s samooskrbo.

(2) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

#### **221. člen** **(izboljšanje opremljenosti zemljišča)**

(1) Šteje se, da gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo.

(2) Stavbno zemljišče je opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je komunalna oprema zgrajena in je za njo pridobljeno uporabno dovoljenje. V kolikor za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni potrebno, se šteje, da je komunalna oprema zgrajena, ko je predana v upravljanje.

#### **222. člen** **(načrtovanje opremljanja zemljišč)**

(1) Občina v občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi.

(2) V občinskih prostorskih aktih se ob upoštevanju regionalnih in občinskih prostorskih planov ter drugih razvojnih aktov države in občine določi tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi.

(3) Če akti iz prejšnjega odstavka ne zajemajo rokovnih in finančnih opredelitev, se določi katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb je treba zgraditi na podlagi dogovora med občino in izvajalcem gospodarske javne službe.

(4) Če do dogovora iz prejšnjega odstavka ne pride, lahko občina na lastne stroške zgradi elektroenergetsko omrežje, ki je potrebno za opremljanje stavbnih zemljišč, če je občina v veljavnem prostorskem aktu in programu opremljanja določila opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem.

(5) Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame omrežje iz prejšnjega odstavka v lastništvo po njegovi vključitvi v infrastrukturo skladno s predpisi o energetiki.

(6) V primeru iz petega in šestega odstavka tega člena občina zaračuna stroške opremljanja stavbnih zemljišč s to infrastrukturo izvajalcu javne službe iz prejšnjega odstavka tega člena.

(7) Izvajalec javne službe iz prejšnjega odstavka mora na zahtevo občine tej povrniti stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja iz petega odstavka tega člena. Stroški se povrnejo tako, da se zaračunane storitve na tem omrežju nakazujejo na račun občine, od dne priklučitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov.

(8) Opredelitev vrste stroškov iz prejšnjega odstavka, način njihovega vračanja ter obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko.

### **223. člen** **(program opremljanja)**

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

(2) Občina mora komunalno opremo, ki jo je zgradila brez programa opremljanja vključiti v program opremljanja in v podlage za odmero komunalnega prispevka najkasneje v roku dveh let od zgraditve.

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike.

(4) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Odlok o Programu opremljanja se lahko sprejme istočasno z odlokom, s katerim se sprejme občinski prostorski akt, vendar najkasneje v roku 6 mesecev po sprejemu občinskega prostorskega akta.

(5) Občina posreduje sprejeti program opremljanja Ministrstvu najkasneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi. Vsebino in obliko posredovanega programa opremljanja določi Vlada v predpisu o vsebini programa opremljanja.

### **224. člen** **(vsebina programa opremljanja)**

(1) S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi ter roke za gradnjo.

(2) Investicije v komunalno opremo morajo biti utemeljene v OPN ali OPPN.

(3) S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(4) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

**225. člen**  
**(obračunsko območje)**

(1) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

(2) Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto komunalne opreme v prostorskih aktih občine.

(3) Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

**226. člen**  
**(zagotavljanje gradnje komunalne opreme)**

(1) Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

(2) Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva občine, proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

**227. člen**  
**(pogodba o opremljanju)**

(1) Investitorica ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, predvideno v programu opremljanja, za zemljišče, na katerem namerava graditi ali za zemljišča, ki bodo opremljena s to komunalno opremo.

(2) Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi v primeru, da gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč tega investitorja.

(3) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- sprejet program opremljanja za območje celotne občine;
- občina poda izjavo, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu, je investicijsko vzdržna in je skladna z elaboratom ekonomike OPN ali OPPN;
- občina poda izjavo, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe. Obvezna priloga k izjavi je poročilo iz občinskega proračuna, koliko sredstev je v tekočem in prihodnjem letu predvidenih za gradnjo komunalne opreme in kakšni so predvideni prihodki iz naslova komunalnega prispevka.

(4) Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled in stroške izgradnje komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor ter rok, v katerem bo investitor zgradil komunalno opremo, ki je predmet pogodbe o opremljanju;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. izračun celotnega komunalnega prispevka za predvideno investicijo;
6. določitev dela komunalnega prispevka, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;

7. določitev dela komunalnega prispevka, ki ga more investitor še plačati, ki se določi kot razlika med izračunano vrednostjo celotnega komunalnega prispevka in delom komunalnega prispevka, za katerega se šteje da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
8. način in roke vračila stroškov izgradnje komunalne opreme, kadar je strošek izgradnje komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor, višji od izračunanega celotnega komunalnega prispevka za predvideno investicijo;
9. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
10. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz šeste točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije za izvedbo del, navedenih v pogodbi o opremljanju;
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kvaliteto izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini največ 20% vrednosti komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, brez stroškov pridobivanja zemljišč, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg izvedbe del in dobro izvedbo del ter odpravo napak v garancijskem roku;
14. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. V primeru, da občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo;
15. priloge iz drugega odstavka tega člena.

(5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje. Ne glede na navedeno, občina komunalne opreme ni dolžna prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če se se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena skladno s predpisi o graditvi objektov in z določili iz pogodbe o opremljanju.

(6) Pri prenosu komunalne opreme na občino po prejšnjem odstavku ne gre za obdavčljivo dobavo blaga po predpisih, ki urejajo davek na dodano vrednost, temveč za poravnavo komunalnega prispevka s stvarnim vložkom v javno komunalno opremo. Občina ob prevzemu opreme nima dodatnih davčnih obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost.

### **1.3. Zemljiške službe**

#### **228. člen (gospodarjenje z zemljišči)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta zagotavlja oskrbo s stavbnimi zemljišči za namen bivanja, dela in rekreacije, skladno z javnim interesom in razvojnimi možnostmi občine.

(2) Gospodarjenje z zemljišči obsega:

- načrtovanje stavbnih zemljišč,
- razvoj stavbnih zemljišč in
- pridobivanje, razpolaganje ter upravljanje z zemljišči, skladno z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če ni s tem zakonom določeno drugače.

**229. člen**  
**(izvajalec in oblike gospodarjenja z zemljišči)**

(1) Nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na lokalni ravni je občina. Več občin lahko skupaj zagotavlja gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

(2) Gospodarjenje z zemljišči se izvaja v takšni organizacijski obliki, da se zagotavlja gospodarnost, in sicer lahko občina ali več občin skupaj skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, ustanovi samostojno javno službo gospodarjenja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: zemljiška služba) ali zagotovi izvajanje teh nalog v okviru druge javne službe.

(3) Ustanovitev zemljiških služb je obvezna za mestne občine.

(4) Poleg statusnih oblik, določenih z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, lahko občina ustanovi zemljiško službo tudi v obliki javnega sklada, skladno z določili zakona, ki ureja javne sklade. V tem primeru javni sklad izvaja celoten obseg nalog gospodarjenja z zemljišči.

(5) Če se gospodarjenje z zemljišči opravlja v okviru druge občinske gospodarske javne službe ali če se v okviru zemljiške službe opravljajo še druge dejavnosti, se zagotovi ločeno računovodsko spremljanje poslovanja različnih javnih služb oziroma dejavnosti.

**230. člen**  
**(naloge gospodarjenja z zemljišči)**

Zemljiška služba lahko za namen gospodarjenja z zemljišči izvaja naslednje naloge:

- pripravlja izvedbene prostorske akte, če izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon, ali sodeluje pri pripravi prostorskih aktov v delu, ki se nanaša na potrebe po stavbnih zemljiščih;
- izvaja analize in vodi evidence za potrebe oskrbe z zemljišči, kot določa ta zakon;
- izvaja analize za potrebe ekonomike prostora;
- pripravi predlog kratkoročnega, srednjeročnega in dolgoročnega elaborata priskrbe stavbnih zemljišč;
- v sodelovanju z občino pripravi predlog načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine v delu, ki se nanaša na zemljišča;
- načrtuje investicije v komunalno opremo in lahko izvaja komunalno opremljanje zemljišč;
- na območjih, ki se urejajo z OPPN, ali drugih razvojnih območjih za občino izvaja lastniško in parcelno sanacijo stavbnih zemljišč preko prostorskih ukrepov, ki jih določa ta zakon;
- za občino izvaja prostorske ukrepe, ki jih določa ta zakon;
- upravlja z zemljišči v lasti občine in oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je občina;
- za občino izvaja pridobivanje in razpolaganje z zemljišči skladno z elaboratom priskrbe stavbnih zemljišč;
- izvaja druge naloge, ki so povezane z gospodarjenjem s stavbnimi zemljišči.

**231. člen**  
**(elaborat preskrbe stavbnih zemljišč )**

(1) Zagotavljanje količinsko in časovno usklajenih urejenih zazidljivih zemljišč za namen bivanja, dela in rekreacije se izvaja na podlagi elaborata preskrbe stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: elaborat preskrbe).

(2) Elaborat preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let.

(3) Elaborat preskrbe pripravi zemljiška služba v sodelovanju z občinsko upravo na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov ter na podlagi demografskih napovedi.

(4) Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih, se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- predvideni demografski razvoj v občini;
- predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;
- predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;
- predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja);
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine.

(5) Elaborat preskrbe stavbnih zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(6) Elaborat preskrbe sprejme občinski svet.

(7) Elaborat preskrbe je podlaga za uveljavljanje prostorskega ukrepa predkupne pravice.

(8) Minister, pristojen za prostor, podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave elaborata preskrbe stavbnih zemljišč.

### **232. člen** **(preskrba zemljišč in upravljanje)**

(1) Zemljiška služba za občino pridobiva zemljišča skladno z elaboratom preskrbe.

(2) Zemljiška služba za občino pridobiva zlasti zemljišča, ki so z OPN predvidena kot območje za dolgoročni razvoj naselja.

(3) Pri pripravi prostorskega akta se razvoj prednostno usmerja na zemljišča v lasti občine.

(4) Zemljiška služba lahko za občino v omejenih količinah pridobiva tudi kmetijska zemljišča, ki niso namenjena širitvi naselij in opremljanju z infrastrukturo, za namen zamenjave teh zemljišč z zemljišči, ki so primerna za širitev naselij. Delež kmetijskih zemljišč iz tega odstavka ne sme presegati 25% površin nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so v lasti občine.

(5) Zemljiška služba lahko za občino odkupuje tudi zazidana stavbna zemljišča, vključno s stavbami na njih, zlasti če so le-te namenjene rušenju oziroma se nahajajo v območju urbane prenove.

### **233. člen** **(prenosi zemljišč in upravljanje)**

(1) Občina ali osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, ki imajo v lasti ali upravljanju stavbna, kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča in jih trajno ne potrebujejo za izvajanje nalog določenih z zakonom oziroma odlokom, morajo ta zemljišča prenesti v last občine oziroma upravljanje zemljiške službe, najkasneje v roku 1 leta od ustanovitve zemljiške službe.

(2) Na predlog občine, upravljavca ali zemljiške službe, občina s sklepom najmanj enkrat letno prenese v upravljanje zemljiški službi zemljišča:

- ki ga upravljavci stvarnega premoženja občine ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog ali
- kateremu sta se spremenila status ali namenska raba ali
- v zvezi s katerim se je spremenila katera koli druga okoliščina, ki odločilno vpliva na to, da z zemljiščem ni že prej upravljala zemljiška služba.

(3) Kmetijska zemljišča in gozdovi, s katerimi gospodarja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, razen na območjih naravnih vrednot in zavarovanih območjih, ki jih je ustanovila država, ki zaradi spremembe namenske rabe postanejo stavbna zemljišča, se neodplačno

prenesejo na občino na območju katere se zemljišče nahaja, za namen preskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine.

(4) Za opravila v zvezi s prenosom zemljišč po tem členu se ne plačujejo takse, davek od prometa z nepremičninami, davek na dodano vrednost in izravnalnega prispevka.

(5) Prenos zemljišč na podlagi tega člena se ne izvaja za zemljišča, ki so v denacionalizacijskem postopku, in za zemljišča, na katerih so predvidene investicije države.

#### **234. člen (prodaja urejenih zazidljivih zemljišč)**

(1) Zemljiška služba v imenu občine oziroma občina prodaja urejena zazidljiva zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje iz prejšnjega odstavka z javnim natečajem.

(2) Za prodajo posameznega zemljišča se predhodno določi kriterije, ki jih potrdi občinski svet. Kriterije in rok za oddajo ponudbe se javno objavi. Prednostni kriteriji morajo biti v skladu z občinskimi razvojnimi načrti.

(3) Investitorji, ki so oddali ponudbo imajo pravico kot opazovalci sodelovati v postopku ocenjevanja pobud.

(4) Neizbrani investitor ima v roku 15 dni pravico podati pritožbo, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

(5) Če se v roku, določenem z javnim natečajem, ne javi dovolj kupcev, se za preostala urejena zazidljiva zemljišča javni natečaj lahko večkrat ponovi. Sprememba kriterija cene je dopustna šele v tretji ponovitvi javnega natečaja.

(6) Zemljiška služba pregledno objavlja zemljišča, ki so na prodaj, na svojih spletnih straneh ali spletnih straneh občine in na druge krajevno običajne načine, ter najavi zemljišča, ki so v pripravi in bodo predvidoma na prodaj v tekočem ali naslednjem letu.

(7) Občin ali zemljiška služba v imenu občine prodaja zemljišča po prodajni ceni, ki je oblikovana na podlagi lastne cene zemljišča, povečane za kapitalski donos do največ 20 odstotkov od lastne cene stavbnega zemljišča.

(8) Lastna cena zemljišča je sestavljena iz:

- nabavne cene s pripadajočimi stroški izvedbe nabave,
- stroškov sanacije zemljišča,
- sorazmernih stroškov opreme zemljišča,
- sorazmernih stroškov poslovanja zemljiške službe in
- akontacije komunalnega prispevka iz naslova obstoječe komunalne opreme, na katero se priklopi na novo zgrajeno omrežje, pri čemer mora biti znesek akontacije komunalnega prispevka izrecno razviden iz kupoprodajne pogodbe, če je akontacija bila obračunana,

(9) V kupoprodajni pogodbi se določi rok za izvedbo investicije in pogodbeni kazni v višini od 10 do 20% prodajne cene zemljišča v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti, pri čemer se v pogodbi določi možnost razveljavitve pogodbe in vračilo zemljišča ob vračilu kupnine, zmanjšane za pogodbeno kazni, če kupec v pogodbeno določenem roku ne izpelje investicije. Kupec se v kupoprodajni pogodbi zaveže tudi, da zemljišča ne bo prodal naprej s prirastom vrednosti, niti ga ne bo vgradil v prodajno ceno stavb, ki jih bo zgradil na tem zemljišču.

(10) Pogodba, ki ne vsebuje roka za izvedbo investicije, pogodbene kazni in zaveze o preprečevanju prirasta vrednosti, je nična.

(11) V pogodbi za nakup urejenega zazidljivega zemljišča se mora kupec, ki namerava graditi stanovanjske ali poslovne stavbe z namenom nadaljnje prodaje, dogovoriti z občino ali zemljiško službo za prodajno ceno m<sup>2</sup> stavbne površine, ki mora biti nižja od tržne cene najmanj za prihranek pri strošku zemljišča.

(12) Pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo se evidentira, da je bila nepremičnina pridobljena po prodajni ceni brez prirasta vrednosti.

(13) Državni organi in notarji, vključeni v postopke prometa z nepremičninami, morajo ob pregledu kupoprodajne dokumentacije v zvezi s svojimi nalogami obvestiti občino oziroma zemljiško službo, če ugotovijo, da kupoprodajna pogodba krši določila o prirastu vrednosti.

(14) Če kupec zemljišča prekrši pogodbeno zavezo iz četrtega ali šestega odstavka tega člena, je dolžan plačati izravnalni prispevek po tem zakonu.

(15) Zemljiška služba ne sme prodati stavbnega zemljišča pravni ali fizični osebi, če ne izkaže investicijskega namena za to zemljišče, ki je skladen z občinskimi razvojnimi načrti ali se izkaže, da je njen namen zgolj preprodaja zemljišča z namenom doseganja kapitalskega dobička. Zemljiška služba tudi ne sme prodati zemljišča pravni ali fizični osebi, zoper katero je vložena pravnomočna obtožnica, ki je povezana z dejanji s področja korupcije in gospodarskega kriminala.

(16) Zemljiška služba ne sme prodati nepremičnin pravnim in fizičnim osebam, ki so predhodno kupile zemljišče po lastni ceni, povečani za kapitalski donos do 20%, in ga prodale s prirastom vrednosti.

## **2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike**

### **2.2. Izravnalni prispevek**

#### **235. člen**

##### **(prirast vrednosti in izravnalni prispevek)**

(1) Prirast vrednosti je razlika med vrednostjo zemljišča po spremembi namenske rabe v stavbno zemljišče in vrednostjo zemljišča pred spremembo namenske rabe.

(2) Izravnalni prispevek je povračilo dela prirasta vrednosti lokalni skupnosti, ki je pripravila prostorski akt oziroma njegovo spremembo, zaradi katere je zemljišče postalo stavbno in ki se ga odmeri ob prometu s tem zemljiščem kot nepozidanim stavbnim zemljiščem.

#### **236. člen**

##### **(pripadnost izravnalnega prispevka)**

(1) Izravnalni prispevek pripada proračunu občine, v kateri se zemljišče nahaja.

(2) Izravnalni prispevek, ki izhaja iz prometa z zemljišči zemljiške službe, občina nakaže zemljiški službi.

(3) Prihodki iz naslova izravnalnega prispevka so namenski vir občine ali zemljiške službe za financiranje nalog urejanja prostora.

#### **237. člen**

##### **(predmet izravnalnega prispevka)**

(1) Izravnalni prispevek se obračuna za nepozidano stavbno zemljišče.

(2) Status nepozidanega stavbnega zemljišča in čas spremembe namenske rabe prostora v območje stavbnih zemljišč se ugotovita iz uradnih evidenc z odločbo, s katero se odmeri izravnalni prispevek.

(3) Pri ugotavljanju obveznosti plačila izravnalnega prispevka se upoštevajo prodaje oziroma lastništvo zemljišč od dneva uveljavitve tega zakona dalje, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do spremembe namenske rabe prostora.

#### **238. člen**

##### **(zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka)**

- (1) Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka je prodajalec zemljišča.
- (2) Občina in zemljiška služba nista zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka.

**239. člen**  
**(osnova za odmero izravnalnega prispevka)**

(1) Osnova za odmero izravnalnega prispevka se določi kot razlika med vrednostjo stavbnega zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala. Med stroške odsvojitve šteje tudi komunalni prispevek in davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, odmerjen na podlagi zakona, ki ureja uravnoteženje javnih financ, ki je bil plačan za zemljišče, ki je predmet odmere izravnalnega prispevka.

(2) Če je bilo zemljišče pridobljeno pred pričetkom veljave tega zakona, se kot vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot je bila zanj določena na dan uveljavitve tega zakona s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin. Ne glede na prejšnji stavek lahko zavezanec dokazuje vrednost zemljišča ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča ali z ustrezno cenitvijo.

**240. člen**  
**(stopnja izravnalnega prispevka)**

Stopnja izravnalnega prispevka znaša:

- 10%, če je bila sprememba namenske rabe v območje stavbnih zemljišč izvedena pred uveljavitvijo tega zakona;
- 11% do 25% za obdobje 15 let od datuma spremembe namenske rabe v območje stavbnih zemljišč, izvedene po uveljavitvi tega zakona, do datuma prodaje zemljišča, pri čemer se stopnja izravnalnega prispevka v obdobju 15 let povečuje za 1% letno;
- 25%, če je od datuma spremembe namenske rabe v območje stavbnih zemljišč, izvedene po uveljavitvi tega zakona, do datuma prodaje zemljišča minilo več kot 15 let.

**241. člen**  
**(odmera izravnalnega prispevka)**

(1) Izravnalni prispevek ob prodaji odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine.

(2) Napoved za odmero izravnalnega prispevka mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku obveznosti plačila izravnalnega prispevka. Obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji. Obrazcu mora priložiti dokazilo občine o spremembi namenske rabe, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namenske rabe.

(3) Glede vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso določene z določbami tega zakona o izravnalnem prispevku, se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek oziroma davčno službo.

**242. člen**  
**(oprostitve plačila izravnalnega prispevka)**

- (1) Izravnalni prispevek se ne plača ob prodaji zemljišča:
  - občini ali zemljiški službi;
  - državi;
  - drugi osebi, če gre za prodajo nepremičnin, potrebnih za izvedbo prostorskih ureditev, za katere je izkazan razlastitveni namen po tem ali drugem zakonu.

(2) Izravnalni prispevek se ne plača med komasacijskimi udeleženci za zemljišča v postopku pogodbene ali upravne komasacije stavbnih zemljišč.

#### **243. člen**

##### **(izravnalni prispevek pri prometu z zemljišči, pridobljena pri zemljiški službi)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prometa s stavbnim zemljiščem v primeru, ko zavezanec kupi stavbno zemljišče od zemljiške službe in ga proda s prirastom vrednosti, ki je višji od 5% letno glede na nakupno ceno stavbnega zemljišča.

(2) Zemljiška služba odmeri izravnalni prispevek iz prejšnjega odstavka v višini presežka prirasta vrednosti nad 5% letno.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbna zemljišča še 10 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek, določen po tem členu, pripada zemljiški službi.

#### **244. člen**

##### **(izravnalni prispevek pri prometu s posameznimi deli stavbe, zgrajene na zemljišču, pridobljenem pri zemljiški službi)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prodaje posameznega dela stavbe, če se ob prodaji stavbe ali njenega dela ni držal pogodbene obveznosti glede prodajne cene m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prodaje posameznega dela stavbe predstavlja 100% vrednosti, ki se določi kot razlika med prodajno ceno m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela in ceno m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi z zemljiško službo.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbe ali dele stavbe še 20 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek, določen po tem členu, pripada zemljiški službi.

### **2.3. Komunalni prispevek**

#### **245. člen**

##### **(komunalni prispevek)**

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.

(2) Komunalni prispevek se deli na komunalni prispevek za opremljanje zemljišča in komunalni prispevek za priključitev objekta.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. V primeru, da se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja izven obračunskega območja, vendar se priključuje na obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek odmeri skladno s podlagami, ki veljajo v obračunskem območju, iz katerega se zemljišče oziroma objekt oskrbi s komunalno opremo.

(4) S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo.

(5) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

**246. člen**  
**(merila za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost gradbene parcele s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti zemljišča s komunalno opremo.

(2) Minister podrobneje predpiše merila iz prejšnjega odstavka.

(3) Občina lahko skladno s prejšnjima odstavkoma predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

**247. člen**  
**(uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme programa opremljanja, skladnega z OPN, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka na območju celotne občine, do sprejema takšnega programa opremljanja odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.

(2) Podlage iz prejšnjega odstavka se določijo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

**248. člen**  
**(zavezanec za komunalni prispevek)**

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

**249. člen**  
**(odmerna odločba zaradi gradnje)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, ko od zavezanca prejme vlogo, ali po uradni dolžnosti, ko ugotovi, da je bila dokončana gradnja objekta.

(2) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

**ALTERNATIVA ČLENA IN UREDITVE:**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi občina obvesti tudi Upravno enoto.

(2) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

**250. člen**  
**(odmerna odločba zaradi izboljšanja opremljenosti)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odmerno odločbo po uradni dolžnosti.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o neto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc, podatek o površini

stavbnega zemljišča, pa iz evidence stavbnih zemljišč. . V primeru, da podatek o površini stavbnega zemljišča ni razviden iz evidence stavbnih zemljišč, se ta določi kot stavbišče x 2,5.

(3) Odmerno odločbo iz prejšnjega odstavka lahko izda pristojni organ občinske uprave najkasneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

(4) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

#### **251. člen** **(akontacija komunalnega prispevka)**

(1) Občina po uradni dolžnosti odmeri lastniku urejenega zazidljivega zemljišča akontacijo komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

(3) Pri odmeri komunalnega prispevka za potrebe gradnje se akontacija komunalnega prispevka upošteva v delu komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča, ki odpade na gradbeno parcelo.

(4) Natančnejša merila za odmero akontacije komunalnega prispevka določi Minister.

#### **252. člen** **(pogodba o priključitvi)**

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

#### **253. člen** **(vračilo komunalnega prispevka)**

(1) Če investitor plača komunalni prispevek zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila tistega dela plačanega komunalnega prispevka ki je bil odmerjen na podlagi neto tlorisne površine objekta. Del komunalnega prispevka, ki je bil odmerjen na podlagi površine gradbene parcele se obravnava kot akontacija komunalnega prispevka in se investitorju ne povrne.

(2) Določila prejšnjega odstavka veljajo samo za investitorja, ki je neposredno plačal komunalni prispevek. Pravni nasledniki niso upravičeni do vračila plačanega komunalnega prispevka.

(3) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka v roku dveh let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

(4) Po preteku roka iz prejšnjega odstavka investitor ni upravičen do vračila komunalnega prispevka, vendar pa se tako zanj kot njegove pravne naslednike znesek plačanega komunalnega prispevka upošteva pri novi investiciji in odmeri komunalnega prispevka, vendar zgolj v obdobju naslednjih 15 let od prvotnega plačila. Po tem roku je plačani komunalni prispevek v tistem delu, ki je bil odmerjen na podlagi neto tlorisne površine objekta, last občine.

#### **254. člen** **(zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

(2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

(3) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

(4) Komunalni prispevek se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščene objekta.

#### **255. člen** **(občinske oprostite plačila komunalnega prispevka)**

(1) Občina lahko predpiše, delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50% v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta ali v primeru rušitve in gradnje novega objekta.

(4) V primeru oprostitev iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna

#### **256. člen** **(namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom)**

(1) Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.

(2) Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

### **VIII. del: SPREMLJANJE STANJA PROSTORA IN PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

#### **1. poglavje: Prostorski informacijski sistem**

#### **257. člen** **(prostorski informacijski sistem)**

(1) Za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem.

(2) Prostorski informacijski sistem vsebuje:

- podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov,
- podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov,
- podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč,
- podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč,
- podatke o pravnih režimih, ki se vodijo v zbirki pravnih režimov,
- druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike.

(3) Prostorski informacijski sistem vsebuje tudi informacijsko podprte sisteme za vodenje, vzdrževanje, povezovanje in dostop do podatkov iz prejšnjega odstavka.

(4) Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so povezljivi s podatki o nepremičninah.

(5) Za potrebe dostopa do storitev prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi enotna vstopna točka.

(6) Za potrebe vpogleda in dostopa do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi storitev prikaz stanja prostora.

(7) Vlada podrobneje predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, pravila vodenja podatkov in storitev ter medopravilnost podatkov in storitev.

#### **258. člen**

##### **(obveznosti udeležencev pri urejanju prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema)**

(1) Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora, inšpekcijske službe in drugi udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov so dolžni zagotavljati medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za potrebe vodenja postopkov po tem zakonu in po zakonu, ki ureja graditev objektov in poslovati skladno s predpisom iz sedmega odstavka prejšnjega člena ter ministrstvu zagotavljati dostop do podatkov.

(2) Za potrebe vodenja prostorskega informacijskega sistema in zagotavljanja medopravilnosti lahko ministrstvo s posameznimi udeleženci sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti) med udeleženci, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

(3) Udeleženci pri urejanju prostora so dolžni uporabljati storitve prostorskega informacijskega sistema v delih, kjer te podpirajo postopke po tem zakonu in po zakonu, ki ureja graditev objektov.

#### **259. člen**

##### **(zbirka prostorskih aktov)**

(1) V zbirki prostorskih in aktov se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih aktov.

(2) Zbirko prostorskih aktov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z udeleženci pri urejanju prostora v okviru pristojnosti, ki jih imajo s tem zakonom.

(3) Zbirka prostorskih aktov je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(4) Udeleženci pri urejanju prostora so v okviru pristojnosti, ki jih imajo s tem zakonom, dolžni redno in brezplačno posredovati podatke ter zagotavljati popolno in ažurno stanje v zbirki prostorskih aktov.

(5) Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno.

#### **260. člen**

##### **(zbirka podatkov o graditvi objektov)**

(1) V zbirki podatkov o graditvi objektov se vodijo in vzdržujejo podatki o upravnih aktih na področju graditve objektov in druge podatke o graditvi objektov. Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov so:

- podatki o investitorju, izdelovalcu projektne dokumentacije, nadzornemu inženirju, izvajalcu, vodji del, mnenjedajalcu (naziv ali ime in priimek, naslov, EMŠO, matična številka, davčna številka),
- podatki o organu, ki je upravni akt izdal,
- podatki o nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša (številka parcele, številka stavbe šifra katastrske občine),

- drugi podatki o upravnem aktu (identifikacijska številka upravnega akta, vrsta upravnega akta, datum izdaje, dokončnost in pravnomočnosti upravnega akta, zaznamba morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta),
- podatki o gradbeni parceli,
- drugi podatki o graditvi objektov (podatki o projektni dokumentaciji, podatki o zakoličbi objekta, podatki iz gradbenega dnevnika, podatki o začetku gradnje in prijavi dokončanja gradnje ter drugi podatki in dokumentacija v postopku graditve objektov).

(2) Zbirka podatkov o graditvi objektov je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

(3) Zbirko podatkov o graditvi objektov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravnimi organi in drugimi osebami, ki so pristojne za izdajo upravnih aktov, skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov.

(4) Za vodenje upravnih postopkov na področju graditve, ki jih določa zakon, ki ureja graditev objektov, ter za vodenje in upravljanje zbirke podatkov lahko ministrstvo pridobiva, uporablja in obdeluje podatke, vključno z osebnimi podatki, iz naslednjih zbirk podatkov:

- registra prostorskih enot;
- poslovnega registra Slovenije;
- centralnega registra prebivalstva (EMŠO ali davčno številko, spol, datum rojstva, datum smrti, priimek, ime, stalno prebivališče v Sloveniji, začasno prebivališče v Sloveniji, prebivališče v tujini, naslov za vročanje, državljanstvo, oče, mati, zakonec, generalni status, status prebivališča, indikator začasnega bivanja v tujini in stari EMŠO v primeru zamenjave). Za povezovanje evidence se uporablja EMŠO ali davčna številka ali ime in priimek ali stalni ali začasni naslov ali sorodstvene vezi (EMŠO očeta, matere, zakonca);
- zemljiškega katastra (podatki o parceli, ki se vodijo v zemljiškem katastru v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vključno z osebnimi podatki o lastniku in upravljavcu in sicer EMŠO ali MŠ, ime in priimek oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oz. sedež podjetja); povezovalni znak je identifikacijska oznaka parcele;
- katastra stavb (podatki o stavbi in o delih stavb, ki se vodijo v katastru stavb v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vključno z osebnimi podatki o lastniku in upravljavcu in sicer EMŠO ali MŠ, ime in priimek oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oz. sedež podjetja); povezovalni znak je identifikacijska oznaka stavbe ali identifikacijska oznaka parcele;
- zemljiške knjige (firma ali ime in priimek ter sedež ali naslov lastnika in upravljavca s hišno številko, lastninska in zakupna pravica na posameznih parcelah);
- zbirk podatkov o inšpekcijskih postopkih, na področju graditve.

(5) Ministrstvo dostopa do pisnih in grafičnih podatkov iz zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka neposredno z računalniško povezavo, če tehnične možnosti to omogočajo.

(6) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno.

## **261. člen** **(evidenca stavbnih zemljišč)**

(1) Občina za namen prostorskega načrtovanja in izvajanja zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo pristojno za prostor zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o stavbnih in pozidanih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo temeljne podatke za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskega prostorskega akta;
- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje urbane ekonomike;
- izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih

zemljišč za namen bivanja in dela, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;

- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru.

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo podatki o:

- območju zemljišča,
- lastnostih zemljišča,
- povezavi z nepremičninami,
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

(4) Podatke o gradbenih parcelah stavb v evidenci stavbnih zemljišč vzdržuje ministrstvo. Podatke o gradbenih parcelah drugih objektov in podatke o razvojnih stopnjah nezazidanih stavbnih zemljiščih vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejema posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve objektov ali javnih financ. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najkasneje v treh mesecih od njenega nastanka. Ministrstvo za potrebe vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov o pozidanih zemljiščih iz monitoringa.

## **262. člen**

### **(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)**

(1) Za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja v prostoru se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč.

(2) Evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč vodi ministrstvo.

(3) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo podatki o pozidanih zemljiščih, ki so evidentirana v evidenci stavbnih zemljišč, brez podatkov o gradbenih parcelah javnih cest in javne železniške infrastrukture.

(4) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo naslednji podatki o pozidanih zemljiščih:

- območje zemljišča,
- vrsta dejanske rabe,
- delež dejanske rabe na zemljišču,
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

## **263. člen**

### **(zbirka podatkov o pravnih režimih)**

(1) V zbirki podatkov o pravnih režimih se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnih režimih.

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru, ki se nanašajo zlasti na zavarovana in varovana območja po predpisih o ohranjanju narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, upravljanju voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Zbirko podatkov o pravnih režimih vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov.

(4) Zbirka podatkov o pravnih režimih je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture.

(5) Upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov so dolžni zagotavljati popolnost in ažurnost zbirk podatkov, ki so v njihovi pristojnosti ter omogočati ministrstvu uporabo in dostop do podatkov.

(6) Upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov so dolžni posredovati podatke tako, da jih upravljavec prostorskega informacijskega sistema prejme ali lahko uporabi najkasneje na dan javne objave predpisa, s katerim je bil pravni režim vzpostavljen.

(7) Za potrebe vodenja zbirke in zagotavljanja medopravnosti lahko ministrstvo s posameznimi upravljavci zbirk podatkov o pravnih režimih oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti) med udeleženci, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

#### **264. člen** **(monitoring posegov v prostor)**

(1) Za nadzor nad posegi v prostor in evidentiranje sprememb zagotavlja ministrstvo redno izvajanje monitoringa posegov v prostoru.

(2) Monitoring posegov v prostoru se izvaja z metodami daljinskega zaznavanja, terensko identifikacijo neskladja in drugimi ustreznimi metodami.

(3) Identificirana neskladja pozidanih zemljišč s stanjem v evidenci stavbnih zemljišč in zemljiškem katastru se evidentirajo kot neskladja pozidanih zemljišč.

(4) Neskladja pozidanih zemljišč lahko identificira tudi drug organ ali posameznik in jih posreduje ministrstvu, ki jih preveri in obdela ter vpiše v evidenco stavbnih zemljišč.

#### **265. člen** **(prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora je storitev, ki omogoča vpogled v podatke in prenos podatkov iz prostorskega informacijskega sistema ter drugih podatkov in vsebuje zlasti:

- prikaz pravnega stanja v prostoru na podlagi prostorskih aktov iz zbirke prostorskih planov in aktov, vključno z namensko rabo prostora in enotami urejanja prostora v kolikor so te določene,
- prikaz podatkov iz zbirke podatkov o graditvi objektov,
- prikaz podatkov o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč,
- prikaz pozidanih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč iz evidenc dejanskih rab prostora,
- prikaz podatkov iz zbirke podatkov o pravnih režimih in
- prikaz podatkov o nepremičninah ter topografskih in kartografskih podatkov.

(2) Prikaz stanja prostora mora omogočati vpogled v podatke in prenos podatkov. Vpogled v podatke se vzpostavi v obliki spletnega grafičnega pregledovalnika.

(3) Podatki iz prikaza stanja prostora so obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov.

## **2. poglavje: Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja**

#### **266. člen** **(sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja)**

Za potrebe ugotavljanja stanja in trendov prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja ter pripravo poročila o stanju na področju prostorskega razvoja.

#### **267. člen** **(poročilo o stanju prostorskega razvoja)**

(1) Vlada Državnemu zboru RS vsake štiri leta predstavi poročilo o stanju prostorskega razvoja, ki ga pripravi Ministrstvo za prostor, potrdi pa Komisija za prostorski razvoj. Poročilo vsebuje analizo stanja in trendov prostorskega razvoja, analizo izvajanja strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za spremembe in dopolnitve Strategije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Ministrstvo za prostor po lastni oceni pripravlja tudi problemska ali tematska poročila.

(3) Lokalne skupnosti vsake štiri leta pripravijo poročilo o stanju prostorskega razvoja na njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in trendov prostorskega razvoja občine, analizo izvajanje občinskih prostorskih aktov ter predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov v obsegu in ga objavijo na krajevno običajen način. Poročilo pripravijo občine, ki imajo sprejet in veljaven občinski prostorski plan, pri ostalih občinah pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana.

(4) Pripravljalavec regionalnega prostorskega plana vsaka štiri leta po sprejemu regionalnega prostorskega plana pripravi poročilo o prostorskem razvoju za območje regionalnega prostorskega plana. Poročilo služi tudi kot osnova za načrtovanje kohezijske politike in je navezano na analizo stanja po predpisih o skladnem regionalnem razvoju. Vsebina poročila se lahko podrobneje določi v posameznem regionalnem prostorskem planu.

## **IX.del: KAZENSKE DOLOČBE**

### **268. člen (nadzorstvo)**

(1) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na ravnanja izdelovalcev in odgovornih vodij, opravljajo gradbeni inšpektorji, ki izpolnjujejo pogoje za prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo pooblaščen arhitekta in inženirje.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na napoved odmere izravnalnega prispevka, opravljajo davčni inšpektorji.

### **269. člen (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)**

(1) Z globo od 3.000 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 43. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če nastopa kot odgovorni vodja, pa ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 43. člena tega zakona.

### **270. člen (prekrški občinskega urbanista)**

Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se za prekršek kaznuje občinski urbanist, če v občini, kjer dela, nastopa kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov ali če izdeluje projektno dokumentacijo, na podlagi katere se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradi objekt v nasprotju s petim odstavkom 44. člena tega zakona.

### **271. člen (prekrški iz naslova izravnalnega prispevka)**

(1) Z globo od 2.000 do 75.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne predloži napovedi za odmero izravnalnega prispevka v skladu z drugim odstavkom 241. člena tega zakona.

(2) Z globo od 400 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 200 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če ne predloži napovedi za odmero izravnalnega prispevka v skladu z drugim odstavkom 241. člena tega zakona.

**272. člen**  
**(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)**

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

**X.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

**1. poglavje: Veljavnost in spreminjanje obstoječih prostorskih aktov**

**273. člen**  
**(veljavnost in spremembe državnih prostorskih aktov)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04). Spreminja se lahko po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo in sprejem Strategije.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; v nadaljnjem besedilu: Uredba o PRS), njeno spreminjanje pa ni dopustno. Posamezni deli Uredbe o prostorskem redu Slovenije se nadomeščajo s pravili državnega prostorskega reda po tem zakonu. Uredba, s katero se v skladu s tem zakonom sprejme pravila državnega prostorskega reda, izrecno določi, katere določbe Uredbe o PRS razveljavlja.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi:

- prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi 41. člena in 45.a do 45.j člena ZUN;
- državni lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZPNačrt;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUPUDPP;
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZDVGOMP);
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZUOPZP);
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo).

(4) Prostorski akti iz prejšnjega odstavka se štejejo za DPN, spreminjajo pa se po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo le-tega.

**274. člen**  
**(veljavnost in spremembe občinskih in medobčinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski strateški prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak. Šteje se za občinski prostorski plan po tem zakonu in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak, pri čemer:

- se njegov strateški del šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo in sprejem le-tega;
- se njegov izvedbeni del šteje za OPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski podrobni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak. Šteje se za OPPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo le-tega.

(4) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi regionalni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt. Znotraj ureditvenega območja se na območju vsake udeleženih občin šteje za OPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

## **275. člen**

### **(veljavnost in spremembe občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi drugih predpisov)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorski sestavinami občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Njihovo spreminjanje ni dopustno, veljati pa prenehajo z uveljavitvijo OPN po tem zakonu, najkasneje pa s 31. decembrom 2021.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji iz 25. člena ZUN. Spreminjajo se po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, veljati pa prenehajo veljati z dnem uveljavitve OPN po tem zakonu, najkasneje pa s 31. decembrom 2021. S tem datumom se tudi ustavijo nedokončani postopki sprememb teh aktov.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUNDPP, občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter zazidalni načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78), spreminjajo pa se po postopku, kot je s tem zakonom določen za OPPN.

(4) Ob sprejemu OPN občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka oziroma njihove posamezne sestavine so bodisi v neskladju z OPN, bodisi so že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu z navedenim odlokom razveljavi. Če občina ugotovi skladnost teh aktov, se štejejo za OPPN in se spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

## **276. člen**

### **(veljavnost in spremembe prostorskih ukrepov)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi uredbe in odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, sprejeti na podlagi ZUreP-1 in ZUPUDPP, ki z dnem uveljavitve tega zakona še niso izpolnili pogojev za prenehanje njihove veljavnosti.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi odloki o zakoniti predkupni pravici občine po ZUreP-1, spreminjajo pa se po postopku, kot je za odlok o določitvi območja predkupne pravice občine določen s tem zakonom.

## **2. poglavje: Nadaljevanje in dokončanje postopkov prostorskih aktov v pripravi**

## **277. člen**

### **(dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZUPUDPP)**

(1) Če je ob uveljavitvi tega zakona postopek priprave državnega prostorskega načrta v skladu z ZUPUDPP v fazi načrtovanja in študije variant, se postopek priprave nadaljuje:

- po določbah od 82. člena tega zakona dalje, če gre za prostorske ureditve državnega pomena, za katere se v skladu s tem zakonom pripravi DPN, ali
- po določbah od 85. člena tega zakona dalje, če gre za prostorske ureditve državnega pomena, za katere se v skladu s tem zakonom izbere najustreznejša varianta, pripravi DPPN in izda celovito dovoljenje.

(2) Če je ob uveljavitvi tega zakona postopek priprave državnega prostorskega načrta v skladu z ZUPUDPP v kasnejši fazi priprave, se postopek priprave nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po določbah 82. člena tega zakona nadaljuje tudi priprava državnega prostorskega načrta, katerega postopek priprave je ob uveljavitvi tega zakona v kasnejši fazi, če tako predlaga pobudnik.

#### **278. člen**

##### **(nadaljevanje postopkov iz 42. in 43. člena ZUPUDPP)**

(1) Če je ob uveljavitvi tega zakona v teku postopek sodelovanja države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena v skladu z 42. členom ZUPUDPP, se postopek nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

(2) Če je ob uveljavitvi tega zakona v teku postopek načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta v skladu s 43. členom ZUPUDPP, se postopek nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

#### **279. člen**

##### **(nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov, začelih na podlagi ZUOPZP)**

Postopka priprave lokacijskih načrtov, začeta po ZUOPZP na podlagi Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Macesnik v Občini Solčava (Uradni list RS, št. 92/03 in 85/07) in Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Slano Blato v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 23/04), se nadaljujeta po določbah 87. člena tega zakona, pri čemer pripravljavec pred pripravo osnutka DPN oceni, ali je treba pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora iz šestega in sedmega odstavka 82. člena tega zakona.

#### **280. člen**

##### **(dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZPNačrt)**

(1) Postopki priprave občinskega strateškega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodeni na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za občinski prostorski plan po tem zakonu.

(2) Postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodeni na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb, pri čemer:

- se strateški del občinskega prostorskega načrta šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu,
- se izvedbeni del občinskega prostorskega načrta šteje za OPN.

(3) Postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodeni na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za OPPN.

(4) Postopki priprave regionalnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodeni na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se znotraj ureditvenega območja na območju vsake udeležene občine štejejo za OPN.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se v postopkih priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZPNačrt, z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj, smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo prevlado javne koristi.

### **3. poglavje: Sprejem regionalnih prostorskih planov**

#### **281. člen (rok za sprejem regionalnih prostorskih planov)**

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najkasneje do 1. januarja 2023.

#### **282. člen (uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije)**

(1) Določbe petega odstavka 57. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina v območju razvoje regije, za katero je sprejet regionalni prostorski plan ali akcijski program za izvajanje Strategije, prilagodi svoj občinski prostorski plan v roku enega leta od sprejema teh aktov, do takrat pa se vsebine iz petega odstavka 52. člena tega zakona, določene v občinskem prostorskem planu, ki so v neskladju s temi akti, ne uporabljajo. V primeru dvoma glede neskladja, o njem odloči Ministrstvo.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se občina lahko odloči, da z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana razveljavi in preneha uporabljati svoj občinski prostorski plan.

#### **283. člen (nadomestno ukrepanje države)**

(1) Če regionalni prostorski plan ni sprejet do roka iz 281. člena tega zakona, ga pripravi in sprejme država kot del akcijskega programa za izvajanje Strategije.

(2) Ministrstvo predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju. Sorazmerni delež stroškov, povezanih z nadomestnim ukrepanjem države, nosijo občine.

(3) Tako sprejet akcijski program ima pravno naravo regionalnega prostorskega plana, ki ga nadomešča.

### **4. poglavje: Vsebinske in postopkovne uskladitve OPN z zahtevami tega zakona**

#### **284. člen (vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja)**

(1) Ne glede na določbe tega zakona, po katerih se občinski prostorski načrti, ki so bili z dnem njegove uveljavitve že veljavni, in občinski prostorski načrti, ki so z dnem njegove uveljavitve še v pripravi, štejejo ali se bodo po sprejemu šteli kot OPN, so občine najkasneje do 1. januarja 2023 dolžne te OPN uskladiti z določbami tega zakona glede določanja ureditvenih območij naselij in določanja območij za dolgoročni razvoj naselij, če so na njihovem območju naselja, ki se jim skladno s tem zakonom določa ureditveno območje naselja in če so na njihovem območju naselja, ki se lahko širijo in imajo potrebo po tem.

(2) Za namen prejšnjega odstavka:

- lahko občine, ki z dnem uveljavitve tega zakona vodijo postopke za sprejem prvega ali spremembe veljavnega občinskega prostorskega načrta na podlagi

- ZPNačrt, naseljem iz prejšnjega odstavka že določijo ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij skladno z določbami tega zakona,
- morajo občine prvokrat, ki začnejo postopke za spremembe OPN, ki se po določbah tega zakona štejejo kot taki, v teh postopkih določiti tudi ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij, razen če gre za postopke revizije OPN.

#### **285. člen**

##### **(vsebinska uskladitev glede namenske rabe posamične poselitve)**

Določba četrtega odstavka 32. člena tega zakona se za posamezen OPN izvede ob prvih njegovih spremembah po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč. V času od vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč do uveljavitve OPN ali njegovih sprememb, s katerimi se izvede prilagoditev prikazovanja namenske rabe posamične poselitve, se namenska raba v OPN šteje kot informativna.

#### **286. člen**

##### **(vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije)**

Določbe drugega odstavka 105. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina v območju razvoje regije, za katero je sprejet regionalni prostorski plan ali akcijski program za izvajanje Strategije, ali občina, ki je sprejela občinski prostorski plan, prilagodi svoj OPN v roku enega leta od sprejema občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana, ali akcijskega programa za izvajanje Strategije, do takrat pa se prostorske ureditve lokalnega pomena, načrtovane v OPN, ki so v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije ali občinskim prostorskim planom, ne uporabljajo. V primeru dvoma glede neskladja, o njem odloči Ministrstvo.

### **5. poglavje: Delovanje Komisije za prostorski razvoj**

#### **287. člen**

##### **(začetek delovanja komisije za prostorski razvoj)**

(1) Komisija za prostorski razvoj začne z delovanjem v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

(2) Ministrstvo pripravi poslovnik iz osmega odstavka 38. člena tega zakona v roku dveh mesecev po njegovi uveljavitvi, tako da ga lahko Komisija za prostorski razvoj obravnava na svoji prvi seji.

### **6. poglavje: Zemljiške službe**

#### **288. člen**

##### **(ustanovitev zemljiških služb)**

(1) Občina ustanovi zemljiško službo po določilih tega zakona v roku dveh let od njegove uveljavitve.

(2) Če občina v roku iz prejšnjega odstavka ne ustanovi zemljiške službe, postane izravnalni prispevek, ki se odmeri na območju te občine, prihodek državnega proračuna.

### **7. poglavje: Prostorski informacijski sistem**

**289. člen**  
**(obstoječi prostorski podatki)**

Prostorski podatki, nastali na podlagi določb 84. člena ZPNačrt, postanejo del prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

**290. člen**  
**(enotna vstopna točka)**

Ministrstvo vzpostavi enotno vstopno točko do 1. januarja 2021. Do vzpostavitve enotne vstopne točke ministrstvo za objavljane gradiv v postopkih priprave prostorskih aktov po tem zakonu zagotavlja spletno mesto prostorskega informacijskega sistema, ki ga vzpostavi v roku 6 mesecev po začetku veljavnosti tega zakona.

**291. člen**  
**(vzpostavitev prikaza stanja za območje celotne države)**

Do vzpostavitve prikaza stanja prostora iz 265. člena tega zakona se podatki iz prikaza stanja prostora pridobivajo pri posameznih upravljavcih zbirk podatkov.

**292. člen**  
**(storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov)**

(1) Storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov se vzpostavijo do 1. januarja 2021.

(2) Do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov:

- se gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi pripravljavec, objavljajo na spletnih straneh pripravljavca;
- se gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi Ministrstvo, objavljajo na spletnem mestu prostorskega informacijskega sistema, do njegove vzpostavitve pa na spletnih straneh Ministrstva.

(3) Ne glede na določbe prve alineje prejšnjega odstavka:

- se osnutek in predlog OPN, vključno s predlogom OPN v kratkem postopku, od dneva uveljavitve tega zakona pa do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena, objavljata na spletnih straneh Ministrstva po tem, ko to prejme vlogo za njuno objavo in ko v roku 7 dni od tega prejema preveri, ali je gradivo v predpisani obliki, in o tem obvesti občino;
- se osnutek okoljskega poročila v postopku priprave OPN od dneva uveljavitve tega zakona pa do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena objavlja na spletnih straneh Ministrstva, o čemer Ministrstvo obvesti občino in ministrstvo, pristojno za varstvo okolja.

(4) Do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov se ne glede na določbe drugega odstavka 67. člena tega zakona identifikacijsko številko prostorskega akta v postopku občinskega prostorskega načrtovanja dodeli Ministrstvo ob objavi sklepa o pripravi prostorskega akta, v postopku državnega prostorskega načrtovanja pa, ko prejme pobudo.

**8. poglavje: Upravni postopki**

**293. člen**  
**(dokončanje upravnih postopkov)**

(1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

(2) Razlastitveni postopki, ki do uveljavitve tega zakona niso pravnomočno končani, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

(3) Komasacijski postopki se dokončajo na podlagi doslej veljavnih predpisov.

## **9. poglavje: Določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam v individualnem postopku**

### **294. člen (določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam)**

(1) Gradbeno parcelo stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo tega zakona (v nadaljevanju: obstoječa stavba), določi upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, ob smiselni uporabi določb 210. člena tega zakona na zahtevo lastnika stavbe, države ali občine.

(2) Če je obstoječa stavba v lasti več oseb, je zahteva za določitev njene gradbene parcele posel rednega upravljanja stavbe.

(3) Gradbena parcela obstoječe stavbe obsega zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz 206. člena tega zakona, ne glede na določbe veljavnega prostorskega akta.

(4) Šteje se, da zemljišče iz prvega odstavka 206. člena tega zakona predstavlja tisto zemljišče, ki je določeno v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba zgrajena, v upravni odločbi, na podlagi katere je bilo k stavbi določeno funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela po dosedanjih predpisih, ali v odločbi o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi.

(5) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko lastnik stavbe zahteva, da se kot zemljišče iz prvega odstavka 206. člena tega zakona določi stavbno zemljišče, ki je bilo do uveljavitve tega zakona v naravi urejeno in dejansko uporabljano kot gradbena parcela stavbe, pri čemer na tak način določena gradbena parcela stavbe ne more presegati morebitne maksimalne površine gradbene parcele stavbe, ki je bila predpisana v prostorskem aktu, veljavnem na dan uveljavitve tega zakona.

## **10. poglavje: Določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam – masovni postopek**

### **295. člen (masovni zajem podatkov)**

(1) Ministrstvo pripravi predlog gradbenih parcel stavb in gradbenih parcel drugih gradbenih inženirskih objektov.

(2) Predlog gradbenih parcel se pripravi z masovnim zajemom na podlagi podatkov:

- dejanskega stanja v naravi z ustvarjenimi in naravnimi mejami,
- stanja evidentiranih nepremičnin in lastništva na njih,
- namenske rabe prostora z določili veljavnih prostorskih aktov.

(3) Minister predpiše metodologijo za masovni zajem podatkov o gradbenih parcelah.

### **296. člen (individualno obvestilo in začetna vzpostavitev)**

(1) O predlogu gradbene parcele upravna enota z obvestilom seznaní osebo, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnik stavbe. Obvestilo o predlogu gradbene parcele vsebuje grafične in opisne podatke o gradbeni parceli ter pouk o možnostih pošiljanja pripomb.

(2) Obvestilo se posreduje po pošti na naslov stalnega bivališča oziroma poslovní naslov lastnika stavbe, ki je vpisan v zemljiški knjigi, če tam ni vpisan naslov, pa se obvestilo objavi na oglasni deski in na enotnem državnem portalu e-uprava. Če je stavba po podatkih zemljiške knjige v etažni lastnini in ima po podatkih registra nepremičnin upravnika, se ne glede

na določbo prejšnjega odstavka obvestilo posreduje upravniku. Obvestilo se ne posreduje po pošti Republiki Sloveniji, občinam in upravljavcem javnega dobra, temveč se objavi na enotnem državnem portalu e-uprava.

(3) Upravna enota javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb k predlogu gradbenih parcel. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni. Rok začne teči, ko so obvestila poslana vsem naslovnikom iz prvega odstavka tega člena.

(4) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka pošljejo pripombe k predlogu gradbenih parcel. Lastniki nepremičnin iz prvega odstavka tega člena lahko pripombe pošljejo elektronsko ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za nepravilno določitev gradbene parcele.

(5) Upravna enota vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga gradbenih parcel. Upravna enota prejete pripombe rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in občino.

(6) Upravna enota predlog gradbenih parcel posreduje ministrstvu, ki jih vpiše v evidenco stavbnih zemljišč.

#### **297. člen**

##### **(evidentiranje gradbenih parcel v nepremičninskih evidencah)**

(1) Upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra, na podlagi podatkov evidence stavbnih zemljišč o gradbenih parcelah in obstoječih stavb v zemljiškem katastru po uradni dolžnosti evidentira podatek, da je zemljiška parcela gradbena parcela stavbe, in, če je to potrebno za evidentiranje gradbene parcele obstoječe stavbe po prvem odstavku 208. člena tega zakona, odloči o združitvi zemljiških parcel.

(2) Če je to potrebno za evidentiranje gradbene parcele obstoječe stavbe v zemljiški knjigi po prvem in drugem odstavku 209. člena tega zakona, se spremembe v zemljiški knjigi vpišejo po uradni dolžnosti na podlagi obvestila upravnega organa, pristojnega za vodenje zemljiškega katastra.

#### **298. člen**

##### **(obvestilo o spremembah v nepremičninskih evidencah)**

(1) Upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra, pred evidentiranjem sprememb v nepremičninskih evidencah po določbah prejšnjega člena o tem obvesti osebo, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnik stavbe.

(2) Obvestilo iz prejšnjega odstavka vsebuje sledeče podatke:

- podatki o identifikacijskih oznakah zemljišča in stavbe,
- pouk o domnevi gradbene parcele obstoječe stavbe in posledičnih spremembah evidentiranja v nepremičninskih evidencah po določbah prejšnjega člena,
- pouk o možnostih za izpodbijanje domneve gradbene parcele obstoječe stavbe.

(3) Obvestilo se posreduje po pošti na naslov stalnega bivališča oziroma poslovni naslov lastnika stavbe, ki je vpisan v zemljiški knjigi, če tam ni vpisan naslov, pa se obvestilo objavi na oglasni deski in na enotnem državnem portalu e-uprava.

(4) Če je stavba po podatkih zemljiške knjige v etažni lastnini in ima po podatkih registra nepremičnin upravnika, se ne glede na določbo prejšnjega odstavka obvestilo posreduje upravniku.

(5) Obvestilo se ne posreduje po pošti Republiki Sloveniji, občinam in upravljavcem javnega dobra, temveč se objavi na enotnem državnem portalu e-uprava.

#### **299. člen**

##### **(domneva gradbene parcele obstoječe stavbe)**

Dokler gradbena parcela obstoječe stavbe ni določena na način iz 294. člena tega zakona, se šteje, da obsega zemljišče, ki ga je določilo ministrstvo, pristojno za prostor, ob začetni vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč.

**300. člen**  
**(izpodbijanje domneve gradbene parcele obstoječe stavbe)**

(1) Domneva gradbene parcele obstoječe stavbe iz prvega odstavka 297. člena tega zakona se lahko izpodbije le z odločbo o določitvi gradbene parcele stavbe iz 294. člena tega zakona.

(2) Če upravičena oseba v roku \_\_\_ od uveljavitve tega zakona zahteva določitev gradbene parcele obstoječe stavbe po 294. členu tega zakona in o tem obvesti upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra, se določbe 297. člena tega zakona ne uporabljajo, razen če je zahteva za določitev gradbene parcele zavržena ali je postopek ustavljen.

**11. poglavje: Evidentiranje stavbnih zemljišč**

**301. člen**  
**(evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju)**

(1) Do vzpostavitve informacijskega sistema evidentiranja nepremičnin in graditve objektov, se evidentiranje gradbene parcele izvaja samo za parcele, ki predstavljajo celotne zemljiške parcele.

(2) Evidentiranje se izvaja v zemljiškem katastru z evidentiranjem identifikatorja gradbene parcele na zemljiški parceli.

(3) Gradbene parcele, ki ne predstavljajo celotne zemljiške parcele se do 1. januarja 2021 izdelajo v digitalni obliki in se hranijo v zbirki podatkov o graditvi. Digitalni podatki morajo biti pripravljeni na način, ki bo po 1. januarju 2021 omogočal evidentiranje gradbenih parcel v zemljiški kataster po uradni dolžnosti.

**12. poglavje: Prenehanje veljavnosti in uporaba predpisov**

**302. člen**  
**(razveljavitev in uporaba zakonov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, še naprej pa se uporabljajo tiste določbe ZPNačrt in ZUPUDPP, potrebne za dokončanje postopkov iz 277., 278. in 280. člena tega zakona.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka še naprej velja 89. člen ZPNačrt, pri čemer se med podatke o omrežjih in objektih gospodarske infrastrukture, ki se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture, šteje tudi evidenca o planinskih poteh po predpisih, ki urejajo planinske poti.

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 133. do vključno 140. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15 in 102/15).

**13. poglavje: Podzakonski predpisi**

**303. člen**  
**(uporaba podzakonskih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona se kot predpis:

- četrtega odstavka 224. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- kot predpis iz sedmega odstavka 257. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10– ZUPI);
- iz drugega odstavka 32. člena tega zakona se še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07);
- iz drugega odstavka 45. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o določitvi kriterijev za izkazovanje pomembnejših dosežkov delovanja društva za podelitev statusa društva v javnem interesu na področju prometa, energije in prostora (Uradni list RS, št. 35/14 in 4/17)
- iz 68. člena tega zakona se še naprej uporabljajo Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 106/11), Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07);
- iz sedmega odstavka 128. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o podrobnejši obliki in načinu izdaje lokacijske informacije (Uradni list RS, št. 35/04);
- iz osmega odstavka 222. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08);
- iz drugega odstavka 246. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- iz prvega odstavka 247. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07).

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi in se še naprej uporablja:

- Pravilnik o katastru komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture (Uradni list RS, št. 55/15);
- Pravilnik o katastrih gospodarske javne infrastrukture javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 28/11);
- Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08).

(3) Vsi predpisi iz prvega in drugega odstavka tega člena se štejejo kot skladni s tem zakonom.

#### **304. člen** **(prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov)**

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati:

- Uredba o merilih in pogojih za določitev prostorskih ureditev državnega pomena (Uradni list RS, št. 103/13), še naprej pa se uporablja za dokončanje postopkov iz 307. in 308. člena tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave regionalnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), še naprej pa se uporablja za dokončanje postopkov iz četrtega odstavka 310. člena tega zakona.

#### **305. člen** **(izdaja podzakonskih aktov)**

V roku devetih mesecev po uveljavitvi tega zakona izda Minister predpise iz:

- drugega odstavka 45. člena tega zakona;

- devetega odstavka 115. člena tega zakona;
- šestega odstavka 125. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 177. člena tega zakona;
- osmega odstavka 231. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 251. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 295. člena tega zakona.

#### **14. poglavje: Končna določba**

##### **306. člen (začetek veljavnosti zakona)**

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2018.

### III. OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu (predmet zakona)

Člen določa predmet zakona in nakazuje njegovo notranjo strukturo. Prvi in drugi del sta namenjena ciljem, načelom in pravilom urejanja prostora, ki se dosegajo skozi vsebine in postopke priprave prostorskih in drugih aktov po tem zakonu. Tretji del ureja deležnike urejanja prostora. Sledi del, ki ureja prostorske strateške akte, temu pa sledi poglavje o prostorskem izvedbenem načrtovanju (in dovoljevanju) na državni in lokalni ravni. Naslednji velik vsebinski sklop so prostorski ukrepi in zemljiška politika, zadnji del pa ureja prostorski informacijski sistem in spremljanje stanja v prostoru.

Člen tudi navaja direktive EU, ki se z njim prenašajo v slovenski pravni red.

#### K 2. členu (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

Člen določa namen, cilje in instrumente urejanja prostora. Zakon o urejanju prostora je osrednji državni zakon, s katerim se prostor ureja celovito, od planiranja na državni ravni do izvedbenega načrtovanja na lokalni ravni oziroma podrobnega načrtovanja za posamezne investicije. Skozi planiranje in načrtovanje, ter skozi vse druge ukrepe, ki so vezani na urejanje prostora, se mora več čas zasledovati cilj trajnostnega razvoja, tako da se dosegajo kakovostne življenjske razmere, kvaliteten prostor, ohranja prepoznavnost v prostoru, varuje in ohranja naravno in kulturno dediščino, zmanjšuje verjetnost nastanka naravnih nesreč in omogoča obrambo države. Vsi nameni in cilji se morajo v postopkih zasledovati celovito in usklajeno, tako da se več čas varuje javni interes. Glavni instrumenti oziroma gradniki urejanja prostora so prostorsko načrtovanje, celovito umeščanje, prostorski ukrepi, zemljiška politika ter spremljanje stanja prostora in z vsemi temi sklopi povezane informacijske storitve. Navedeni instrumenti se odražajo tudi v strukturi zakona – njegovih delih in poglavjih.

#### K 3. členu (uporabljeni pojmi)

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v zakonu, so razvrščene po abecednem vrstnem redu. Izrazi, ki niso zajeti v tem členu in se pojavljajo v zakonu, imajo enako pomen, kot jih določa Gradbeni zakon. Gre za pojme, ki se uporabljajo v tem zakonu in deloma tudi že na ravni prostorskega načrtovanja, medtem ko bo pojmovnik, ki bo na ravni predpisa določil glavno nomenklaturu za potrebe uradne uporabe v postopkih priprave prostorskih aktov, postopkih izdaje gradbenih dovoljenj ter drugih uradnih postopkih (torej nekakšen uraden terminološki slovar), sprejet kot del državnega prostorskega reda.

#### K 4. členu (uporabljene kratice)

Člen določa pomen kratic, ki so v zakonu uporabljene z namenom krajšanja določb pri pogostih pojavitvah poimenovanj prostorskih aktov, s čimer se izboljša tudi preglednost in razumljivost besedila.

#### K 5. členu (pristojnosti urejanja prostora):

Člen za državo in občine določa nabor njihovih nalog po tem zakonu in s tem določa in razmejuje pristojnosti.

#### K 6. členu (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

Urejanje prostora mora biti naravnano trajnostno in zasledovati prostorski razvoj. Cilj takega razvoja je ohranjanje prostora, ki je omejen in neobnovljiv vir. Pri prostorskem planiranju in načrtovanju ne sme prihajati do prekomerne pozidave, ampak se morajo potrebe zagotavljati skozi druge premišljene ukrepe, kot so spodbujanje prenov, racionalne razmestitve dejavnosti v prostoru in dopolnjevanje programov, pri čemer se ohranja kakovosten življenjski prostor.

#### K 7. členu (načelo identitete prostora)

Med naravne in grajene vrednote se uvršča predvsem naravna dediščina (krajinski parki, naravni spomeniki), spomeniki kulturne dediščine ter druge prepoznavne vrednote v prostoru, ki so značilne za posamezni prostor. Ohranjanje in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora pomeni tudi ohranjanje in krepitev narodne identitete v prostoru.

#### K 8. členu (načelo usmerjanja poselitve)

Načelo usmerjanja poselitve terja takšno načrtovanje in umeščanje površin, dejavnosti in posegov v prostor, da so te medsebojne skladne oziroma brez motečih vplivov, obenem pa se s pristopom usmerjanja poselitve dosega tudi racionalno rabo prostora. Poselitev naj se usmeri tja, kjer je že zagotovljena gospodarska infrastruktura oziroma je dograditev gospodarske infrastrukture sorazmerna glede na velikost in potrebe novega poselitvenega območja. Upoštevati je potrebno tudi razmestitev družbenih, storitvenih in proizvodnji dejavnosti v prostoru, katerih pravilna umestitev omogoča trajnostno naravnan razvoj.

#### K 9. členu (načelo usklajevanja interesov):

Usklajevanje je temeljni pristop pri urejanju prostora, saj se v njem srečujejo številni interesi, ki so pogosto navzkrižni. Načelo preveva vse nadaljnje postopke po tem zakonu, katerih bistvena značilnost je aktivno sodelovanje deležnikov v prostoru, bodisi skozi formalizirano izvajanje nalog in pristojnosti oblastnih organov (npr. nosilci urejanja prostora), bodisi skozi najširšo javno udeležbo, ter soočenje, pretehtanje in končno sprejemanje odločitev. Pri usklajevanju je potrebno slediti doseganju trajnostnega prostorskega razvoja in varovanja javnega interesa, ki ima prednost pred zasebnim interesom, pri čemer pa ima tudi slednji legitimno vlogo in mora biti aktivno vključen in upoštevan.

#### K 10. členu (načelo strokovnosti)

Omejenost prostora kot vira, ranljivost, obči pomen in pravno varstvo njegovih gradnikov (narava, kmetijska zemljišča, vode) dolgoročnost gradenj in drugih posegov v prostor, znatni investicijski vložki, povezani z urejanjem prostora in graditvijo, vse to so razlogi, da morajo biti posegi v prostor preiščeni. Skladno z načelom strokovnosti morajo odločitve za poseganje v prostor sloneti na strokovnih podlagah ter poznavanju prostora. Urejanje prostora terja sodelovanje strokovnjakov s številnih področij, saj gre za izrazito interdisciplinarno materijo.

#### K 11. členu (načelo sodelovanja javnosti)

Področje urejanja prostora že tradicionalno terja sodelovanje javnosti. Pri zadevah urejanja prostora gre za tipične javne zadeve, kjer se nastajajoče odločitve nanašajo na širok krog subjektov, ki jih bo sprejeta regulacija neposredno zadevala, pa tudi drugih interesentov. Odločitve, ki nastajajo v postopkih prostorskega načrtovanja in drugih postopkih urejanja prostora, imajo dolgoročen vpliv na življenjsko okolje vseh uporabnikov prostora, zato je prav, da ima vsakdo možnost sodelovanja v teh postopkih in da so ti čim bolj transparentni ter vključujoči. To terja aktivno dajanje pobud in predlogov, sodelovanje na temu namenjenih dogodkih, možnost vpogledovanja v gradiva, ki nastajajo v teh postopkih ali na katerih te postopki in določitve temeljijo, ter nenazadnje tudi omogočanje ustreznega pravnega varstva zoper sprejete odločitve.

Člen kot pglavitni način seznanjanja, vpogledovanja in seznanjanja javnosti določa storitve prostorskega informacijskega sistema, možni pa so tudi drugi načini (npr. še vedno se zagotavlja tudi analogna hramba in vpogled v prostorske akte in spremljajoča gradiva).

V širši sklop sodelovanja javnosti sodi tudi zagotavljanje pravnega varstva, ki v tem zakonu predstavlja novost glede na dosedanjo ureditev tega področja, ki se s takšnim varstvom ni ukvarjala.

#### K 12. členu (načelo ekonomičnosti postopka):

Glede na kompleksnost postopkov priprave prostorskih aktov zaradi interdisciplinarne in medresorske (vertikalno in horizontalno) narave vsebin in dela, je ključno, da se ti postopki vodijo ekonomično in pregledno ter brez ponavljanja postopkovnih korakov. Iz tega vidika je še posebej pomembno – sploh na ravni občinskega prostorskega načrtovanja – da naknadne pobude in predlogi, ki nastajajo v kasnejših fazah postopka, tega ne vrnejo v predhodne faze.

#### K 13. členu (nabor in namen državnih pravil urejanja prostora):

Člen uvaja del zakona, ki je v dosedanji zakonski ureditvi urejanja prostora in prostorskega načrtovanja neustrezno izpuščen. Zakon o urejanju prostora mora namreč vsebovati vsaj osnovno vsebinsko regulacijo prostora v obliki temeljnih pravil za ravnanje v njem, sicer ostane samo na ravni regulacije postopkov, kot v pretežni meri to velja za Zakon o prostorskem načrtovanju. Državna pravila urejanja prostora so tista pravila, ki jih v nadaljevanju določa ta zakon, in pa pravila, ki bodo tvorila državni prostorski red kot zbirko standardiziranih pravil, smernic in priporočil. Državna pravila so namenjena celotnemu spektru nalog po tem zakonu, ki jih nato izvajajo zlasti občine, za doseganje takojšnje uporabljivosti pa zakon vsebuje nekatera pravila, ki so izvedljiva neposredno (torej brez vmesne regulacije skozi prostorske akte), kar pa mora biti pri teh pravilih tudi nedvoumno navedeno.

Glavnina zakonskih vsebinskih pravil je tako združena v tem delu zakona, ki predstavlja vsebinski instrumentarij, določbe o posameznih vrstah prostorskih aktov in drugih instrumentov pa urejajo samo uporabo teh gradnikov na konkretnih ravneh urejanja prostora.

#### K 14. členu (sodelovanje in usklajevanje interesov)

Usklajevanje je temeljni postulat urejanja prostora. Terja aktivno udeležbo vseh deležnikov, sploh pa tistih, ki so nosilci in varuhi javnega interesa (nosilci urejanja prostora). Usklajevanje mora potekati med vsemi oblastnimi ravni, horizontalno in vertikalno, vključevati pa mora pa tudi širši vidik, kot je npr. usklajevanje s civilno družbo, prebivalstvom, lastniki nepremičnin ipd. Je ključni mehanizem za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja, zagotavljanje strokovnosti, javne participacije ter drugih načel in temeljnih pravil. V tem smislu je usklajevanje najbolj temeljno počelo urejanja prostora in centralna točka vseh vsebinskih, postopkovnih in organizacijskih vidikov sistema. Usklajevanje vodi k večji preglednosti delovanja deležnikov, k bolj pretehtanim in konsenzualnim rešitvam ter onemogoča, da bi posamezna končna odločitev bila v nasprotju s temeljnimi razvojnimi in varstvenimi zahtevami

#### K 15. členu (vrednotenje vplivov)

Pri urejanju prostora se naj odločitve sprejemajo na podlagi ocene njihovih vplivov na družbo, okolje in gospodarstvo. Medtem ko je področje okolja že danes zastopano v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), pa vplivi na gospodarstvo in družbo pogosto niso predmet zadostne presoje, kar z vidika zagotavljanja trajnostnega razvoja ni primerno. Člen zato odločevalce v procesih urejanja prostora napotuje na celovito ocenjevanje oziroma presojo vplivov njihovih odločitev, pri čemer pa glede okoljske presoje odkazuje na uveljavljene postopke, kot so določeni v predpisih s področja varstva okolja in ohranjanja narave

#### K 16. členu (prevlada javne koristi):

Novoustanovljen institut prevlade ene javne koristi nad drugo je uveden z namenom pospeševanja postopkov in razreševanja konflikta interesov, ki v praksi nastajajo zaradi neuskklajenih sektorskih politik. Institut je predviden kot skrajno sredstvo po tem, ko so možnosti usklajevanja med nosilci urejanja prostora že izčrpane in po strokovni plati ni več možno najti vsestransko sprejemljive in ustrezne rešitve, temveč je potrebna intervencija s politične strani. O prevladi odloča Vlada RS, pri čemer pa se opre na mnenje Komisije za prostorski razvoj kot njenega delovnega telesa. Ključna je pridobitev mnenja ministrstva, ki naj bi bilo v zadevi prevladano glede na javni interes, katerega ščiti. Prevlada je možna pod pogoji, da gre za uresničevanje javne koristi, kot je ta opredeljena z zakonom, da ni rešitev, ki ne bi škodovale drugim javnim koristim, da je učinek prevlade bistveno večji od škodljivih posledic, ki nastanejo, ter so bila predhodno izvedena usklajevanja na strokovni ravni, ki niso bila uspešna. Postopek se sproži na vlogo bodisi pripravljavca prostorskega, ko oceni, da brez tovrstne intervencije ni

možno najti strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve. V praksi to verjetno pomeni, da je prišlo do medsebojne kolizije dveh predpisov, kjer strokovni javni uslužbenci ne morejo sprejeti odločitve ali pristati na odločitev, ki gre v škodo javnemu interesu, katerega zastopajo. Kot posebnost zakon pri tem določa prevlado ene javne koristi nad prevlado javne koristi ohranjanja narave, ki je že sedaj mogoča po zakonu o ohranjanju narave in se še naprej izvaja pod pogoji, kot jih predvideva zakon o ohranjanju narave, in pa prevlado javne koristi na področju voda. Odločba vlade o prevladi je zavezujoča za vse sodelujoče organe v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta. Vlada v tej smeri nosi tudi politične in druge posledice, ki bi lahko nastale zaradi prevlade, hkrati pa ima tudi vso moč, da poskrbi za odpravo morebitne neuskladenosti predpisov.

#### K 17. členu (priprava strokovnih podlag)

Izhajajoč iz načela strokovnosti člen določa pravila za strokovne podlage in strokovno obdelavo problematike pri zadevah urejanja prostora, zlasti prostorskemu načrtovanju. Ob nedvoumni potrebi po strokovno utemeljenih odločitvah člen naslavlja tudi postopkovno in ekonomsko plat izdelave strokovnih podlag. Te se morajo izdelati v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, lahko se uporabijo že obstoječe podlage (če seveda ustrezajo, predvsem v razmerju do dejanskega stanja, sem pa se prištevajo tudi že sprejeti razvojni akti s področij trajnostne mobilnosti, energetske učinkovitosti in prilagajanja na podnebne spremembe). Pripravljajo se lahko tudi skupne strokovne podlage, prav tako pa je dana tudi možnost recenziranja strokovnih podlag, s čimer se potrdi ali ovrže utemeljenost posamezne odločitve v prostoru.

#### K 18. členu (racionalna raba prostora)

Pravilo racionalne rabe prostora izhaja iz načela usmerjanja poselitve, s čimer se zagotavlja premišljeno razmeščanje dejavnosti v prostoru. Na podlagi strokovnih podlag, analize stanje prostora in potreb v prostoru, se raba umešča tako, da ne moti drugih dejavnosti v okolici ter se z okolico združuje in dopolnjuje. Upoštevati je potrebno tudi načelo trajnostnega prostorskega razvoja, tako da se nove potrebe v prostoru prvenstveno zagotavljajo s prenovo, s katero je možno na različne načine doseči kvalitetnejšo izrabo že poseljenega prostora. Pravilo daje tudi podlago za urejanje začasne rabe prostora in pa izrecno podlago za izvajane določenih vrst posegov.

#### K 19. členu (prepoznavnost naselij in krajine)

Pravilo prepoznavnosti naselij in krajine podrobneje definira načelo ohranjanja in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora. Prepoznavna krajina in kvalitete v grajenem okolju se določijo skozi strokovne podlage oziroma so že varovane s pravnimi režimi drugih resorjev. Pravilo usmerja ohranjanje, prenovu in širitev na omenjenih območjih, ki prepoznavnega in kvalitetnega stanja v prostoru ne sme poslabšati, ampak ga mora ohraniti ter krepiti, pri čemer člen za območja prepoznavnosti določa temeljne pvrine, ki jih je pri tem treba upoštevati.

#### K 20. členu (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Ogrožena območja morajo biti deležna posebne pozornosti, saj imajo lahko posegi na omenjenih območjih daljnosežne posledice za varnosti in zdravje ljudi kot tudi za okolje.. Med ta območja spadajo predvsem ogrožena območja predpisih o vodah, območja kjer se morajo upoštevati pravila za zmanjševanje in preprečevanje večjih nesreč in njihovih posledic, ter varnostna območja po predpisih s področja obrambe. Člen tudi neposredno posega v izvajanje posegov v prostor na območju teles odlagališč odpadkov. Skozi uporabo pravil tega člena se zagotavlja varnost in zdravje ljudi ter varuje okolje.

#### K 21. členu (razvoj poselitve):

Člen opredeljuje temeljno sosledje in zahteve pri usmerjanju poselitve, ki se mora nato udejanjati skozi postopke prostorskega načrtovanja ter skozi aktivnosti in ukrepe zemljiške politike. Poselitev se primarno usmerja v ureditvena območja urbanih naselij, znotraj teh pa ima prednost notranji razvoj na način prenove in aktivacije nezadostno izkoriščenih zemljišč.

Vsa poselitve se ne usmerja v naselja, saj obstaja veliko dejavnosti, ki so namenjene in služijo poselitvi, a so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerna za usmerjanje vanje. Za infrastrukturo je tako ali tako značilno, da povezuje in oskrbuje naselja in poteka med njimi, izven naselij pa se načrtuje in ureja tudi posege in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr. turizem) in vire (npr. energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov). Vse te dejavnosti in ureditve se usmerja in načrtuje v t.i. drugih ureditvenih območjih.

Tretja poselitvena kategorija pa je t.i. posamična poselitve. Ta je posledica tradicionalnega oziroma avtohtonega razvoja (t.i. razpršena poselitve v sedanji ureditvi) ali pa stihijskega umeščanja v prostor (t.i. razpršena gradnja). Nova tovrstna poselitve ni dopustna, saj praviloma generira konflikte v prostoru in gre praviloma v škodo drugih prostorskih sistemov (kmetijska zemljišča, narava, območja z omejitvami) ter nosi s seboj visoke stroške komunalnega opremljanja, se pa ravno zaradi načel in pravil o racionalni rab prostora dopušča njeno dopolnjevanje in zaokroževanje

#### K 22. členu (ureditveno območje naselja):

Naselja so temeljni fokus prostorskega načrtovanja. Prostorski razvoj se praviloma usmerja vanje (glej 21. člen), kompleksnost in zahtevnost urejanja prostora pa je tukaj največja. Osnovno vprašanje pri regulaciji naselij pa je, kaj predstavlja ali tvori naselje v prostorsko načrtovalskem smislu (in ne npr. geografskem)? Zakon definira obstoječe naselje kot območje, ki obsega zemljišča, pozidana pretežno s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti, ter odprte grajene in zelene površine. Obstoječe naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Pri tej definiciji gre za naselje kot skupek grajenih struktur, medtem ko je za vprašanja razvoja naselja, vključenosti v odprti prostor, relatije do različnih varstvenih režimov itd., torej za prostorsko-načrtovalski vidik, nujno, da ima naselje svoje celovito območje, ki določeno na grafični način omogoča vezavo različnih pravnih posledic znotraj in navzven takega območja. Tako bodo npr. vse aglomeracije, ni ne bodo del ureditvenega območja naselja, šteje za posamično poselitve in bodo zanje po tem zakonu veljali drugačni vsebinski in postopkovni načini urejanja.

Zakon zato definira t.i. ureditveno območje naselja. To obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov (kmetijska, vodna, gozdna), vendar služijo funkciji poselitve in predstavljajo bodisi enklavo ali smiselno zaokrožitev naselja.

Definicija ureditvenega območja naselja je seveda splošna, območje vsakega naselja pa je treba določiti grafično v OPN.

Iz definicije obstoječega naselja in ureditvenega območja naselja izhaja, da se slednje določa samo za tista naselja, ki jih tvori najmanj deset stanovanjskih stavb. Pravilo je torej zgolj številčno, kar pomeni, da bo določitev konkretnih ureditvenih območij naselij v mejnih primerih terjalo ustrezen načrtovalski pristop in utemeljitev, bolj podrobna pravila pa na to temo lahko uredi tudi državni prostorski red.

#### K 23. členu (notranji razvoj naselij):

Skladno s predhodnim členom je notranji razvoj naselij poglobljen mehanizem razvoja in usmerjanja poselitve. Člen določa temeljna pravila za doseganje notranjega razvoja naselja, s poudarkom na prenovi in uporabi ter aktivaciji prostih površin ter vzpostavljanju zelenega sistema s podrejeno vlogo drugih prostorskih sistemov v naselju, ki so sicer elementi odprtega prostora (kmetijska zemljišča, vodna in gozdna zemljišča).

#### K 24. členu (širitev ureditvenega območja naselja):

Kljub primarnemu pravilu po usmerjanju razvoja poselitve z notranjim razvojem naselja, zakon dopušča in omogoča tudi širitev naselij. Primarno je ta dopustna za urbana naselja, v drugem odstavku pa so določeni tudi pogoji, pod katerimi se dopušča širitev drugih naselij. Ker pa

Širitev naselja ne more biti stihijska in posamična, temveč organizirana, načrtovana in strokovno utemeljena, se jo usmerja v za to primerna območja, poimenovana kot območje za dolgoročni razvoj naselja, ki je nato obdelano v naslednjem členu.. Širitev na ta zemljišča bo praviloma etapna, z aktivacijo zemljišč glede na potrebe.

#### K 25. členu (območje za dolgoročni razvoj naselij):

Člen opredeljuje območje za dolgoročni razvoj naselja. Prvi odstavek določa splošno opredelitev, ki je v tem, da območje za širitev ne predstavlja neposredno zazidljivih površin, temveč gre za dolgoročno rezervo, ki se lahko aktivira etapno in skladno z dejanskimi potrebami. V drugem odstavku so določeni parametri za njegovo določanje v konkretnih primerih, ki izhajajo iz temeljnih načel tega zakona, zlasti načela trajnostnega prostorskega razvoja

Skladno s temeljnimi pravili tega zakona je za naselja ustreznega ranga kljub primarni usmeritvi v spodbujanje notranjega razvoja naselij možna tudi širitev. Pod kakšnimi pogoji in za katera naselja je možna širitev, določajo temeljna pravila (glej 20 in 22. člen), okvirna območja za dolgoročni razvoj določata regionalni prostorski plan oziroma občinski prostorski plan, v predmetnem členu pa so določena pravila, kako se območje za širitev oziroma dolgoročni razvoj naselja določa na izvedbeni ravni za posamezna naselja kot zavezujoč režim za bodoče širitve naselja.

Območje za dolgoročni razvoj se bo naseljem okvirno določilo v regionalnem oziroma občinskem prostorskem planu, izvedbeno pa v OPN. Čeprav gre v osnovi za strateško in dolgoročno vsebino, je opredeljevanje tega območja na izvedbeni ravni potrebna zaradi nekaterih implikacij, ki jih ima z vidika izvajanja prostorskih ukrepov po tem zakonu, predvsem pa tudi zaradi posledic, ki jih ima za nadaljnje ravnanje v prostoru. Območje za širitev naselja predstavlja drugačno kategorijo prostorskega razvoja kot spreminjanje namenske rabe posameznih zemljišč za individualne potrebe in kot tako ne bi smelo biti podvrženo enaki obravnavi. Določitev območja za širitev naselja mora biti predmet razmisleka, preveritve in uskladitve z nosilci urejanja na planski ravni (regionalni in občinski), na izvedbeni ravni pa nato ne sme več prihajati do usklajevanja in pogajanja za vsako zemljišče posebej, kar je sicer značilno za postopke priprave OPN, kadar so ti obravnavani s strani nosilcev urejanja prostora. Ko se območje za širitev preveri, uskladi in določi na ravni regionalnega ali občinskega plana, preide v domeno usmerjanja poselitve, občina pa dialog glede njegove aktivacije vodi praviloma le še z Ministrstvom kot nosilcem razvoja poselitve. Predlagateljica želi s tem doseči različno obravnavo prostorskega razvoja in usmerjanja poselitve. Naselja, sploh tista večja, ki imajo svojo vlogo in pomen v omrežju naselij, so nosilci občega razvoja družbe, zato morajo ob vsej pozornosti, ki je namenjena varovanju kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč ter njihovega pomena in funkcij, imeti možnost nadzorovanega, usmerjenega in strokovno utemeljenega razvoja. Posamična poselitve in njene potrebe so naslovljene s drugačnimi regulacijskimi mehanizmi in ji zakon namenja drugačen pomen, zato je temu primerna tudi različna obravnavo v primerjavi z naselji. Sedanja ureditev takšnega razlikovanja nima oziroma je ostalo na deklaratorni ravni, zato je v zadnjih letih pri prostorskem načrtovanju bilo dano premalo poudarka na razvoj (notranji in širitveni) naselij oziroma se je ta enačil in izgubljal na račun t.i. individualnega pobudbenega urbanizma. Slednji sedaj dobiva svoj mehanizem skozi dopolnilno gradnjo, prostorsko načrtovanje na ravni OPN pa se mora začeti ukvarjati predvsem z naselji.

#### K 26. členu (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

Pravilo o zagotavljanju zadostnih javnih površin v naselju se predvsem uporablja skupaj s pravilom o notranjem razvoju in širitvi naselja. Javne površine po tem zakonu se delijo na zelene in grajene površine in so dostopne vsem pod enakimi pogoji. S pravilom se zagotavljajo zadostne površine za preživljanje prostega časa, dosegajo se ugodni klimatski pogoji za življenjske razmere, varstvo pred hrupom, ter povezovanje naselja in urbanih struktur z zalednimi območji oziroma odprtim prostorom. Območja in velikost odprtih površin se določa skozi strokovne podlage, pri tem pa je potrebno zagotoviti ustrezno razporeditev v naselju, tako da bodo dostopne vsem. Javne površine se praviloma ne spreminjajo v druge namenske rabe prostora, temveč se ohranjajo in razvijajo glede na potrebe naselja in njegovih prebivalcev

#### K 27. členu (načrtovanje družbene infrastrukture)

Pravilo o načrtovanju družbene infrastrukture zagotavlja enakomerno razporeditev družbene infrastrukture v naselju, tako da je ta široko dostopna. Pod družbeno infrastrukturo se uvrščajo dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti. Pri uvrščanju posameznih dejavnosti in njihovi razmestitvi je za doseganje višje kvalitete bivanja potrebno slediti strokovnim podlagam (npr. demografska analiza, analiza razmestitve dejavnosti v naselju in druge).

#### K 28. členu (ohranjanje in dopolnjevanje posamične poselitve):

Posamična poselitev se skladno s členom o razvoju poselitve lahko dopolnjuje in zaokrožuje, nova posamična poselitev pa ni dopustna. Spričo dejstva, da se znaten del poselitve slovenskega prostora uvršča v kategorijo posamične poselitve, je zakonska ureditev tega področja izrazito pomembna, omejitev nove poselitve pa je lahko razumljena kot izrazito radikalen ukrep. A takšno pravilo glede posamične poselitve je prisotno že več generacij prostorske zakonodaje in je v celoti v skladu s trendi in politikami širšega evropskega prostora. Predvsem pa se za razliko od sedanje ureditve, ki to, kar ta zakon pojmuje kot posamično poselitev, deli na razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo, slednjo pa regulira izrazito strogo in ji ne daje praktično nobene možnosti za primeren obstoj in razvoj, s pričujočim členom omogočajo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj posamične poselitve. To se še vedno strogo omejuje glede nove samostojne stanovanjske gradnje (razen ko gre za bivanjsko problematiko na kmetijskih gospodarstvih z vidika zagotavljanja njihovega obstoja), vendar pa se obstoječi poselitvi daje znatne možnosti za dopolnjevanje in zaokroževanje. Sprememba v pristopu je povezana s spoznanjem, da obstoječe posamične poselitve ter njenih funkcionalnih in oblikovnih pomanjkljivosti ni možno reševati zgolj z zakonskimi prepovedmi in omejitvami, ampak z usmerjenim in kontroliranim bodočim razvojem. Prav tako ne gre spregledati dejstva, da je intenzivno komunalno opremljanje območij posamične oziroma razpršene poselitve v preteklem obdobju (kar je bil pravzaprav osrednji tudi glavni očitak zoper takšno poselitev, saj gre za velike finančne obremenitve), privedlo do tega, da je z dopolnilno gradnjo treba na nek način te kapacitete tudi uporabiti.

Tako se za posamično poselitev dopušča prizidave in rekonstrukcije obstoječih objektov, predvsem pa se omogoča različno dopolnilno gradnjo za potrebe opravljanja dejavnosti, in to kmetijskih (ter s tem povezanih dopolnilnih), proizvodnih, storitvenih, obrtnih, turističnih in prostočasnih. Podobno kot pri dopolnilni gradnji v ureditvenih območjih naselij, se tudi tukaj daje možnost individualnih postopkov za umeščanje dopolnilnih gradenj skozi instrument predodločbe, kot ga ureja gradbeni zakon in ta zakon, ter določa vsebinske pogoje zanjo. Ti pogoji naj zagotavljajo takšno dopolnilno gradnjo, ki tako glede dejavnosti kot z vidika umeščanja v prostor zagotavlja dejansko zaokroževanje in dopolnjevanje, a z ustreznim premislekom, potrebnim obsegom in brez negativnih posledic na podobo prostora. Upoštevati je namreč treba, da gre pri posamični poselitvi za objekte in prostorske ureditve, ki so praviloma locirani v odprtem prostoru, tam pa se je v zadnjem obdobju naredilo veliko škode z nepremišljenimi posegi, ki se v prostor ne vklaplajo in ga z vidika prostorske in obče kulture siromašijo. Občina pa ima glede pogojev za dopolnjevanje in zaokroževanje posamične poselitve možnost, da jih podrobneje/strožje uredi v OPN.

#### K 29. členu (načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih):

Člen določa prostorske ureditve, ki se jih ne glede na načelo usmerjanja poselitve v naselja umešča izven njihovih ureditvenih območij in sicer v t.i. druga ureditvena območja. Gre za ureditve, ki so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerne za usmerjanje vanje. Tipični primeri so longitudinalna infrastruktura ter posegi in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr turizem) in vire (npr energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov).

#### K 30. členu (načrtovanje gospodarske infrastrukture)

Načrtovanje gospodarske infrastrukture se načrtuje usklajeno z ostalimi posegi v prostor, predvsem gre za usklajevanje z notranjim razvojem naselja, širitvijo naselja, razporeditvijo družbenih infrastrukture in posamične poselitve. Pri slednjih se mora za doseganje ciljev kvalitetnega razvoja poselitve in kakovostnega bivanja, vzporedno zagotavljati gospodarska infrastruktura. Načrtovanje sloni na strokovnih podlagah (prikaz obstoječe gospodarske infrastrukture in njene zmogljivosti), na podlagi katerih se ocenijo njene zmogljivosti oziroma prenova in dograditev le-te. Posebna pozornost je namenjena umeščanju gospodarske infrastrukture v odprti prostor, pri čemer se jo poskuša čim manj izpostaviti, hkrati pa kakovostno oblikovati, se usklajevati na območjih z omejitvami in uporabljati obstoječe trase ter s tem racionalno rabo prostora.

#### K 31. členu (enota urejanja prostora):

Člen opredeljuje enoto urejanja prostora kot enoto členitve prostora in temeljno nosilko prostorske izvedbene regulacije: namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. Pri določanju enot urejanja prostora je treba izhajati iz podrobnega in celovitega poznavanje prostora in zahteva obsežnega strokovno-analitičnega dela, ki na posamezno enoto urejanja določi jasne in natančne pogoje za poseganje v prostor.

#### K 32. členu (območja namenske rabe prostora):

Po enotah urejanja prostora se določa namenska raba prostora kot osnova prostorske izvedbene regulacije. Določa se po naboru oziroma vrstah namenske rabe, ki ga določa Minister, in sicer z natančnostjo zemljiškega katastra.

Posebej je urejeno določanje oziroma prikazovanje namenske rabe za posamično poselitev. Kljub temu, da gre za pozidane površine, se kot namenska raba prikazuje siceršnja namenska raba v tistem prostoru (praviloma so to kmetijska, gozdna, ali druga zemljišča), ustrezna namenska raba pa se vodi v evidenci stavbnih zemljišč. Drugačen pristop za posamično poselitev se utemeljuje z dejstvom, da določanje namenske rabe prostora posamični poselitvi na grafičen način ni smotna, saj ne gre toliko za vprašanje načrtovane, kot dejanske rabe, v odprtem prostoru pa določanje namenske rabe niti ni smiselno, saj je njen poglavitni namen v relaciji z drugimi namenskimi rabami stavbnih zemljišč, kar pa je relevantno predvsem v naseljih, kjer prihaja do prepletanja rab in dejavnosti. Določanje namenskih rab za posamično poselitev je lahko tudi po nepotrebnem omejujoče, kar je pogosto razvidno, ko se na parcelo natančno zamejuje namenska raba npr. posameznih kmetij in so za dozidave, ki so potrebne za opravljanje dejavnosti, nato pogosto vezane na spremembo OPN. Zakon za urejanje posamične poselitve predvideva instrument omogočanja dopolnilne gradnje skozi mehanizem predodločbe po Gradbenem zakonu, kjer se bodo ta vprašanja naslovila na primernejši ravni obravnave. To pravilo bo v povezavi s prehodnim obdobjem zaživelo šele z vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč, do takrat pa se namenske raba prikazuje kot po sedanji ureditvi.

#### K 33. členu (prostorski izvedbeni pogoji):

Drugi sklop izvedbene regulacije so prostorski izvedbeni pogoji. Člen našteva vrste prostorskih izvedbenih pogojev, pri čemer v drugem odstavku določa, da je nivo določanja prostorskih izvedbenih pogojev povezan z udejanjanjem javnega interesa na določenem območju ali za določeno prostorski ureditvi. Gre sicer za generalno določbo, ki pa naslavlja prakso pretiranega oziroma preveč podrobnega predpisovanja izvedbenih vsebin, ki so že v sferi projektiranja in graditve objektov, kar pogosto povzroča težave pri umeščanju in dovoljevanju konkretnih posegov v prostor.

#### K 34. členu (določanje gradbenih parcel):

Ker zakon skupaj s Gradbenim zakonom ponovno uvaja gradbeno parcelo kot temelj izvedbene prostorske regulacije, se med temeljna pravila uvrščajo tudi določbe o določanju velikosti in oblike gradbene parcel. Gre za splošen, zakonski nivo regulacije, na podlagi katerega bodo pogoji glede gradbenih parcel za konkretna območja odločeni v OPN (ali pa bodo te določene z načrtom parcel v OPPN), temu pa bo sledil projektant pri določitvi in zarisu gradbene parcele za konkretno nameravano gradnjo.

Gre sicer za podmnožico prostorskih izvedbenih pogojev, a ima določanje gradbene parcele zaradi pomena posebej izpostavljeno mesto tudi med temeljnimi pravili in v nadaljnjih izvedbenih določbah zakona.

K 35. členu (namen in vsebina državnega prostorskega reda):

Novela Zakona o prostorskem načrtovanju iz leta 2012 je uzakonila državni prostorski red, a ne kot prostorski akt, temveč kot zbirko pravil urejanja prostora, ki naj bi skozi enotno predpisovanje prostorsko-načrtovalskih vsebin poenotila in standardizirala prostorsko regulacijo, ki je razdrobljena in heterogeno urejena po posameznih občinskih prostorskih aktih. Državni prostorski red po tem zakonu nadgrajuje in razdeljuje rešitve iz novele ZPNačrt na način, da ne predstavlja samo obveznih pravil, ampak vključuje tudi elemente t.i. mehke regulacije, saj so kot del prostorskega reda zdaj določene tudi splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora (ki so po sedanjem ureditvi urejene kot postopkovni korak in ne kot vnaprej določen del državnih pravil urejanja prostora) in pa tudi priporočila in usmeritve za pripravo prostorskih aktov ter za izvajanje drugih nalog urejanja prostora. Namen državnega prostorskega reda je vzpostavitev zbirke, ki bo predstavljala osrednjo vsebinsko regulacijo prostora, uporabljivo pri pripravi prostorskih aktov, neposredno pri dovoljevanju posegov v prostor in pri drugih nalogah urejanja prostora. Razpon od pravil do priporočil, možnost določanja vsebin za celotno državo ali pa tudi samo posamezna območja ter vgrajena možnost spreminjanja, posodabljanja in nadgrajevanja daje zbirki potrebno prožnost, centralizirana objava teh vsebin pa zagotavlja njeno praktično uporabnost.

K 36. členu (uporaba državnega prostorskega reda):

Člen določa način uporabe pravil, splošnih smernic in priporočil ter usmeritev iz državnega prostorskega reda. Pravila so namenjena uporabi tako pri pripravi prostorskih planov, prostorskih aktov in drugih splošnih dokumentov urejanja prostora, zakon pa omogoča tudi njihovo neposredno uporabo pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, kar je ključni element izvedbene standardizacije. V tem primeru morajo pravila vedno vsebovati navedbo, da so namenjena neposredni uporabi. Smernice se uporabljajo skladno s postopkovnimi določbami tega zakona, kot so predpisane v postopkih posameznih vrst prostorskih aktov, priporočila in usmeritve pa imajo naravo strokovne pomoči, mišljene predvsem za občina in upravne enote v smislu nudenja strokovne pomoči ministrstev, kot jo opredeljujejo predpisi, ki urejajo državno upravo.

K 37. členu (priprava vsebin državnega prostorskega reda):

Nosilec priprave vsebin državnega prostorskega reda je posamezno ministrstvo ali državni nosilec urejanja prostora, pri čemer zakon terjaja posvetovanje s strokovno javnostjo. Glede na vrsto vsebin so nato določena dodatne postopkovne zahteve. K pravilom, ki so obvezujoča pri pripravi prostorskih aktov ter tudi neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se pridobi mnenje Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, nato pa se sprejmejo z vladno uredbo. Splošne smernice prav tako pridobijo mnenje te komisije, priporočila in usmeritve pa so stvar posameznega resorja in o njih zgolj obvesti ostale deležnike, dopuščena pa je možnost njihove vključitve. Po tako določeni pripravi vsebin se te objavijo v zbirki državnega prostorskega reda in so dostopne na portalu prostorskega informacijskega sistema.

K 38. členu (komisija Vlade RS za prostorski razvoj):

Temeljna značilnost urejanja prostora je njegova usklajevalna narava, kar še posebej velja za prostorsko načrtovanje. V postopkih urejanja prostora in prostorskega načrtovanja mora priti do uskladitve številnih javnih interesov, ki temeljijo na različnih pravnih podlagah in za katere skrbijo različni organi in organizacije. Priprava končnih rešitev je tako že logistično zahteva, še bolj pa to pride do izraza v primerih, ko so interesi tako različni, da jih ni moč uskladiti zgolj z instrumenti usklajevanja in dogovarjanja, ampak mora priti do odločitve, ki preseže in preseže nastalo neusklajenost. Organa s takšnimi pooblastili po sedanji zakonski ureditvi ni, številni deležniki prostora pa opozarjajo, da je to ključni problem postopkov urejanja prostora. Ob dejstvu, da so državni nosilci urejanja prostora tisti, med katerimi je največkrat moč govoriti o

neusklajenosti, in da so to praviloma ministrstva in njihovi organi v sestavi, je najbolj logična izbira za takšnega odločevalca ustrezno vladno telo. To izhaja tudi iz preteklih ureditev na tem področju (medresorska komisija v času veljavnosti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, deloma tudi prostorske konferenca po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor).

V ta namen se predlaga uzakonitev Komisije za prostorski razvoj kot organa, ki bo skrbel za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih planov in prostorskih načrtov v primeru neusklajenih javnih interesov. Člen določa pristojnosti, sestavo in delovanje Komisije. Njen namen pa ni samo v opisanem usklajevanju in koordiniranju, temveč se Komisiji podeljuje še nekatere druge naloge, ki že na sistemski ravni (in ne torej v posameznih postopkih) terjajo poenoteno delovanje in pristop. Sestava komisije nakazuje njen pomen in vlogo, saj jo tvorijo državni sekretarji ministrstev in vodje drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora, dodani pa so tudi državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo, predstojnik organa, pristojnega za regionalni razvoj, in pa predstavnik sveta regij. Odločitve, sprejete na komisiji, bodo zato imele ustrezno politično težo, obenem pa bodo morale temeljiti tudi na strokovnih argumentih. V namen slednjega se v sestavo komisije predlaga tudi predstavnik strokovnega sveta Ministrstva, ki bo tudi samo zagotavljalo ustrezno strokovno in administrativno podporo Komisiji. Če se bodo sej (te so predvidene kot redne mesečne), udeleževale druge osebe, morajo imeti ustrezno polno pooblastilo za odločanje.

#### K 39. členu (nosilci urejanja prostora):

Nosilci urejanja prostora so poleg samih pripravljavcev prostorskih aktov osrednji deležniki procesov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja. Gre za organe in organizacije, ki tako na državni kot lokalni ravni na podlagi predpisov in javnih pooblastil skrbijo za različne razvojne in varstvene vidike urejanja prostora in le te udeležujejo in zastopajo v postopkih, ki se jih v ta namen udeležujejo. V njih sodelujejo s svojimi lastnimi pobudami, skozi zagotavljanje podatkov in strokovnih podlag ter skozi usmerjanje in nadzorovanje načrtovalskih in drugih procesov v prostoru. Njihova vloga ni spremljevalna, temveč so soustvarjalci prostorskega razvoja in se zato od njih terja aktivna vloga glede vseh opisanih prvin sodelovanja, ki vključuje tudi določitev rokov in posledic njihovega delovanja.

Ker so pravne podlage za tovrstno delovanje nosilcev urejanja prostora zelo raznolike, člen navaja konkretne državne nosilce urejanja prostora po resorjih, Ministrstvo pa tudi obvezuje k vodenju njihovega seznama. Za potrebe postopkov priprave DPN in DPPN člen določa, da so državni nosilci urejanja prostora vedno ministrstva, kar izhaja iz dejstva, da ta dva akta sprejme vlada, le to pa tvorijo ministri, ki morajo posledično biti aktivno vključeni in seznanjeni s postopki njihove priprave, česar v primeru, da kot nosilec nastopa organ v sestavi ali pa javni zavod iz njihovega resornega področja, ni mogoče v celoti zagotoviti.

Z naborom lokalnih nosilcev urejanja prostora se zakon ne ukvarja, saj gre za vprašanje lokalne samouprave, v postopkih priprave DPN in DPPN pa iz podobnih razlogov, kot so navedeni za sodelovanje ministrstev, terja centralizirano in enotno sodelovanje občine in ne njenih podrejenih ali pooblaščenih služb.

Nabor nosilcev, kot ga opredeljuje ta člen, je seveda generalen, medtem ko je v posamezen postopek priprave treba vključiti le tiste nosilce, ki jih načrtovane prostorske ureditve oziroma prostor, v katerem se načrtuje, dejansko zadevajo, kar je odgovornost pripravljavca prostorskega akta.

#### K 40. členu (Ministrstvo):

Člen opredeljuje naloge Ministrstva kot državnega nosilca urejanja prostora za področje usmerjanja poselitve in določa vsebine, za katere je v okviru te pristojnosti zadolženo. Ostale naloge Ministrstva so določene po posameznih poglavjih zakona.

#### K 41. členu (Prostorski svet):

Čeprav je Ministrstvo osrednji resor, pristojen za prostor, nima ustrezne strokovne zaslombe v organih v sestavi ali javnih zavodih, kot je to značilno za večino drugih ministrstev, ki so nosilci urejanja prostora, kar je z vidika osrednje vloge, ki naj bi jo imelo pri zadevah urejanju prostora, dokaj nenavadno. Prostorski svet ministrstva se zato uzakonja kot strokovno posvetovalno telo, ki naj Ministrstvu in Komisiji za prostorski razvoj pomaga pri strokovnih vprašanjih. Gre lahko za povsem konkretna vprašanja, vezana na konkretne postopke in druge redne naloge, ali pa za bolj doktrinarna vprašanja glede prostorskega razvoja. Člen ureja nabor teh nalog in pa sestavo in delovanje sveta. Sestava sveta vključuje predstavnike akademske, raziskovalne, izvajalske, poklicne in nevladne sfere, pri čemer je teža dana predvsem zbornicam in akademski sferi kot nosilkam stroke. Administrativno in finančno podporo za delovanje sveta nudi Ministrstvo, svet pa je pri svojem delovanju samostojen in neodvisen.

K 42. členu (pripravljavec, pobudnik in investitor):

Člen opredeljuje tri ključne deležnike pri pripravi prostorskih aktov. Opredelitev je generalna, saj zakon za posamezne vrste prostorskih aktov določa konkretne organe in organizacije, pri čemer ti trije deležniki niti ne nastopajo pri vseh vrstah prostorskih aktov. Pobudnik in investitor sta prisotna samo pri tistih aktih, ki se začneta na pobudo in pri katerih je posledično aktualno tudi vprašanje investitorstva. Investitorja prostorskega akta ne gre enačiti z investitorjem gradnje po zakonu, ki ureja graditev, razen v primeru DPPN, kjer je ta navezava tudi izrecno določena (ne gre pa ga enačiti z investitorjem v skladu s predpisi o javnih financah).

K 43. členu (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta):

Izdelovalec prostorskega akta je oseba, ki prostorski akt dejansko izdelava v vseh ali posameznih sestavinah. Je osrednji deležnik priprave prostorskega akta. Izdelava prostorskega akta je izrazito multidisciplinarno delo, ki mora – sploh pri generalnih prostorskih aktih, kakršen je OPN – vključevati številna znanja, prvine in izobrazbene profile. Naloga izdelave prostorskega akta se posledično praviloma izvaja v večjih skupinah strokovnjakov, od katerih vsak prevzema področja svojih ekspertiz, ključnega pomena pa je, da tako delo vodi oseba, ki je odgovorna za vse sestavne dele in celoto. Zakon zato zahteva, da pripravo prostorskega akta vodi odgovorna oseba, ki mora biti pooblaščen prostorski načrtovalec skladno s predpisi, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, pri čemer pa takšno regulacijo zahteva samo za prostorske izvedbene akte, medtem ko izdelave in vodenja strateških aktov na tak način ne pogojuje. Gre za reguliran poklic, iz razlogov širšega družbenega pomena in javnega interesa. Zahteva po takem statusu se ne nanaša na ostale osebe, ki izdelujejo prostorski akt, a vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti odgovornega vodjo priprave, ta pa mora biti pooblaščen prostorski načrtovalec. Ta se lahko s pripravljavcem prostorskega akta tudi posvetuje in od njega pridobi odločitev, katere strokovne profile potrebuje pri izdelavi posameznega prostorskega akta. Izdelovalec akta ne sme opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in prodajo nepremičnin, saj bi ob takem udejetovanju lahko prihajalo do zlorab in vpliva na odločitve, ki so primarno v javnem interesu. Odločitev za sprejem akta in potrditev njegovih rešitev se seveda na pripravljavcu akta kot oblastnemu organu, a ne glede na to je po oceni predlagateljice takšna izključitev opravljanja dejavnosti potrebna.

K 44. členu (občinski urbanist):

Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca in opravlja občinske naloge urejanja prostora po tem zakonu, obenem pa ima vlogo svetovalca župana, ter splošnega skrbnika prostora ter razvoja v njem in njegove celostne podobe v občini. Gre za funkcijo oziroma naloge, ki so primerne tudi za občine, ki sicer imajo službo za urejanje prostora, saj gre za preseganje golega uradovanja. Ker gre za osebo, ki ni zaposlena na občini in jo ne zamejujejo predpisi, ki urejajo javne uslužbenke, člen določa tudi nezdržljivost te funkcije z nekaterimi drugimi nalogami.

K 45. členu (nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu):

Čeprav je ravno odprtost postopkov in sodelovanje javnosti eden temeljnih postulatov urejanja prostora, so vse dosedanje zakonske ureditve na tem področju spregledale obstoj in vlogo nevladnih organizacij, ki delujejo na tem področju. Zakon v tem členu daje podlago za

prepoznavo teh organizacij, tako da jim omogoča pridobitev statusa organizacije, ki deluje v javnem interesu. Člen določa pogoje za pridobitev tega statusa, organizacije pa lahko delujejo v postopkih urejanja zakona skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi.

K 46. členu (Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije):

Člen vzpostavlja zakonsko podlago, da lahko Urbanistični inštitut RS kot javni raziskovalni zavod in Geodetski inštitut Slovenije kot izvajalec javne službe za razvojne in strokovno-tehnične naloge državne geodetske službe izvajata razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora v skladu s programom dela Ministrstva, Naloge se vpiše v njen vsakoletni program dela na predlog Ministrstva, kateremu tudi poročata o izvedbi nalog. Podobno kot pri prostorskem svetu Ministrstva gre tudi tukaj za ustvarjanje močno potrebne širše strokovne zaslombe delovanja Ministrstva, le da tukaj bolj na razvojni in tehnični ravni, medtem ko so naloge sveta bolj posvetovalne narave.

K 47. členu (izvajalci in naloge ocenjevanja):

Zakon podrobneje ne določa pogojev, kdo od cenilcev ima sposobnosti izvajanja cenitev po tem zakonu, določa le, da lahko naloge ocenjevanja po tem zakonu izvajajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščen ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščen ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke, sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč. Ključna naloga cenilcev je ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugih pravic na njih, odškodnin in drugih stroškov.

K 48. členu (namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni strateški prostorski dokument za dolgoročno usmerjanje prostorskega razvoja države. Je krovni akt, ki določa strateške usmeritve in izhodišča na regionalni in lokalni ravni, hkrati pa je osnova za usklajevanje sektorskih politik. Prvi takšen akt je bil sprejet leta 2004 (Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Ur. l. RS, št. 76/2004), trenutno pa poteka proces priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije do leta 2050. Strategija v veljavnih prostorskih predpisih od uveljavitve Zakona o prostorskem načrtovanju dalje ni imela izrecne pravne podlage, zaradi česar jo nov ZUREP-2 ponovno vpeljuje kot temeljni instrument usmerjanja prostorskega razvoja države. Poleg navedenega člen predvideva medresorsko usklajevanje razvojnih dokumentov države in upoštevanje razvojnih ciljev EU, pri čemer naj Strategija deluje kot usklajen nabor razvojnih ciljev države, ki bodisi z umestitvijo v Strategijo dobijo svojo ustrezno prostorsko komponento ali pa je ta prostorska komponenta sicer določena v drugih razvojnih dokumentih vendar skladna s Strategijo. Na ta način se želi preprečiti kolizijo strateških razvojnih ciljev države, ki zaradi individualne obravnave znotraj posameznega resorja pogosto pripeljejo do neizvedljivosti na operativni ravni. Gre za izpeljavo načela usklajevanja interesov na najvišji ravni državnih razvojnih dokumentov.

K 49. členu (akcijski program za izvajanje Strategije)

Akcijski program za izvajanje Strategije sprejme vlada z uredbo, in sicer predvidoma takrat, če njegova vsebina ni pokrita že z regionalnimi prostorskimi plani. Akcijski program je operativne narave in namenjen izvedbi Strategije v nekem srednjeročnem časovnem obdobju, in sicer s konkretnimi prioritetami, ukrepi in usmeritvami bodisi za posamezno teritorialno območje (načeloma za območje posameznega regionalnega prostorskega plana lahko pa tudi za drugo območje) bodisi za posamezne dejavnosti. Akcijski program lahko vsebuje tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, kar je sicer vsebina regionalnega prostorskega plana, vendar se lahko uskladijo tudi na tem državnem nivoju v primeru, če regionalni prostorski plan ni sprejet ali tega ne vsebuje. Na ta način se želi zagotoviti nadomestno ukrepanje države, če se v regiji te vsebine ne bi pravočasno ali uspešno uskladile in bi zaradi tega lahko zastale določene državne investicije.

K 50. členu (izhodišča za pripravo Strategije)

Pred pripravo osnutka Strategije je predvidena priprava izhodišč, in sicer na podlagi spremljanja stanja prostora, njegove analize in ocene stanja. Proces priprave izhodišč poteka v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, torej transparentno, s sodelovanjem strokovne in splošne javnosti in nasploh z vključevanjem vseh deležnikov urejanja prostora. Že sama priprava izhodišč tako terja usklajevanje, sodelovanje in upoštevanje predlogov in pripomb deležnikov, s čimer naj bi se zagotovila dobra osnova za pripravo osnutka Strategije. Izhodišča obravnava in potrdi Komisija za prostorski razvoj, ki kot nadresorski organ skrbi za medsebojno kompatibilnost razvojnih ciljev države.

#### K 51. členu (priprava in sprejem Strategije)

Postopek priprave Strategije vsebuje temeljne postopkovne korake, ki se od pripravljenih izhodišč preko osnutka pripeljejo do predloga Strategije in njenega sprejema v Državnem zboru RS. Pri tem koraki priprave Strategije niso natančno postopkovno normirani, saj bi takšen proces zaviral fleksibilnost priprave in odzivnost na aktualne razvojne potrebe v družbi. Tudi za druge razvojne dokumente države proces priprave takšnih dokumentov ni izrecno normiran, vsebuje le nekaj načelnih določb, kot je razvidno iz Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna. Bistveno za proces priprave Strategije je sodelovanje med deležniki urejanja prostora, kamor je vključena tudi javnost, ter skrb za usklajenost razvojnih ciljev glede na druge razvojne dokumente v državi. V proces je vključena tudi Komisija za prostorski razvoj, ki obravnava in potrdi predlog Strategije, ki jo sicer sprejeme Državni zbor RS.

#### K 52. členu (namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)

ZUREP-2 vpeljuje prostorsko planiranje kot nov instrument urejanja prostora, s katerim se v kontinuiranem procesu ob ocenjevanju stanja in trendov prostorskega razvoja in družbeno-gospodarskih ter okoljskih pogojev v širšem prostoru Evropske unije opredeljujejo prihodnji prostorski razvoj države, regij in občin. Strateško načrtovanje se udejanja skozi prostorske plane. Prostorski plani v širšem pomenu so trije: Strategija prostorskega razvoja Slovenije, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan. Ker je Strategija državnega pomena in ker v njej še ni operativnih odločitev, kot so sicer predvidene za proces prostorskega strateškega načrtovanja, je urejena v samostojnem poglavju.

Prostorski strateški akt na ravni regije je regionalni prostorski strateški akt, ki je pripravljen na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, razvojnih dokumentov drugih državnih resorjev, ter razvojnih ciljev EU. Gre za strateški srednjeročen dokument prostorskega razvoja regije. Pripravlja se za območje razvojne regije v skladu s predpisi s področja skladnega regionalnega razvoja. Ker v Sloveniji kljub ustavni podlagi ni vzpostavljen pokrajinski ali regijski nivo lokalne samouprave, se je ZUREP-2 v izogib ustvarjanju novih upravnih teles naslonil na že vzpostavljen sistem razvojnih regij in njihovih institucionalnih teles. Regionalni prostorski plan vsebuje pet vrst vsebin, ki jih urejajo posamezni odstavki tega člena.

Drugi odstavek določa uskladitev in določitev vsebin, ki se nanašajo na razvoj regije. Regionalni prostorski plan naj bi tako določil cilje in prioritete prostorskega razvoja, mesta in druga urbana naselja, ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo, širša mestna območja, zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture, prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo, zasnovo stanovanjskih območij, zelena infrastruktura regije, znotraj katerega se lahko izdelajo krajinske zasnove za posamezna območja, ter povezave s sosednjimi območji. Vsebina tega odstavka se deloma prilagaja bistvenim razvojnim priložnostim v regiji, pri čemer je potrebno oceniti, katere vsebine so pomembne za regijski nivo in katere lahko ostanejo na nivoju posameznih občin.

Tretji odstavek na podlagi vsebin iz drugega odstavka za območja mest in drugih urbanih naselij dopušča izdelavo urbanističnih zasnov, ki je podrobneje opisana v 58. členu, ter za območja v odprtem prostoru krajinsko zasnovo, ki je podrobneje opisana v 59. členu.

V četrtem odstavku je vzpostavljena podlaga za strateške odločitve o prostorskih ureditvah državnega pomena, ki naj bodo usklajene tako med posameznimi resorji kot tudi z občinami, ki

jih zadeva. Država na ta način odpira možnost usklajevanja na ravni razvojne regije in omogoča večjo transparentnost odločitev. Dejansko se s tem nadomešča fazo prejšnje pobude za pripravo DPN, lahko pa tudi študije variant in izbora najustreznejše variante, če je bil plan pripravljen s takšno natančnostjo in na način, sicer predviden za postopek DPN. Tako zakon postavlja kot pravilo, da se zasnove prostorskih ureditev državnega pomena obravnavajo že na ravni regionalnega prostorskega plana, vseeno pa pušča odprto možnost, da se postopek še vedno lahko začne bodisi s pobudo ali s kasnejšo fazo postopka, če je bilo nekaj vsebine vseeno obravnavane na ravni regionalnega prostorskega plana. Omenjena vsebina je bila v zakon vpeljana iz razloga, ker dosednji sistem ni vzpostavljala druge podlage za začetek postopka DPN kot pobudo, pri čemer je bilo prepoznano pomanjkanje tehtnega in medresorsko skladnega premisleka o tem, kakšne državne ureditve naj se sploh načrtujejo in kako so le-te skladne s preostalimi razvojnimi ali varstvenimi cilji države. Nadaljevanje postopka v zvezi z umeščanjem prostorskih ureditev državnega pomena je urejeno v poglavju o DPN in v poglavju o celovitem umeščanju.

Peti odstavek določa uskladitev in določitev zasnov določenih prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se zaradi svoje lege ali učinka segajo na območje več občin in se morajo obravnavati in uskladiti v tem aktu, pri čemer je nato izvedba prepuščena posameznim instrumentom prostorskega načrtovanja (torej OPN ali OPPN, ki ga lahko sprejme tudi več občin skupaj). Pri tem gre za prostorske ureditve, ki so bile tekom zadnjih let prepoznane kot potencialen problem v prostoru zaradi individualne obravnave znotraj posamezne občine, pri čemer se niso upoštevali gravitacijski vplivi sosednjih občin in njihove razvojne potrebe. Industrijske cone so se tako primeroma načrtovale v vsaki občini posebej brez iskanja skupnih pozitivnih učinkov na širšem območju. Z obravnavo teh vsebin v okviru regionalnega prostorskega plana se želi zagotoviti boljšo strateško odločitev glede planiranja takšne prostorske ureditve za vse občine v razvojni regiji, tako glede odločitve, kakšne so razvojne potrebe, kot tudi glede primerne lokacije. Sodelovanje več občin na strateški ravni naj bi tako doprineslo k temu, da se občine med seboj dogovorijo o prednostih in slabostih umestitve takšne prostorske ureditve na določeno lokacijo ter medsebojnih pravicah in obveznostih občin, ki iz tega sledijo. Poleg tega naj bi se preprečila neracionalna raba prostora v zvezi z umeščanjem takšnih prostorskih ureditev ter njihovo morebitno kopičenje. Člen predpisuje, da se uskladijo in določijo zasnove takšnih prostorskih ureditev, pri čemer je mišljen strateški premislek o tem, kakšne so potrebe in interesi, kako velika ali zmogljiva prostorska ureditev je potrebna, da se dosežejo zastavljeni cilji, ter kje predvidoma naj bi se prostorska ureditev umestila. Regionalni prostorski plan naj bo tako mesto, kjer se sprejme strateška odločitev o tem, kakšno prostorsko ureditev rabimo, kakšne so njene variante, ter izbere najustreznejšo rešitev za vse sodelujoče občine.

Šesti odstavek omogoča občinam, da v vsebino regionalnega prostorskega plana vključijo tudi druge zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki sicer niso obvezen predmet regionalnega prostorskega plana, če se s tem strinjajo preostale občine v razvojni regiji. Dolgoročno gledano se namreč želi doseči, da bi manjše občine vsebino svojih strateških prostorskih aktov (oziroma strateškega dela OPN) vključile na regijski nivo in bi se na ravni občine ukvarjale zgolj z izvedbenim prostorskim načrtovanjem, s čimer bi se nedvomno zmanjšali stroški priprave takšnih aktov in omogočil bolj celovit pregled nad urejanjem prostora.

Sedmi odstavek bolj natančno opredeli vsebino regionalnega prostorskega plana, ki naj poda tudi usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske infrastrukture. Gre za dopolnitev vsebin, ki so sicer naštetje že v preostalih odstavkih tega člena, saj lahko poleg odločitev vsebujejo tudi usmeritve za nadaljnjo občinsko planiranje in prostorsko načrtovanje.

#### K 53. členu (razmerje z regionalnim razvojnim programom)

Zaradi preprečevanja podvajanja razvojnih dokumentov in zagotavljanja njihove medsebojne skladnosti člen opredeljuje povezavo med regionalnim prostorskim planom po tem zakonu in regionalnim razvojnim programom (po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja). Oba dokumenta sta namreč regijska in imata programsko naravo, zaradi česar bi bilo smiselno, da nastajata sočasno in vsebinsko skladno. Pri tem je regionalni prostorski plan primarni vir za odločitve o prostorskem razvoju in naj vsebinsko napolni regionalni razvojni program s

prostorskimi sestavinami. Poleg tega je regionalni prostorski plan tudi strateški premislek o prostorskem razvoju regije, ki presega eno programsko obdobje, za katerega se sicer pripravlja regionalni razvojni program.

#### K 54. členu (pripravljaivec regionalnega prostorskega plana)

Ob pomanjkanju vmesne administrativne ravni med državo in občinami je bil izbran nivo razvojnih regij po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega kot primeren nivo, na katerem se lahko pripravlja regionalen prostorski plan. Ker pa institucionalna raven razvojnih regij ni povsem ustrezna za opravljanje nalog prostorskega strateškega načrtovanja (npr. večje število regionalnih razvojnih agencij v eni razvojni regiji, odsotnost regionalnih razvojnih agencij v določeni regiji, odsotnost primernih strokovnjakov pri regionalni razvojni agenciji), člen opredeljuje postopek izbora pripravljavca regionalnega prostorskega plana. Pripravljavec se tako izbere na podlagi javnega razpisa Ministrstva za eno programsko obdobje, pri čemer je lahko izbrana zgolj pravna oseba, ki je v večinski javni lasti in ima na razpolago interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki so predmet regionalnega prostorskega plana. Pri tem je bilo zamišljeno, da se bodo sčasoma ustanovili občinski ali medobčinski javni zavodi, ki bodo opravljali naloge na področju urejanja prostora (med drugim tudi prostorskega strateškega načrtovanja) in bi lahko nastopali kot pripravljavec regionalnega prostorskega plana. Zaradi želje po čim hitrejši uveljavitvi regionalnih prostorskih planov pa je predvidena tudi možnost, da strategijo pripravljajo tudi druge pravne osebe v javni lasti, ki izpolnjujejo pogoje za regionalno razvojno agencijo, in zaposlujejo ali kako drugače sodelujejo z interdisciplinarno skupino strokovnjakov, ki so sposobni obdelati vsebino plana. Pripravljavca tako izbere Ministrstvo za celotno območje vsake razvojne regije v državi, da je na ta način zagotovljena pokritost celotnega teritorija RS. Naloga pripravljavca je vodenje postopka priprave regionalnega prostorskega plana in skrb za usklajevanje interesov med državnimi resorji, med državo in občinami, ter med občinami na območju razvojne regije med seboj in v postopek vključevati javnost. Njegova vloga je tako predvsem koordinacijsko-usklajevalna. Gre za podobno vlogo, kot jo regionalne razvojne agencije že danes izvajajo pri pripravi regionalnih razvojnih programov, ki pa mora biti primerno nadgrajena npr. z znanji s področja prostorskega načrtovanja, varstva okolja in ohranjanja narave, gospodarskih javnih služb, ekonomije, socialnih zadev in drugih relevantnih področij. Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag lahko pripravljavec sodeluje z zunanjimi strokovnjaki s posameznih relevantnih področij, pri čemer kot okvir za njihovo določanje lahko šteje 43. člen tega zakona, ki opredeljuje sodelovanje strokovnjakov pri pripravi prostorskih aktov. Nabor sodelujočih je odprt in prepuščen pripravljavcu, Ministrstvo pa lahko seveda v okviru razpisa za pripravljavca določi bolj podrobne zahteve v zvezi z vključenostjo posameznih strokovnjakov v skupino.

#### K 55. členu (priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana)

Začetek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran z namenom, da država, njeni resorji, občine in pripravljavec sami poiščejo primerne metode za doseg dogovora o okviru vsebini in postopku priprave regionalnega prostorskega plana. Zaradi različnih interesov bi namreč predpisovanje natančnega postopka pomenilo nefleksibilnost sistema, daljše postopke in nepotrebno administrativno oviro. Zakon zato predvideva, da se postopek priprave začne z dogovorom, ki se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Postopek priprave regionalnega prostorskega plana poteka transparentno, odprto, vključujoč vse deležnike urejanja prostora, pri čemer je poudarjena sodelovalna vloga javnosti. Način sodelovanja z javnostjo ni zamejen, predvidene pa so javne objave v prostorskem informacijskem sistemu v vseh večjih fazah priprave, podaja predlogov in pripomb najmanj v 60-dneh na razgrnjeno gradivo, delavnice in posvetovanja, ter ustrezna obravnava predlogov in pripomb javnosti. Glede na vsebino bo pripravljavec dolžan skrbeti za primerno vključevanje javnosti in ostalih deležnikov v postopek, pri čemer mu za vodilo še vedno lahko služi postopek sprejema OPN. Ker gre za strateški razvojni dokument, bo tekom postopka priprave verjetno tekel tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja ter predpisi s področja ohranjanja narave, če bo vključena tudi presoja sprejemljivosti plana.

K 56. členu (revizija):

Člen določa obvezo po reviziji regionalnega prostorskega akta na vsakih 15 let.

K 57. členu (namen in vsebina občinskega prostorskega plana):

Občinski prostorski plan je strateški dokument, ki opredeljuje prostorski razvoj občine. Dejansko povzema današnje vsebino strateškega dela OPN, s čimer zakon ponovno vpeljuje ločitev med strateškim in izvedbenim delom občinskega prostorskega dokumenta. S tem je izpeljano eno od glavnih vodil novega zakona, da se sedanji OPN razbremenijo vsebin, kar je bilo po eni strani izvedeno z ločitvijo strateškega dela v samostojen dokument in z možnostjo vključevanja vsebin občinskega prostorskega plana v hierarhično višji regionalni prostorski plan, pri čemer pa občinski prostorski plan obvezen, temveč fakultativen akt. Obvezen je le za mestne občine, pa še to le v primeru, kadar za regijo, v kateri se nahajajo, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek njegove priprave. V občinskem prostorskem planu občina uskladi in določi cilje in prioritete prostorskega razvoja, naselja v omrežju naselij, njihovo vlogo, zasnovno omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena, ter prednostna območja za razvoj dejavnosti, ki so pomembne za občino. Poleg tega vsebuje tudi urbanistično zasnovno, ki se izdela za mesta in druga urbana naselja, ki so kot taka opredeljena v regionalnem razvojnem planu, ter krajinsko zasnovno za krajinsko pomembna območja, v kolikor ni bila izdelana že na ravni regionalnega prostorskega plana. Kaj je vsebina urbanistične zasnove je opredeljeno v 58. členu, kaj je vsebina krajinske zasnove pa je opredeljeno v 59. členu tega zakona. Občinski prostorski plan vsebuje tudi usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena, podobno kot to določa 52. člen, ki opredeljuje vsebino regionalnega prostorskega plana. Usmeritve so seveda namenjene prostorskemu načrtovanju občine, torej pri pripravi OPN, OPPN ter za lokacijske preveritve. Peti odstavek tega člena izrecno opredeljuje, da občinski prostorski plan ne sme biti v nasprotju z regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije glede usklajenih zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki so sicer opredeljene kot obvezna vsebina regionalnega prostorskega plana v petem odstavku 52. člena tega zakona. Na ta način se npr. dogovor o večjih industrijskih conah mora zgoditi na ravni regionalnega prostorskega plana, torej vključujoč vse občine v razvojni regiji, ki so zavezane sprejeto odločitev spoštovati pri svojem prostorskem načrtovanju.

K 58. členu (urbanistična zasnova):

Za mesta in druga urbana naselja, se pripravi urbanistična zasnova kot sestavni del občinskega prostorskega plana. Urbanistična zasnova je namenjena strateškemu usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja teh naselij, pri čemer se bo za mesta na ta način seveda podrobneje določil urbani razvoj. Priprava urbanistične zasnove za druga manjša naselja ni zapovedana, saj se v primeru, da se zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta nasprotujočih dejavnosti to izkaže za potrebno, urbanistična zasnova lahko priprave tudi zanje. Urbanistična zasnova na podlagi analize in spremljanja stanja prostora opredeli zlasti način razvoja naselja, okvirno ureditveno območje naselja, okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij, razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja, omrežje gospodarske infrastrukture, območja javnih površin, območja prenove, določi usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter program ukrepov za njeno izvajanje. Podrobnejša vsebina urbanistične zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda.

K 59. členu (krajinska zasnova):

Krajinska zasnova je sestavni del bodisi regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana. Namenjena je usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja na posameznih območjih v odprtem prostoru, na katerih se načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleno infrastrukturo, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč ali na prepoznavne značilnosti prostora, kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora. Krajinska zasnova se tako ne dela za celoten odprt prostor, kakor se je delala v preteklosti, ampak za manjša območja izven ureditvenih območij naselij, kjer gre za neke kompleksne prostorske ureditve, ki se morajo premišljeno planirati in načrtovati v prostoru. Pri tem ni nujno, da gre npr. za varovana območja narave, ki že imajo

lahko neke upravljavske načrte po sektorskih predpisih. Krajinska zasnova za območje opredeli zlasti razvojni koncept območja, razporeditve dejavnosti v prostoru, zeleno infrastrukturo in javne površine, usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč in varstvo kulturne dediščine, usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami in program ukrepov za izvajanje. Elementi krajinske zasnove so tako v širšem okviru podobni elementom urbanistične zasnove. Podrobnejša vsebina krajinske zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda.

K 60. členu (pripravljaivec in izdelovalec občinskega prostorskega plana):

Za pripravo občinskega prostorskega plana skrbi občina in njena občinska služba za urejanje prostora ali morebitni javni zavod, ki se ustanovi za področje urejanje prostora. Za samo izdelavo občinskega prostorskega plana in njenih sestavin ali strokovnih podlag pa občina lahko pooblasti zunanje strokovnjake, pri čemer zagotovi interdisciplinarno skupino strokovnjakov kot je to predvideno tudi pri izdelavi regionalnega prostorskega plana.

K 61. členu (priprava in sprejem občinskega prostorskega plana):

Postopek priprave občinskega prostorskega plana podobno kot postopek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran. Gre za strateški razvojni dokument, katerega priprava naj bo fleksibilna, prilagojena interesom občine, vendar mora zagotavljati izpeljavo temeljnih načel tega zakona po sodelovanju javnosti, transparentnosti postopka in sodelovanju ter usklajevanju med deležniki urejanja prostora. Tako kot za druge razvojne dokumente in prostorske akte je predvideno, da se najprej opravi analiza stanja in pripravi izhodišča, ki jih sprejme župan občine s sklepom o pripravi občinskega prostorskega plana. Postopek nato izpelje občina z vključevanjem javnosti in drugih deležnikov urejanja prostora preko javnih objav, javne razgrnitve gradiv, vsaj 30-dnevnega roka za podajo predlogov in pripomb na osnutek ter ustrezno opredelitvijo do pripomb. Predviden način sodelovanja z javnostjo je minimalna osnova, občina pa naj sama izpelje postopek tako, da bo prišla do legitimnih odločitev. Vsekakor se pri tem lahko nasloni na postopek priprave OPN. Javne objave v postopku priprave regionalnega prostorskega plana se opravljajo predvsem preko prostorskega informacijskega sistema.

K 62. členu (namen in vrste prostorskih izvedbenih aktov):

Člen podaja generalno opredelitev prostorskih izvedbenih aktov. Ti so splošni pravni akti, s katerimi se načrtujejo prostorske ureditve, določa namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Prostorski akti so podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj in drugih upravnih aktov po Gradbenem zakonu, in podlaga za izvajanje vseh posegov v prostor, ki dovoljenja ne terjajo.

K 63. členu (medsebojna razmerja prostorskih aktov):

Člen našteva prostorske akte po tem zakonu in ureja razmerja med njimi ter med njimi, izhajajoč iz hierarhije po ravneh urejanja prostora (državno – regionalno – občinsko).

K 64. členu (prostorske ureditve):

Podrobnejša določitev posameznih vrst prostorskih ureditev je pomembna zaradi razmejitve državne, in lokalne pristojnosti na področju urejanja prostora. Prostorske ureditve se delijo glede na to, kdo je pripravljavec prostorskega akta, s katerimi se te ureditve načrtujejo: prostorske ureditve državnega pomena se načrtujejo z DPN in celovito umeščajo z DPPN, prostorske ureditve lokalnega pomena pa se načrtujejo z OPN in OPPN.

Prostorska ureditev državnega pomena mora izpolnjevati vsaj dva od naslednjih treh pogojev:

- pomembnost za prostorski razvoj Republike Slovenije: da gre ureditve, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti ob upoštevanju ciljev prostorskega načrtovanja pomembne za prostorski razvoj države;
- določenost v zakonu: da je s posebnim zakonom predpisano, da se zanje izdeluje državni prostorski načrt;

- kompleksnost ureditve: da gre za kompleksno prostorsko ureditev, ki je po dejanskem obsegu in vplivih taka pomembna, da jo je potrebno urediti na državnem nivoju, saj bi bila sicer lahko ogrožena njena izvedljivost.

Ta merila so dokaj splošna in zajemajo velika število različnih prostorskih ureditev, ne glede na to pa je bil na njihovi podlagi in podlagi dodatnih podrobnejših meril izdelan nabor prostorskih ureditev, ki ustreza vsaj dvema od naštetih treh meril. Tem kriterijem tako zadostijo prostorske ureditve s področij: cestne in železniške infrastrukture, infrastrukture zračnega, pomorskega in rečnega prometa, mejnih prehodov, prometnih terminalov, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo ter z zemeljskim plinom in nafto, jedrskih objektov, varstva okolja, vodne infrastrukture, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter tudi prostorske ureditve na območju vodnega zemljišča morja, zavarovanih območjih ohranjanja narave in zavarovanih območjih kulturnih spomenikov.

Načrtovanje vseh ostalih prostorskih ureditev je v pristojnosti lokalnih skupnosti – občin, in sicer pod določenimi pogoji, določenimi v 80. členu tega zakona, tudi tistih, ki so primarno določene kot prostorske ureditve državnega pomena, saj je lahko, če jih je treba načrtovati v tesnem sodelovanju z lokalnimi prostorskimi ureditvami, to tudi primernejše. Take prostorske ureditve se imenujejo prostorske ureditve skupnega (državnega in lokalnega) pomena.

K 65. členu (oblika prostorskih izvedbenih aktov):

Prostorski akti imajo skoraj vedno tekstualni in grafični del. V predlaganem sistemu prostorskih aktov bi le odloki o urejanju podobe naselij in krajine lahko imeli zgolj tekstualni del, a ne nujno. Za razliko od prejšnjih zakonskih ureditev ta zakon izrecno napotuje na čim večjo možno uporabo grafičnega načina, saj je ta praviloma bolj nedvoumen in bolje ponazarja in določa prostorsko regulacijo. Izdelava prostorskih aktov je digitalna, hramba in vpogled vanje pa se še vnaprej zahteva tudi v analogni obliki.

K 66. členu (spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta):

Spremljajoče gradivo prostorskega akta ni njegov sestavi del in ga ne gre zamenjevati s prilogami, ki jih lahko sam akt določi kot njegov sestavni del in ki imajo normativno naravo (ravno zato se tudi opušča dosedanje poimenovanje »obvezne priloge prostorskega akta«, saj je povzročalo mešanje med njegovimi lastnimi normativnimi prilogami in tem, kar sedaj pojmuje kot spremljajoče gradivo). Gre za spremljajočo dokumentacijo k pripravi prostorskega akta oziroma za dokumentacijo, ki predstavlja njegovo vsebinsko podlago. Kot take se skladno z določbami o hrambi prostorskih aktov tudi hranijo skupaj z njim in je ves čas veljavnosti akta možen vpogled vanje. V primerjavi z obstoječo ureditvijo je novost predvsem bolj elaboriran povzetek za javnost, ki ga določa drugi odstavek, in pa izhodišča za pripravo prostorskih aktov.

K 67. členu (elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov):

Za pripravo prostorskega akta se določa uporaba tehnologij in storitev prostorskega informacijskega sistema. Objava gradiv prostorskih aktov poteka elektronsko, skladno z določbami o prostorskem informacijskem sistemu pa se omogočajo tudi druge storitve. Do neke mere se gradiva na tak način izmenjujejo že danes, prostorski informacijski sistem pa bo omogočal celovito vodenje e-procesov in s tem povezanih storitev, ki pa se bodo razvijale in v uporabo vključevale postopno. Gre za generalno pravilo, objava gradiv in uporaba drugih storitev pa je določena s postopkovnimi pravili posameznih vrst prostorskih aktov.

K 68. členu (podzakonski akti za pripravo prostorskih izvedbenih aktov):

Člen vsebuje generalno izvršilno klavzulo, ki ministru nalaga podrobnejše predpisovanje glede vsebine, oblike in načina priprave prostorskih izvedbenih aktov. Po dosednji ureditvi so se take klavzule pojavljale pri vsaki posamezni vrsti prostorskega akta. Rezultat je še vedno lahko več podzakonskih aktov.

K 69. členu (sprejem in objava prostorskega akta):

Prostorski akti se morajo kot splošni akti skladno z ustavo objaviti v uradnem glasilu, saj je to pogoj za njihovo uveljavitev in učinkovanje. Pri tem nastane težava zaradi njihovih grafičnih delov, ki se zaradi tehničnih omejitev tiskanih (in elektronskih) uradnih glasil doslej nikoli niso objavljali. Z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema se tako ponuja možnost, da se to pomanjkljivost ustrezno razreši in se grafične dele objavlja v njem. Tak pristop pa omogoča tudi drugačen splošen pristop k objavi aktov. Ti so praviloma (vsaj v primeru OPN) zelo obsežni, kar pomeni, da je objava draga, občine pa jih posledično raje kot v Uradnem listu RS objavljajo v lokalnih glasilih. Prostorski informacijski sistem omogoča, da se akt v celoti, torej s tekstualnim in grafičnim delom, objavi v PIS, kjer je na voljo za seznanitev in nadaljnjo uporabo (recimo uporaba posameznih grafičnih prikazov), kar pomeni, da se v uradnem glasilu (bodisi državnem, bodisi občinskem) objavi samo še t.i. razglas o objavi akta v prostorskem informacijskem sistemu. Ta razglas mora poleg samega dejstva, da je akt objavljen in kje je na voljo (uradna glasila, ki so objavljena spletno, bodo v tem primeru vsebovala že aktivno povezavo na ustrezno spletno mesto v prostorskem informacijskem sistemu), vsebovati tudi popis vsebin in prilog, prehodne določbe, uveljavitveni rok in seznam prostorskih aktov, ki jih razveljavlja.

K 70. členu (hramba prostorskega akta):

Prostorski akti se hranijo v analogni in digitalni obliki, enako velja za njihove obvezne priloge. Analogno se hranijo na sedežu pripravljavca, digitalno pa pri pripravljavcu in v prostorskem informacijskem sistemu. Slednja verzija se tudi šteje kot avtentična in je relevantna v primeru neskladnosti med različnimi verzijami, vendar s pridržkom, da to ne velja z akte, ki so bili sprejeti pred storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov.

K 71. členu (osebni in tajni podatki):

Člen daje pooblastilo za objavo osebnih podatkov v postopkih priprave prostorskih aktov. Sodelovanje javnosti in zavzemanje stališč do njenih pripomb namreč terja oziroma je bistveno olajšano z uporabo osebnih podatkov, seveda na podlagi pristanka. V zvezi z podatki, ki terjajo določeno stopnjo varovanja, je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo takšne podatke. Člen se smiselno dopolnjuje tudi z določbami 260. člena tega zakona o uporabi osebnih in tajnih podatkov v prostorskem informacijskem sistemu

K 72. členu (nadomestno ukrepanje države):

Priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov je izvirna pristojnost občine, vendar pa zakon omogoča nadomestno ukrepanje države, če bi zaradi opustitve delovanja občine lahko prišlo do škodljivih posledic. Do prevzema pristojnosti ne pride avtomatično, ampak mora Ministrstvo najprej pozvati občino k aktivnem delovanju, šele nato pa lahko ob nadaljnji pasivnosti in neodzivnosti občine pride do nadomestnega ukrepanja države. tako sprejet akt se vseeno šteje za ustrezen občinski prostorski akt.

K 73. členu (sodno varstvo zoper prostorske akte in druge akte prostorskega načrtovanja):

Člen ureja sodno varstvo zoper prostorske izvedbene akte in kot novost vzpostavlja možnost sodnega varstva zoper tiste prostorske akte, ki so hkrati splošni pravni akti ter s tem odpravlja eno od večjih pomanjkljivosti veljavne ureditve. Posamezniki (fizične in pravne osebe) tako imajo neposredno na podlagi tega zakona možnost vložitev upravnega spora zoper sprejet in objavljen prostorski akt, če ta zadeva njihove osebne interese in koristi. Rok za vložitev tožbe začne teči v skladu zakonom o upravnem sporu (30 dni od objave splošnega akta oz. 30 dni od vročitve posamičnega upravnega akta, s katerim je končan postopek). Možnost vložitev upravnega spora zoper DPN, OPN in OPPN iz razloga varstva interesov posameznika je sicer posredno že obstajala, saj zakon o upravnem sporu predvideva, da v kolikor splošen pravni akt ureja posamična razmerja, se glede tega lahko sproži upravni spor. Kljub navedenemu je sedaj to izrecno predvideno v zakonu.

Kot popolno novost pa zakon vpeljuje možnost vložitve tožbe s strani nevladnih organizacij zaradi kršitve zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora ali varstva okolja, pri čemer Upravno sodišče RS odloča o zakonitosti izvedbenega prostorskega akta. Nevladne organizacije, ki so pridobile bodisi status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora po tem zakonu ali status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja v skladu z zakonom o varstvu okolja, lahko pod pogojem aktivnega statusa in predhodnega sodelovanja v postopku priprave prostorskega akta zastopajo javni interes na področju urejanja prostora in varstva okolja in ne zgolj svoj osebni interes. V tem pogledu so izenačene s položajem državnega pravobranilca, ki lahko že po samem zakonu o upravnem sporu vloží upravni spor iz razloga varstva javnih interesov. Trenutno veljavna zakonodaja je nevladnim organizacijam sicer dopuščala možnost izpodbijanja takšnih prostorskih aktov kot splošnih pravnih aktov na Ustavnem sodišču RS, kar pa se je v praksi izkazalo za neprimerno, saj nevladne organizacije pogosto niso uspele izkazati pravnega interesa kot svojega osebnega interesa za vložitev pobude za presojo ustavnosti in zakonitosti, zaradi česar njihova pobuda ni prišla v vsebinsko obravnavo. Zakon želi izboljšati sistem sodnega varstva nad prostorskimi akti v skladu s temeljnimi načeli urejanja prostora in omogočiti presojo zakonitosti prostorskih aktov tudi na Upravnem sodišču RS. V danem primeru je glede na izvirne pristojnosti občine in države potrebno izrecno izključiti, da bi Upravno sodišče lahko samo spremenilo izpodbijan prostorski akt, zaradi česar je v petem odstavku v teh primerih izključena uporaba spora polne jurisdikcije.

#### K 74. členu (sorodni predpisi in prostorski akti):

Večina javnopravnih režimov za ravnanje v prostoru je določenih s prostorskimi akti, vendar pa se (vedno bolj) pojavljajo tudi drugi predpisi, ki prav tako vsebujejo določila, ki so pomembna z vidika izvajanja posegov v prostor, tako da te posege onemogočajo ali pa zanje določajo posebne pogoje. Težava se pojavi ob koliziji teh režimov z regulacijo v prostorskem aktu, kar ni redkost. Klasične pravne interpretativne metode (princip specialnega / kasnejšega / hierarhično višjega predpisa) teh težav ne razrešujejo. Upravni organi morajo po eni strani pri dovoljevanju gradenj vedno izhajati iz prostorskih aktov, predpisi, ki vzpostavljajo posebne režime, pa investitorja pogosto napotujejo na pridobivanje posebnih pogojev in soglasij, upoštevanje katerih lahko izniči ali izvotli določbe prostorskih aktov (in obratno). Ker poenotenja teh režimov ali njihovega določanja na enem mestu – torej zgolj v prostorskem aktu – ni možno pričakovati, pričujoči člen zasleduje vsaj minimalni skupni imenovalec, to je medsebojno upoštevanje t.i. sorodnih predpisov, s katerimi se uveljavljajo ti režimi, in prostorskih aktov, ter tako priprava sorodnih predpisov, ki bo omogočala skupno učinkovanje brez nesorazmernega poseganja v prostorske akte.

Člen v ta namen opredeljuje sorodne predpise (sicer z generičnim opisom, saj seznama takih predpisov oziroma podlag na katerih nastajajo ni) in njihove pripravljavce zavezuje k sodelovanju in usklajevanju s pripravljavcem oziroma skrbnikom prostorskega akta, v regulacijo katerega posegajo. Namen ni nadvlada, preprečevanje ali medsebojno izključevanje, temveč sodelovanje pripravljavcev vseh teh aktov. Tako se lahko doseže obojestransko korist za prostor in druge javne interese, ustvari koherenten pravni red za njegove uporabnike in nazadnje doseže usklajeno delovanje oblastnih organov.

V četrtem odstavku so naštet vse veljavne vrste prostorskih aktov, saj medsebojnega učinkovanja in upoštevanja sorodnih predpisov zakon ne želi vezati samo na vse bodoče prostorske akte, temveč tudi aktualne. V petem odstavku pa so naslovljeni primeri, ko se določbe tega člena ne uporabljajo zaradi specifične varovanj po predpisih o varstvu kulturne dediščine in ohranjanja narave.

#### K 75. členu (namen):

Ta člen najprej določa namen državnega prostorskega načrtovanja. Država si je v skladu z 61. členom tega zakona (prostorske ureditve) pridržala pravico, da določene prostorske ureditve načrtuje sama. Pri tem mora obseg načrtovanih ureditev zastaviti dovolj široko (tj. skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami): pri prostorskih ureditvah državnega pomena gre praviloma za obsežne ureditve, ki vedno posežejo v bolj ali manj poseljen prostor. Zato je treba vedno, poleg ureditev samih, načrtovati tudi ureditve na njihovem obrobju, ki omilijo vplive in »zmehčajo«, če je to mogoče, mejo med načrtovano prostorsko

ureditvijo in obstoječimi naselji ali krajino. Pri tem gre lahko tudi za prostorske ureditve, ki niso državnega pomena, jih je pa treba načrtovati sočasno oz. skupaj z njimi, s čemer se zagotavlja kakovostna in celostna obravnava prostora. Ker gre pri prostorskih ureditvah državnega pomena praviloma tudi za posege z vplivi na okolje, je treba skupaj s temi ureditvami načrtovati tudi omilitvene ali izravnalne ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ohranjanje narave. Za izvedbo vseh omenjenih posegov je treba določiti ustrezne prostorske izvedbene pogoje, ki predstavljajo podlago za izdelavo projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Ker gre v grobem za dva tipa prostorskih ureditev, ki zahtevajo različno obravnavo, lahko državno prostorsko načrtovanje poteka na dva načina: prvi način predstavlja klasični način priprave prostorskega izvedbenega akta (DPN), ki je podlaga za pripravo projektne dokumentacije in za izdajo gradbenega dovoljenja. Z DPN se na določenem območju načrtujejo take prostorske ureditve državnega pomena, katerih postopna izvedba je predvidena v daljšem časovnem obdobju (dolgoročno), za katere posamezne funkcionalno zaključene celote se ločeno in časovno neodvisno pripravi projektna dokumentacija in pridobijo potrebna dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ko se za to (v skladu s področnimi razvojnimi načrti) pokaže možnost ali potreba, torej lahko tudi več let po sprejemu DPN. Izvedba posamezne vsebinsko zaključene etape je možna tudi takrat, ko je znan investitor njene izvedbe, pri čemer gre lahko na območjih takih ureditev tudi za več različnih investorjev. DPN je torej prvenstveno namenjen za načrtovanje prostorskih ureditev, katerih celotna izvedba ni predvidena naenkrat, ampak postopno in dolgoročno. Take ureditve so npr. pristanišča, ki poleg pristaniške infrastrukture zajemajo tudi skladiščne površine, terminale in druge manipulativne površine, katerih izvedba je predvidena v skladu s potrebami in letnimi načrti razvoja, včasih tudi šele, ko se pojavi investitor, ki je za izvedbo določenih prostorskih ureditev zainteresiran. Podobne prostorske ureditve so tudi letališča, razna skladišča in območja (cone) zanje, ureditve s področja obrambe države ter ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave in kulturnih spomenikov – skratka vse take ureditve, katerih izvedba ni predvidena v celoti v eni etapi – z enim dovoljenjem. Drugi način predstavlja ti. združen postopek načrtovanja in dovoljevanja, ki obsega vsaj postopek priprave dokumentacije za pridobitev ti. celovitega dovoljenja in sam (upravni) postopek izdaje tega dovoljenja. Ker pa se dokumentacija pripravi za izbrano varianto, je treba, če varianta načrtovane prostorske ureditve še ni bila predhodno izbrana, v združen postopek vključiti tudi primerjavo variant in izbor najustreznejše. V takem primeru se v združenem postopku najprej izvede postopek izbora variante, nadaljuje se s postopkom priprave potrebne dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, in zaključí s samimi upravnim postopkom, katerega rezultat je izdano dovoljenje za izvedbo.

Združen postopek se izvede takrat, kadar je za načrtovano prostorsko ureditev državnega pomena znan investitor in namerava ta investitor za celotno načrtovano prostorsko ureditev pridobiti eno celovito dovoljenje. Ta postopek je namenjen takim prostorskim ureditvam državnega pomena, ki jih je treba umestiti in njihovo izvedbo dovoliti v enem kosu in enemu znanemu investitorju. To velja tudi v primerih, kadar se v združenem postopku načrtujeta dve ali več prostorskih ureditev državnega pomena ali več povezanih ureditev, za izvedbo katerih sta zadolžena dva ali več investorjev. Ker pa gre tudi pri takih prostorskih ureditvah državnega pomena velikokrat za zelo obsežne ureditve, ki jih je treba prav zaradi njihove zahtevnosti in obsega projektirati in dovoljevati po več funkcionalno zaključenih enotah (npr. izbrana varianta ceste se pri projektiranju razdeli na več obvladljivih odsekov npr. od priključka do priključka, ki pa še vedno predstavlja funkcionalno zaključen del, ki lahko funkcionira neodvisno od ostalega dela trase), je prav za določeno linijsko infrastrukturo dopuščena tudi izjema: da se lahko za eno varianto pripravi več funkcionalno zaključenih sklopov potrebne dokumentacije in da se za vsako od teh pridobi eno celovito dovoljenje.

V zadnjem odstavku je določeno razmerje med državnim prostorskim izvedbenim načrtovanjem in prostorskim strateškim načrtovanjem, ki se izvede na hierarhično višjem nivoju: z državnim prostorskim načrtovanjem se praviloma načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena, katerih zasnove so bile predhodno že usklajene in dogovorjene v regionalnem prostorskem planu ali akcijskem programu za izvajanje Strategije (prostorski strateški akti). Ker pa ni nujno, da se bodo za vse zasnove prostorskih ureditev državnega pomena izvedle vse faze ali dosegle vse odločitve, je v skladu z načelom ekonomičnosti postopkov, s tem odstavkom omogočeno, da se že izvedene faze in odločitve v postopku državnega prostorskega načrtovanja ne

ponavljajo, če so bile smiselno že izvedene ali sprejete na način, kot jih predvideva ta zakon, npr.: če je bila pri pripravi regionalnega prostorskega plana že dosežena odločitev o najustreznejši varianti, ki je bila tudi ustrezno okoljsko presojana, te faze in odločitve v postopku državnega prostorskega načrtovanja ni treba ponavljati. Če pa so bile v postopku priprave regionalnega prostorskega plana le določene izvedljive variante prostorske ureditve državnega pomena, pa je s tem opravljena začetna faza državnega prostorskega načrtovanja, ko je treba v pobudi za državno prostorsko načrtovanje utemeljiti nabor variant, ki jih bo nato treba v fazi vrednotenja in primerjave variant (študija variant) tudi medsebojno primerjati.

#### K 76. členu (območje DPN, najustreznejše variante in DPPN)

Ta člen predpisuje, kaj je območje DPN, najustreznejše variante in DPPN ter vsebinski in tehnični način določitve. Območje se določi glede na načrtovano prostorsko ureditev, in sicer tako območje zajame vse, kar je treba na koncu izvesti. Določitev obsega oz. velikosti območja je vezana na količino znanih podatkov v posameznem postopku ali njegovi fazi ter glede na podrobnost strokovnih podlag. To pomeni, da se v začetnih fazah območje določi širše, saj je treba upoštevati tveganja, ki lahko nastanejo v fazi/aktu, ki sledi. V kasnejših fazah oz. v postopkih, ki sledijo pa se skladno s podrobnejšimi strokovnimi podlagami lahko določi ožje območje.

#### K 77. členu (udeleženci):

Člen opredeljuje ključne udeležence pri izvedbi postopka državnega prostorskega načrtovanja. Opredelitev je specialna, saj zakon v 38. členu določa te udeležence generalno in nadalje določa, da se ti udeleženci določijo v posameznih poglavjih tega zakona, ki urejajo pripravo posameznih prostorskih aktov.

Pobudnik je tista oseba, ki predlaga izvedbo postopka prostorskega načrtovanja (ustrezno ministrstvo). Na nivoju državnega prostorskega načrtovanja je vloga in osnovna naloga ministrstev, da (v imenu države) načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena. Zato je pobudnik praviloma tudi plačnik stroškov priprave ustrezne dokumentacije v postopku priprave DPN in sprejema uredbe o DPN oziroma v postopku izbora najustreznejše variante in sprejema uredbe o najustreznejši varianti, razen, če za pripravo akta ne stoji znan investitor, na katerega lahko v dogovoru z njim pobudnik prenese te stroške (prvi odstavek).

Ministrstvo pristojno za prostor koordinira in vodi postopke priprave DPN, postopke izbora najustreznejše variante (drugi odstavek) in postopke izdaje celovitega dovoljenja (tretji odstavek).

V četrtem odstavku je definicija investitorja prvenstveno vezana na postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, kjer poda pobudo za njeno pripravo, in postopek izdaje celovitega dovoljenja, kjer poda vlogo za njegovo izdajo. V tej fazi je vloga investitorja bistveno drugačna, saj gre za predhodni postopek pred izdajo dovoljenja, ki se glasi na investitorja, ne na ministrstvo/pobudnika. Celovito dovoljenje se izda v upravnem postopku, kjer je vloga investitorja jasno določena (zato za investitorja v skladu s tem zakonom veljajo tudi pogoji, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev), v postopku priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja pa država (ministrstvo, pristojno za prostor in ostala pristojna ministrstva) nudi investitorju podporo pri pripravi te dokumentacije.

Med udeleženci so naštetih tudi pogoji za priglasitev udeležbe v upravnem postopku izdaje celovitega dovoljenja (peti odstavek).

#### K 78. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve)

Ker se v praksi mnogokrat izkaže potreba, v območju veljavnega državnega prostorskega akta (DPN ali DPPN) pa možnost in razpoložljiv prostor, da bi se v območje takega akta umestila kakšna prostorska ureditev (bodisi državnega, bodisi lokalnega pomena), ki s samim aktom ni bila načrtovana, umestitev takšne ureditve pa z vidika s tem aktom načrtovane ali na njegovi podlagi celo že izvedene prostorske ureditve ni problematična, zakon dopušča možnost

reševanja tudi takšnih situacij. Z izvedbo takih prostorskih ureditev se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja seznanijo stranke v postopku.

Tipičen takšen primer je prečkanje območja veljavnega državnega prostorskega akta s komunalnim vodom, ki predstavlja občinsko gospodarsko javno infrastrukturo. Ker gre za prostorsko ureditev občinskega pomena, ta s takim aktom posledično ni načrtovana. V tem primeru tako občini ostane zgolj to, da skladno s 79. členom tega zakona državo zaprosi za možnost načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena na območju DPN ali na DPPN, ki ima učinke DPN. V ta namen zakon določa, da lahko občina v skladu s tem členom pristopi neposredno h gradnji takšne ureditve, seveda pod določenimi pogoji. Ti so določeni v prvem odstavku, njihov namen pa je ta, da se omeji tako nabor prostorskih ureditev in posegov v prostor, ki jih je možno umeščati na območje DPN ali DPPN po tem členu, kot tudi ta, da se skozi sistem mnenj zavaruje načrtovano prostorsko ureditev državnega pomena.

Skupaj z možnostjo načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena na območju DPN ali na območju DPPN, ki ima učinke DPN, iz 79. člena tega zakona in pa učinki DPN iz tretjega odstavka 88. člena tega zakona (določitev delov ali ureditev občinskih prostorskih aktov, ki jih DPN spreminja), predstavlja ta rešitev enega od načinov, kako z DPN ali DPPN čim manj invazivno posegati v fizični prostor občin ter v njihove pristojnosti in prostorske akte.

Vendar pa ta člen ni namenjen izključno umeščanju prostorskih ureditev lokalnega pomena v prostor, temveč tudi drugih prostorskih ureditev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje in ki jih je zaradi smotrne uporabe prostora smiselno umeščati v območje DPN ali DPPN. Primer takšnega umeščanja je postavljanje fotovoltaičnih celic na protihrupne ograje avtocest ali pa na brežine nasipov, po katerih potekajo le-te, kar so poznani primeri iz tujine.

Ker gre za umeščanje prostorskih ureditev, ki z DPN ali DPPN niso načrtovane, člen določa, da se s pozitivnim mnenjem za njihovo umestitev šteje, da je izkazana skladnost s prostorskim aktom.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za območja obstoječih državnih izvedbenih prostorskih aktov, saj je ta rešitev zaradi smotrne izrabe prostora in postopkovne racionalnosti dobrodošla tudi v njihovih območjih.

#### K 79. členu (načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN ali DPPN)

V tem členu je določeno, da lahko v območju DPN ali DPPN, ki ima učinke DPN, pod posebnimi pogoji občina načrtuje tudi prostorske ureditve lokalnega pomena. Gre za zakonsko določbo, ki sta jo vsebovala že ZPNačrt in ZUPUDPP, in ki se je izkazala za koristno. Njen namen je omogočiti racionalnejšo rabo prostora v območjih prostorskih ureditev državnega pomena s tem, da se v teh območjih, ki so bila do sedaj pridržana izključno državi, in to tudi še potem, ko je bila državna prostorska ureditev že izvedena, omogoči načrtovanje tudi občini. V tem členu so določeni pogoji, pod katerimi je to možno in določen postopek, po katerem občina od vlade pridobi privoljenje za takšno načrtovanje. Ta člen tudi določa, da se območje takega DPN ali DPPN lahko spremeni (praviloma se lahko le zmanjša, ne pa tudi poveča) le s spremembo in dopolnitvijo po kratkem postopku sprememb in dopolnitev iz 90. člena tega zakona, saj so vse faze načrtovanja, vključno s seznanitvami javnosti opravljene v postopku priprave prostorskega akta, s katerim občina načrtuje na območju DPN ali na območju DPPN, ki ima učinke DPN. Izdano soglasje ne šteje za mnenje k samim prostorskim ureditvam lokalnega pomena, ki jih bo občina na območju DPN ali DPPN načrtovala. Prav tako predhodni pogoji, ki bi jih eventualno določila vlada, ne štejejo za smernice ali mnenje nosilcev urejanja prostora v postopku priprave občinskega prostorskega akta. Določbe tega člena se smiselno upoštevajo tudi v primeru, da namerava prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na območju DPN ali DPPN načrtovati več občin.

#### K 80. členu (prostorska ureditev skupnega pomena)

Člen določa, da lahko država (v njenem imenu ministrstvo, pristojno za prostor), če občina izkaže tak interes, nanjo prenese načrtovanje določene prostorske ureditve iz državne pristojnosti (s podpisom dogovora), če je občina za to ustrezno strokovno usposobljena in če je

glede na povezanost prostorske ureditve državnega pomena s prostorsko ureditvijo lokalnega pomena to primerneje (npr. priprava prostorskega akta za obvoznico določenega naselja ali priključka na območju naselja). Definicija prostorskih ureditev skupnega pomena je določena v četrtem odstavku 64. člena tega zakona (prostorske ureditve). V tem primeru deluje kot podaljšana roka države. Tak akt mora ministrstvo, pristojno za prostor pred njegovim sprejemom potrditi. Enak princip velja tudi, če bi se o načrtovanju ti. prostorske ureditve skupnega pomena dogovorili država in več občin. V primeru, da se taka prostorska ureditev skupnega pomena načrtuje z občinskim prostorskim aktom, ministrstvo tega potrdi v postopku, ki je v skladu s tem zakonom določen za izdajo mnenja k tem aktom.

#### K 81. členu (skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja)

Zakon v tem členu določa, da se tako za postopek priprave DPN kot za izvedbo združenega postopka na začetku izvedejo enaki koraki, ki so zato poimenovani kot skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja.

#### K 82. členu (pobuda za državno prostorsko načrtovanje)

Postopek državnega prostorskega načrtovanja temelji na postopku priprave državnega prostorskega načrta brez postopka presoje vplivov na okolje v skladu z ZUPUDPP. Tako priprava DPN kot postopek izbora najustreznejše variante v združenem postopku se začne na podlagi pobude, ki jo poda ministrstvo, v čigar delovno področje sodi prostorska ureditev državnega pomena, za načrtovanje katere daje pobudo. Če je pobuda dana za združen postopek načrtovanja in dovoljevanja in če je bila najustreznejša varianta že izbrana, se taka pobuda šteje za pobudo za pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, ki se obravnava v skladu z 93. členom tega zakona in se zanjo skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja ne izvede ampak se postopek izvede v skladu s poglavji 2.5. in 2.6..

V drugem odstavku je določeno, da mora biti pobuda utemeljena z odločitvami v nadrejenih dokumentih, okvirno vsebino: da mora vsebovati določene podatke, ki so pomembni za odločanje o vrsti postopka, ki ga bo za načrtovanje prostorske ureditve državnega pomena treba izvesti, ter obvezni prilogi (osnutek načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta iz 83. člena tega zakona). Podrobneje bo vsebina pobude določena s podzakonskim predpisom.

Tretji odstavek zahteva od ministrstva za prostor, da preveri popolnost pobude, saj je le popolna dokumentacija lahko podlaga za nadaljnje delo z njo. Popolna pobuda se namreč javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in v skladu s šestim in sedmim odstavkom nosilci urejanja prostora, vsak s svojega delovnega področja, priskrbijo konkretne smernice, vse podatke iz njihove pristojnosti ter druge eventualne usmeritve za načrtovane prostorske ureditve. Z objavo v prostorskem informacijskem sistemu ima javnost možnost na pobudo dati predloge in pripombe, poleg tega pa lahko pripravljavec, pobudnik in investitor vključijo javnost v postopek državnega prostorskega načrtovanja tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (osmi odstavek).

Četrty odstavek določa, da pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih finančah, če se pobuda nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance (in je pobudnik oz. investitor uporabnik javnih financ). S tem se ohranja povezljivost dokumentacije s področja prostorskega načrtovanja in dokumentacije na področju javnih financ.

Peti odstavek ureja tudi situacijo, ko pripravljavec za eno območje prejme več pobud. Pripravljavcu daje možnost, da odloči o združitvi teh pobud, pobudnikom pa nalaga obveznost, da jih v tem primeru združijo.

#### K 83. členu (analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

Po analizi in tehtanju vseh pridobljenih podatkov in informacij je mogoče ustvarili pravo sliko glede zahtev, ki jih pred pripravljavca, pobudnika oziroma investitorja in ostale udeležence državnega prostorskega načrtovanja postavlja lokacija in ostali vidiki predlagane prostorske ureditve, tako da bo moč sprejeti ustrezen sklep in v njem odrediti prave nadaljnje korake. Prvi

odstavek določa okvirno vsebino analize smernic (podrobneje bo določena s pravilnikom). Vzporedno s pripravo te dokumentacije pa mora ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, odločiti o tem, ali je treba v postopku državnega prostorskega načrtovanja izvesti tudi celovito presajo vplivov na okolje.

Skupaj z analizo smernic pobudnik (oz. investitor) pripravi tudi načrt sodelovanja javnosti, v katerem zastavi aktivnosti povezane z obveščanjem in sodelovanjem javnosti, evidentira strokovno in drugo javnost, ki bi jo bilo treba v postopek državnega prostorskega načrtovanja vključiti, ter določi tudi svojo kontaktno osebo. S takim načrtom se aktivno obravnava javnost kot relevantnega sogovornika v procesu nastajanja akta in se lahko ustrezno pripravi na vse aktivnosti, ki jih bo moral v zvezi s tem opraviti. Zakon namreč določa le minimalni nabor sodelovanja javnosti, s tem načrtom pa se ga nadgradi in prilagodi konkretnim načrtovalskim izzivom.

Tretji dokument, ki se v postopkih priprave državnih prostorskih načrtov pripravlja že sedaj, je terminski oz. časovni načrt priprave akta, ki se na začetku priprave zastavi z vnosom vseh zakonskih rokov ter pogodbenih rokov, ki jih pobudnik oziroma investitor dogovori z izdelovalci dokumentacije. Časovni načrt omogoča vpogled v potek in trajanje procesa.

Tudi vsebina načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta priprave dokumentacije bo podrobneje določena s pravilnikom. Vsi ti dokumenti dajejo informacije, ki so potrebne za pripravo sklepa o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja, kot ga določa 84. člen tega zakona. Ne glede na to pa to niso dokumenti, ki bi zgolj nastali na začetku postopka državnega prostorskega načrtovanja, ampak je potrebno njihovo sprotno spremljanje in dopolnjevanje, saj je namen, da se v prostorskem informacijskem sistemu objavljajo ažurne informacije o postopku.

#### K 84. členu (sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja)

Člen določa podlage za pripravo sklepa o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja, nosilca njegove priprave (prvi odstavek) in njegovo vsebino (drugi odstavek), pri čemer je novost glede na prvotno ureditev vključitev Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, če je glede na nedorečeno vsebino ali obveznosti v sklepu to potrebno. Med drugim je treba v sklepu navesti tudi vrsto postopka državnega prostorskega načrtovanja: ali se bo glede na kriterije iz 73. člena postopek po izvedbi skupnega dela nadaljeval s pripravo DPN in sprejemom uredbe o DPN ali z izborom najustreznejše variante ter pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in njegovo izdajo.

Poudariti velja, da je v drugem odstavku zahtevana vsebina minimum, ki mora biti vsebovan v sklepu, vsekakor pa so vanj lahko vključene tudi druge vsebine, ki so pomembne z vidika izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja in financiranja dokumentacije, potrebne za njegovo izvedbo (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja pripravi pripravljavec in ga uskladi s pobudnikom, sprejme pa ga vlada. Sklep (vključno z območjem izvedljivih variant) je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu.

Po sprejemu sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VI. dela tega zakona.

Po sprejemu sklepa oz. na njegovi podlagi pobudnik ali investitor prične z izdelavo študije variant, okoljskega poročila in drugih strokovnih podlag. Poskrbi lahko tudi za ureditev mej. V ta namen mu zakon omogoča dostop na zemljišča, pri čemer lahko opravlja tudi dela, povezana s cenitvijo nepremičnin. Najmanj osem dni pred izvedbo teh del mora lastnike zemljišč o tem pisno obvestiti, ti pa morajo njemu ali pooblaščenim osebam dovoliti dostop nanje, pri čemer je pobudnik oz. investitor lastniku zemljišča dolžan plačati odškodnino za morebitno škodo, ki nastane pri izvajanju ti. pripravljalnih del. Pobudnik oz. investitor pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vložijo zahtevo za evidentiranje urejene meje ali zahtevo za parcelacijo, ta

postopka pa se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da sta pobudnik in pripravljavec do uveljavitve uredbe o DPN ali uredbe o najustreznejši varianti dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju teh aktov, ki se pripravljajo, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik in pripravljavec v ta namen izdajata mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščata. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo pobudnika in pripravljavca.

#### K 85. členu (študija variant in predlog najustreznejše variante)

Člen ureja nadaljevanje skupnega dela postopka državnega prostorskega načrtovanja po pridobljenih vhodnih podatkih in določitvi udeležencev v postopku ter njihovih nalog. Namen študije variant je, da se obravnavajo in uskladijo različne potrebe, interesi ter javne koristi razvoja in varstva, povezane z načrtovano prostorsko ureditvijo, pri tem pa si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva varianta. Izdelajo se vse strokovne podlage, ki so potrebne za vrednotenje in primerjavo variant iz predpisanih vidikov ter za določitev izvedljivih variant - če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, se v študiji variant vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom (tretji odstavek). Zakon tudi omogoča, da se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, vendar je treba rešitev vseeno presoditi iz enakih vidikov, kot so predvideni za variante, saj bo le tako ugotovljena njena sprejemljivost in izvedljivost. Nadalje določa, da se najustreznejša varianta predlaga s sinteznim vrednotenjem (prvi odstavek). Študija variant mora poleg samega predloga najustreznejše variante, podati tudi predloge za potrebne optimizacije in usmeritve za nadaljnjo pripravo dokumentacije.

Prvenstveno si je treba prizadevati, da se v študiji variant poišče varianta, ki je sprejemljiva za vse. Ker pa to vedno ni možno, zakon po novem omogoča, da se v študiji variant obravnavajo take variante, pri katerih lahko ena javna korist prevlada nad drugo. Postopek, ki ga na novo ureja 16. člen tega zakona, je treba izvesti preden se nadaljuje priprava akta (drugi odstavek).

Zakon v četrtem odstavku usklajuje pripravo investicijske dokumentacije, če je investitor uporabnik javnih financ, in sicer enači študijo variant s predinvesticijsko zasnovo, kot jo določajo predpisi s področja javnih financ.

V petem odstavku se nahajajo določbe, ki omogočajo vključitev javnosti v sam proces primerjave in predlaganja izbora najustreznejše variante. Vključitev javnosti v pripravo študije variant sicer ni obvezna, saj je vedno tudi ni smiselno opraviti takrat, ko so vse opcije še odprte. Ne glede na to pa je smiselno omogočiti, da se javnost vključi, kadar je to zaradi obsega, zahtevnosti ali drugih razlogov to potrebno. Prav tako ta odstavek omogoča seznanitev in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora, šesti odstavek pa nalaga javno objavo rezultatov študije variant.

Sedmi odstavek omogoča, do kdaj še lahko pride do spremembe vrste postopka, kot je bila prvotno določena s sklepom o izvedbi, ne da bi bilo treba katerokoli od že izvedenih faz ponavljati. Glede na to, da so znani kriteriji za določitev ustreznega postopka, je treba tako spremembo ustrezno utemeljiti.

Po javni objavi predloga najustreznejše variante se postopek državnega prostorskega načrtovanja nadaljuje s pripravo DPN in sprejemom uredbe o DPN ali s postopkom izbora najustreznejše variante ter preostalimi fazami združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja (osmi odstavek).

#### K 86. členu (odziv na študijo variant in predlog najustreznejše variante)

Če se postopek državnega prostorskega načrtovanja nadaljuje s pripravo DPN, se najprej organizira javna razgrnitev in obravnava študije variant s predlogom najustreznejše variante in okoljskega poročila, če je bilo izdelano. Ta člen obravnava pravice in dolžnosti javnosti ter nosilcev urejanja prostora glede razgrnjenega gradiva. Javnost ima pravico podajati pripombe in

predloge na vsa razgrnjena gradiva (prvi odstavek), pripravljavec in pobudnik pa se morata do njih opredeliti. Državni in lokalni nosilci urejanja prostora pa podajo mnenja o upoštevanju njihovih smernic in zahtev, ki jih za načrtovanje določajo področni predpisi (drugi in tretji odstavek). Nosilci, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do ustreznosti okoljskega poročila, če se do tega še niso opredelili. Predvideva se, da se lahko v določenih primerih o ustreznosti okoljskega poročila opredelitev zahteva že pred javno razgrnitvijo, sicer pa najkasneje do njenega zaključka oz. do poteka roka za podajo mnenj.

Četrty odstavek nalaga, da se odzivi na študijo variant in predlog najustreznejše variante presodijo, opravi morebitno dodatno usklajevanje interesov, in zaključki upoštevajo pri nadaljnji pripravi dokumentacije.

#### K 87. členu (priprava predloga DPN)

V prvem odstavku člen določa, da se na podlagi dopolnjene študije variant s predlogom najustreznejše variante lahko za najustreznejšo varianto (s pomočjo optimizacij iz okoljskega poročila, če je bilo pripravljeno) izdelajo podrobnejše idejne rešitve in dodatne strokovne podlage, če je glede na namen DPN to smiselno ali potrebno. Predlog DPN naj prostorsko ureditev umesti le s tolikšno natančnostjo, kot je nujno potrebna za projektno obdelavo teh ureditev tudi po preteku več let od sprejema DPN. DPN je namreč namenjen postopnemu in dolgoročnemu izvajanju načrtovanih prostorskih ureditev, njegove določbe pa morajo omogočati tudi v trenutku priprave DPN še neznanе posege v prostor (oziroma so lahko neznanі končna vsebina, obseg oziroma tehnologija). Zato je treba presoditi, kako natančno bo DPN take posege določal ali dopuščal, saj se lahko v času njegovega izvajanja spremenijo tako potrebe kot tudi npr. tehnologija, in je smiselno prostorske ureditve z DPN načrtovati le toliko podrobno, da bodo v bodoče omogočene izvedbe tudi takih sprememb, ne da bi bilo treba pred tem pripraviti spremembe DPN. To pomeni, da naj se določijo nujni robni pogoji, ki jih ni dovoljeno preseči kljub spremenjenim potrebam. Drugi odstavek zahteva objavo predloga DPN in okoljskega poročila, če je bilo izdelano, v na portalu prostorskega informacijskega sistema.

Tretji in četrti odstavek nalagata nosilcem urejanja prostora, da k objavljenim gradivom podajo mnenja, v katerih se opredelijo do upoštevanja njihovih smernic ali, če smernice niso bile dane, ali so bile upoštevane vse zahteve, ki jih za načrtovanje prostorske ureditve določajo področni predpisi, dopuščata pa, da podajo tudi projektne pogoje, kot jih določajo predpisi s področja graditve.

Člen v petem odstavku nalaga uskladitev in eventualno dopolnitev dokumentacije ter, če na podlagi mnenj nastanejo spremembe, tudi objavo spremenjenih rešitev v prostorskem informacijskem sistemu. Odstavek nadalje omogoča vključitev Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, če je glede na nedorečeno vsebino predloga DPN to potrebno.

V šestem odstavku nalaga ministrstvu, pristojnemu za okolje, da na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, odločiti o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti. O tem mora odločiti preden vlada sprejme uredbo o DPN.

#### K 88. členu (sprejem uredbe o DPN)

Pripravljavec in pobudnik pošljeta DPN skupaj s predlogom uredbe vladi v obravnavo in sprejem. V prvem odstavku je zahtevana vsebina uredbe, s katero vlada sprejme DPN. V drugem odstavku nalaga sočasno objavo uredbe v Uradnem listu RS ter DPN v prostorskem informacijskem sistemu. Glede na to, da se z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema ponuja možnost, da se pomanjkljivost objavljanja grafičnih delov DPN ustrezno uredi in se celotna vsebina DPN objavlja v njem. Tak pristop pa omogoča tudi drugačen splošen pristop k objavi DPN. Ti so praviloma zelo obsežni, in zaradi nezmožnosti objave grafičnih delov marsikdaj težje berljivi ali razumljivi in celo dostopni. Prostorski informacijski sistem omogoča, da se akt v celoti, torej s tekstualnim in grafičnim delom, objavi na njegovem portalu, kjer je na voljo za seznanitev in nadaljnjo uporabo. V Uradnem listu RS pa se objavi samo še ti. razglas o objavi DPN v prostorskem informacijskem sistemu. Ta razglas mora poleg samega dejstva, da je DPN objavljen in kje je na voljo (Uradni list RS, ki je objavljen spletno, bo v tem primeru

vseboval že aktivno povezavo na ustrezno spletno mesto v prostorskem informacijskem sistemu), vsebovati tudi popis vsebin in prilog, prehodne določbe, seznam prostorskih aktov, ki jih razveljavlja (končne določbe) in uveljavitveni rok.

Člen v tretjem odstavku ustvarja domnevo, da so z dnem uveljavitve DPN (delno ali v celoti) spremenjeni prostorski akti občin, ki jih območje DPN prekrije. Ta rešitev je potrebna, da se izognemo nejasnostim, ki jih lahko povzročijo nasprotujoče se določbe DPN ter občinskih prostorskih aktov. Določa pa tudi, da je na območju DPN izkazana javna koristi (četrti odstavek)

#### K 89. členu (prenehanje veljavnosti uredbe o DPN)

Člen določa pogoje za prenehanje veljavnosti uredbe o DPN ter postopke, ki jih morata v zvezi s tem izvesti država in občina: ali to ugotovi država sama (izvedenost v skladu s predpisi, ki urejajo graditev) in če je to območje uredila z državnim prostorskim redom ali drugim izvedbenim prostorskim aktom države, ali pa na podlagi prostorskega akta, ki ga sprejme občina na podlagi soglasja v skladu z 79. členom tega zakona.

#### K 90. členu (kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN):

Kratek postopek sprememb in dopolnitev je postopek, ki ne predstavlja novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč gre za odpravo neskladij med grafičnim in tekstualnim delom DPN, ali za uskladitev DPN in naknadno sprejetih sorodnih predpisov, ki vplivajo na izvedbo določb DPN, kakor tudi za odpravo raznih napak.

Kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN je postopek, v katerem ni potrebno izvesti nobene faze priprave DPN, ampak pripravljavec in pobudnik podata predlog njegovih sprememb in dopolnitev na vlado, ki jih sprejme z uredbo. Naveden je ozek nabor primerov, dodan je pa tudi pogoj, da takega postopka ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

#### K 91. členu (postopek izbora najustreznejše variante):

Če se postopek državnega prostorskega načrtovanja nadaljuje s postopkom izbora najustreznejše variante, se na podlagi javne objave iz šestega odstavka 85. člena izvede javna razgrnitev objavljenega gradiva (študije variant s predlogom najustreznejše variante in okoljskega poročila, če je bilo izdelano) in njegova javna obravnava, vendar se skupaj z omenjenimi gradivi razgrne tudi osnutek uredbe o najustreznejši varianti, h kateremu tudi nosilci urejanja prostora podajo mnenja (prvi odstavek). To velja tudi za nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ki se v ta namen v teh mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov prostorskega akta na okolje oziroma presoje sprejemljivosti (drugi odstavek). Vse ostale določbe 86. člena veljajo tudi za odziv na študijo variant in predlog najustreznejše variante v postopku izbora najustreznejše variante.

Tretji odstavek določa, da se na podlagi eventualno dopolnjene študije variant pripravi predlog uredbe o najustreznejši varianti in omogoča, da če vsebine niso usklajene, lahko pripravljavec ali pobudnik posredujeta v obravnavo in potrditev Komisiji za prostorski razvoj preden pošljeta uredbo v sprejem vladi.

Četrti odstavek določa, da mora ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj iz drugega odstavka tega člena, odločiti sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga najustreznejše variante na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti. Na podlagi te odločitve lahko vlada sprejme uredbo o najustreznejši varianti.

#### K 92. členu (sprejem uredbe o najustreznejši varianti):

Prvi odstavek določa vsebino uredbe o najustreznejši varianti, drugi odstavek pa določa njen namen.

Ker gre za prostorski režim (uredba o najustreznejši varianti določi tudi omejitve ali dopustne posege, ki veljajo na območju najustreznejše variante), je veljavnost izbora omejena na 10 let

(tretji odstavek). Ta doba je daljša, kot jo za zavarovanje urejanja prostora omogoča Uredba o začasnem ukrepu za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VI. dela tega zakona (največ štiri leta), vendar dovolj dolga, da lahko investitor pripravi potrebno dokumentacijo in pridobi celovito dovoljenje za izvedbo prostorske ureditve. Rok za izvedbo teh postopkov v skladu z Uredbo (EU) št. 347/2013 je le tri leta in pol z možnostjo maksimalnega podaljšanja za pol leta.

Podobno, kot pri objavljanju DPN (88. člen), je tudi v primeru izbora najustreznejše variante in uredbe o tem določeno, da se akt v celoti, torej s tekstualnim in grafičnim delom, objavi na njegovem portalu prostorskega informacijskega sistema, kjer je na voljo za seznanitev in nadaljnjo uporabo (četrti odstavek).

V skladu s petim odstavkom se smiselno uporabljajo določbe 90. člena tega zakona, če je treba izvesti kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti. Uredba o najustreznejši varianti ima v skladu s šestim odstavkom enak učinek glede izvajanja pripravljalnih del, kot uredbe o DPN (84. člen).

Podobno, kot uveljavitev DPN, tudi uveljavitev uredbe o najustreznejši varianti nalaga pobudniku, in pripravljavcu spremljanje priprave občinskih prostorskih aktov v območju veljavnega izbora najustreznejše variante, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine so dolžne oba o pripravi teh aktov obveščati. (sedmi odstavek). Poleg tega pa osmi odstavek pobudniku in pripravljavcu omogoča, da tak akt posredujeta v obravnavo in potrditev Komisiji za prostorski razvoj, če ocenita, da bi bila zaradi sprejema takega akta lahko onemogočena izvedba ali uporaba načrtovane prostorske ureditve.

#### K 93. členu (pobuda za pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja):

Pobudnik priprave dokumentacije je investitor načrtovane prostorske ureditve, na katerega se bo na koncu glasilo celovito dovoljenje. Pobudo lahko poda šele po izboru najustreznejše variante, saj je izbor podlaga za nadaljevanje združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja: za pripravo ustrezne dokumentacije (prvi odstavek).

Drugi odstavek določa bistvene vsebine pobude: iz nje morajo biti razvidni podatki, potrebni za odločanje o obsegu in natančnosti informacij, ki jih je treba zagotoviti v dokumentaciji za izdajo celovitega dovoljenja, ter podatki, potrebni za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutka načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta iz 83. člena tega zakona. Podrobnejšo vsebino in obliko bo določil podzakonski predpis.

Tretji odstavek določa obvezne ukrepe ministrstva pristojnega za prostor: preveriti mora, ali ima pobuda vse potrebne podatke, in o tem obvesti investitorja. Šele popolna pobuda se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in predstavlja podlago za pridobitev pogojev za pripravo dokumentacije, ki jih morajo podati državni in lokalni nosilci urejanja prostora, državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, pa morajo skupaj s pogoji podati tudi mnenje ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje oziroma v dodatek za presojo sprejemljivosti (četrti in peti odstavek).

Z objavo v prostorskem informacijskem sistemu ima javnost možnost na pobudo dati predloge in pripombe, poleg tega pa lahko pripravljavec in pobudnik vključita javnost v odločanje o postopku priprave dokumentacije tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (šesti odstavek).

#### K 94. členu (analiza pogojev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt):

Ta člen določa, da se tudi za pripravo analize, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta smiselno uporabljajo določbe 83. člena tega zakona, le da se v analizi analizirajo pogoji, podatki in predlogi javnosti, ki jih nosilci urejanja prostora podajo v skladu s prejšnjim členom, ter da mora vzporedno s pripravo te analize ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, zavzeti tudi odločitev o tem, ali je treba v postopku priprave dokumentacije in postopku izdaje celovitega dovoljenja izvesti tudi

presojo vplivov na okolje, ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje.

#### K 95. členu (sklep o pripravi dokumentacije):

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi dokumentacije, nosilca njegove priprave (prvi odstavek) in njegovo vsebino (drugi odstavek). Tudi tu je določena možnost vključitve Komisije za prostorski razvoj, če je glede na nedorečeno vsebino sklepa to potrebno. Tudi tu velja poudariti, da je v drugem odstavku zahtevana vsebina minimum, ki mora biti vsebovan v sklepu, vsekakor pa so vanj lahko vključene tudi druge vsebine, ki so pomembne z vidika priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o pripravi dokumentacije pripravi in sprejme ministrstvo, pristojno za prostor. Sklep je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu (tretji odstavek).

Po izdaji sklepa lahko ministrstvo pristojno za prostor na predlog investitorja vladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VI. dela tega zakona, investitor pa lahko začne z izvajanjem pripravljalnih del in tudi s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin. Gre za določbo, ki je namenjena temu, da lahko investitor že tekom priprave dokumentacije pristopi k pridobivanju zemljišč, če je seveda to smiselno glede na stanje priprave te dokumentacije (četrti odstavek).

Člen v petem odstavku še določa, da sta ministrstvo za prostor in investitor do izdaje celovitega dovoljenja dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov v območju DPPN, ki se pripravljata, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine so dolžne oba o pripravi teh aktov obveščati.

#### K 96. členu (priprava dokumentacije):

Naloga investitorja je, da zagotovi vso potrebno dokumentacijo za izdajo celovitega dovoljenja. To dokumentacijo predstavljata DPPN in poročilo o vplivih na okolje, če je treba izvesti tudi presojo o vplivih na okolje (prvi odstavek). Drugi odstavek določa obliko in način priprave DPPN ter, da ta vsebuje dva med seboj usklajena dela, ki imata dva učinka:

- del, ki ima učinke DPN, po izdaji celovitega dovoljenja učinkuje na občinske prostorske izvedbene akte, in sicer jih v skladu s tretjim odstavkom 88. člena tega zakona spreminja in dopolnjuje, občine pa so ga dolžne prikazati s svojo enoto urejanja prostora in določiti namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami tega dela DPPN; na območju tega dela DPPN je v skladu s prvim odstavkom 102. člena tega zakona izkazana javna korist;
- del, ki predstavlja dokumentacijo za odločanje o gradbenem dovoljenju, kot ga določajo predpisi, ki urejajo graditev, je podlaga za odločanje o gradbenem dovoljenju oz. »gradbenem delu« celovitega dovoljenja.

Poročilo o vplivih na okolje, če ga je treba pripraviti, predstavlja podlago za odločanje o okoljevarstvenem soglasju. Vse tri odločitve skupaj v skladu z 102. členom tega zakona predstavljajo celovito dovoljenje.

Ker je treba tudi pri pripravi osnutka DPPN preveriti različne tehnične ali druge ustrezne rešitve, lahko tudi v tem procesu pride do situacije, ko ni možno najti rešitve, brez da bi bilo treba predhodno presoditi o prevladi ene javne koristi nad drugo. Čeprav tudi za iskanje teh rešitev velja, da si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva rešitev, je v primeru, da to vseeno ni mogoče, določeno, da se o tem predhodno izvede postopek prevlade javne koristi v skladu s 16. členom tega zakona in šele nato nadaljuje z izdelavo DPPN (tretji odstavek).

V četrtem odstavku se nahajajo določbe, ki nalagajo investitorju vključevanje javnosti v pripravo dokumentacije, saj je smiselno omogočiti, da se javnost vključi že v sam proces priprave osnutka DPPN, kadar je to zaradi obsega, zahtevnosti ali drugih razlogov to potrebno. Prav tako ta odstavek omogoča tudi seznanitev in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora, ki jih po potrebi koordinira ministrstvo za prostor.

K 97. členu (subsidiarna uporaba splošnega upravnega postopka):

Ker gre pri izdaji celovitega dovoljenja za upravno zadevo, za obravnavo katerih veljajo splošna pravila o upravnih postopkih, ta člen določa subsidiarno uporabo predpisa, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

K 98. členu (vloga za izdajo celovitega dovoljenja):

Ko investitor zagotovi vso potrebno dokumentacijo, jo skupaj z vlogo posreduje ministrstvu za prostor, ki je zadolženo za koordiniranje in vodenje upravnega postopka izdaje celovitega dovoljenja. Ministrstvo poskrbi za objavo gradiva v prostorskem informacijskem sistemu (prvi odstavek).

Po objavi so nosilci urejanja prostora dolžni formalno in vsebinsko pregledati dokumentacijo in sporočiti, ali je ta popolna. Dodatne vsebine lahko zahtevajo samo, če to narekujejo nove okoliščine, sicer se lahko zahteve za dopolnitev nanašajo le na pogoje, ki so bili postavljeni v sklepu o pripravi dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja (drugi odstavek).

Poleg mnenj o popolnosti dokumentacije nosilci urejanja prostora podajo tudi mnenja in pogoje, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma sprejemljivosti na naravo. Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg dokumentacije določi daljši rok za podajo mnenj (tretji odstavek).

Investitor je nato dolžan zagotoviti zahtevane (in upravičene) dopolnitve, Ministrstvo za prostor mora to preveriti (četrti odstavek), saj je le popolna dokumentacija podlaga za pripravo osnutka celovitega dovoljenja ter izvedbo nadaljnjih korakov v postopku njegove izdaje.

K 99. členu (seznanitev javnosti in stranskih udeležencev z vlogo):

Člen določa obveznost seznanitve javnosti in stranskih udeležencev z dokumentacijo, vlogo in mnenji ter dajanje predlogov in pripomb nanjo (prvi odstavek). Drugi odstavek glede seznanitve, ugovorov in izjav stranskih udeležencev napotuje na smiselno uporabo določb predpisov, ki urejajo graditev, tretji pa glede javne razgrnitve, javne obravnave, stališč do pripomb in čezmejnih vplivov na določbe tega zakona o odzivih na študijo variant in predlog najustrenejše variante (86. člen tega zakona).

K 100. členu (dopolnitev dokumentacije):

Po seznanitvi javnosti in stranskih udeležencev ter na podlagi stališč do danih pripomb je investitor dolžan zagotoviti eventualne dopolnitve dokumentacije, ministrstvo za prostor pa pripravi predlog celovitega dovoljenja (prvi odstavek).

Če so pri dopolnjevanju dokumentacije in pripravi predloga celovitega dovoljenja nastale spremembe, s katerimi je treba javnost, stranske udeležence in nosilce urejanja prostora ponovno seznaniti, sta ministrstvo za prostor in investitor to dolžna storiti in če spremembe vplivajo na že izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, se po potrebi pridobijo nova mnenja ali izjave, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev. Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg dokumentacije določi daljši rok za podajo mnenj (drugi odstavek).

Tretji odstavek nalaga nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje, na podlagi teh mnenj pa ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma o sprejemljivosti posega v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave

K 101. členu (izdaja celovitega dovoljenja):

Člen v prvem odstavku določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni preden vlada lahko odloči o celovitem dovoljenju.

Drugi odstavek obravnava novost, in sicer celovito dovoljenje vlada izda z odlokom. Ena novost je obličnost (odlok namesto uredbe in odločbe), druga pa njena integralnost, saj vsebuje več različnih odločitev, ki se sicer izdajajo s splošnimi pravnimi akti (glede vpliva na občinske prostorske akte in sorodne predpise ter določanja območja potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, na katerem je izkazana javna korist), in posamičnih odločitev, ki se izdajajo v ločenih upravnih postopkih (okoljevarstveno soglasje in gradbeno dovoljenje), lahko pa tudi druge vrste odločitev, za katere se v postopku ugotovi, da so potrebne. Ta odstavek podrobno določa vsebino odloka, ki se zgleduje po gradbenem dovoljenju v skladu s prepisi, ki urejajo graditev, ter okoljevarstvenem soglasju v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, vsebuje pa tudi tiste bistvene vsebine prostorskega akta, ki bodo skupaj z DPPN tvorili prostorski izvedbeni akt z učinki, kot jih ima DPN. Ker je treba v posamičnih odločbah v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek, odločitev obrazložiti, v skladu z zahtevami EIA Direktive pa je treba z določenimi obrazložitvami seznaniti tudi javnost, ima odlok tudi priloge, ki vsebujejo tako dokumentacijo, na kateri temeljijo odločitve, kot tudi vse potrebne obrazložitve (tretji odstavek).

Veljavnost celovitega dovoljenja je v četrtem odstavku specialno urejena, saj celovito dovoljenje velja 10 let.

Peti odstavek zahteva, da se sočasno z objavo odloka v Uradnem listu RS vse njegove priloge objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

Ker se celovito dovoljenje z obrazložitvijo objavi tako v Uradnem listu RS kot skupaj s prilogami v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo ustvarjena domneva, da je bila opravljena tudi vročitev dovoljenja strankam.

#### K 102. členu (učinki uveljavitve celovitega dovoljenja):

Kot omenjeno že pri dokumentaciji, ki je podlaga za izdajo celovitega dovoljenja (96. člen), to dovoljenje združuje tri odločitve: uveljavitev DPN, gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje, če je treba tega tudi pridobiti. Zato ima celovito dovoljenje tudi učinke teh odločitev.

#### K 103. členu (gradnja na podlagi celovitega dovoljenja):

Člen določa obveznost v zvezi z izvajanjem gradnje, pri čemer napeljuje na aktivnosti, ki jih matično urejajo predpisi, ki urejajo graditev, specialno pa v prvem odstavku določa, da je ena od podlag za izvajanje gradnje celovito dovoljenje iz tega zakona, v drugem in tretjem odstavku določa da se pravica graditi pridobi šele po pridobitvi tega dovoljenja in kakšna dokazila lahko investitor v ta namen predloži.

V četrtem odstavku določa, da se v drugem in tretjem odstavku navedena dokazila uporabljajo tudi v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj na podlagi do sedaj veljavnih državnih prostorskih aktov, v petem pa, kdaj jih ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve tudi preveri.

V šestem odstavku napeljuje na smiselno uporabo določb o prijavi začetka in dokončanja gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter pristojnega naslovnika teh prijav in za izdajo uporabnega dovoljenja.

V sedmem odstavku napeljuje na smiselno uporabo določb o nadzoru nad gradnjo in spremembo celovitega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V osmem odstavku pa določa pristojne organe za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, izvedene na podlagi celovitega dovoljenja ter kdo so pristojni soglasodajalci v teh postopkih.

#### K 104 členu (namen OPN):

OPN je temeljni in edini dejansko obvezni prostorski izvedbeni akt občine. Z njim se načrtujejo prostorske ureditve in posegi v prostor, določa se namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, kar skupaj tvori potrebno prostorsko regulacijo, na podlagi katere se nato lahko pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja (kadar je to zahtevano po Gradbenem zakonu) in izvajajo vsi posegi v prostor (torej tisti, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, a morajo biti še vedno skladni z določbami prostorskega akta.

Ker pa lahko OPN določi, da se bo za nekatera območja izdelal še OPPN, na teh območjih OPN nima narave podlage dovoljevanje gradenj, ampak se ta ustvari šele s sprejemom takega OPPN, v primeru dopolnilne gradnje po tem zakonu pa je neposredna podlaga za dovoljevanje sam zakon, dopustni pa so dodatni ali strožji pogoji v OPN.

#### K 105. členu (vsebina OPN):

Člen določa vsebino OPN. Ta opredeli temeljno razdelitev prostora na ureditvena območja naselij, območja za njihov dolgoročni razvoj ter druga ureditvena območja. Določa tudi območja, kjer bo pripravljen OPPN). Za celotno območje občine OPN tudi določa namensko rabo prostora in pa prostorske izvedbene pogoje za načrtovane prostorske ureditve.

OPN ne sme določati prostorskih ureditev v nasprotju z odločitvami in usmeritvami, ki so bile sprejete na nivoju regionalnega prostorskega plana, akcijskega programa za izvajanje Strategije in občinskega prostorskega plana.

Člen ureja tudi možnost izvedbe javnih natečajev in urbanistično-arhitekturnih delavnic za pridobitev rešitev za prostorsko načrtovanje nekaterih ureditev oziroma nekaterih območij in napotuje na uporabo predpisov o javnem naročanju.

#### K 106. členu (izhodišča za pripravo OPN):

Kot novost zakon vpeljuje postopek priprave izhodišč za pripravo OPN. Gre za predhodno fazo, namenjeno širšemu razmisleku o tem, na kakšen način, kje in v kakšnem obsegu bo občina izvedla svoje strateško zastavljene cilje prostorskega razvoja, ki jih je opredelila v občinskem prostorskem planu ali v regionalnem prostorskem planu. Člen podaja osnovno vsebino takih izhodišč, ker je poudarek dan ne samo opredelitvi ciljev, namenov in želja, ampak tudi razmisleku in oceni finančnih posledic, ki jih te odločitve potegnejo za seboj v obliki potreb po gospodarski in družbeni infrastrukturi. Tovrstne posledice načrtovanja so namreč pogosto spregledane oziroma se nanje pomisli šele kasneje, ko že bremenijo investitorje in občino. Faza izhodišč torej predstavlja nekakšno projektno nalogo za pripravo OPN, ki pa mora nujno potekati transparentno in z vključevanjem javnosti, saj gre tudi za najbolj primerno fazo, ki omogoča podajanje in zbiranje različnih pobud in predlogov glede zasebnih potreb v prostoru, ki skladno z načelom ekonomičnosti postopka v kasnejših fazah priprave OPN praviloma ne pridejo več v poštev. Izhodišča morajo biti vsebinsko pripravljena do te mere, da bodo nosilcem urejanja prostora omogočale podajo mnenja o tem, ali se v postopku priprave prostorskega akta izvede tudi celovita presoja vplivov na okolje, o čemer se odloča v naslednji fazi – sklepu o pripravi OPN, priloga katerega so tudi izhodišča.

#### K 107. členu (odzivanje na zasebne potrebe v prostoru):

Smiselno se na fazo priprave izhodišč navezuje tudi zbiranje tistih predlogov in pobud, vezanih na prostorsko načrtovanje, ki praviloma izhajajo iz zasebnih potreb in ekonomskega interesa v prostoru. Tovrstne pobude so eno od osnovnih gibal prostorskega načrtovanja v RS, ki pa zaradi svoje vsebinske in postopkovne stihije predstavljajo izrazito breme za pripravljavce in nosilce urejanja prostora, pogosto pa se jih povezuje tudi z razvrednotenjem prostora in visokimi stroški komunalnega opremljanja. Ne glede na to oziroma ravno zaradi tega jih je z zakonom potrebno nasloviti. Faza izhodišč za pripravo OPN je v ta namen najbolj primerna, saj še omogoča ustrezno odzivnost pripravljavca akta. Sam osnutek OPN mora namreč zamišljene odločitve v prostoru že ustrezno vsebinsko obdelati in pripraviti za usklajevanje z nosilci urejanja prostora, zato se praviloma ne more več ukvarjati z zbiranjem in presojanjem individualnih pobud.

Ker gre pri tovrstnih potrebah in pobudah za zasledovanje zasebnega interesa, je tudi smiselno in potrebno, da ima občina možnost zaračunavanja nekakšnega nadomestila za vloženo delo in nastale stroške pri preverjanju teh potreb, zato zakon kot novost uvaja možnost, da občine za ta opravila zaračunajo takso.

K 108. členu (sklep o pripravi OPN):

Sklep o pripravi OPN se sprejeme na podlagi pripravljenih izhodišč. Z njim se ta izhodišča potrdijo za nadaljnje faze postopka, določi se območje, predmet načrtovanja ter vrsto postopka, način pridobitve strokovnih rešitev (predvidi se izdelava dodatnih strokovnih podlag), roke za pripravo OPN in faznost priprave, navedbo nosilcev urejanja prostora, ki naj sodelujejo v postopku ter načrt vključevanja javnosti. Sklep o pripravi se javno objavi. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, v tej fazi podajo tudi svoje mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje, saj za razliko od današnjega sklepa o pripravi OPN, ki je zgolj akt formalne oziroma procesne narave, po predlagani ureditvi pa bo sklep zaradi izhodišč že imel vsebine, ki so pomembne za to odločitev. V tej fazi lahko občina prav tako že zaprosi za konkretne smernice nosilcev urejanja prostora.

K 109. členu (priprava osnutka OPN):

Občina pripravi osnutek OPN ob upoštevanju vseh hierarhično višjih dokumentov, potrjenih izhodišč in sklepa o pripravi OPN, konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora, strokovnih podlag ter pripomb in predlogov javnosti, ki izhajajo iz javnega posveta ali delavnic. Faza priprave osnutka je tako bistvena vsebinska faza postopka, kjer se zberejo vsi strokovni podatki in se medsebojno soočijo in uskladijo različni interesi. V tej fazi se iščejo variantne rešitve v skladu s pravilom ocenjevanja vplivov, pri čemer se hkrati z osnutkom izdeluje tudi okoljsko poročilo, ki variante vrednoti iz okoljskega vidika. Občina ima pri tem na voljo odprte vse komunikacijske možnosti, kako doseči uskladitev z nosilci urejanja prostora, zakon pa ji kot eno od možnosti izrecno ponuja možnost posveta z nosilci urejanja prostora (podobno kot sklic nekdanje prostorske konference).

Ko je enkrat pripravljen osnutek OPN in morebitno okoljsko poročilo, nanj nosilci urejanja prostora podajo svoje prvo mnenje. Morebitno negativno mnenje mora biti vedno obrazloženo in vsebovati usmeritve občini, kako naj nepravilnosti odpravi – torej proaktivno usmerjeno v iskanje ustreznih rešitev, ki naj služi kot pomoč občini in izdelovalcu OPN, člen pa v tej fazi tudi že omogoča uvedbo postopka prevlade javne koristi

Državni nosilci urejanja prostora se v okviru mnenja izjasnijo tudi, ali je za njih okoljsko poročilo ustrezno pripravljeno, lahko pa tudi že podajo mnenje o tem, da je izvedba OPN glede na njihovo pristojnost sprejemljiva. Po tem, ko nosilci urejanja prostora podajo svoja mnenja, se Ministrstvo v 30 dneh odloči, ali je okoljsko poročilo ustrezno. Če ni ocenjeno kot ustrezno, se zahteva njegovo dopolnitev. Če so v postopku celovite presoje vplivov na okolje ugotovljeni čezmejni vplivi, poteka sodelovanje z drugimi državami članicami v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

K 110. členu (javna razgrnitev in obravnava):

Ko je občina pridobila prva mnenja nosilcev urejanja prostora in odločitev Ministrstva o ustreznosti okoljskega poročila, se osnutek OPN in okoljsko poročilo javno razgrneta. Pred javno objavo in razgrnitvijo ni več potrebno 7 dni prej objaviti javnega naznanila, kdaj se bo izvedla javna razgrnitev ampak se vse skupaj opravi z javno objavo samih gradiv. Javnost ima možnost podati svoje pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Rok je določen z minimalno spodnjo mejo, pri čemer lahko občina ta rok tudi podaljša. V javni objavi se javnost seznanja s krajem in časom javne razgrnitve in drugimi podatki, pomembnimi za podajo pripomb in predlogov. Občina do podanih predlogov javnosti zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.

K 111. členu (predlog OPN):

Osnutek OPN se glede na podane predloge in pripombe javnosti ter usklajevanje z nosilci urejanja prostora primerno obdela in pripravi v obliki predloga OPN, ki se javno objavi skupaj z gradivom, iz katerega so razvidne spremembe glede na osnutek. Nosilci urejanja prostora na predlog v 30 dneh podajo svoje drugo mnenje. Hkrati s tem mnenjem tisti državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, podajo tudi mnenje o sprejemljivosti izvedbe OPN glede na njihovo pristojnost, če tega niso podali že v prvem mnenju, ta mnenja pa so vhodni podatek za končno odločitev o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje.

Če občina pri obravnavi predloga OPN oceni, da ne more uskladiti interesov v prostoru med posameznimi državnimi nosilci urejanja prostora, lahko zaprosi Komisijo za prostorski razvoj, da poda usmeritve in odločitve glede neuskklajenih vprašanj, ki so zavezujoče za vse sodelujoče v postopku priprave OPN. Komisija v tem primeru deluje kot nadresorski organ, ki na podlagi mnenja Prostorskega sveta in strokovne podpore Ministrstva razreši spor. Na ta način se želi občinam pomagati pri sicer dolgotrajnem iskanju rešitev z nosilci urejanja prostora in hkrati preprečiti pritisk na določene prostorske ureditve, ki zaradi sektorskega javnega interesa ne morejo biti načrtovane na predviden način.

#### K 112. členu (potrditev OPN):

Pred formalnim sprejemom OPN mora biti predlog OPN potrjen s strani Ministrstva, da je formalno ustrezen in vsebinsko skladen z državnimi pravili urejanja prostora. Preden pošlje občina predlog OPN Ministrstvu v potrditev, mora biti predlog vsebinsko in oblikovno usklajen ter dejansko pripravljen za sprejem, člen pa tudi zahteva, da se ga posodobi na veljaven zemljiško katastrski prikaz, saj obstaja znatna verjetnost, da se je ta geodetska podlaga v času priprave OPN že spremenila in bi sprejeti OPN v tem pogledu bil že nekoliko zastarel.

Verjetno bodo občine želele predpisati potrditev takšnega predloga na občinskem svetu, preden gre v potrditev Ministrstvu, saj naknadne spremembe ne bodo več mogoče brez da se postopek vrne v predhodno fazo. Ministrstvo preveri zlasti, če so nosilci urejanja prostora podali pozitivna mnenja, če je Komisija za prostorski razvoj Vlade RS podala odobritev, če je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki in če vsebuje vse predpisane priloge. Če Ministrstvo predlog OPN potrdi, ga javno objavi skupaj z odločitvijo in identifikacijsko številko, pod katero je zadeva vodena v prostorskem informacijskem sistemu. Če Ministrstvo predlog OPN zavrne, je zoper to odločitev možen upravni spor.

#### K 113. členu (sprejem in objava OPN):

Po potrditvi predloga OPN s strani Ministrstva občinski svet sprejme OPN z odlokom, ki se objavi v uradnem glasilu, vsebovati pa mora tudi navedbo sklepa Ministrstva o potrditvi.

#### K 114. členu (namen OPPN):

Materialna ureditev OPPN ostaja primerljiva kot do sedaj. OPPN je izvedbeni prostorski akt občine, namenjen podrobnemu prostorskemu načrtovanju. Izdela se na območjih, ki so kot taka predvidena že v OPN, lahko pa tudi na drugih območjih, če se naknadno po sprejemu OPN pokaže potreba za takšen OPPN ali je podana pobuda investitorja. OPPN se tako načeloma dela za območja notranjega razvoja ali prenove delov naselja, območja večjih sanacij posamične poselitve, območja gospodarske javne infrastrukture, območja prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč, območja izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, ter druga območja, če je to strokovno utemeljeno (npr. nadomestni habitati kot izravnalni ukrepi v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave).

Zakon izrecno vpeljuje tudi možnost sprejema skupnega OPPN, katerega sprejmejo občine iz zadevnega območja, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti načrtovanih prostorskih ureditev smiselno. Seveda je takšen skupen OPPN opcijski in je lahko pripravljen in sprejet zgolj ob pogoju, da se vse zadevne občine s tem strinjajo. Na ta način se verjetno zmanjšajo stroški priprave OPPN in morebitnih dodatnih gradiv (npr. okoljskega poročila v primeru izvedbe celovite presoje vplivov na okolje). Pri tem imajo občine seveda vedno na voljo

tudi možnost, da vsaka na svojem področju sprejme OPPN, ki je vsebinsko skladen s funkcionalno in prostorsko povezanim OPPN sosednje občine.

K 115. členu (vsebina OPPN):

Vsebina OPPN ostaja urejena primerljivo kot do sedaj s to razliko, da je navedeno, da se vsebina določi glede na namen OPPN. S tem želi zakon omogočiti prilagajanje vsebine OPPN konkretnim potrebam in namenu specifičnega OPPN. Zakon tako ne predpisuje, da mora vsak OPPN imeti vso navedeno vsebino, ki je naštetá v prvem odstavku tega člena, temveč izdelovalec sam oceni, katero vsebino je smiselno zajeti, da se uresniči namen OPPN. Dodana je nova vsebina glede rešitev in ukrepov za krepitev in varovanje zdravja. Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje tudi objekte ali območja kulturne dediščine, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, ki ga predvideva zakon o varstvu kulturne dediščine. Dosedanja zakonska možnost za spremembo podrobnejše namenske rabe skozi OPPN ostaja, a bo urejena v podzakonskem aktu.

K 116. členu (izhodišča za pripravo OPPN):

OPPN temelji na predhodni pripravi izhodišč, ki se pripravijo upoštevajoč hierarhično višje prostorske plane in prostorske akte. Izhodišč ni potrebno pripravljati v primeru, ko usmeritve in odločitve vsebuje že sam OPN, ki predvideva pripravo OPPN na določenem območju. Izhodišča pa se pripravijo, če je OPN ne predvideva posameznega OPPN na določenem območju in se le-ta pripravlja zaradi potrebe občine ali pobude investitorja ali če so usmeritve in odločitve iz OPN premalo vsebinske.

Tretji odstavek opredeli pobudo investitorja, ki naj vsebuje predstavitev investicijske namere, obrazložitev in utemeljitev ter opis in grafični prikaz območja vključno s prikazom zasnov prostorskih ureditev. Pri tem ne gre za prikazovanje arhitekturnih rešitev prostorskih ureditev ampak za smiselno vsebino, kot je predvidena za del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (kot to določa Pravilnik o projektni dokumentaciji). Občina bo pobudo obravnavala in če jo bo ocenila kot ustrezno, bo sklenila z investitorjem pisni dogovor, v katerem se bo z investitorjem dogovorila glede medsebojnih pravic in obveznosti, finančnih posledicah in rokih za izvedbo posameznih etap. Ta dogovor šteje za izhodišča za pripravo OPPN in začne veljati s sprejemom sklepa o pripravi OPPN.

K 117. členu (postopek priprave in sprejema OPPN):

Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki sicer urejajo postopek priprave OPN, z dodatkom glede dogovora med investitorjem in občino ter dodatkom za primer priprave skupnega OPPN več občin.

K 118. členu (namen in vsebina odloka):

Čeprav so vsebine, ki se tičejo urejanja podobe naselij in krajine, lahko zajete tudi v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, pa sta ta dva akta pogosto namenjena predvsem regulaciji bodoče gradnje in to zlasti glede pogojev za objekte. Ker pa so za doseganje ciljev urejanja prostora, kot ju opredeljuje ta zakon, pomembni tudi t.i. negradbeni posegi v prostor in generalna podoba že izgrajenih in urejenih delov naselij in krajine, predvsem pa tudi funkcioniranje javnih površin in zelenega sistema, se občinam daje možnost, da ta vidik prostora regulirajo skozi posebno vrsto prostorskega akta, ki je namenjena samo tem vsebinam in ki lažje prilagaja dnevnim izzivom urejanja prostora. Predlagateljica zakona namreč ocenjuje, da je ta vidik urejanja (in urejenosti) prostora v zadnjem času vedno bolj aktualen (npr. pomen zelenega sistema za zdravo življenjsko okolje, vprašanje zunanjega oglaševanja, neprimerne vizualne rešitve pri energetski obnovi stavb, problematična pa so tudi vprašanja t.i. sosedskega prava pri postavljanju enostavnih objektov ipd.). Občina lahko tako sprejme odlok, s katerim posebej uredi to problematiko. Prvi odstavek določa za kakšne namene se lahko predpišejo izvedbeni pogoji. V tem delu zakon daje tudi dodatno in nekoliko bolj razširjeno pravno podlago za urejanje t.i. splošne, posebne in podrejene rabe javni površin, ki je sedaj relativno skopo urejena v Zakonu o gospodarskih javnih službah. Drugi odstavek določa merila za določitev območjih, za katera je možno sprejemati te odloke. Merila so povezana tudi z izvajanjem določb

tega zakona o odreditvi vzdrževanja objektov, saj gre za povezana mehanizma, le da je ta normativen, tisti pa izvedben.

K 119. členu (postopek priprave in sprejema odloka):

Za postopek priprave odloka o urejanju upodobne naselij in krajine se smiselno uporabljajo določbe, ki sicer urejajo postopek priprave OPN. Zaradi omejenega nabora nosilcev urejanja prostora, ki se jih bo dotikala vsebina odloka, in zaradi dejstva, da zanj najverjetneje ne bo potrebna presoja vplivov na okolje, gre dejansko pričakovati relativno lažji in bolj omejen potek postopka kot pri OPN.

K 120. členu (izvajanje posegov v prostor):

Posegi v prostor, ki jih ureja odlok o urejanju podobe naselij in krajine, so posegi, za katere skladno z Gradbenim zakonom ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, zato zanje obstaja le generalna zahteva, da jih morajo investitorji izvajati v nasprotju z odlokom, prostorskimi akti in drugimi predpisi. Sledni lahko za izvajanje teh posegov zahtevajo različna soglasja, odobritve in druge oblike pogojevanja izvedbe, kar mora investitor upoštevati. Da pa investitorji ne bi bili prepuščeni samim sebi, lahko pri občini pridobijo pogoje za izvedbo teh posegov glede na njihov namen. Ne gre za upravni akt v smislu dovoljevanja, temveč zgolj z dokument, namenjen informiranju in seznanitvi z zahtevami občine, zato zakon glede narave, plačila in veljavnosti teh pogojev napotuje na smiselno uporabo pravil o lokacijski informaciji po tem zakonu.

K 121. členu (inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka):

Člen ureja izvajanje nadzora nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij in krajine. Ta je v izvorni pristojnosti občinske inšpekcije, občina pa tudi predpiše prekrške, ukrepe in globe.

K 122. členu (spreminjanje in dopolnjevanje občinskega prostorskega izvedbenega akta):

Z vidika izhodišč za pripravo prostorskega akta, načina priprave njegovih vsebin, sodelovanja deležnikov in glede vseh drugih vidikov ni razlik med postopkom priprave in izvornega akta, zato zakon določa, da je postopek priprave izvornega akta in njegovih sprememb enak, razen kjer obstajajo utemeljene razlike in zakon posledično določa drugačno obravnavo.

K 123. členu (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN):

Kratek postopek s uporabi za spremembe OPN, ki ne predstavljajo novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč za odpravo napak, uskladitev s spremenjenimi geodetskimi podlagami, uskladitev OPN z zahtevami, podanimi v postopku nadzora zakonitosti in pa posodobitev OPN s spremembami, ko so nastale po drugih aktih. Revizije ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale vključitev nosilcev urejanja prostora ali pa izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

Hkrati je postopek revizije edini postopek spremembe OPN, ki se razlikuje od siceršnjega rednega postopka priprave OPN. Zakon namreč ne predvideva več skrajšanega postopka sprememb OPN, saj ta dejansko razen krajših formalnih rokov za podajo mnenj in javnih razgrnitev ni predstavljal nobene dodane vrednosti, kar se v praksi ni izkazalo za smiselno, predvsem pa je bilo neutemeljeno razlogovanje, da je reden postopek potreben samo takrat, ko se spreminja namenska raba prostora, medtem ko za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev zadošča skrajšani postopek. Dejansko je sprememba prostorskih izvedbenih pogojev z vidika vpliva na prostor, zahtevnost strokovnega dela in interes javnosti lahko bistveno bolj zahtevna, zato ni utemeljeno, da bi se izvedla po skrajšanem postopku.

Revizija se izvede po postopku, kot je predpisan za sprejem ostalih občinskih odlokov, kar pomeni, da ne sledi osnovnemu teku postopka za prostorske akte, kljub temu pa zakon v nekaterih primerih terja sodelovanje javnosti. Gre za tiste primere, ko javnost ni bila vključena v postopke in pripravo aktov, zaradi katerih je potrebna revizija OPN. Za postopek potrditve, sprejema in objave akta se uporabi postopek, kot je za te faze predpisan za redno pripravo OPN, a s prilagoditvami, ki izhajajo iz dejstva, da ne gre za vsebinske spremembe OPN.

K 124. členu (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN):

Člen napotuje na smiselno uporabo določb, ki urejajo kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN

K 125. členu (postopek tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora)

Postopek posodobitve je zakonska novost, ki izhaja iz problema, da so prostorski izvedbeni akti časovno dokaj statične narave, medtem ko se geodetske podlage, na katerih temeljijo in v povezavi s katerimi ustvarjajo prostorski akti pravne posledice, zelo spremenljive. Zakon zato daje možnost posodabljanja prostorskega akta, ki pa ni moč prištevati med spremembe in dopolnitve, ampak zgolj kot tehnično posodobitev. Za njeno realizacijo se zahteva sodelovanje prostorskega načrtovalca in geodetskega strokovnjaka ter verifikacijo župana, temu pa sledi še preveritev Ministrstva, preden posodobljeni grafični prikaz namenske rabe prostora nadomesti veljavnega. Posodobitev, ki bi preseгла ta namen (podrobnejša pravila pa bo določil pravilnik), predstavlja vsebinsko spremembo akta in bo Ministrstvo v takem primeru občino napotilo nanjo. Dodatno varovalko predstavlja tudi pravilo, da se vedno posodablja izvorni grafični prikaz. Zaporedne posodobitve se bodo torej vedno nanašale na izvorni grafični prikaz in ne na morebitno predhodno že posodobljenega. Posodobljeni podatki bodo imeli večjo vrednost in zagotavljale večjo pravno varnost v vseh postopkih, ki se zanašajo na verodostojen in ažuren podatek o namenski rabi, pa najsi gre za izdajanje lokacijskih informacij, potrebe gradbenih postopkov ali pa uporabo podatkov za vrednotenje nepremičnin.

K 126. členu (dopolnilna gradnja):

Dopolnilna gradnja je kot mehanizem ohranjanja in razvoja posamične poselitve opredeljena v 2. in 28. členu zakona, ki podaja materialne pogoje in omejitve zanjo. Dopolnilna gradnja bo tam, kjer bo izvedena, dejansko spremenila namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, kot so/boo določeni z OPN. Postopek omogočanja oziroma dopuščanja dopolnilne gradnje je tako kljub individualni obravnavi v osnovi prostorsko-načrtovalski postopek in je posledično tudi umeščen v poglavje občinsko prostorsko načrtovanje, ga pa naslednji člen glede postopkovnih vidikov veže na mehanizem predodločbe po Gradbenem zakonu.

K 127. členu (postopek v zvezi z dopolnilno gradnjo):

Dopolnilna gradnja je dopustna po samem zakonu, pri čemer pa zakon dopušča tudi možnost, da se pogoji zanjo podrobneje ali strožje razdelajo v OPN. V obeh primerih, torej tudi pri dopolnilni gradnji na podlagi samega zakona, ima ključno vlogo pri njeni odobritvi občina, in sicer z mnenjem, ki ga poda v postopku predodločbe po Gradbenem zakonu, ki je v ta namen obvezna. Mnenje občine je namreč nujno potrebno, da se sploh vzpostavi pravna podlaga za izvedbo takega posega v prostor, zato z nameravano dopolnilno gradnjo ni mogoče vstopiti neposredno v postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja. Drug razlog je ta, da se ob neposrednem dopuščanju dopolnilne gradnje še vedno zahteva sodelovanje ministrstva, pristojnega za prostor, ki preveri, ali so izpolnjeni pogoji po tem zakonu.

Mnenje občine je po naravi in vsebini mnenje o skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti, kot ga opredeljuje Gradbeni zakon, ki občini daje status mnenjedajalca, pri čemer je treba razlikovati med mnenjem, ki ga bo občina izdala v predodločbi, in njenim mnenjem, ki ga ima v postopku izdaje samega gradbenega dovoljenja, s katerim se bo odločalo o dopolnilni gradnji.

Ker gre za individualni postopek prostorskega načrtovanja, ki investitorju omogoča ločeno obravnavo od siceršnjega postopka priprave prostorskega akta, raven obravnave in obdelave dokumentacije pa je podrobnejša, ima občina pravico do nadomestila stroškov, ki ji pri tem nastanejo, pri čemer zakon postavlja zgornjo mejo, do katere lahko seže ta taksa, prihodke pa določa kot namenski vir.

K 128. členu (lokacijska informacija):

Lokacijska informacija je že od njene uzakonitve v letu 2002 oziroma uveljavitve v 2003 edini uradni instrument celovitega informiranja o prostorskih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču. Kot tako se jo ohranja tudi vnaprej, vključno s pravilom, ki ga je leta 2007 uzakonilo ZPNačrt, da njena pridobitev ni nikoli obvezna.

Lokacijsko informacijo izda občinski organ, pristojen za urejanje prostora. Vključevati mora vse relevantne podatke iz prostorskih in sorodnih aktov ter podatek o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na zemljišču, na zahtevo pa se ji priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta, ki se nanaša na predmetno zemljišče. Vključevati mora navedbo, ali se za predmetno zemljišče pripravlja sprememba prostorskega akta, s čimer je tudi omejena njena veljavnost. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar pomeni, da gre za javno listino, izda pa se jo proti plačilu upravne takse, kot je določena z Zakonom o upravnih taksah.

K 129. členu (potrdilo o namenski rabi zemljišča):

Podobno kot lokacijska informacija je tudi potrdilo o namenski rabi zemljišč uveljavljen mehanizem za informiranje o prostorski regulaciji na določenem zemljišču, pri čemer se potrdilo osredotoča predvsem na namensko rabo prostora. Kot tako je potrdilo obvezno pri zemljiškoknjižnih postopkih v delu, ki se tiče preverjanja izpolnjevanja obveznosti pri prometu z zemljišči. Vključuje tudi podatek o morebitnih prostorskih ukrepih in navedbo o morebitnih postopkih sprememb relevantnih prostorskih aktov, ki tudi omejujejo njegovo veljavnost. Potrdilo se izda proti plačilu upravne takse, pri čemer se režim glede števila vlog oziroma zahtevkov in plačevanja povzema po pravilu, ki ga je glede tega potrdila uzakonil Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin.

K 130. členu (namen prostorskih ukrepov):

Člen opredeljuje namen prostorskih ukrepov kot enega osnovnih instrumentov urejanja prostora. Prostorski ukrepi, njihov obseg in trajanje se morajo uporabljati restriktivno oziroma le v tolikšni meri, kolikor je nujno potrebno za doseg javne koristi, ki se zasleduje z njimi. Določba izhaja neposredno iz načela usklajevanja interesov.

K 131. členu (namen začasnih ukrepov):

S tem členom je določen namen začasnih ukrepov. Gre za ukrepe, s katerimi se v času priprave določenega prostorskega in drugega akta države ali občine prepreči akte in dejanja, s katerimi bi bilo lahko onemogočeno ali oteženo načrtovanje in priprava teh aktov ter oteženo njihovo izvajanje po uveljavitvi. Začasne ukrepe se lahko uvede le, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s posameznim prostorskim aktom, onemogočena ali močno otežena oziroma da bodo bistveno zvišani stroški njene izvedbe ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

Razliko glede sedanje ureditve je razširitev nabora aktov, za katere se ukrepi lahko sprejemajo (kar je povezano z novimi vrstami aktov in postopkov), ter možnost sprejemanja ukrepov tudi po uveljavitvi teh aktov, in en zgolj za njihovo pripravo, kot je bilo to do sedaj (z izjemo možnega dodatnega enega leta po uveljavitvi).

K 132. členu (območje začasnih ukrepov):

Glede na namen začasnih ukrepov so določena območja, za katera se ti sprejemajo, na nekaterih od teh območij in namenov pa se lahko ukrepi sprejemajo tudi po uveljavitvi prostorskih aktov. Praviloma gre pri vseh primerih za načrtovanje in izvajanje prostorskih ureditev, za katere obstaja izrazita javna korist in posledično tudi razlastitveni namen. Izjemo predstavlja območje za dolgoročni razvoj naselja, kjer vrsta prostorskih ureditev, ki bodo tam načrtovane morda sploh še ni znana, temveč se vnaprej varuje širitveno območje kot tako.

Skladno z restriktivno uporabo prostorskih ukrepov morajo začasni ukrepi biti določeni samo tam, kjer je to res potrebno, zato zakon daje možnost, da se sprejemajo tudi samo na določenih delih, in ne na celotnih ureditvenih območjih prostorskih in drugih aktov.

K 133. členu (vrste začasnih ukrepov):

Člen določa nabor možnih začasnih ukrepov, s posebno obravnavo možnosti prepovedi sprejemanja prostorskih in drugih sorodnih aktov s strani države. Določene so izjeme od prepovedi pravnega prometa in od prepovedi gradnje, saj je glede obeh prepovedi neživljenjsko, da bi veljali za čisto vse primere. Povezane so s sorodstvenimi omejitvami, stvarnopravnimi upravičenji, procesnimi varovali oziroma pridobljenimi pravicami ter omogočanjem izvajanjem posegov v javno korist.

K 134. členu (sprejem začasnih ukrepov):

Člen določa kombinatoriko aktov, za načrtovanje in izvedbo katerih se lahko sprejemajo začasni ukrepi, z načini obličnostjo in časovnimi obdobji sprejema. Ureja objavo grafičnih delov, ki prikazujejo območje teh ukrepov, v prostorskem informacijskem sistemu in možnost sočasnega sprejema odloka o določitvi območja predkupne pravice občine

K 135. členu (trajanje začasnih ukrepov):

Člen ureja trajanje začasnih ukrepov in možnost njihovega ponovnega sprejema.

K 136. členu (evidentiranje začasnih ukrepov):

Ker se nanašajo na stvarnopravna razmerja, se začasni ukrepi vpisujejo v zemljiško knjigo, o njih pa se zaradi učinkovanja na izdajanje gradbenih dovoljenj obvešča tudi upravne enote.

K 137. členu (odškodnina zaradi začasnih ukrepov):

Uvedba možnosti odškodnine je novost glede na obstoječo ureditev. Čeprav se z začasnimi ukrepi zasleduje javni interes, lahko zaradi njihove uveljavitve nastane škoda osebam, ki so zanašajoč s na veljavne predpise pristopili k pridobitvi upravnih dovoljenj, v teku njihove izdaje pa so v pravno stanje posegli začasni ukrepi. V tem primeru so te osebe upravičene do odškodnine.

K 138. členu (predkupna pravica):

Predkupna pravica je prostorski ukrep, ki občini omogoča aktivno poseganje na nepremičninski trg. Skozi predkupno pravico država in občina prihaja do zemljišč, potrebnih za namene, kot jih določa prvi odstavek tega člena. Predkupna pravica je omejena na te namene in zamejena na območja, ki jih določa drugi odstavek. Tukaj je novost predvsem možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja, s čimer lahko izvaja svoje poslanstvo gospodarjenja z zemljišči po tem zakonu. Da bi to bilo možno, pa člen posega v zakonodajo s področja kmetijskih zemljišč in občino na lestvici predkupnih upravičencev postavlja na drugo mesto. Ker predkupna pravica posega v stvarnopravna razmerja, se jo enako kot začasne ukrepe vpisuje v ustrezne evidence.

K 139. členu (izključitev predkupne pravice):

Podobno kot pri začasnih ukrepih so tudi pri predkupni pravici ne glede na zasledovanje javnega interesa določene izjeme, za katere predkupna pravica ne velja. Člen jih našteva taksativno.

K 140. členu (pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo):

V tem členu je urejen postopek prodaje oziroma sporazumevanja med občino in prodajalcev nepremičnine. Občina ima pravico in dolžnost odzvati se na ponudbo v roku, sicer se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja, ne glede na to pa je prodajalec ne more prodati naslednjemu

kupcu po nižji ceni, saj bi sicer lahko obšel namen predkupne pravice s stavljenjem navideznih ponudb ter izogibanjem vročanju. Člen pa uvaja novost: jasno določilo, da se kupec z občino ni dolžan pogajati. To terja od kupca, da je njegova ponudba realna in resna, občini pa onemogoča, da bi z dolgotrajnim pogajanjem prodajalca držala v šahu in onemogočala prodajo naslednjemu kupcu, ki bi morda bil pripravljen ponuditi več (manj kot zapisano ne sme). Določbe o notarskem poslovanju varujejo pravilno izvajanje tega instrumenta.

K 141. členu (namen soglasja za spremembo meje parcele):

Soglasje za spremembo meje parcele predstavlja prostorski ukrep, s katerim se na določenem območju stavbnih zemljišč zagotavlja in vzdržuje takšno parcelno strukturo, ki je skladna z določili prostorskega akta. Soglasje za spremembo meje parcele je pomemben kontrolni mehanizem s katerim se preprečuje zlorabe spreminjanja površin parcel in neupoštevanje določil prostorskih aktov. Občina določi območja na katerih je soglasje za spremembo meje parcele obvezno.

Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v postopku parcelacije zaradi razlastitve, upravne komasacije, denacionalizacije in odločb sodišča, saj se takšni postopki spreminjanja meje parcele izvajajo na podlagi predhodno določenih pogojev izdanih odločb ali sklepov. V primeru nejasno določenih pogojev, Geodetska uprava pozove organ, ki je izdal odločbo, da potrdi, ali je sprememba meje izvedena v skladu z določili odločbe.

K 142. členu (izdaja soglasja):

Soglasje se izda v postopkih spreminjanja meje parcele, na območju stavbnih zemljišč, in sicer v postopku parcelacije, pogodbene komasacije in izravnave meje. Geodetsko podjetje mora od občine pridobiti potrdilo iz katerega so razvidni podatki o namenski rabi zemljišča in podatki prostorsko izvedbenih pogojev, ki so pomembni za spreminjanje meje parcele. Geodetska uprava v upravnem postopku evidentiranja spremembe meje preveri, ali je bila ta sprememba izvedena skladno z določili prostorskega akta. V ta namen zaprosi pristojni občinski organ, da v predpisanem roku izda soglasje za spremembo meje parcele. V primeru molka organa se šteje, da so spremembe meje skladne z določili prostorskega akta. V primeru neskladnosti s pogoji za spremembo meje parcele, Geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremembe meje.

K 143. členu (grajeno javno dobro):

Člen opredeljuje grajeno javno dobro in ga deli na državno in lokalno. Grajeno javno dobro je pravni režim, ki določa način uživanja nepremičnin, in ne neka nepremičnina sama po sebi. Zakon zato ne določa taksativnega nabora objektov, ki so grajeno javno dobro, saj gre pri njihovi določitvi za *questio facti* in je opredelitev neke vrste nepremičnine stvar področnih predpisov. Nabor, ki ga določa ta člen, je zato zgolj eksemplifikativen in ne zaključen.

Vzpostavitev grajenega javnega dobra ni nujno pogojevana s tem, da mora lastnik take nepremičnine biti država ali občina. Tam, kjer to ni zahtevano (kar urejajo področni predpisi), mora lastnik take nepremičnine le-to vzdrževati v stanju, ki omogoča ustrezno rabo, taka nepremičnina pa ne more biti predmet izvršbe, niti ne more biti priposestovana, kar določajo stvarnopravni predpisi. Pač pa zakon izrecno določa, da lahko država ali občina s takim lastnikom skleneta dogovor glede vzdrževanja takega stanja in tako prispevata oziroma lajšata breme, ki ga je zaradi statusa grajenega javnega dobra dolžan nositi lastnik take nepremičnine. Člen izrecno omenja možnost izvajanja lokalnih gospodarskih javnih služb, s čemer je mišljena predvsem javna služba urejanja in čiščenja javnih površin.

K 144. členu (postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra):

Določen je postopek pridobitve statusa grajenega javnega dobra tako za državno, kot lokalno raven. Postopek je tro-fazen: začne se z zahtevo za izdajo ustreznega vladnega sklepa ali občinskega odloka, sledi izdaja tega sklepa oziroma odloka, zaključi pa se z odločbo pristojnega ministrstva ali pristojne občinske službe. Člen določa vsebino zahteve in odločitve o pridobitvi statusa in njegov vpis v zemljiško knjigo z zaznambo javnega dobra.

K 145. členu (pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra):

Člen podobno kot za razglasitev procesira tudi način ukinitve statusa grajenega javnega dobra, status pa se lahko izgubi tudi zaradi havarije nepremičnine ali nadomestitve z drugo nepremičnino, ki ima status grajenega javnega dobra za isti namen splošne rabe.

K 146. členu (dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice):

Člen določa splošna pravila o dopustnosti razlastitve in omejitve lastninske pravice. Oba ukrepa se lahko izvedeta samo za namene in pod pogoji iz tega zakona, proti odškodnini ali povračilu v naravi, in skladno z načelom sorazmernosti. Ukrep mora biti nujen in v javno korist.

K 147. členu (namen razlastitve):

Taksativno so naštetih štiri razlastitveni nameni. Za te gradnje obstaja razlastitveni namen, kar v kombinaciji z javno koristjo in ostalimi pogoji sploh omogoča razlaščenje in omejevanje lastninske pravice. Poleg teh namenov, a ne neodvisno, temveč vezano nanje, pa je razlastitveni namen podan še za prevzem takšnih objektov (ko se jih torej ne gradi na novo, ampak se obstoječe objekte prevzame v funkcijo) in za razlaščenje nepremičnin, ki so potrebne za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, v povezavi z gradnjo objektov in omrežij iz prvega odstavka.

K 148. členu (javna korist):

Sam namen, določen po prejšnjem odstavku, še ne zadošča za razlaščenje, če zanj ni moč izkazati javne koristi. Ta se primarno izkazuje z ustrezno natančnim načrtovanjem teh objektov v prostorskih aktih. Če pa nepremičnine, ki naj bi se razlastile, niso načrtovane po predpisanem standardu natančnosti, zakon terja še dodatno verifikacijo javne koristi preko vlade ali občinskega sveta, v katero pa vključuje tudi sodelovanje javnosti. Prostorski akti, ki so lahko podlaga za izkazovanje javne koristi, so vsi prostorski akti, tako po tem zakonu, kot po prejšnjih ureditvah, saj je važna predvsem stopnja natančnosti njihovega načrtovanja.

K 149. členu (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec):

Člen določa razlastitvenega upravičenca in zavezanca ter ureja primere kolizije med sedanjo javno rabo nepremičnine, ki naj se razlasti, in razlastitvenim namenom in primere, ko tekom postopka razlastitve pride do pravnih poslov v zvezi z lastništvom zemljišča.

K 150. členu (pristojnost):

Člen določa pristojnosti glede vodenja razlastitvenega postopka.

K 151. členu (ponudba za odkup nepremičnine):

Ta člen določa postopek, ki se začne na zahtevo, njena vložitev pa je vezana na neuspelo ponudbo za pridobitev nepremičnine po sporazumni poti. Investitor pripravi ponudbo za odkup na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin ter ocenjenih nadomestil za škodo odškodnin in drugih stroškov, ki jih pripravi cenilec. Investitor pripravi ponudbo za odkup za vsakega lastnika oziroma za vse solastnike ali skupne lastnike iste nepremičnine.

K 152. členu (skrbnik za posebne primere):

Če investitor ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, lahko upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu predlaga postavitvev skrbnika za poseben primer, ki nato z investitorjem sklene ustrezno pogodbo. Rok za postavitvev skrbnika je določena na 60 dni.

K 153. členu (zahteva za razlastitev):

Taksativno so našteje vse sestavine zahteve za razlastitev, s posebnim poudarkom na razlastitvenem elaboratu in načinom prikaza nepremičnin v njem. Če nepremičnina preseže mejo oziroma območje, kot je zanjo načrtovano v prostorskem aktu, ni več možno izkazati javne koristi po tem zakonu.

Člen daje možnost, da razlastitev zahteva tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 147. členu tega zakona, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno.

K 154. členu (sklep o uvedbi razlastitvenega postopka):

Razlastitveni postopek je dvofazen oziroma se za razliko od večine ostalih upravnih postopkov ne uvede samo z vlogo, ampak je o uvedbi odločeno s posebnim sklepom. Zoper tega ni pritožbe, predstavlja pa podlago za zaznambo razlastitvenega postopka v zemljiški knjigi.

K 155. členu (pripravljalna dela v razlastitvenem postopku):

Pred dokončanjem razlastitvenega postopka je možno na podlagi posebne odločbe že izvajati nekatere druge upravne postopke, povezane z nepremičninami, člen pa ureja predvsem posledice, če kljub izvedbi teh postopkov nato ne pride do razlastitve. Zahteva se povrnitev v prejšnje stanje, za nastalo škodo pa se daje možnost odškodnine. Glede izvedbe pripravljalnih del mora biti lastnik nepremičnine ustrezno obveščen.

K 156. členu (odkup preostalih nepremičnin):

Zaradi razlastitve je možno, da za lastnika izgubi pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu nepremičnin, zato mu zakon daje možnost, da od upravičenca zahteva tudi odkup teh nepremičnin, o čemer odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

K 157. členu (odločba o razlastitvi):

O razlastitvi se odloči z odločbo, člen pa določa njeno vsebino, zlasti glede navedbe nepremičnin in določitve rokov glede prevzema razlaščenih nepremičnin in začetka gradnje objektov, zaradi katerih je do razlastitve prišlo. V kolikor se zahteva za razlastitev zavrne, geodetska uprava odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj pa mora izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino, ki jo odmeri sodišče.

K 158. členu (pridobitev lastninske pravice):

Člen ureja trenutek, ko razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah in določa pogoj, kdaj lahko prevzame posest.

K 159. členu (nujni postopek):

Člen za določene primer mogoča izvedbo nujnega postopka razlastitve. Nujnost postopka se bodisi utemelji z dokaznimi sredstvi, bodisi se izkaže s položitvijo odškodnine za nepremičnino in spremljajočo varščino pri sodišči ali notarju. Organ odloča o nujnem postopku prednostno, pritožba pa ne zadrži pridobitve lastninske pravice in posesti. Upravni organ lahko odloči tudi že o odškodnini, če pride do sporazuma, ali pa napoti na nadaljnje postopke glede odškodnine ali pravice do nje.

K 160. členu (odškodnina):

Lastniku za razlaščeno nepremičnino pripada odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnin. Člen določa, kaj obsega odškodnino in ostale stroške, kdo jih plača in kako se lahko izpolni obveznost plačila, če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine.

K 161. členu (ocenjevanje vrednosti nepremičnin):

Ocenjevanje po naročilu investitorja izvede cenilec, ki pri tem upošteva podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se vodijo v javnih evidencah, stanje nepremičnin v naravi in tudi druge potrebne podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih ter namensko rabo nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev. Cenilci morajo pri tem upoštevati mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, nadomestil za škodo in stroškov se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, ne glede na stanje nepremičnin v naravi. Lastnik nepremične ima možnost, da predloži ustrezne podatke za oceno vrednosti nepremičnin ter nadomestil za škodo in stroškov. Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, cenilec ne glede na to izdela oceno, ki temelji na razpoložljivih podatkih iz javnih evidenc.

K 162. členu (ocenjevanje nadomestil za škodo):

Lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na njih so upravičeni do nadomestila za povzročene škode iz naslova škode za spremljajoče objekte na nepremičnini, škode zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih ob sami gradnji, škode zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih, kjer se upoštevajo tudi stroški iz naslova zmanjšanega donosa iz kmetijskih pridelkov in gozdne lesne mase v bodočnosti v primeru, da do tega pride, škode zaradi zmanjšanja prihodkov iz poslovanja, ter druge škode, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta (Na primer gradnja infrastrukturnega objekta preseka parcelo na kateri stoji gostišče, člen določa, da se pri tem upoštevajo stroški, ki so nastopili iz naslova zmanjšanje prihodkov gostinske dejavnosti v prihodnosti. Pri tem se s pravili stroke opredeli čas oziroma leta zmanjšanja prihodkov in na podlagi tega oceni sedanja vrednost zmanjšanih donosov v prihodnosti.) V tem členu je nedvoumno opredeljeno, da so upravičenci do nadomestila le tisti lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na njih, katerih nepremičnine so predmet pogodbenega pridobivanja nepremičnin in pravic na njih po tem zakonu. Ocena odškodnine se izdela po načelu skrbnega gospodarja in temelji na ekonomskih principih. Ocenjevanje odškodnin se izvede skladno s pravili stroke.

K 163. členu (ocenjevanje drugih stroškov):

Drugi stroški so tisti stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine. To se stroški selitve (demontaža, transport, montaža in podobno), sprememba dokumentov in podobno. Stroški sestavljanja pravnih listin za nakup nove nepremičnine, plačilo davkov pri nakupu nove nepremičnine in podobno niso drugi stroški po tem zakonu.

K 164. členu (sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu):

Odločanje po temelju (torej odločanje o sami razlastitvi) je praviloma ločeno od odločanja o odškodnini. Zavezanec in upravičenec bosta po pravnomočnosti razlastitvene odločbe pozvana k sklenitvi sporazuma o odškodnini ali nadomestilu. Člen določa bistvene sestavine sporazuma in način njegove sklenitve. Če do te ne pride v roku dveh mesecev po pozivu k njegovi sklenitvi, lahko tako zavezanec kot upravičenec sprožita nepravdni postopek pred sodiščem.

K 165. členu (nadomestilo v naravi):

Nadomestilo v naravi je praviloma redkeje uporabljena metoda kompenzacije za odvzem lastninske pravice. Zakon jo veže na primere, ko se razlašča nepremičnina, ki jo zavezanec uporablja za bivanje ali opravljanje dejavnosti, ki predstavlja vir preživljanja. Zavezanec lahko kljub temu vedno zahteva odškodnino, v primeru nadomestila z nepremičnino pa mora ta biti enakovredna razlaščeni. Tudi v primeru nadomestila v naravi je zavezanec upravičen do povračila stranskih stroškov.

K 166. členu (druge stvarne pravice):

Na nepremičninah, ki so predmet razlastitve, lahko obstajajo tudi druge stvarne pravice, poleg lastninske, ki je predmet odvzema. Pri odločanju o razlastitvi je treba vzeti v obzir tudi te pravice. V ta namen je najprej treba identificirati njihove imetnike. Odločanje o njihovi ugasnitvi je vezano na predlog predlagatelja razlastitve, pri čemer organ ugotavlja in tehta nujnost te ugasnitve z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Za določanje odškodnine ali nadomestila se uporabljajo določbe glede same razlaščenega nepremičnine. Posebej je urejeno vprašanje pravic, ki imetniku zagotavljajo stanovanje, ter s tem povezanih odškodnin.

K 167. členu (začasna uporaba):

Začasna uporaba je ena dveh omejitev lastninskih pravic, ki jih ureja ta zakon. Namenjena je izvajanju celovite prenove in pa namenom iz 147. člena, torej tistim, za katere obstaja tudi možnost razlaščenja, pa tudi sam postopek ustanovitve te pravice se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

K 168. členu (služnost v javno korist):

Služnost v javno korist predstavlja poleg razlastitve naslednji najbolj invaziven poseg v lastninsko pravico po tem zakonu. Namenjena je izvajanju tistih posegov v prostor, ki so praviloma linijske narave (linijski gradbeni inženirski objekti) in lastninske pravice in rabe nepremičnine ne omejujejo do stopnje, ki bi terjala razlastitev, lastnika in nepremičnino pa vseeno omejujejo v spektru izvajanja njegovih upravičenj. Enako kot pri razlastitvi se najprej terja trud pridobitve služnostne pravice po sporazumni poti. V primeru neuspeha pa za prisilno vzpostavitev služnosti člen predpisuje sestavine zahteve, določa posebno ureditev glede posameznega solastnika ali skupnega lastnika, ureja odškodnino in izvršljivost v primeru nujnega primera in ureja. Glede ostalih oziroma v tem členu neurejenih vprašanj, se uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo razlastitev.

K 169. členu (pravica do vrnitve):

Ker se razlastitev izvede za točno določene namene, je v primeru, da se ti ne realizirajo, pod vprašanjem celoten smisel razlastitve in lahko zavezanec zahteva vračilo nepremičnine. Če je bila pridobitev sporazumna, zakon omogoča tudi razdor take pogodbe.

K 170. členu (vračanje nepremičnine):

Vračilo nepremičnine je lahko tudi sporazumno, glede vsebine sporazuma pa člen napotuje na določbe glede sporazuma o odškodnini. Če do sporazuma ne pride, vstopi upravni organ, glede vprašanja povečanja/pomanjšanja vrednosti v vmesnem času pa stranki napoti na sodišče.

K 171. členu (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe):

Člen ureja ukinitvev služnosti v javno korist ali pravico začasne rabe, če ta ni več potrebna. Upravni organ odloča o ukinitvi na predlog lastnika oziroma upravičenca.

K 172. členu (učinek odprave odločbe o razlastitvi):

Urejena je odprava odločbe o razlastitvi na zahtevo razlaščenca, če razlastitveni upravičenec ne plača odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu od posameznih predpisanih aktov ali faz, kot so naštetje.

K 173. členu (pogodbena komasacija):

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Pogodbena komasacija je posel zasebnega prava.

K 174. členu (komasacijsko soglasje):

V postopku pogodbene komasacije je občina soglasodajalec iz naslova skladnosti s prostorskim aktom. Člen določa postopek in posledice soglasja ter pravno varstvo, občini pa daje možnost, da postane sopogodbenik v postopku.

K 175. členu (evidentiranje pogodbene komasacije – prej postopek pogodbene komasacije):

Člen ureja vlogo komasacijskega soglasja v postopku pogodbene komasacije, določa postopke za ureditev mej kot prednostne in promet z zemljišči v kontekstu komasacije oprošča davka na promet z nepremičninami in izravnalnega prispevka.

K 176. členu (namen komasacije):

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Upravna komasacija je komasacija je prostorski ukrep, ki ga vodi občina.

K 177. členu (podlaga za komasacijo):

Komasacija se lahko izvede na podlagi občinskega prostorskega načrta ali sprejetega občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa se izvaja sočasno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta. V tem primeru načrt komasacije nadomesti parcelacijski načrt iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasacijski udeleženci pa morajo izdati soglasje k občinskemu aktu. Po uvedbi komasacije je mogoče občinski prostorski akt, ki je podlaga za komasacijo, spremeniti samo s soglasjem komasacijske komisije.

K 178. členu (komasacijski udeleženci):

Komasacijski udeleženec je lastnik zemljišča z območja komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na takšni nepremičnini ter občina. Komasacijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki jih zastopa v komasacijskem postopku.

K 179. členu (komasacijska komisija):

Komasacijski postopek vodi petčlanska komasacijska komisija. Zakon določa sestavo komisije.

K 180. členu (komasacijsko območje):

Komasacija se lahko izvaja le na območjih, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev občinskega prostorskega akta. Komasacijsko območje lahko zajema celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ali njegov del. V komasacijsko območje se lahko vključijo tudi posamezna zemljišča, ki niso povezana z drugimi zemljišči na komasacijskem območju. Če določena zemljišča otežujejo izvedbo komasacije, se lahko izločijo. Določba ureja tudi morebitne spremembe komasacijskega območja.

K 181. členu (komasacijska in delilna masa):

Vsa zemljišča na komasacijskem območju sestavljajo komasacijsko maso. Iz komasacijske mase se najprej izločijo zemljišča, namenjena javnim prometnim površinam. Preostala zemljišča so delilna masa, ki se razdeli med udeležence in predstavlja delilno maso. Določbe postavljajo pravila za delitev zemljišč, vključenih v delilno maso.

K 182. členu (uvedba komasacije):

Komasacijo uvede občina ali njena zemljiška služba na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN in na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN. Postopek komasacije se lahko začne tudi na predlog določene skupine lastnikov zemljišč.

K 183. členu (sklep o uvedbi komasacije):

Komasacija se začne na predlog upravičencev, na podlagi katerega občina izda sklep o uvedbi komasacije. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli ter lastniki parcel. Sklep o uvedbi komasacije se vroči vsem udeležencem in objavi v uradnem glasilu in na spletni strani. Sočasno z objavo sklepa o uvedbi komasacije je treba pozvati vse, katerih lastninske in druge stvarne pravice niso razvidne iz zemljiške knjige, da predložijo podatke o svojih pravicah na območju komasacije. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Če je potrebno, se pred uvedbo komasacije izvede obodna parcelacija komasacijskega območja.

K 184. členu (predhodna ureditev mej):

Ob pričetku komasacije se na podlagi sklepa o uvedbi komasacije skladno z evidentiranjem nepremičnin najprej uredi obod komasacijskega območja.

K 185. členu (elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč):

Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja nepremičnin pripravi oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti. Izdela se po predpisih za pripravo elaborata upravne komasacije in po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Iz načrta mora biti razvidno staro in novo premoženjsko stanje po velikosti in pravnih razmerjih ter odškodninah. Elaborata se javno razgrneta.

K 186. členu (komasacijski načrt):

Komasacijski načrt se izdela tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe. Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Predlog komasacijskega načrta se javno razgrne. Javno obravnavo vodi komasacijska komisija, izvede pa se v bližini komasacijskega območja.

K 187. členu (sprejetje komasacijskega načrta):

Komasacijska komisija preuči pripombe komasacijskih udeležencev in jih pisno seznanj s svojimi stališči. Občinski upravni organ odloča o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev in ponovno javno razgrne.

K 188. členu (komasacijska odločba):

Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo. V postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje ali obnova postopka.

K 189. členu (vpis v zemljiški kataster):

Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava vpiše nove parcele v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

K 190. členu (ustavitev komasacijskega postopka):

Občina lahko na podlagi mnenja komasacijske komisije iz utemeljenih razlogov ustavi komasacijski postopek. Do tedaj nastali stroški bremenijo občino, če je uvedla komasacijo po lastni presoji. Komasacijski postopek, ki ga je uvedla občina, lahko ustavi dve tretjini udeležencev. Ustavi se lahko tudi komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov, če to zahtevata dve tretjini predlagateljev. V tem primeru stroški bremenijo udeležence.

K 191. členu (stroški komasacijskega postopka):

Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške, ki jih določa zakon. Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in drugih virov. Posredne stroške krije občina ali zemljiška služba.

K 192. členu (oprostitev plačila davka):

Člen določa oprostitev davka in izravnalnega prispevka v okviru izvedbe komasacije.

K 193. členu (izvršljivost komasacijske odločbe):

Člen ureja pravne posledice pravnomočnosti komasacijske odločbe in zemljiškoknjižno ter katastrsko ureditev novih razmerij.

K 194. členu (zavarovanje dostopov do parcel):

Člen ureja zagotavljanje začasnih dostopov v primeru izgube te možnosti v komasacijskem postopku.

K 195. členu (namen odreditve vzdrževanja):

Prostorski akti se izvajajo v polju svobodne odločitve investitorjev za gradnjo. Njihova uporaba je torej obvezna takrat, ko pride do odločitve za gradnjo, na samo odločitev pa ne vplivajo. Ne glede na to pa obstajajo primeri, ko je smiselno predpisati tudi možnost, da se odločitev za gradnjo izvzame iz prostega polja gospodarske pobude in se jo zaradi zasledovanja javnega interesa odredi. Nabor t.i. urbanističnih zapovedi je v primerjalnih ureditvah dobro poznan in obsega celo paleto možnosti, od odreditve celovite gradnje v določenih rokih, pa do odreditve vzdrževanja ustreznega stanja nepremičnin, kot je to urejeno v tem in naslednjih členih. Zapoved, ki bi se nanašala na celotno realizacijo gradbenega namena (npr, da morajo investitorji objekte zgraditi v roku dveh let od sprejema prostorskega akta) bi po mnenju predlagateljice predstavljalo prevelik poseg v svobodno pobudo posameznikov, niti ni potreben ukrep. Po drugi strani pa je vzdrževanje objektov in urejenosti nepremičnin glede na stanje stavbnega fonda potreben ukrep, ki so ga občine pri urejanju prostora pogrešale.

K 196. členu (razlogi za odreditev vzdrževanja):

Vzdrževalna dela se lahko odredi v primeru, ko ima nepremičnina (torej sam objekt, pa tudi njegova okolica z drugimi sestavinami zemljišča, lahko tudi mesto bodočega objekta – gradbena jama) kvaren vpliv na podobo naselja ali da ovira redno rabo okoliških javnih površin, pri čemer pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev, ampak predvsem za posledico opustitve redne rabe in vzdrževanja nepremičnine.

K 197. členu (merila za ugotovitev kvarnega vpliva):

Kvarni vpliv nepremičnine je v osnovi subjektivna kategorija, zato je za potrebe odreditve vzdrževanja, ki pravzaprav posega v lastninsko pravico lastnika nepremičnine, treba ta kvarni vpliv opredeliti s kriteriji, ki omogočajo njegovo ustrežno ugotovitev in to presojo izvzamejo iz sfere subjektivnih zaznav in opredelitev. Da bi lahko govorili o kvarnem vplivu, člen določa dva nabora kriterijev. Prvi se tiče fizičnega stanja nepremičnine same po sebi in neodvisno od njenih vplivov. Drugi se tiče lokacije ali namena nepremičnine in je torej povezan z njenim učinkovanjem na širšo okolico, pri čemer se člen naslanja na kriterije, ki jih ta zakon podaja za pripravo odloka o urejanju podobe naselij in krajine, saj oba instrumenta izhajata iz potreb po urejenem prostoru in iz zavedanja, da so niso vse lokacije ali pa objekti taki, ki so potrebni takšnega varstva, temveč je javna korist podana le pri nekaterih lokacijah in pri nekaterih objektih. Šele kombinacija obeh dejavnikov omogoča opredelitev kvarnega vpliva, saj nevzdrževan objekt, ki ne služi nekemu javnemu namenu ali se ne nahaja na lokaciji, kjer lahko negativno vpliva na podobo in delovanje okolice, še ne zadosti oziroma upraviči javne intervencije zoper lastnika.

K 198. členu (odreditev vzdrževalnih del):

Občina odredi vzdrževalna dela z odločbo, pri čemer mora biti zadoščeno nekaterim postopkovnim in vsebinskim zahtevam. Ker gre za poseg v lastninsko pravico, mora občina lastnika nepremičnine najprej opozoriti na njeno stanje in na možnost, da bo zoper njega ukrepala, ter v dogovoru najti rešitve za vzpostavitev nepremičnine v primerno stanje, kar je

povezано tudi z morebitnimi finančnimi pomočmi. Na to temo lahko občina in lastnik tudi skleneta dogovor. Občina mora prav tako preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za interveniranje in odreditev vzdrževanja. Kot pojasnjeno že pri prejšnjem členu, mora biti za izkazanost kvarnega vpliva podan vsaj en pogoj glede stanja samega objekta in en pogoj glede vpliva iz naslova lokacije ali namena objekta. Pri odreditvi vzdrževalnih del bo verjetno posebno vlogo imelo varstvo kulturne dediščine, saj je moč računati, da bo vzdrževanje bolj aktualno pri starejših in potencialno varovanih objektih in pa na lokacijah, ki so pomembne z vidika varstva kulturne dediščine. Posebej je urejeno še postopanje v primeru steka kvarnega vpliva objekta z njegovo nezakonitostjo. Zadnji odstavek glede vprašanj, povezanih z neizvršitvijo odločbe po samem zavezancu, napotuje na uporabo upravne izvršbe na nedenarno obveznost po Zakonu o splošnem upravnem postopku.

K 199. členu (začasna raba prostora):

Namen prostorskih aktov in prostorskega načrtovanja je ustrezno predvidevanje in usmerjanje prostorskega razvoja skozi razmeščanje dejavnosti in načrtovanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nato realizira skozi gradnjo oziroma izvedbo načrtovanih ureditev. Kljub temu pa niso redki primeri, ko ne pride do realizacije načrtovane rabe prostora, kar je bilo sploh pogosto v času gospodarske krize. Nerealizirana ali pa opuščena gradnja pomeni tudi neracionalno rabo prostora kot resursa, zato se z instrumentom začasne rabe omogoča aktivacijo tovrstnih zemljišč za čas do izvedbe tistih prostorskih ureditev, ki so dejansko načrtovane. Takšno rabo lahko dopusti občina bodisi že v prostorskem aktu, ali pa s posebnim odlokom, pri čemer člen določa pogoje, pod katerimi je začasna raba sploh možna (začasna rabe ne more biti nekompatibilna s strateškimi usmeritvami občine, ne sme onemogočati načrtovanih ureditev in ne sme terjati bistveno večje obremenitve komunalne opreme ali celo izvedbe nove) in opredeljuje njeno trajanje. Kadar se začasna raba dopusti s posebnim odlokom, se ta sprejme kot ostali odloki občine, zakon pa predpisuje zgolj javno participacijo. Ker se bo – sploh v primeru opuščene gradnje – dogajalo, da bodo ta zemljišča v lasti investitorjev opuščene ali ne-pričete gradnje, je dostop in uporaba teh zemljišč odvisna od dogovora med uporabniki in lastniki, občina pa z omogočanjem začasne rabe zgolj dopušča drugačno rabo prostora od načrtovane, in tudi to je relevantno zgolj v primeru, da začasna raba predvideva tudi izvajanje posegov v prostor. V drugih primerih (npr. izvajanje raznih javnih dogodkov in podobno) prostorska regulacija ni relevantna, v poštev pa seveda pridejo drugi predpisi (npr. s področja javnega reda in upravnih notranjih zadev).

K 200. členu (obveznosti na območju prenove):

Člen ureja obveznosti lastnikov nepremičnin na območju, kjer je izdelan OPPN za prenovo ter način uresničevanja sprememb na nepremičninah, sploh kadar ta omejuje uporabo nepremičnin.

K 201. členu (nove dejavnosti na območju prenove):

Člen ureja spremembo dejavnosti in rabo območij in objektov, katerim zaradi pomena pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti.

K 202. členu (namen zemljiške politike):

Zemljiška politika oziroma gospodarjenje z zemljišči je izvedbena politika urbanega razvoja na območju občine. Če je gospodarjenje z zemljišči nepredvidljivo in nestanovitno, je nepredvidljiv in nestanovitno ves urbani (družbeno-gospodarski) razvoj. Občini je treba zato dati zakonske pristojnosti in instrumente za vodenje zemljiške politike oziroma za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, da bo kontinuirano skrbela za ponudbo stavbnih zemljišč, ki bo usklajena z razvojnimi potrebami. Zdaj občine praktično nimajo instrumentov za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, zaradi česa ponudba stavbnih zemljišč ni usklajena s potrebami po njih, niti po obsegu, niti časovno.

K 203. členu (stavbna zemljišča):

Člen določa oziroma ponovi definicijo stavbnega zemljišča z namenom razdelave pozidanih in nepozidanih zemljišč v nadaljnjih določbah.

K 204. členu (pozidana zemljišča):

Za razmejitev med pozidanimi zemljišči in nepozidanimi stavbnimi zemljišči je ključna podrobna določitev pozidanih zemljišč. Pozidana zemljišča so taksativno navedena z določitvijo gradbenih parcel stavb, gradbenih parcel javnih cest in javne železniške infrastrukture ter gradbenih parcel drugih gradbenih inženirskih objektov.

Gradbene parcele stavb obsegajo zemeljsko površino, ki so trajno namenjena za redno rabo stavb. Osnovna površina je njeno stavbišče. V funkciji stavbe je lahko tudi zemljišče, ki zagotavlja njeno povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo (prikluček na javno cesto, vodovod, kanalizacijo), ki zagotavlja servisne površine (prostori za pomožne objekte), ki povečuje ugodje (prostori za počitek in igro) ali zemljišče, ki ima zgolj estetsko naravo (okrasne zelene površine). Na pripadajočem zemljišču so lahko urejene tudi specialne površine, ki omogočajo opravljanje dejavnosti v sami stavbi (npr. zunanje proizvodne površine, kopališče hotela, odlagališče odpadkov).

Gradbene parcele javnih cestne in javne železniške infrastrukture bodo evidentirane v evidenci dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture, ki jo bo na podlagi zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture vodilo ministrstvo pristojno za promet. V zbirki podatkov se bo evidentiralo javne ceste v skladu z Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US in 46/15) in javno železniško infrastrukturo v skladu z Zakonom o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo).

Med pozidana zemljišča štejemo tudi območja na katerih še ni izgrajenega objekta, so pa na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja določene gradbene parcele stavb. Status takšnega pozidanega zemljišča preneha s prenehanjem veljave gradbenega dovoljenja.

Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini in ne obsegajo zemljišč nad ali pod površjem zemlje (npr. zemljišča nad podzemnimi ali pod nadzemnimi odseki cest in železnic).

K 205. členu (določitev gradbene parcele stavbe):

Gradbena parcela se določi z gradbenim dovoljenjem za gradnjo stavbe, kar pomeni, da je gradbeno dovoljenje za nastanek gradbene parcele kot posebnega pravnega režima ene ali več nepremičnin konstitutivne narave.

Obravnavani člen deklaratorno napotuje tudi na vsebinske pogoje, ki jih mora izpolnjevati gradbena parcela za to, da zadosti predvidenim rednim potrebam stavbe. S tega vidika morata investitor in upravni organ, ki izdaja gradbeno dovoljenje, pri njeni določitvi upoštevati vse predpisane zahteve. Poleg pravil členov 206. do 209. člena, ki se nanašajo na stvarnopravne vidike in evidentiranje v nepremičninskih evidencah, se upoštevajo tudi druge določbe tega zakona glede vsebinskih vidikov gradbene parcele, bitno drugo področno zakonsko ureditev glede na vrsto ali namen načrtovane stavbe oz. območja, na katerem se stavba nahaja, in veljavni prostorski akt.

K 206. členu (obseg gradbene parcele stavbe):

Stavba za svoj obstoj in redno rabo potrebuje ustrezen prostor. Ne gre zgolj ali nujno za zemeljsko površino, temveč tudi ali zgolj prostor nad in pod njo. Površina zemeljske površine, na kateri stoji stavba, ni vselej enaka celotnem tlorisu stavbe, kar velja zlasti pri večjih stavbah: podzemni izbočeni deli, nadzemno izbočeni deli, terase, balkoni, napušči ipd. kažejo, da je lahko za obstoj stavbe morebiti potreben zgolj prostor nad ali pod zemeljsko površino, ne pa nujno tudi sama zemeljska površina. Gradbena parcela kot pojem opisuje (zgolj) zemljišče, torej zemeljsko površino, nad ali pod katerim obstaja stavba, ter zemeljsko površino, ki je namenjena za njeno redno rabo.

Minimalni obseg gradbene parcele stavbe obsega zemljišče, ki predstavlja tloris stavbe, torej presek zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino. Gradbeno parcelo stavbe tako kumulativno tvorijo najmanj: 1. njeno stavbišče (zemljišče pod stavbo), 2. zemeljska površina, ki se nahaja nad njenimi podzemnimi deli, in 3. zemeljska površina, ki se nahaja pod tistimi njenimi deli, katerih tloris v višjih etažah presega zemljišče pod stavbo. Gre za presek prostora, v katerem bo stavba obstajala, na zemeljsko površino. Ob upoštevanju uveljavljenega načela *superficies solo cedit* (8. člen SPZ) je pomembno, da ima investitor pravico graditi in da so podane stvarnopravne predpostavke za celotno takšno zemeljsko površino, torej tudi za tisto, katera sama po sebi ni namenjena redni rabi stavbe, je pa zanjo namenjen prostor nad ali pod njo.

Poleg tega gradbena parcela stavbe vključuje tudi dodatno zemljišče, ki se ga ob izgradnji trajno nameni za njeno redno rabo. Obseg in oblika tega dodatnega zemljišča bosta v vsakem posamičnem primeru odvisna od okoliščin posameznega primera, šlo pa bo zlasti za dovoze, dostope, parkirišča, servisne površine, zelene površine, prostore za pomožne objekte ipd.

Iz prvega odstavka obravnavanega člena tudi izhaja, da se gradbenih parcel ne določa pomožnim objektom, ki so v funkciji stavbe, četudi bi nekateri sami po sebi lahko zadostili osnovni definiciji stavbe (npr. garaža na dvorišču stanovanjske stavbe). Za tovrstne objekte ne obstoji splošni javni interes, ki narekuje posebno ureditev položaja gradbenih parcel stavb, temveč prej njihova trajna povezanost s stavbo samo na enak način, kot velja za zemeljsko površino, ki je namenjena npr. dostopu, dovozu, zelenim površinam ipd. Obstoj tovrstnih objektov je lahko bistveno krajši od obstoja glavne stavbe, saj se vsakokratni lastnik stavbe lahko odloči za odstranitev ali drugačno zunanjo ureditev. Določanje gradbenih parcel pomožnim objektom bi vodilo v drobljenje funkcionalne enote (stavbe z zemljiščem, na katerem se lahko nahajajo tudi pomožni objekti kot bolj ali manj trajna zunanja ureditev), s tem pa bi se zgrešil namen, ki se zasleduje s prenovljenim institutom gradbene parcele.

Drugi odstavek se nanaša na stvarnopravne pogoje, ki jih mora izpolnjevati zemljišče za to, da se vključi (in ohranja) v gradbeni parceli načrtovane stavbe. Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, lahko investitor v gradbeno parcelo načrtovane stavbe vključi le tisto zemljišče, ki ima takšen stvarnopravni položaj, da se zagotavlja trajna možnost njegove uporabe; ne le s strani investitorja, ampak tudi vseh bodočih lastnikov, torej vsakokratnega lastnika stavbe. Iz tretjega odstavka tako izhaja več pogojev: 1. na nepremičnini, katere zemljišče je vključeno v gradbeno parcelo, obstoji stvarna pravica, ki je navedena v tem členu, 2. takšna stvarna pravica je trajno povezana z lastninsko pravico na stavbi oz. nepremičnini, ki obsega stavbo (zakonsko besedilo določa, da mora biti zagotovljena možnost uporabe za "vsakokratnega lastnika stavbe"), in 3. taka stvarna pravica je po svoji vsebini primerna za zagotavljanje funkcije, ki naj bi jo tako zemljišče imelo za načrtovano stavbo.

Prvi pogoj, torej ustrezna stvarna pravica, je izpolnjen, kadar gre za zemljišče, na katerem obstoji lastninska pravica ali stavbna pravica investitorja oziroma stvarna služnost v korist zemljiške parcele, ki je v lasti investitorja.

Drugi pogoj, torej trajna povezanost stvarne pravice z lastninsko pravico na stavbi oz. nepremičnini, ki obsega stavbo, je podan, kadar so izpolnjeni pogoji, ki jih podrobneje urejajo pravila naslednjih členov o evidentiranju gradbene parcele v zemljiškem katastru oz. zemljiški parceli (208. in 209. člen). Spremembe meja zemljiške parcele, ki tvori gradbeno parcelo stavbe in je v lasti lastnika stavbe, je prepovedana, kadar gradbena parcela sega na več nepremičnin, pa tamkajšnja pravila zagotavljajo ustrezno evidentiranost neločljive povezanosti pravic tudi v zemljiški knjigi.

Tretji pogoj, torej vsebinska primernost stvarne pravice za zagotavljanje funkcije gradbene parcele, mora biti predmet posebne obravnave takrat, kadar se v gradbeno parcelo vključuje zemljišče na podlagi stvarne služnosti. Slednja pravica je lahko pogodbeno omejena ali pa vsebuje zgolj takšna upravičenja imetnika na služeeči nepremičnini, ki ne zagotavljajo uporabe zemljišča na način, ki bi omogočal redno rabo stavbe. Npr. kadar ni zagotovljen njen trajni obstoj (npr. je časovno omejena ali lastniku služeeče nepremičnine omogoča, da se jo odpove) ali kadar je po vsebini omejena do te mere, da se zemljišče ne more uporabljati za redno rabo stavbe (npr. omejitev količine dostopov na služnostni poti, ki preprečuje redni dostop). Na

podlagi stvarne služnosti je zemljišče mogoče vključiti v zemljiško parcelo le pod pogojem, da stvarna služnost tudi po svoji vsebini zagotavlja trajno rabo nepremičnine za načrtovane potrebe. Pri lastninski pravici in stavbni pravici je pogoj vsebinske primernosti praviloma vselej podan, saj obe obsegata pravico uživati nepremičnino, na kateri obstajata (prvi odst. 37. člena in prvi odst. 259. člena SPZ). Vendar tudi to ni absolutno pravilo, saj sta lahko obe omejeni. Tako npr. investitor praviloma v gradbeno parcelo načrtovane stavbe ne bo mogel kot zemeljsko površino za potrebe redne rabe vključiti tisto površino, na kateri na podlagi stavbne pravice stoji že druga stavba, ali zemljišča, ki je obremenjeno s kakšno pravico, ki lahko ogrozi trajno povezanost (npr. odkupna pravica, hipoteka, izvršba itd. zgolj na delu lastniškega dela gradbene parcele), investitor podzemne stavbe, ki jo namerava zgraditi na podlagi stavbne pravice, pa ne zemljišča, ki presega tloris načrtovane stavbe, če bo pravica rabe takega zemljišča po pogodbi ustanovitvi stavbne pravice onemogočena (drugi odst. 259. člena SPZ).

Obravnavani člen predpisuje vsebino gradbene parcele na splošno. Pravila iz tega člena je treba upoštevati ne le v času projektiranja stavbe, izdaje gradbenega dovoljenja in gradnje, temveč tudi naknadno, v času njenega obstoja in uporabe. Če se okoliščine iz tega člena naknadno spremenijo, gradbena parcela *ipso iure* preneha (211. člen).

Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, ne smejo ostati prezrte tudi skupne gradbene parcele več stavb, ki v praksi niso redke in so lahko dobra rešitev z vidika urbanizma in racionalne izrabe stavbnih zemljišč. Za skupno gradbeno parcelo več stavb smiselno veljajo vsa pravila, ki veljajo za gradbeno parcelo posamezne stavbe, v zakonu pa se predpisujejo posebna pravila takrat, ko je to potrebno zaradi specifičnosti tovrstnih situacij.

Na skupne gradbene parcele več stavb se nanaša tretji odstavek obravnavanega člena. Po tej določbi lahko skupna gradbena parcela več stavb predstavlja tisto zemljišče, ki je hkrati namenjeno za redno rabo več stavb hkrati. Šlo bo torej za morebitne skupne dovoze, skupne dostope, skupna parkirišča, skupne zelene površine ipd. Edini primerni stvarnopravni položaj, ki lahko zagotavlja trajno povezanost takega zemljišča z več stavbami hkrati, je po obravnavani določbi skupna lastninska pravica ali solastnina vsakokratnih lastnikov stavb, katerim skupna gradbena parcela služi.

Definicija obravnavanega člena tudi pomeni, da ni izključeno, da bi se gradbene parcele dveh ali več stavb med seboj prekrivale. Ni izključeno, da bo ena dostopna pot hkrati služila dvema ali več stavbam in bila tako vključena v gradbene parcele dveh ali več stavb hkrati.

Odgovor na vprašanje, ali gre pri zemljišču, ki hkrati služi redni rabi več stavb, za primer prekrivanja njihovih individualnih gradbenih parcel ali za njihovo skupno gradbeno parcelo, bo odvisen zlasti od stvarnopravnega položaja takega zemljišča. Npr., če bo investitor, ki načrtuje gradnjo nove stavbe, na dvorišču sosednje že obstoječe stavbe pridobil stvarno služnost, ki mu bo omogočala postavitev balkona v višji etaži ali stavbno pravico za izgradnjo podzemno izbočenega dela načrtovane stavbe pod površino dvorišča že obstoječe stavbe, se bosta gradbeni parceli načrtovane in že obstoječe stavbe v tem delu lahko prekrivali. Enako v primeru, ko bo investitor za potrebe gradnje nove stavbe pridobil stvarno služnost dostopa na dostopni poti obstoječe stavbe, ki je last njenega lastnika. Kadar pa bo šlo za hkratno gradnjo dvojčka s skupno dovozno potjo, bo lahko investitor tako zemljišče v naprej določil za skupno last ali solastnino vsakokratnih lastnikov obeh enot dvojčka in jo tako opredelil kot njuno skupno gradbeno parcelo. Skupne gradbene parcele ne more tvoriti zemljišče, na katerem se prekrivata tlorisa dveh stavb (npr. izbočeni del ene stavbe sega pod drugo stavbo ali npr. balkoni višjih nadstropij sega nad streho sosednje nizke gradnje). V takem primeru bo šlo za prekrivanje gradbenih parcel, pri čemer bodo fizični deli ene stavbe na sosednjo nepremičnino lahko segali na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti.

#### K 207. členu (neločljiva povezanost stvarnih pravic na gradbeni parceli stavbe):

Obravnavani člen predpisuje stvarnopravne posledice dejstva, da je zemljišče določeno za gradbeno parcelo stavbe. Pravila, vsebovana v tem členu, so neposredno namenjena uresničevanju cilja gradbene parcele stavbe kot posebnega instituta zakona, torej zagotavljanju trajne povezanosti stavbe z zemljiščem, ki je potrebno za njeno redno rabo, na dolgi rok, torej tudi za čas obstoja in uporabe stavbe. Ta namen se dosega preko posebnega stvarnopravnega

režima tako, da obravnavani člen določa pravila, zaradi katerih so stvarne pravice na stavbi in zemljišču, ki je vključeno v njeno gradbeno parcelo, trajno in neločljivo povezane. Odstopanja od pravil tega člena so mogoča le v primeru, da predhodno pride do spremembe gradbene parcele, ta pravila pa prenehajo učinkovati, če pride prenehanja gradbene parcele.

Glede na določbe prvega odstavka 206. člena tega zakona je zemljišče vključeno v gradbeno parcelo glede na svoj namen. Glede na določbo drugega odstavka 206. člena tega zakona pa so lahko kot stvarne pravice lastnika stavbe na zemljišču njene gradbene parcele lastninska pravica, stavbna pravica ali stvarna služnost. Zaradi navedenega lahko prihaja do različnih pojavnih oblik gradbenih parcel. Gradbena parcela lahko tvori enotno, medsebojno prostorsko povezano zemljišče in zaokroženo celoto, kar velja v prevladujočih tipičnih primerih, lahko pa bo tudi sestavljena iz več medsebojno dislociranih prostorsko povezanih zemljišč (npr. stavba ima svoje parkirišče ali garažo kot pomožni objekt lociran na drugi strani javne ceste). Na drugi strani se lahko v gradbeno parcelo vključuje zemljišče z različnimi stvarnimi pravicami in položaji lastnika stavbe (npr. dostopna pot do stavbe ni v lasti lastnika stavbe, temveč se lahko uporablja na podlagi stvarne služnosti; podzemni izbočeni del stavbe sega preko meje na sosednjo nepremičnino na podlagi stavbne pravice). Pravila obravnavanega člena so potrebna zato, da se neločljiva povezanost pravic med stavbo in gradbeno parcelo zagotavlja v vseh možnih primerih.

Prvi odstavek obravnavanega člena se nanaša na zemljišče gradbene parcele, ki je v lasti lastnika stavbe. Že po splošnih stvarnopravnih pravilih se lastninski pravici na nepremičnini ni mogoče odpovedati, temveč preneha v primeru, če kdo drug na njej pridobi lastninsko pravico (101. do 103. člen SPZ). Po prvem odstavku pa se zagotavlja, da se lahko lastninska pravica na gradbeni parceli prenaša le skupaj z lastninsko pravico na stavbi. Lastnik stavbe tako ne more del zemljišča, ki je vključeno v njeno gradbeno parcelo kot njegova last, odsvojiti tretji osebi; odsvoji lahko le celotno tako zemljišče skupaj s stavbo. Prvi odstavek velja tudi za deleže na skupni gradbeni parceli; skupaj s prenosom lastninske pravice na stavbi mora lastnik stavbe na pridobitelja prenesti tudi delež na skupni gradbeni parceli. To bi lahko pomenilo, da delitev skupne lastnine ali solastnine na skupni gradbeni parceli več stavb ni mogoča, saj se lastnik stavbe svojemu deležu na takemu zemljišču ne more odpovedati, vendar pa velja v tem primeru opozoriti na pravila o spremembi gradbene parcele; tudi skupna gradbena parcela se lahko na zahtevo njenih solastnikov oz. skupnih lastnikov spremeni (210. člen).

Že po splošnih stvarnopravnih pravilih sta lastninska pravica na stavbi in stavbna pravica neločljivo povezani; brez stavbne pravice ni mogoče imeti v lasti stavbe na tuji nepremičnini (prvi odstavek 256. in 258. člen SPZ). Ko stavbna pravica preneha, stavba postane sestavina nepremičnine, torej last lastnika zemljišča (prvi odst. 263. člena SPZ), s tem pa začne lastnika nepremičnine zavezovati določba prvega odstavka tega člena. Zato posebna pravila, ne z vidika predpisovanja skupnega prenosa lastninske pravice na stavbi in stavbne pravice, ne z vidika omejitve odpovedi stavbni pravici, načeloma niso potrebna, saj jih zagotavlja že splošna ureditev stvarnega prava. To pa velja le v primeru, kadar gradbeno parcelo tvori zgolj zemljišče, ki ga sme lastnik stavbe uživati na podlagi stavbne pravice.

Drugi odstavek se nanaša na primere, ko je stavba v celoti ali vsaj v pretežnem delu zgrajena tujem zemljišču na podlagi stavbne pravice, njena gradbena parcela pa sega tudi na sosednje nepremičnine (npr. lastnik stavbe ima v lasti sosednjo zemljiško parcelo za potrebe parkirišča ali ima na sosednji nepremičnini stvarno služnost za dostop do stavbe). Tudi v takih primerih stavba ob prenehanju stavbne postane last lastnika nepremičnine, na kateri se nahaja, vendar pa lastnik nepremičnine po splošnih pravilih ne postane tudi lastnik morebitnega preostalega zemljišča, ki je še vključeno v gradbeno parcelo stavbe, a se nahaja na sosednji nepremičnini, ki ni v njegovi lasti. S tem pride do delnega zmanjšanja gradbene parcele stavbe (drugi odstavek 211. člena), kar je ob nadaljnjem obstoju stavbe negativen pojav; nadaljnja raba stavbe bo otežena glede na stanje, kakršno je bilo načrtovano ob njeni izgradnji. Z namenom, da se take situacije preprečujejo v čim večji meri, drugi odstavek določa, da je treba ob morebitnem prenehanju stavbne pravice na podlagi dogovora njenega imetnika in lastnika nepremičnine nujno dogovoriti tudi prenos vseh pravic na gradbeni parceli stavbe. Tak dogovor po svojih učinkih pomeni razpolaganje z lastninsko pravico na stavbi (končni učinek je prenos lastninske pravice na stavbi iz imetnika stavbne pravice na lastnika nepremičnine), zato morajo

skladno z načelom enakosti tudi v takih primerih veljati zahteve po sočasnem prenosu vseh pravic na gradbeni parceli stavbe skupaj s prenosom lastninske pravice na stavbi.

Tretji odstavek se nanaša na primere, ko se stavbna pravica lastnika stavbe nanaša na zemljišče, na katerem se ne nahaja sama stavba oz. njen pretežni del (npr. balkon sega na sosednjo nepremičnino na podlagi stavbne pravice ali pa ima lastnik stavbe na sosednji ali bližnji nepremičnini stavbno pravico za postavitve garaže kot pomožnega objekta za potrebe zagotavljanja parkiranja). V takih primerih je stavbna pravica neločljivo povezana z lastninsko pravico na stavbi (smiselna uporaba pravila iz prvega odstavka tega člena), lastnik pa se ji lahko predčasno odpove le, če na lastnika nepremičnine prenese tudi lastninsko pravico na stavbi in preostalem zemljišču gradbene parcele (smiselno uporaba pravila iz drugega odstavka tega člena).

Četrti odstavek se nanaša na zemljišče gradbene parcele, ki ga sme lastnik stavbe uporabljati za potrebe redne rabe stavbe na podlagi stvarne služnosti. Že po splošnih pravilih se stvarna služnost v pravnem prometu prenaša skupaj z lastninsko pravico na gospodujoči nepremičnini, saj učinkuje v korist njenega vsakokratnega lastnika (213. člen SPZ). Se je pa stvarni služnosti po splošnih pravilih mogoče odpovedati v celoti ali deloma na podlagi pravnega posla, kar pa bi v primerih, ko gre pri službečem zemljišču za gradbeno parcelo stavbe, dolgoročno omejilo možnosti redne rabe stavbe. Z namenom preprečevanja tovrstnih situacij se zato za te primere taka možnost omejuje.

Pri tem velja poudariti, da določbe tega člena omejujejo le pravni promet s stvarnimi pravicami, ne izključujejo pa možnosti prenehanja teh pravic na podlagi samega zakona. V primerih, ko pride do *ex lege* prenehanja stvarne pravice lastnika stavbe na zemljišču, ki je bilo prej vključeno v gradbeno parcelo, gradbena parcela v takem primeru preneha (drugi odstavek 211. člena).

#### K 208. členu (evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiškem katastru):

Obravnavani člen določa pravila, ki omogočajo, da se gradbena parcela evidentira v zemljiškem katastru na tak način, da se lahko v pravnem prometu udejanja neločljiva povezanost stvarnih pravic na stavbi in njeni gradbeni parceli, kot jo predpisujejo pravila prejšnjega člena, ob tem pa zagotavlja pravna varnost v pravnem prometu.

Prevladujoč primer gradbene parcele predstavlja tipična situacija, ko gradbena parcela stavbe tvori enotno zaokroženo prostorsko povezano zemljišče skupaj s stavbo, ki je kot celota v lasti njenega lastnika. Po prvem odstavku obravnavanega člena gradbena parcela v takih primerih predstavlja enotno zemljiško parcelo, s tem pa se zagotovi oblikovanje ene nepremičnine kot stvarnopravno nedeljive funkcionalne enote, ki je izenačena s funkcionalno enoto, ki obstoji v naravi (stavba z zemljiščem za njeno rabo). Za doseganje trajne neločljive povezanosti pravic na gradbeni parceli stavbe se v drugem odstavku predpisuje prepoved sprememb meja take zemljiške parcele. Skladno s terminologijo zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, so s tem prepovedane parcelacije, komasacije in izravnave meja (prvi odst. 45. člena ZEN). S tem je trajno in na dolgi rok zagotovljeno, da bosta ostala stavba in zemljišče, ki je potrebno za njeno rabo, tudi po njeni izgradnji in v naknadnem pravnem prometu enotna nepremičnina, katere fizični deli ne bodo mogli imeti različnega stvarnopravnega položaja.

Vendarle pa so možne tudi drugačne, specialne situacije, ko gradbena parcela stavbe ne more biti odmerjena kot enotna zemljiška parcela in tako (ob)sega na več nepremičnin. Tako npr. pravilo enotne zemljiške parcele ne pride v poštev, kadar posamezni deli načrtovane gradbene parcele medsebojno niso prostorsko povezani (npr. za načrtovano stavbo se načrtuje izvedba parkirišča ali garaž kot pomožnih objektov na drugi strani javne ceste). Po uveljavljenem sistemu katastrskega evidentiranja v takih primerih enotne zemljiške parcele ni mogoče evidentirati. Nadalje pravilo enotne zemljiške parcele ne pride v poštev v primeru, kadar se v gradbeno parcelo vključuje zemljišče več nepremičnin, ki naj bi ga vsakokratni lastnik stavbe v celoti ali vsaj nekatere dele uporabljal na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti. To velja tako v primeru, ko gre za gradnjo na v celoti tujem zemljišču na podlagi stavbne pravice, če gradbena parcela sega na več nepremičnin (npr. stavbna pravica na več nepremičninah ali v kombinaciji s stvarno služnost za uporabo dostopne poti na sosednji nepremičnini), kakor tudi v

primeru, ko gradbeno parcelo tvori tako zemljišče, ki je v lasti investitorja, kot zemljišče, na katerem ima slednji stavbno pravico ali stvarno služnost. V takih primerih ni rečeno, da posamezne nepremičnine ne bi imele različne lastnike, zato je združevanje v enotno zemljiško parcelo pojmovno nemogoče, če že gre za istega lastnika, pa bi pravilo o enotni zemljiški parceli v takih primerih brez potrebe posegalo v njegovo svobodo razpolaganja z lastnino. Zaradi uveljavljenega sistema katastrskega evidentiranja zemljiških parcel pa pravilo o enotni zemljiški parceli ne more priti v poštev niti v primeru, ko načrtovana gradbena parcela leži na območju dveh ali več katastrskih občin.

V opisanih primerih je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več prostorskih enot zemljišča, ki kljub načrtovani medsebojni trajni funkcionalni povezanosti ne morejo biti združene v eno zemljiško parcelo. V takih primerih se trajna povezanost stavbe in zemljišča zagotavlja z akcesornostjo pravic na zemljišču pravicam na stavbi oz. nepremičnini, na kateri se ta nahaja, bistvenega pomena za učinkovitost sistema in varnost pravnega prometa pa je ustrezno evidentiranje gradbene parcele v zemljiški knjigi, kar je urejeno v naslednjem členu.

Z namenom zagotavljanja čim večjo preglednost in preprečevati drobljenje prostora tudi za opisane primere sestavljene gradbene parcele velja, da se pravilo o enotni zemljiški parceli upošteva, kolikor je to mogoče. Po prvem odstavku obravnavanega člena je treba vse zemljišče gradbene parcele, ki je v lasti lastnika stavbe in ga je mogoče evidentirati kot enotno zemljiško parcelo, evidentirati kot eno zemljiško parcelo. Npr., če je investitor lastnik celotnega zemljišča, ki je vključeno v gradbeno parcelo, razen dostopne poti, na kateri ima stvarno služnost, mora biti zemljišče v njegovi lasti evidentirano kot enotna zemljiška parcela. Če je kot zemljišče, potrebno za redno rabo stavbe, namenjeno zaokroženo zemljišče, ki ga ima lastnik stavbe v lasti na drugi strani javne ceste, mora biti tudi tako zemljišče evidentirano kot enotna zemljiška parcela. Če je prostorsko povezano in zaokroženo zemljišče, ki predstavlja gradbeno parcelo stavbe in v lasti njenega lastnika, na meji dveh katastrskih občin, je treba zemljišče v vsaki posamezni katastrski občini odmeriti kot eno zemljiško parcelo.

Drugi odstavek obravnavanega člena se nanaša tudi na dislocirane prostorske enote gradbene parcele, ki so v lasti lastnika stavbe. Tudi dislocirane zemljiške parcele, ki je vključena v gradbeno parcelo stavbe, lastnik stavbe naknadno ne more deliti ali spreminjati njenih meja.

Tretji odstavek obravnavanega člena se nanaša na katastrsko evidentiranje tistih prostorskih enot gradbene parcele stavbe, ki niso v lasti lastnika stavbe, torej kjer gre za uporabo prostora oz. zemljišča na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti. Taka prostorska enota mora biti v zemljiškem katastru evidentirana kot območje izvrševanja stavbne pravice oz. stvarne služnosti. Način evidentiranja se uredi v zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Npr., če je v gradbeno parcelo stavbe vključena dostopna pot na sosednji nepremičnini na podlagi stvarne služnosti, jo je treba v zemljiškem katastru evidentirati kot območje izvrševanja take služnosti. Smiselno enako velja za stavbno pravico, npr. za območje podzemno izbočenega dela stavbe, ki sega na sosednjo nepremičnino na podlage take pravice.

Obveznost katastrskega evidentiranja območja izvrševanja stavbne pravice po tretjem odstavku velja tudi v primeru, ko je stavba skupaj s celotno gradbeno parcelo na podlagi stavbne pravice locirana zgolj na eni nepremičnini. Uporaba določbe tretjega odstavka obravnavanega člena v takem primeru pomeni, da se celotna gradbena parcela evidentira kot območje izvrševanja stavbne pravice.

V vseh navedenih primerih, ko ne pride v poštev pravilo enotne zemljiške parcele za celotno gradbeno parcelo stavbe, se neločljiva povezanost pravic in varnost pravnega prometa v tem kontekstu zagotavlja v kombinaciji z evidentiranjem v zemljiški knjigi, ki ga podrobneje ureja naslednji člen.

Četrty odstavek predstavlja dopolnilno pravilo za primere, ko gre za stavbo, ki se zgradi na tuji nepremičnini na podlagi stavbne pravice. V takih primerih za čas obstoja stavbne pravice, ko sta lastninska pravica na zemljišču in stavbi ločeni (256. člen SPZ), velja pravilo tretjega odstavka obravnavanega člena; po prenehanju stavbne pravice, ko postaneta lastnik zemljišča in stavbe ena in ista oseba (prvi odst. 263. člena SPZ), pa pride v poštev pravilo enotne zemljiške parcele iz prvega odstavka obravnavanega člena.

K 209. členu (evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiški knjigi):

Zaradi varstva pravnega prometa morajo biti stvarnopravna razmerja znotraj gradbene parcele evidentirana tudi v zemljiški knjigi. To je zlasti pomembno v primeru, ko gradbena parcela sega na več nepremičnin hkrati.

Primeren način za vpis pravic na gradbeni parceli v primerih, ko ta sega na več nepremičnin, je vpis nepremičnine kot imetnika (tretji odst. 14. člena ZZK-1). Zato določba prvega odstavka določa tak način vpisa vseh pravic, na podlagi katerih se v gradbeno parcelo stavbe vključuje zemljiške zemljiških parcel, na katerih se ne nahaja stavba. Primerno je, da se pravice na drugih zemljiških parcelah vpišejo kot akcesorne lastninski pravici na nepremičnini, kjer stavba stoji, saj je ta bistveni in osrednji del gradbene parcele kot funkcionalne in prostorske enote. Kadar stavba obstoji na tuji nepremičnini na podlagi stavbne pravice, so pravice na drugih zemljiških parcelah vezane na stavbno pravico. Po drugem odstavku navedeno velja tudi za lastniške deleže lastnikov stavb na njihovi skupni gradbeni parceli.

V tretjem odstavku je določeno, da se vpis pravic na način akcesorne vezanosti opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila imetnika teh pravic, kar pred gradnjo pomeni na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila investitorja. Določitev akcesornosti pravic na različnih nepremičninah je torej pravno poslovne narave.

Vpis pravic po sistemu nepremičnine kot imetnika zagotavlja publiciteto in evidentiranje zgolj akcesornosti pravic, ne pa tudi njihove trajne neločljive povezanosti s pravicami na stavbi. Glede na to, da se v določbah 207. člena omejuje možnost lastnika stavbe, da bi se odpovedal akcesornim pravicam na zemljišču, vključenem v gradbeno parcelo, mora biti tudi to dejstvo razvidno iz zemljiške knjige. V tretjem odstavku se za te potrebe predvideva posebna zaznamba pomožne gradbene parcele, ki se lahko vpiše bodisi kot zaznamba iz četrtega odst. 13. člena ZZK-1 (kot pravno dejstvo glede akcesorne lastninske pravice na pomožni gradbeni parceli), bodisi kot zaznamba iz sedmega odstavka 13. člena ZZK-1 (kot pravno dejstvo glede stavbne pravice oz. stvarne služnosti). Način, pogoji in posledice omenjene zaznambe za nadaljnje vpise se uredijo v matičnem zakonu, ki ureja zemljiško knjigo, bistveno pa je, da gre za vpis na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

K 210. členu (sprememba gradbene parcele stavbe):

Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, gradbena parcela na dolgi rok ne more biti absolutno nespremenljiva, saj bi to lahko onemogočilo prilaganje lastnika stavbe spremenjenim okoliščinam, s tem pa nesorazmerno posegalo v njegovo lastninsko pravico in lahko vodilo v neenakost. Lastniku stavbe obravnavani člen omogoča, da kadarkoli v času obstoja stavbe predlaga spremembo gradbene parcele, tako zahtevo pa lahko združi tudi z zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za posege na že izgrajeni stavbi, kadar je to potrebno. Obravnavani člen bo tako za lastnika prišel v poštev zlasti v primerih, ko bo želel lastnik stavbe prilagoditi gradbeno parcelo novim objektivnim ali subjektivnim potrebam ali morebiti spremenjenemu prostorskemu aktu na območju, kjer stavba stoji. Spremenjena gradbena parcela mora ustrezati takšnim pogojem, kakršni bi veljali, če bi šlo za gradnjo nove enake stavbe, kot obstoji, v času vložitve vloge.

Po drugem odstavku obravnavanega člena se procesna aktivna legitimacija zahtevati spremembo gradbene parcele poleg lastniku stavbe podeljuje tudi državi in občini kot nosilec javnega interesa. Ta možnost bo prišla v poštev zlasti kot predhodna faza razlastitve, če bo npr. izkazan javni interes za pridobitev določenega dela gradbene parcele, ali v primeru, ko bo npr. občina ugotovila, da obstoječa gradbena parcela predstavlja prostorsko anomalijo v po novem spremenjenem urbaniziranem okolju. Tudi v teh primerih bo morala spremenjena gradbena parcela zadostovati zahtevam in standardom, ki veljajo v času vložitve vloge.

Tretji odstavek posebej omogoča delitev skupne gradbene parcele. Lastniki stavb se lahko dogovorijo za njeno celotno ali delno razdelitev, pri tem pa mora spremenjeno stanje skladno s prvim odstavkom še zmeraj ustrezati predpisanim zahtevam. Upravni organ o spremembah odloči z eno upravno odločbo.

Četrty odstavek se nanaša na dve situacije: 1. na primere, ko je posamezna stavba v lasti več oseb (npr. etažna lastnina, solastnina, skupna last), in 2. na primere skupnih gradbenih parcel. Sprememba gradbene parcele ali razdelitev skupne gradbene parcele je posel, ki presega redno upravljanje, saj učinkuje s spremembo načina in uživanja rabe nepremičnine. Zato morajo z njo soglašati vsi lastniki, sicer pa se morebitni nadomestitvi soglasja za tako zahtevo odloča v nepravdnem postopku po splošnih pravilih. Obstoj soglasja vseh ali sodne odločbe, ki ga nadomešča, je materialna predpostavka, ki jo mora upravni organ preveriti v postopku, v katerem odloča o spremembi gradbene parcele stavbe.

Odločba o spremembi gradbene parcele je konstitutivne narave. Z njeno pravnomočnostjo pravila o neločljivi povezanosti pravic prenehajo veljati za tisto zemljišče, ki se iz gradbene parcele po novem izloči, oziroma začnejo učinkovati na dodatnem zemljišču, ki se vanjo po novem vključi. Za potrebe uskladitve nepremičninskih evidenc mora upravni organ dovoliti tudi izvedbo ustreznih sprememb v teh evidencah.

#### K 211. členu (prenehanje gradbene parcele stavbe):

Kumulativna elementa, ki definirata obstoj gradbene parcele stavbe kot posebnega stvarnopravnega režima, sta dva: 1. dejanski, ki je v obstoju stavbe, in 2. pravni, ki je v obstoju stvarnopravnega položaja zemljišča, ki je vanjo vključeno (206. člen). Odsotnost enega od njiju izključuje upravičeno podlago ali možnost obstoja gradbene parcele stavbe, zato se za take primere v obravnavanem členu določa, da slednja *ex lege* preneha.

Gradbena parcela stavbe preneha, če preneha obstajati stavba, saj s tem preneha upravičena podlaga za obstoj posebnega stvarnopravnega režima, kar je določeno v prvem odstavku obravnavanega člena. Stavba mora biti uničena v celoti tako, da ne sme biti ohranjen niti en njen del. Npr. zgolj delno porušenje, ki omogoča naknadno sanacijo, ali dotrajanost, ki omogoča rekonstrukcijo, ne zadostujeta.

Gradbena parcela stavbe lahko preneha le deloma, na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno. Do tega pride, če na delu zemljišča preneha tista stvarna pravica lastnika stavbe, ki sicer omogoča njegovo vključitev v gradbeno parcelo stavbe in vzpostavitev tega posebnega stvarnopravnega režima na njem. Možnost prenehanja stvarne pravice na podlagi pravnega posla je sicer s pravili o neločljivi povezanosti stvarnih pravic izključena (207. člen), vendar pa obstojijo tudi drugi možni načini njenega prenehanja. Lastninska pravica na zemljišču preneha, če na njej kdo drug pridobi lastninsko pravico (101. člen SPZ), do tega pa lahko pride tudi brez pravnega posla (npr. s priposestvanjem ali konstitutivno odločbo državnega organa). Stavbna pravica lahko preneha zaradi preteka časa ali s sodbo odločbo zaradi kršitev (260. in 262. člen SPZ). Tudi stvarna služnost lahko preneha brez podlage v pravnem poslu (222. in 223. člen SPZ). V takem primeru bistvenih posledic gradbene parcele stavbe ni več mogoče udejanjati.

V primeru stavbne pravice, na podlagi katere je zemljišče vključeno v gradbeno parcelo stavbe, sta možni dve situaciji: 1. da gre za stavbno pravico, na podlagi katere je zgrajena stavba ali vsaj njen poglavitni del, ali 2. da gre za stavbno pravico na drugem zemljišču, vključenem v gradbeno parcelo stavbe (npr. za izbočene dele stavbe ali za postavitev pomožnega objekta na sosednji nepremičnini). Na prvo situacijo se nanaša določba tretjega odstavka obravnavanega člena: ker v takem primeru stavba kljub prenehanju stavbne pravice še naprej obstoji v prostoru, zamenja se le njen lastnik, ki je hkrati tudi lastnik zemljišča, ki je vključeno v njeno gradbeno parcelo (263. člen SPZ), se režim gradbene parcele nadaljuje (novi lastnik jo sicer lahko npr. poruši, kar vodi do prenehanja gradbene parcele po prvem odstavku). Lastnik nepremičnine kot novi lastnik stavbe mora poskrbeti za ustrezno evidentiranje gradbene parcele (četrty odst. 208. člena), v primeru, da gre za pravno poslovno predčasno prenehanje prenehanje (261. člen SPZ) pa nanj preidejo tudi ustrezne pravice na morebitnem drugem zemljišču (drugi odst. 207. člena). Za drugo situacijo, torej primere stavbne pravice na zemljišču, kjer stavba ne stoji ali ne stoji v svojem poglavitnem delu, določba tretjega odstavka ne pride v poštev, temveč pravilo drugega odstavka obravnavanega člena: gradbena parcela stavbe se zmanjša za zemljišče, na katerem je imel lastnik stavbe stavbno pravico. V takih primerih lahko pridejo kot podlaga za *ex lege* prenehanje gradbene parcele v poštev le tisti primeri prenehanja stavbne pravice, ki niso pravno poslovne narave (drugi odst. 207. člena). V primeru dogovora o predčasnem prenehanju

stavbne pravice na pomožni gradbeni parceli morata lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice za potrebe dopustne in pravno učinkovite sklenitve tega dogovora najprej izposlovati odločbo o spremembi gradbene parcele, sicer pa dogovoriti prenos vseh pravic na gradbeni parceli stavbe na lastnika zemljišča.

Odločba upravnega organa, s katero se ugotovi prenehanje gradbene parcele, je potrebna zaradi zagotavljanja pravne varnosti, čeprav je le deklaratorne narave. Izda se lahko na zahtevo lastnika stavbe ali lastnika zemljišča, katerih pravni interes je samoumeven. Državi in občini se aktivna procesna legitimacija priznava ne le kot nosilec javnega interesa na področju urejanja prostora, temveč tudi za potrebe zasledovanja cilja skladnosti nepremičninskih evidenc z obstoječim dejanskim in pravnim stanjem. Iz istega razloga se lahko postopek začne *ex officio*. Tretje osebe lahko predlagajo ugotovitev, če izkažejo pravni interes. Za potrebe uskladitve nepremičninskih evidenc mora upravni organ dovoliti tudi izvedbo ustreznih sprememb.

#### K 212. členu (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje):

Nepozidana stavbna zemljišča se določajo kot razlika med zemljišči, ki so s prostorskim aktom namenjena graditvi objektov, in pozidanimi zemljišči.

Občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča razvrstijo v razvojne stopnje, in sicer: nezazidljiva zemljišča, prostorsko neurejena zemljišča, neopremljena zemljišča in urejena zazidljiva zemljišča. Razvrstitev zemljišč se izvede na podlagi tega, kakšno je stanje prostorske regulacije, torej ali je za zemljišče sprejet ustrezen in predviden prostorski akt, stopnjo opremljenosti posameznega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo in stopnjo omejitev, ki za posamezno zemljišče izhaja iz morebitnih javno pravnih režimov iz sorodnih predpisov.

Razvojna stopnja izkazuje status posameznega zemljišča glede na znane parametre stanja. Z razvojno stopnjo nepozidanih stavbnih zemljišč se torej ne opredeljuje, ali je gradnja dopustna ali ne, saj to že opredeljuje prostorski akt, temveč se rangira možnost dejanske aktivacije zemljišča za njegov gradbeni namen. Samo dejstvo, da je neko zemljišče uvrščeno v območje stavbnih zemljišč namreč še ne pomeni, da je dejansko zazidljivo. Dejanska zazidljivost je odraz še nekaterih drugih parametrov, zlasti komunalne opremljenosti in odsotnosti režimov, ki bi (praviloma iz varstvenih in varovalnih razlogov) omejevali njegovo rabo ali namen.

#### K 213. členu (nezazidljivo zemljišče):

Območja stavbnih zemljišč, kjer gradnje zaradi omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov (varstvenih režimov, varovalnih koridorjev, prostorskih aktov, ipd.) ali dejanskega stanja v prostoru (naravnih ali ustvarjenih danosti ali dejanske rabe prostora) niso dovoljene oziroma so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnje gospodarske javne infrastrukture, ukrepov za varstvo pred nesrečami, ipd.).

Najnižja 1. razvojna stopnja zajema stavbna zemljišča, kjer gradnja na podlagi prostorskih aktov ni možna, saj pravni režimi (trajnega značaja ali začasnega značaja, do zagotovitve kolektivnih varovalnih ali varstvenih ukrepov), naravne danosti (nosilnost, stabilnost, naklon, lega itd.) ali dejansko stanje v prostoru le-to onemogočajo. Praviloma so taka zemljišča določena kot stavbna zemljišča zaradi zaokroževanja in povezovanja stavbnih zemljišč v smiselne zaključene celote. Predvsem so ta zemljišča namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami (npr. komunalne zelenice), niso pa namenjena gradnji stavb. V mnogih primerih so to stavbna zemljišča z namensko rabo, ki je določena (ali pa bi morala biti določena) kot npr. območja zelenih površin, komunalnih zelenic, planiranih prometnih površin ali drugih podrobnih rab, ki prepovedujejo gradnjo stavb (vključno s funkcionalnimi zemljišči teh stavb) v mestu ali naselju. V to razvojno stopnjo sodijo tudi zemljišča v naseljih neposredno ob vodotokih, ki bi sicer lahko bila določena tudi kot vodna zemljišča, pa takšna opredelitev v prostorskih aktih ali pravnih režimih še ni bila uvedena. V mnogih primerih pa 1. razvojna stopnja pomeni tudi, da za ta območja sploh ni smiselno določiti stavbnega zemljišča. To so torej zemljišča, kjer je praviloma dovoljena le gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture. Takšna zemljišča bi morala biti po izgradnji ali tudi sicer opredeljena kot grajeno javno dobro.

V 1. razvojno stopnjo pa ne sodijo zemljišča v varovanih komunalnih koridorjih ali koridorjih cest ali znotraj drugih pravnih režimov, kjer gradnja stavb sicer ni možna, se pa lahko to zemljišče uporabi kot pripadajoče (funkcionalno) zemljišče k stavbi, tudi če je to zemljišče mogoče uporabiti le za npr. zasebno zelenico ob objektu. Tipičen primer so odmiki gradbenih meja od javnih cest, kjer gradnja stavb sicer ni mogoča, je pa dovoljeno to zemljišče uporabiti kot pripadajoče zemljišče stavbe.

K 214. členu (prostorsko neurejeno zemljišče):

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki so namenjena graditvi, vendar zanjo obstajajo prepreke. Tako za območje lahko še niso sprejeti izvedbeni prostorski akti. V to skupino sodijo vse enote urejanja prostora za katere je z OPN določeno, da je obvezna izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa izvedba lokacijske preveritve, ali pa so z DPN, ali OPN predpisani drugi ukrepi, ki predstavljajo izdelavo novih ali spremembo obstoječih prostorskih aktov (npr. zahteva po usklajevanju podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, spremembo pravnih režimov, ipd.). Med prostorsko neurejena stavbna zemljišča sodijo tudi tista zemljišča, ki so s prostorskimi akti določena za gradnjo, pa gradnjo omejuje oziroma pogojuje drugi splošni pravni akt.

Med prostorsko neurejena zemljišča sodijo tudi zemljišča, ki zaradi svoje velikosti, oblike ali lege ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev. Na takšnih zemljiščih je treba predvideti parcelno in lastniško sanacijo s prostorskimi ukrepi – komasacijo, ali pa na kakšen drug način.

Navedeno pomeni, da na takem območju oziroma na teh zemljiščih gradbenega dovoljenja ni mogoče dobiti bodisi brez dodatnega izvedbenega prostorskega načrtovanja, bodisi brez drugih sprememb splošnih pravnih aktov, bodisi brez izvedbe prostorskih ukrepov (komasacija) ali drugačne ureditve parcelnega in lastniškega stanja.

K 215. členu (neopremljeno zemljišče):

Neopremljena zemljišča so tista, kjer je graditev na podlagi veljavnih prostorskih aktov sicer možna, vendar je za opremljanje zemljišča za gradnjo potrebna še izgradnja gospodarske javne infrastrukture.

Gre torej za zemljišča, kjer je graditev omejena zaradi neustrezne komunalne opreme. Tako je na neopremljenem zemljišču možnost posega v prostor še vedno odvisna od družbene odločitve. Pridobitev gradbenega dovoljenja je mogoča, vendar na podlagi izjem, ki jih določa prostorski akt.

Prav tako gre se v to kategorijo uvrščajo tudi zemljišča, ki imajo zagotovljeno komunalno opremo, a prostorski akt ali drug predpis terja še zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture, preden se lahko na zemljišču gradi. Gre za primere zagotavljanja kolektivnih ukrepov zavarovanja, npr. izgradnjo ustreznega protipoplavnega nasipa.

Na neopremljenem stavbnem zemljišču je za izvedbo investicijske namere oziroma gradnjo objekta torej dovolj upravni postopek pridobitve posamičnega konkretnega pravnega akta (dovoljenja), vendar pa kasnejše komunalno opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo pomeni tudi finančne obligacije za obravnavano investicijo.

K 216. členu (urejeno zazidljivo zemljišče):

Območja stavbnih zemljišč, kjer so gradnje, ki so skladne z namensko rabo prostora in ostalimi določili prostorskih aktov, dopustne in možne brez omejitev, torej so opremljene z izvedbenimi prostorskimi akti in v celoti komunalno opremljene, tako da je mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje brez dodatnih vlaganj investitorja (razen stroškov priprave dokumentacije in plačil obveznih javnih dajatev).

Uvrstitev zemljišča med urejena zazidljiva zemljišča zagotavlja visoko stopnjo možnosti izvedbe posega v prostor (graditve stavb), na podlagi splošnih določil aktov, vendar ne zagotavlja gotovosti, da bo gradbeno dovoljenje za načrtovano investicijo izdano, predvsem iz naslova

civilno pravnih zadev, ki se jih ugotavlja v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

K 217. členu (namen opremljanja):

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu. Opremljenost stavbnih zemljišč je pogoj za njihovo gradbeno aktivacijo. Gradnja objektov je dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ali če je zagotovljena samooskrba.

K 218. členu (komunalna oprema):

Definicija komunalne opreme, ki predstavlja objekte in omrežja ter površine za katere se odmerja komunalni prispevek. Seznam komunalne opreme se lahko podrobneje določi za posamezne vrste te opreme.

K 219. členu (opremljeno zemljišče):

Stavbno zemljišče lahko opredelimo za opremljeno, ko ima zagotovljen ustrezen dostop do javnega cestnega omrežja in je izkazana možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje. To generalno pravilo je nato v členu podrobneje razdelano skozi določbe, kaj se šteje za opremljenost s temi vrstami opreme.

K 220. členu (komunalna samooskrba):

Stavbno zemljišče lahko opredelimo za opremljeno, ko ima zagotovljen ustrezen dostop do javnega cestnega omrežja in je izkazana možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje. Pogojno lahko opredelimo stavbno zemljišče za komunalno opremljeno, če ni mogoča priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, vendar je s prostorskim aktom dopuščena samooskrba na področju odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode

K 221. členu (izboljšanje opremljenosti zemljišča):

Za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča gre le v primeru, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki jo na stavbnem zemljišču prej ni bilo. Dograditev obstoječih sistemov komunalne opreme z novimi sestavinami, ki so posledica prilagajanja novim tehnikam, novim standardom itd., ne predstavljajo izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Šteje se, da je stavbno zemljišče opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je za takšno komunalno opremo pridobljeno uporabno dovoljenje oziroma je predana v upravljanje.

K 222. členu (načrtovanje opremljanja zemljišč):

Občina v občinskem prostorskem aktu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi ali dograditi. Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta in sprejema z odlokom. Člen še posebej ureja problematiko gradnje nizkonapetostnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja in s tem povezanih upravljaljskih, lastniških in finančnih vprašanj. Določbe se nanašajo tudi na predpise s področja energetike, zato jih je treba smiselno povezovati z Energetskim zakonom.

K 223. členu (program opremljanja)

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja se pripravlja na osnovi občinskega prostorskega akta (občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta), v katerem mora biti ustrezno definirana in

opredeljena komunalna oprema. Program opremljanja se sprejme z odlokom. Smiselno je, da se sprejem programa opremljanja časovno usklajuje s sprejemom prostorskega akta, zato je občina dolžna sprejeti program opremljanja najkasneje v 6 mesecih po sprejemu prostorskega akta, saj z njim delno ovrednoti finančno izvedljivost prostorskega akta. V primeru, da občina gradi komunalno opremo brez programa opremljanja, je dolžna takšno komunalno opremo zajeti v program opremljanja najkasneje v dveh letih po izgraditvi, drugače za takšno komunalno opremo ne more odmeriti komunalnega prispevka iz naslova izboljšanja opremljenosti zemljišča. Zaradi izvajanja nadzora nad kvaliteto programov opremljanja, so občine dolžne posredovati programe opremljanja na pristojno ministrstvo najkasneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.

K 224. členu (vsebina programa opremljanja):

S programom opremljanja se na podlagi občinskega prostorskega akta podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi in roki za gradnjo. Za obstoječo komunalno opremo se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun vseh stroškov (skupnih in obračunskih) na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

K 225. členu (obračunsko območje):

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne infrastrukture in se ga določi na podlagi sektorskih dokumentov za posamezno vrsto komunalne in prostorskih aktov občine.

K 226. členu (zagotavljanje gradnje komunalne opreme):

Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja se financira iz sredstev zbranih s komunalnim prispevkom in drugimi viri. Med druge vire financiranja komunalne opreme sodijo proračunska sredstva občine in države, sredstva pridobljena iz različnih skladov, taks itd., ter druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

K 227. členu (pogodba o opremljanju):

Občina je pristojna za opremljanje stavbnih zemljišč in sme skleniti pogodbo o opremljanju le v izjemnih primerih – prepuščanje razvoja opremljanja stavbnih zemljišč investitorjem je namreč izogibanje obveznostim in odgovornostim v zvezi z načrtovanjem prostorskega razvoja. Pogodba o opremljanju za občino ne sme predstavljati preproste rešitve, na način, da po sprejemu občinskega prostorskega načrta ne sodeluje več v procesu načrtovanja tega prostora. Pogodba o opremljanju je lahko le »izhod v sili«, ko občina izčrpa vse druge možnosti za izvajanje opremljanja zemljišč, ki jih je predvidela v svojih prostorskih načrtih s komunalno opremo. Občina mora zato že vzporedno s prostorskim načrtovanjem izvajati preveritve upravičenosti in trajnosti nameravanih posegov v prostor in jih konkretizirati v elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta. Iz ekonomike občinskega prostorskega načrta pa mora izhajati, kakšni so stroški nove komunalne opreme po posameznih območjih, ti pa morajo biti konkretizirani v programih opremljanj zemljišč. Občine morajo programe opremljanja zemljišč zagotoviti za celotno občino.

Občina mora z izjavo dokazati, da je gradnja stavb, ki jih namerava zgraditi investitor, v javnem interesu (npr. širitev ali zapolnitev naselja zaradi zgostitve, gradnja točno določenih stavb – šola, vrtec, zdravstveni dom, knjižnica, dom upokojencev, gradnja neprofitnih stanovanj, gradnja športnih in turističnih objektov, ipd.), in sicer upravičenost ter vzdržnost nameravane gradnje dokaže v elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta. Občina bi, skladno z ekonomiko občinskega prostorskega načrta morala vedeti, koliko sredstev in v kakšnem časovnem obdobju, bo rabila za komunalno opremljanje zemljišč. Zato mora občina, v primeru, da želi skleniti pogodbo o opremljanju, dokazati, da glede na finančno poslovanje (izkazi iz občinskega proračuna o prihodkih iz komunalnega prispevka in o sredstvih namenjenih za gradnjo komunalne opreme) ne more zagotoviti sredstev za komunalno opremljanje. S tem se želi doseči, da bi pogodba o opremljanju za občino bila le izjema.

Namen pogodbe o opremljanju namreč ni pridobitev gradbenega dovoljenja za posameznega investitorja, ampak naj bi bilo s pogodbo omogočeno opremljanje zemljišč za potrebe realizacije gradnje, in sicer v primeru, da občina ne more ali ne želi investirati sredstev v neko območje (ker je npr. dinamiko komunalnega opremljanja predvidela drugače). Občina bo morala tako stroške komunalne opreme zemljišč opredeliti že v samem začetku procesa prostorskega načrtovanja, jih znati pravočasno predvideti in časovno tudi izvesti. Investitorji tako ne bodo več prisiljeni prevzemati obveznosti in nalog, ki so sicer v izvorni pristojnosti občin. V elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta bodo tako prikazani stroški, ki jih bodo imela občina v zvezi z opremljanjem stavbnega zemljišča, investitorji pa bodo te stroške prevzemali le izjemoma.

Investitorji, ki bodo komunalno opremo izvajali skladno s pogodbo o opremljanju bodo komunalni prispevek plačali z deležem stroškov, ki so jih imeli z gradnjo. V primeru, da bodo ti stroški večji, kot zaračunan komunalni prispevek, bodo razliko, na podlagi načina in roka, določenega v pogodbi, prejeli vrnjeno, in sicer na podlagi bančne garancije.

Investitorji bodo odslej dolžni priskrbeti le eno bančno garancijo, in sicer največ v višini 20% od vrednosti predvidene komunalne opreme, brez stroškov pridobivanja zemljišč. Garancija bo predložena za zagotavljanje roka in obsega del, dobro izvedo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati vse tri priloge, ki so pogoj za sklenitev: dokazilo o sprejetem programu opremljanja, izjavo, da občina nima sredstev v proračunu za gradnjo te komunalne opreme in izjavo, da je gradnja v javnem interesu in investicijsko vzdržna.

Občina je komunalni opremo po izgradnji dolžna prevzeti, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

#### K 228. členu (gospodarjenje z zemljišči):

Namen gospodarjenja z zemljišči je odprava sedanje stihije na področju zemljiške politike občin, ko o zavestni zemljiški politiki in gospodarjenju z zemljišči v občinah skoraj ne moremo govoriti. Posledično občina tudi nima realnih instrumentov za usmerjanje razvoja v prostoru. Občina mora gospodariti s stavbnimi zemljišči na način, ki je v skladu s kratkoročnimi, srednjeročnimi in dolgoročnimi potrebami urbanega razvoja v občini, pri čemer mora biti javni interes glavno vodilo zemljiške politike. Člen tako določa namen gospodarjenja z zemljišči in ga opredeljuje kot sklop načrtovalskih, razvojnih in pridobivalnih, razpolagalnih ter upravljavskih nalog.

#### K 229. členu (izvajalec in oblike gospodarjenja z zemljišči):

Člen kot nosilca gospodarjenja določa občino ali več občin skupaj in predpisuje možnosti oziroma oblike, kako izvajati te naloge. Na voljo daje bodisi samostojno javno službo gospodarjenja z zemljišči ali pa izvajanje teh nalog preko javnega sklada, ki ima glede razpolaganja s premoženjem širša pooblastila (skladno s predpisi, ki urejajo javne sklade), medtem ko zemljiška služba opravlja te naloge v svojstvu občine in je bolj omejena ravno pri razpolaganju. Za mestne občine je ustanovitev zemljiške službe obvezna.

Občina ustanovi zemljiško službo v obliki, ki zadošča njenim potrebam in omogoča gospodarno poslovanje glede na ekonomijo obsega. Manjše občine lahko opravljajo naloge zemljiške službe le v obliki režijskega obrata (prva alineja prvega odstavka 6. člena ZGJS) oziroma kot dodatno funkcijo v okviru druge obstoječe gospodarske javne službe ali se več občin združi in ustanovi skupno zemljiško službo.

Zaradi načela gospodarnosti zemljiška služba lahko opravlja tudi druge naloge občinske operativne urbane politike, predvsem naloge zagotavljanja dostopnih najemnih in socialnih stanovanj in gospodarjenja z njimi, ter projekte urbane prenove. V tem primeru občina oziroma zemljiška služba zagotovi ločeno računovodsko evidenco.

K 230. členu (naloge gospodarjenja z zemljišči):

Pri zemljiških analizah gre predvsem za čim bolj natančno ugotavljanje potreb po stavbnih zemljiščih na dolgi, srednji in kratki rok. Potrebe so bistveno odvisne od demografskih gibanj in gospodarske aktivnosti. Zemljiška pridobi podatke, na podlagih katerih lahko izdeluje ustrezne ocene o potrebah po stavbnih zemljiščih na območju, ki ga s svojim poslovanjem pokriva. Zemljiška služba sodeluje z občino pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine v delu oskrbe s stavbnimi zemljišči za neposredne potrebe občine in oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je občina. Pri pripravi kratkoročnih, srednjeročnih in dolgoročnih načrtov preskrbe stavbnih zemljišč za potrebe občine gre za potrebe vseh investorjev, javnih in zasebnih. Sodelovanje zemljiških služb pri pripravi prostorskih aktov se nanaša na informacije v zvezi z stavbnimi zemljišči in dinamiko potreb, ki jih služba pridobi pri svojem poslovanju. Občinski prostorski načrti so namreč pogosto nerealni pri načrtovanju prostorskega razvoja in predvidevajo nerealno ekspanzijo. Zemljiška služba pridobiva zemljišča skladno z razvojnim (poslovnim) načrtom, ki izhaja iz ocen o razvojnih potrebah občine po stavbnih zemljiščih, pri čemer gre za vse potrebe, javne in zasebne. Zemljiška služba stavbna zemljišča v njeni lasti komunalno opremi. Služba opravlja naloge servisne službe za pridobivanje zemljišč za potrebe občinske uprave, pri čemer izvaja te naloge v svojem imenu in za račun občine. Enako velja za izvajanje prostorskih ukrepov, ki jih zemljiška služba lahko opravlja, če so povezani z njenim predmetom poslovanja, v svojem imenu in za račun občine.

K 231. členu (elaborat preskrbe stavbnih zemljišč):

Zemljiška služba zagotavlja zemljišča skladno z urbanimi potrebami investorjev v občini, javnih in zasebnih. Pri tem skrbi za količinsko in časovno usklajenost. Količinsko so potrebe definirane predvsem glede na demografska in gospodarska gibanja v občini. Časovna usklajenost pomeni, da zemljiška služba usklajuje dinamiko zagotavljanja potrebnih zemljišč z dinamiko sektorskih načrtov urbanega razvoja v občini. Zemljiška služba lahko oskrbi z zemljišči tudi osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je država, po prodajni ceni, ki se določi na podlagi tega zakona.

Elaborat preskrbe stavbnih zemljišč je temeljni operativni instrument poslovanja zemljiške službe. V načrtu preskrbe stavbnih zemljišč zemljiška služba oceni dolgoročne in srednjeročne potrebe po stavbnih zemljiščih na območju občine, na podlagi katerih izdelata kratkoročni izvedbeni načrt preskrbe zemljišč. Oceno potrebnih zemljišč zemljiška služba izdelata na podlagi podatkov o predvideni demografski, gospodarski in drugi relevantni dinamiki na območju občine

K 232. členu (preskrba zemljišč in upravljanje):

Zemljiška služba nabavlja prvenstveno zemljišča, ki so določena kot razvojna območja naselij. Pri tem skrbi, da zagotavlja stavbna zemljišča v obsegu realnih, plačilno sposobnih potreb, tako za javni kot zasebni sektor. Zemljiška služba lahko nabavlja tudi nestavbna zemljišča za potrebe nadomestnih zemljišč, lahko pa občina kmetijska zemljišča v lasti zemljiške službe tudi spremeni v stavbna, če je to upravičeno z vidika razvojnih načrtov občine in prostorskih danosti (omejitev). Za potrebe urbane prenovе – sanacije degradiranih zemljišč ipd. Zemljiška služba lahko odkupuje tudi zazidana stavbna zemljišča, zlasti za potrebe urbane prenovе. Poravnava škode v primeru odstopa od nakupa ob uporabi predkupne pravice je sankcija zaradi škode, ki bi jo utrpeli prodajalci.

K 233. členu (prenosi zemljišč in upravljanje):

Določilo, da osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, prenesejo svoje zemljišča, ki jih ne potrebujejo za izvajanje svojih zakonskih nalog, je utemeljeno s tem, da se neaktivna stavbna zemljišča reaktivirajo in uporabijo v skladu z njihovim splošnim namenom. Neizrabljena stavbna zemljišča namreč povzročajo dodaten nepotreben pritisk na širjenje stavbnih zemljišč. Smiselno je tudi, da se stavbna zemljišča v lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS prenesejo v last zemljiške službe, saj Sklad kmetijskih zemljišč ni namenjen temu, da trguje s stavbnimi zemljišči.

K 234. členu (prodaja urejenih zazidljivih zemljišč):

Zemljiška služba ne sme prodati komunalno opremljenih zemljišč komurkoli, zlasti ne špekulantom, temveč samo neposrednim investitorjem, ki izkažejo namen svoje investicije, ki mora biti v skladu z občinskimi razvojnimi načrti. Zemeljiška služba mora poslovati popolnoma transparentno, kar pomeni, da morajo biti informacije o komunalno opremljenih zemljiščih, ki jih prodaja, javno dostopne.

Prodajo zemljišč zemljiška služba izvaja prek javnega natečaja, v okviru katerega opredeli prednostne kriterije, po katerih bo izbrala kupca, če bo več interesentov za isto zemljišče.

Prodajna cena zemljišč, ki jih prodaja zemljiška služba, je sestavljena iz stroškovne oziroma lastne cene, ki se lahko poveča za limitiran donos do največ 20%. Lastna cena vsebuje nabavne stroške preskrbe zemljišča, stroške sanacije zemljišča, stroške opreme zemljišča, sorazmerni del stroškov poslovanja zemljiške službe ter akontacijo komunalnega prispevka, če je bila obračunana. Kupec zemljišča se mora zavezati, da prihranek pri nakupni ceni zemljišča ne bo preliil v svoj ekstra profit, temveč bo prodajna cena stanovanj ali poslovnih prostorov določena vnaprej in dogovorjena z ZS. Če kupec zemljišča tega določila ne bi spoštoval, je zavezan prirast vrednosti vrniti zemljiški službi, slednja pa s tem kupcem ne sme več poslovno sodelovati.

K 235. členu (prirast vrednosti in izravnalni prispevek):

Člen uvaja instrument izravnalnega prispevka kot zajema dela prirasta vrednosti zemljišča, ki nastane zaradi spremembe njegove namenske rabe v stavbno zemljišče. Ta zajem gre kot povračilo lokalni skupnosti, ki je prostorski akt, s katerim je bila dosežena ta sprememba, pripravila in sprejela. Če na takem zemljišču ne pride do realizacije gradbenega namena, pač pa ga njegov lastnik proda naprej, s tem pobere tudi znatno razliko v vrednosti (največji razkorak v vrednosti zemljišč se zgodi ravno ob tem prehodu), ki pa ni posledica njegovih dejanskih vlaganj v zemljišče, temveč administrativne spremembe namenske rabe. Občina z zajemom dela razlike v vrednosti pred in po spremembi namenske rabe povrne nekatere stroške, ki jih je imela s pripravo prostorskega akta, predvsem pa ta instrument stimulira aktivacijo zemljišč oziroma je uperjen zoper kopičenje nezazidanih stavbnih zemljišč, medtem ko mora občina ustvarjati nova stavbna zemljišča. Če na takem zemljišču pride do gradnje, se prirast vrednosti ne zajame, saj je bil gradbeni namen realiziran. Prirast se ravno tako ne zajame, če je razlika v vrednosti negativna.

K 236. členu (pripadnost izravnalnega prispevka):

Izravnalni prispevek je prihodek proračuna občine, kjer leži zemljišče, ali pa zemljiške službe, če gre za promet z njenim zemljiščem. Tako pobrana sredstva so namenski vir za financiranje njenih nalog urejanja prostora, s čimer se sredstva vračajo nazaj v obtok gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

K 237. členu (predmet izravnalnega prispevka):

Izravnalni prispevek se zaračunava zgolj za nezazidana stavbna zemljišča, saj je na zazidanih prišlo do realizacije namena prostorskega akta, zato niso predmet tega finančnega ukrepa. Za odmero izravnalnega prispevka so važna dejstva o času spremembe namenske rabe ter o statusu zemljišča, kar mora biti ugotovljeno v odločbi, s katero se prispevek določi.

Predmet izravnalnega prispevka je tudi promet z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, ki so taka postala pred uveljavitvijo tega zakona, zato tretji odstavek vključuje tudi ta zemljišča. Ravno ta so namreč tista, ki jih je količinsko največ in pri katerih njihov namen ni bil realiziran dlje časa (v povprečju), zato naj izravnalni prispevek stimulatивно deluje tudi v teh primerih.

K 237. členu (zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka):

Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka je prodajalec zemljišča, razen v primeru, če je to občina ali zemljiška služba.

K 238. členu (osnova za odmero izravnalnega prispevka):

Člen določa osnovo za izravnalni prispevek. Gre za razliko v vrednosti zemljišča med pridobitvijo in odsvojitvijo, z upoštevanjem stroškov pridobitve in odsvojitve, kot jih že poznajo in urejajo predpisi s področja dohodnine, pa tudi stroškov komunalnega opremljanja in plačila davka na dobiček od spremembe namembnosti zemljišč na podlagi ZUJF. Ker se izravnalni prispevek plačuje tudi za zemljišča, katerim je bila namenska raba spremenjena pred uveljavitvijo tega zakona, člen ureja tudi upoštevanje teh zemljišč oziroma spremembo namenske rabe, tako da njihovo vrednost po sistemu množičnega vrednotenja zemljišč veže na presečni datum. Vrednost zemljišča pa je možno dokazovati tudi s cenitvijo.

K 239. členu (stopnja izravnalnega prispevka):

Čeprav gre pri izravnalnem prispevku za instrument, ki je zelo podoben obdavčitvi kapitalskih dobičkov, pa je lestvica stopenj ravno obratna kot pri teh instrumentih, kjer s časom stopnje padajo. Pri izravnalnem prispevku je del prirasta vrednosti, ki je predmet tega zajema, s časom vedno večji. Začne se pri 10% pozitivne razlike v vrednosti, ki velja za vsa zemljišča, katerim je bila namenska raba spremenjena pred uveljavitvijo tega zakona, za vse spremembe od uveljavitve zakona dalje pa ta stopnja raste s povečanjem enega odstotka letno v naslednjih 15 letih, nato pa se ustavi in ohrani pri 25 odstotkih za vsa zemljišča, ki so prišla v prodajo po tem, ko so bila vsaj 15 let neaktivirana. Progresivna lestvica je namenjena stimulaciji čim prejšnje aktivacije zemljišč za namen, za katerega so bila določena kot stavbna, sicer je ob prodaji zavezanec podvržen vedno večjemu izravnalnemu prispevku.

K 240. členu (odmera izravnalnega prispevka):

Člen ureja odmero izravnalnega prispevka, pri čemer se navezuje na obstoječe postopke in pristojnosti za odmero dohodnine od dobička iz kapitala.

K 241. členu (oprostitve plačila izravnalnega prispevka):

Zaradi narave in namena izravnalnega prispevka je smiselno predpisati tudi njegove oprostitve. Prispevek se tako ne plača, če prodajalec zemljišče proda občini, državi ali drugi osebi, kadar gre za nepremičnine, za katere obstaja razlastitveni namen, prav tako prispevka ne plačajo komasacijski udeleženci za zemljišča v postopku komasacije po tem zakonu.

K 242. členu (zemljišča, pridobljena od zemljiške službe):

Zaradi namenov, ki jih zasleduje zemljiška služba pri gospodarjenju in razpolaganju z zemljišči, je posebej urejeno vprašanje izravnalnega prispevka pri nadaljnji prodaji zemljišč, ki jih je prodajalec kupil od zemljiške službe. Izravnalni prispevek se odmeri pri več kot 5% letnem prirastu vrednosti in sicer v celotni višini, ki presega teh 5%, pri čemer pa se tak izravnalni prispevek pobira zgolj za prodaje znotraj 10-letnega roka od nakupa.

K 243. členu (stavba, zgrajena na zemljišču, pridobljenem od zemljiške službe):

Pri nadaljnji prodaji stavb ali njihovih posameznih delov, ki jih je prodajalec kupil od zemljiške službe, se kot izravnalni prispevek pobere celoten presežek nad ceno, kot je določena med zemljiško službo in prodajalcem. Tak izravnalni prispevek se pobere v 20-letnem roku od nakupa stavbe ali njenega posameznega dela.

K 245. členu (komunalni prispevek):

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo in je dolžan zgraditi le tisti del priključkov, ki so v zasebni lasti.

K 246. členu (merila za odmero komunalnega prispevka):

Višino komunalnega prispevka se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in stopnjo opremljenosti gradbene parcele ter neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost.

K 247. členu (uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka):

Občina je dolžna v šestih mesecih po sprejemu občinskega prostorskega načrta, v katerem mora ustrezno opredeliti novo komunalno opremo, sprejeti program opremljanja vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka. Na takšen način občina podrobneje oceni finančne učinke prostorskega akta. V kolikor občina ne sprejme predpisanega programa opremljanja, je dolžna do sprejema programa opremljanja za odmero komunalnega prispevka uporabljati podzakonski predpis, ki določa povprečne stroške opremljanja stavbnih zemljišč.

K 248. členu (zavezanec za komunalni prispevek):

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno infrastrukturo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

K 283. členu (odmerna odločba zaradi gradnje):

Komunalni prispevek odmeri občinski upravni organ z odločbo. V kombinaciji z Gradbenim zakonom, ki določa, da je treba ob prijavi začetka gradnje dokazati tudi plačilo komunalnega prispevka, je breme plačila komunalnega prispevka na investitorju, ki pa se vse do prijave začetka gradnje svobodno odloča, kdaj bo plačal komunalni prispevek. Plačilo komunalnega prispevka se torej več ne veže na izdajo gradbenega dovoljenja oziroma izdaja le-tega ni pogojen a s plačilom komunalnega prispevka, rešitev pa še vedno zagotavlja, da bo investitor motiviran za plačilo komunalnega prispevka oziroma k temu primoran pred prijavo začetka del. Rešitev je pomembna tudi z vidika zmanjševanja neskladnih gradenj, saj je bilo ugotovljeno, da jih veliko izhaja iz dejstva, da so investitorji za potrebe odmere komunalnega prispevka prijavljali drugačne projekte, kot pa so potem bili realizirani. Občina pa ima tudi možnost, da komunalni prispevek zaračuna po uradni dolžnosti, če investitor iz kakršnega koli razloga po izgradnji objekta ne bi pristopil k prijavi dokončanja gradnje. Po dosedanji ureditvi občina te možnosti ni imela in je bila pri odmeri komunalnega prispevka po uradni dolžnosti zamejena samo na primere, ko je šlo za izboljšanje opremljenosti.

#### ALTERNATIVNA REŠITEV

Komunalni prispevek odmeri občinski upravni organ z odločbo bodisi na zahtevo investitorja, bodisi ko v njegovem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rešitev je enaka obstoječi zakonodaj in zagotavlja, da bo komunalni prispevek poravnal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, saj je pogoj zanj (takšna rešitev zahteva prilagoditev Gradbenega zakona, ki sedaj predvideva plačilo pred prijavo začetka del, kar pomeni, da upravni organ ob izdaji gradbenega dovoljenja ne preverja več, ali je investitor poravnal svoje obveznosti.)

K 250. členu (odmerna odločba zaradi izboljšanja opremljenosti):

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Podatke o objektu in zemljišču pridobi iz uradne evidence. V kolikor podatek iz uradne evidence ne obstaja, se za stavbno zemljišče upošteva faktor stavbišče x 2,5. Izdaja takšne odločbe je dopustna v roku dveh let od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

K 251. členu (akontacija komunalnega prispevka):

Uvedba mehanizma akontacije komunalnega prispevka podaja občini možnost odmere dela komunalnega prispevka, ki odpade na zemljišče v trenutku, ko posamezno zemljišče izpolnjuje pogoje in se ga razvrsti v najvišjo razvojno stopnjo – urejena zazidljiva zemljišča. S takšnim mehanizmom si občina lahko povrne del stroškov, ki jih je vložila v izgradnjo komunalne opreme

na določenem območju in tako ni v celoti odvisna od investicijske namere posameznika, ki je časovno lahko zelo odmaknjena od trenutka izvedbe komunalne opreme.

K 252. členu (pogodba o priključitvi):

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico zahtevati sklenitev pogodbe, s katero se med drugim določi rok za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

K 253. členu (vračilo komunalnega prispevka):

Če investitorju, ki je plačal komunalni prispevek preneha veljati gradbeno dovoljenje ima pravico zahtevati povračilo dela komunalnega prispevka, ki je bil odmerjen na podlagi neto tlorisne površine objekta Del komunalnega prispevka, ki je bil odmerjen na podlagi površine gradbene parcele se investitorju ne vrne in se ga obravnava kot akontacijo komunalnega prispevka.

Do vračila komunalnega prispevka je upravičen investitor, ki je plačal komunalni prispevek, zahteve za vračilo pa mora podati v roku dveh let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

K 254. členu (zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka):

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in pomožne objekte. Občine ne morejo predpisati oprostitev, ki niso določene s tem zakonom.

K 255. členu (občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka):

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitve plačila komunalnega prispevka za določene vrste objektov. Izjemoma se dopuščajo oprostitve v višini 50% za posamezne vrste gradnje z namenom spodbujanja zgoščanja naselij in prenove. Občine ne morejo predpisati oprostitev, ki niso določene s tem zakonom. Vsa oproščena sredstva iz tega člena mora občina nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

K 256. členu (namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom):

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja, ki se uporablja samo za gradnjo komunalne infrastrukture v skladu z načrtom razvojnih programov in se v občinskem proračunu uporablja v proračunskem skladu ali kot namenski prejemki in izdatki v skladu s predpisi o javnih financah.

K 257. členu (prostorski informacijski sistem):

Prostorski informacijski sistem se vodi in vzdržuje za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov. Vodenje zbirke podatkov obsega načrtovanje, organiziranje, nadzor nad zbirko podatkov in zagotavljanje dostopa do podatkov. Vzdrževanje pa pomeni vpis, spreminjanje in izbris podatkov v zbirki podatkov. Prostorski informacijski sistem vsebuje podatke, ki so pomembni za opravljanje nalog države in občin na področju urejanja prostora in graditve objektov ter informacijsko podprte sisteme za vodenje, izmenjavo in dostop do podatkov ter storitev. Podrobnejšo določitev vsebine prostorskega informacijskega sistema, način vodenja podatkov in storitev, medopravilnost podatkov in storitev, izmenjavo podatkov ter dostop do podatkov in storitev pa zakon prepušča podzakonskemu predpisu vlade.

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema se lahko povezujejo z nepremičninskimi podatki na te načine:

- prek identifikatorja nepremičnine,
- prek grafičnih točk iz zemljiškega katastra,
- prek prostorskega preseka.

Drugi podatki za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike so predvsem podatki, ki se ne vodijo v naštetih zbirkah podatkov, vendar se uporabljajo v procesih na področju graditve in prostorskega načrtovanja (npr. podatki o degradiranih območjih)

K 258. členu (obveznosti deležnikov urejanja prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema):

Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora in drugi deležniki na področju urejanja prostora in graditve objektov so dolžni zagotavljati medopravilnost podatkov in storitev. Medopravilnost omogoča povezovanje zbirk prostorskih podatkov in vzajemnega delovanja storitev v zvezi s prostorskimi podatki na način, ki ne zahteva ročnih posegov in da skladen rezultat ter poveča dodano vrednost zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki. V primerih, ko je zagotavljanje medopravilnosti med deležniki potrebno detajlneje urediti lahko ministrstvo s posameznimi deležniki sklene dogovore.

K 259. členu (zbirka prostorskih aktov):

V zbirki prostorskih aktov se bodo vodili podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih aktov države in občin. Ustrezne in formalno-tehnično pravilne podatke bodo morali uporabniki preko informacijsko podprtega sistema v zbirko prostorskih aktov posredovati med celotnim procesom priprave, sprejemanja in uveljavljanja.

Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno zaradi uporabe podatkov v statistične namene, namene poročanja, izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega planiranja in načrtovanja na ravni občin ter nadzorstva nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov in za potrebe spremljanja stanja prostorskega razvoja.

K 260. členu (zbirka podatkov o graditvi objektov):

Zbirka podatkov o graditvi objektov je zbirka, v kateri se vodijo podatki povezani s postopki graditve in posegov v prostor in s tem povezani upravni akti. V zbirki se vodijo podatki o projektiranem objektu, projektni dokumentaciji in gradbeni parceli, upravnih aktih na področju graditve, podatkih spremljanja procesa gradnje (prijava začetka gradnje, zakoličba objekta, prijava dokončanja gradnje) ter druga dokumentacija v procesu graditve. V zbirki podatkov se vodijo tudi vsi postopki graditve in posegov v prostor. S celovito in ažurno zbirko podatkov o graditvi objektov bomo omogočili transparenten pregled nad načrtovanimi in izvedenimi posegi v prostoru. Zbirko podatkov o graditvi bo vodilo Ministrstvo za okolje in prostor, vzdrževanje pa bodo zagotavljali za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge, z zakonom o graditvi, pristojne osebe.

V zbirki podatkov o graditvi objektov se vodijo osebni podatki. Podatki, ki se štejejo za osebne podatke, se povezujejo in posredujejo v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno zaradi uporabe podatkov v statistične namene, namene poročanja, izvajanje nadzora nad zakonitostjo in za potrebe spremljanja stanja prostorskega razvoja.

K 261. členu (evidenca stavbnih zemljišč):

Evidenca stavbnih zemljišč je večnamenska evidenca. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev za spremljanje stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni. Njena dodana vrednost je predvsem v spremljanju procesov in sprememb v prostoru, vrednotenju sprememb v prostoru (lokacija, količina, vrsta in kakovost) ter v odnosu sprememb v prostoru do izraženih potreb različnih deležnikov, načrtovanega stanja na lokalni, regionalni in državni ravni, sprejetih prostorskih in drugih (sektorskih) politik, ki vplivajo na stanje in spremembe v prostoru in ovrednotenje mrtvega kapitala v neizrabljenih zazidljivih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč omogočajo na področju prostorskega načrtovanja pripravo ustrezne podatkovne in strokovno utemeljene podpore pri pripravi strokovnih podlag za pripravo in izdelavo prostorskih aktov (npr. bilance pozidanih in nepozidanih zemljišč, obseg zemljišč v različnih razvojnih stopnjah), zagotovitev podatkovne podpore pri usklajevanju različnih interesov v prostoru, spremljanje prostorskih učinkov porabe javnih finančnih sredstev (npr.

preko sredstev namenjenih za komunalno opremljanje in urejanje prostora v občinskih proračunih) in ustrežnejše prostorsko izvedbene pogoje v enotah urejanja prostora (faktorje izrabe, gostote pozidave, ipd.). Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so eden od pomembnejših podatkov za vrednotenje zemljišč. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so pomembni za pripravo ukrepov zemljiške politike pri aktiviranju nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj poselitvenih območij in usmerjanju pozidave (in investicij) na zemljišča v primernih razvojnih stopnjah (ukrepi za usmerjanje na zemljišča višjih razvojnih stopenj, na komunalno opremljena zemljišča). Podatki se uporabljajo za pripravo programov opremljanja zemljišč (ocena potreb po novi komunalni opremi in opredelitev stroškov komunalnega opremljanja) ter posledično pri ustrežnejši določitvi višine komunalnega prispevka. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so podlaga za določitev gradbene parcele.

K 262. členu (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč):

Evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč je vzpostavljena na podlagi 23. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin. Podatki iz evidence poseljenih zemljišč se prevzemajo v zemljiški kataster kot pozidana zemljišča za stavbe in druge gradbeno inženirske objekte. Podatki o dejanski rabi cest in železnic se bodo v zemljiški kataster prevzemale iz evidence dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture, ki jo bo na podlagi zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture vodilo ministrstvo pristojno za promet.

K 263. členu (zbirka podatkov o pravnih režimih):

Namen zbirke podatkov o pravnih režimih je voditi podatke o pravnih režimih na državni in lokalni ravni. Podatki iz zbirke se bodo uporabljali tudi za vključevanje v storitve prostorskega informacijskega sistema. Z navedenim se bo povečala tudi verodostojnost in pravna varnost pri uporabah storitev prostorskega informacijskega sistema.

K 264. členu (monitoring posegov v prostor):

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih ali skupnih pravnih aktov. Vzdrževanje podatkov na podlagi posamičnih ali skupnih pravnih aktov zagotavlja visoko stopnjo popolnosti in kakovosti podatkov v podatkovni zbirki. Za podatke o pozidanih zemljiščih je na ta način zagotovljena popolnost podatkov o posegih v prostor, za katere je bil izdan pravni akt (zakoniti posegi). Ker bo zbirka podatkov o graditvi prikazovala dejansko stanje v prostoru je treba zagotoviti tudi redno spremljanje neskladnih in nelegalnih gradenj. Zato se izvaja redne monitoringe prostora, s katerimi se preverja skladnost evidentiranih posegov v evidenci stavbnih zemljišč in objektov v naravi ter identifikacijo objektov v naravi, ki niso evidentirani v evidenci stavbnih zemljišč. Tako določeni objekti se v evidenci stavbnih zemljišč evidentirajo kot neskladja. Za izvajanje monitoringa posegov v prostor se predlaga uporaba metod daljinskega zaznavanja v kombinaciji s terensko identifikacijo in drugimi metodami. Tehnike delno samodejnih metod identifikacije stavb in pozidanih zemljišč so dosegle raven, ki omogočajo izvedbo monitoringa na finančno, kadrovsko in operativno vzdržen način. Primer dobre prakse izvajanja monitoringa je identifikacija neevidentiranih stavb v katastru stavb na podlagi tehnik samodejne obdelave podatkov daljinskega zaznavanja. Cilj izvajanja rednih monitoringov posegov v prostor je dvig kulture graditve tako, da bodo v prostoru le še zakoniti posegi ter da bo dolgoročno vzdrževanje na podlagi upravnih aktov zagotavljajo popolnost vseh posegov v prostor.

K 265. členu (prikaz stanja prostora):

Prikaz stanja prostora za območje cele države je storitev s katero upravljavec prostorskega informacijskega sistema uporabnikom omogoča dostop do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih zbirk podatkov. Storitve bo glede na naravo uporabe in varovanja podatkov omogočala več nivojski vpogled v podatke in prenos podatkov k uporabniku. Uporaba storitve bo za uporabo prosta.

K 266. členu (sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja):

Spremljanje stanja prostorskega razvoja je aktivnost, s katero se ugotavlja stanje in trende v prostoru, doseganje ciljev prostorske politike ter ugotavlja vplive drugih politik na dogajanje v prostoru. Razumevanje sedanjih in prihodnjih razmer v prostoru je podlaga za opredelitev prioritarnih razvojnih ciljev ter opredelitev vprašanj, ki zahtevajo prioritarno reševanje.

K 267. členu (poročilo o stanju prostorskega razvoja):

Rezultat spremljanja stanja prostorskega razvoja (ki je kontinuirana aktivnost) je poročilo o prostorskem razvoju, ki mora vsebovati tudi predloge za spremembe ali dopolnitve ciljev prostorske politike (Strategija) ter drugih resornih predpisov. Na prostorski razvoj imajo pomemben vpliv tudi druge resorne politike zato lahko Ministrstvo lahko po potrebi izvede presojo vplivov teh politik in o tem pripravi ter objavi problemsko ali tematsko poročilo.

K 268. členu (nadzorstvo):

Člen določa nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, prekrški zoper katere so v nadaljevanju penalizirani.

K 269. členu (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)

Člen določa kazni za prekrške.

K 270. členu (prekrški občinskega urbanista)

Člen določa kazni za prekrške.

K 271. členu (prekrški iz naslova izravnalnega prispevka)

Člen določa kazni za prekrške.

K 272. členu (višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Člen določa možnost povečanja zneska globe v hitrem prekrškovnem postopku.

K 273. členu (veljavnost in spremembe državnih prostorskih aktov)

Prvi odstavek določa nadaljnjo veljavo Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije in njegovo spreminjanje po postopku Strategije iz tega zakona.

Drugi odstavek je namenjen Uredbi o prostorskem redu Slovenije, kateri se prav tako ohranja veljavnost, a je zaradi pristopa tega zakona, po katerem predstavlja državni prostorski red zbirko pravil, in ne en sam pravni akt, posebej urejen način razveljavljanja posamičnih delov Uredbe o PRS s tem, ko se bodo z uredbami sprejemala nova pravila državnega prostorskega reda.

Zadnji odstavek ureja veljavnost državnih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi do sedaj veljavnih predpisov ter postopek njihovega spreminjanja. Vsi ti akti ostanejo še naprej v veljavi, pripravljajo ter spreminjajo pa se ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki veljajo za pripravo DPN.

K 274. členu (veljavnost in spremembe občinskih in medobčinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt):

Člen ureja veljavnost in načine sprememb občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt. Ob dejstvu, da ima več kot polovica slovenskih občin že sprejete občinske prostorske načrte po ZPNačrt, je ta člen osrednjega pomena za veljavnost glavnine prostorske regulacije v RS. Skupaj z dejstvom, da se je sistem prostorskih aktov v zadnjih petnajstih letih menjaval prepogosto, predlagateljica kot osnovno vodilo določa, da vsi akti, sprejeti na podlagi ZPNačrt, pa tudi tisti akti, ki so po izvoru še starejši, a jih je ZPNačrt v svojih prehodnih določbah izenačil z njegovim sistemom prostorskih aktov (gre za strategijo prostorskega razvoja občine,

prostorski red občine in občinske lokacijske načrte), veljajo naprej kot akti po tem zakonu in se spreminjajo skladno z določbami, ki veljajo zanje.

Pri tem člen razdela kombinatoriko občinskih strateških prostorskih načrtov kot samostojnih aktov in strateških in izvedbenih delov občinskega prostorskega načrta po ZPNačrt ter jih poveže z OPN po tem zakonu. Povezava občinskih podrobnih prostorskih načrtov in OPPN po tem zakonu je enoznačna, regionalne prostorske načrte, ki jih ta zakon ne pozna več in ne določa njihovih naslednikov, pa člen izenači z OPN, saj so regionalni prostorski načrti določali tudi namensko rabo zemljišč, pri tem pa se seveda ti lahko izenačijo z OPN le na tistem območju posamezne občine, ki je del ureditvenega območja regionalnega prostorskega načrta.

K 275. členu (veljavnost in spremembe občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi drugih predpisov):

Poleg vprašanja občinskih prostorskih aktov po ZPNačrt mora zakon urediti tudi vprašanje prostorskih aktov po drugih/starejših zakonih.

Tako ohranja veljavnost prostorskih sestavin planskih aktov, ohranja pa tudi prepoved njihovega spreminjanja, a jo še nadgrajuje z absolutnim končnim rokom, s katerim bodo prenehale veljati v celoti. Predlagateljica ocenjuje, da je skrajni čas za dokončno razveljavitev teh aktov, katerih veljavnost se ob vseh reformah na področju prostorskega načrtovanja vztrajno podaljšuje. Predlagani rok bo pomenil skoraj natanko 20-letno prehodno obdobje, merjeno od časa, ko sta bila s strani Ustavnega sodišča RS razveljavljena ZUNDPP in takratni ZUreP, ki sta bila podlaga za te akte. Skupaj z dejstvom, da bodo občine, ki še niso prešle na novejšo generacijo prostorskih aktov, po uveljavitvi tega zakona pa do nastopa tega datuma imele dovolj časa, da to storijo, predlagateljica ocenjuje to prehodno določbo kot vsebinsko nujno in rokovno razumno odmerjeno.

Navedeno glede prostorskih sestavin smiselno velja tudi za prostorske izvedbene pogoje po ZUN. Tudi ti bodo do navedenega datuma morali biti nadomeščeni z OPN, s to razliko, da se jim do takrat omogoča spreminjanje in dopolnjevanje.

Prostorski izvedbeni načrti (torej lokacijski, ureditveni in zazidalni načrti) imajo zaradi svoje narave in vsebin drugačno usodo, čeprav ravno tako izhajajo iz ZUN. Zakon omogoča njihovo nadaljnjo veljavnost, ob sprejemu OPN pa mora občina preveriti njihovo skladnost z njim. Če je ta ugotovljena, veljajo v celoti ali v skladnih delih še naprej in se štejejo za OPPN. Do sprejema OPN oziroma ugotovitve skladnosti pa se lahko tudi spreminjajo, in sicer po postopku, ki velja za OPPN. Navedeno velja tudi za zazidalne načrte pop Zakonu o urbanističnem planiranju in za občinske lokacijske načrte po ZUreP-1.

K 276. členu (veljavnost in spremembe prostorskih ukrepov):

Poleg veljavnosti in sprememb prostorskih aktov zakon ureja tudi veljavnost uredb in odlokov, s katerimi so bili sprejeti začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora po ZUreP-1 ali ZUPUDPP, ter odloki o določitvi območij zakonite predkupne pravice občine.

K 277. členu (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZUPUDPP):

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov priprave državnih prostorskih načrtov po ZUPUDPP, ki so v času uveljavitve tega zakona že v pripravi. Če se postopek nahaja do vključno študije variant, se postopek priprave nadaljuje po določbah tega zakona bodisi v postopek priprave uredbe o DPN bodisi v združen postopek načrtovanja in dovoljevanja (to pomeni v izbor najustreznejše variante ter nato pripravo dokumentacije in izdajo celovitega dovoljenja). Če se postopek priprave državnega prostorskega načrta nahaja v kasnejših fazah, je njihovo nadaljevanje po določbah tega zakona manj smiselno (zahteva vračanje v postopku), vendar je tudi možno, če tako predlaga pobudnik priprave teh državnih prostorskih načrtov.

K 278. členu (nadaljevanje postopkov iz 42. in 43. člena ZUPUDPP):

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov sodelovanja države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena v skladu z 42. členom ZUPUDPP ter postopkov načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta v skladu s 43. členom ZUPUDPP, in sicer v obeh primerih določa predvideva, da se postopki zaključijo v skladu z predpisi, po katerih so se ti postopki začeli – v skladu z ZUPUDPP.

K 279. členu (nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov, začelih na podlagi ZUOPZP):

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov po Zakonu o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (ZUOPZP), ki so v času uveljavitve tega zakona že v pripravi. ZUPUDPP je ta zakon razveljavil in uredil nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov za zadnja dva od šestih plazov. Ker se s tem zakonom razveljavlja ZUPUDPP, je treba za postopka priprave, ki sta še vedno v teku, s tem členom določiti, kako se nadaljujeta v skladu s tem zakonom.

K 280. členu (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZPNačrt):

Člen je ključnega pomena za racionalen prehod na novo ureditev pri večini prostorske regulacije v RS, to pa so občinski prostorski načrti po ZPNačrt. Osrednje vodilo je nemoten tek postopkov, zato zakon odloča, da se vsi v tem členu zajeti prostorski akti (to pa vključuje tudi tiste akte, ki so po izvoru še starejši, a jih je ZPNačrt v svojih prehodnih določbah izenačil z njegovim sistemom prostorskih aktov) dokončajo po doslej veljavnih predpisih, torej po ZPNačrt, ki se mu kljub generalni razveljavitvi ohranja uporaba za to potrebnih določb. Določbe urejajo kombinatoriko strateških prostorskih načrtov kot samostojnih aktov in strateških in izvedbenih delov občinskega prostorskega načrta po ZPNačrt ter jih povezujejo z OPN po tem zakonu. Občinski podrobni prostorski načrti se po sprejemu štejejo za OPPN, regionalni prostorski načrti, ki utegnejo biti v teku ob uveljavitvi tega zakona, pa se po dokončanem postopku štejejo za OPN na tistem območju posamezne občine, ki je bil del ureditvenega območja regionalnega prostorskega načrta.

Ne glede na pravilo, po katerem se vsi ti postopki končajo na podlagi določb ZPNačrt, pa člen v zadnjem odstavku določa, da se lahko z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj pripravljavci teh aktov obrnejo nanjo, če pride do situacije prevlade javne koristi – če torej občina kot pripravljavka ne more uskladiti interesov v prostoru med posameznimi državnimi nosilci urejanja prostora, ali v primeru, da je treba izvesti postopek prevlade ene javne koristi nad drugo. S tem želi predlagateljica omogočiti uporabo ključnih postopkovnih novosti tega zakona tudi za primere aktov, ki so že v teku, in ne samo za nove prostorske akte.

K 281. členu (rok za sprejem regionalnih prostorskih planov):

Člen določa rok za sprejem regionalnih prostorskih planov. Glede na vsebinski preboj, ki pri celotnem sosledju odločitev v prostoru, od najbolj strateških, pa do povsem izvedbenih, želi doseči predlagateljica, so regionalni prostorski načrti ključnega pomena, od tod tudi zahteva po njihovi relativno hitri pripravi, še vedno pa gre za dovoljšen časovni okvir za njihovo pripravo in sprejem.

K 282. členu (uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije):

Zakonske rešitve glede vsebin razmerij med regionalnimi in občinskimi prostorskimi plani bazirajo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo regionalne odločitve ustrezno prilagoditev na občinski ravni. Ker pa Zakon odloča, da so občinski prostorski plani fakultativni, lahko občine vprašanje skladnosti v celoti pustijo ob strani z odločitvijo, da bodo svoje prostorske plane (bodisi tiste, ki se štejejo kot taki, a gre dejansko za občinske strateške prostorske načrte ali pa strateške dele občinskih prostorskih načrtov, bodisi tiste, ki jih bodo v celoti sprejele na podlagi tega zakona) prenehale uporabljati oziroma jih bodo razveljavile.

K 283. členu (nadomestno ukrepanje države):

Člen določa na kakšen način in v kakšni obliki država ukrepa, če regionalni prostorski plan ni sprejet v zahtevanem roku.

K 284. členu (vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja):

Čeprav zakon v 274. in 280. členu določa, da se že veljavni občinski prostorski načrti po ZPNačrt in že začeti občinski prostorski načrti, ki se bodo dokončali po sprejemu tega zakona, štejejo za OPN po tem zakonu, pa ta člen določa nekatere vsebinske uskladitve, ki bodo pri teh aktih potrebne za zadostitev vsebinskih zahtev glede OPN, ki jih določa ta zakon in polno izenačitev z OPN naslednje generacije. Med osrednje vsebinske novosti tako spada določanje ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, zato zakon določa rok, do katerega morajo te vsebine imeti vsi veljavni akti, občinam pa omogoča sprotno oziroma takojšnjo uskladitev, ali pa določitev teh vsebin veže na prve naslednje spremembe OPN.

K 285. členu (vsebinska uskladitev glede namenske rabe posamične poselitve):

Skladno z določbami tega zakona, ki urejajo določanje namenske rabe prostora, je predvideno prenehanje prikazovanja/določanja namenske rabe posamični poselitvi, saj se bo ta vodila v evidenci stavbnih zemljišč. Uresničevanje teh določb je posledično vezano na vzpostavitev te evidence.

K 286. členu (vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije):

Zakonske rešitve glede razmerij med prostorskimi plani in prostorskimi akti bazirajo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo planske odločitve ustrezno prilagoditev dokumentov na izvedbeni ravni, kar pomeni predvsem prilagoditev OPN.

Da ne bi prihajalo do dvoma, ali so že veljavni občinski prostorski načrti, ki se štejejo za OPN, ter občinski prostorski akti, ki so v pripravi, in se bodo šteli za OPN, skladni z občinskim strateškim prostorskim načrtom ali strateškim delom občinskega prostorskega načrta, bodisi veljavnim, bodisi v postopku priprave, ki se vsi štejejo oziroma se bodo šteli za občinski prostorski plan, določa drugi odstavek domnevo take skladnosti.

K 287. členu (začetek delovanja komisije za prostorski razvoj):

Komisija začne z delovanjem v roku treh mesecev, do takrat pa mora biti pripravljen tudi njen poslovnik.

K 288. členu (ustanovitev zemljiških služb):

Občina naj ustanovi zemljiške službe v roku dveh let po tem zakonu, s čimer ohrani izravnalni prispevek kot svoj vir, sicer pripade državnemu proračunu.

K 289. členu (obstoječi prostorski podatki):

Obstoječi podatki iz prostorskega informacijskega sistema po ZPNačrt se uporabljajo naprej kot podatki prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

K 290. členu (enotna vstopna točka):

Člen ureja rok za vzpostavitev enotne vstopne točke. Do vzpostavitve enotne vstopne točke pa zagotovi spletno mesto prostorskega informacijskega sistema za objavljanje gradiv v postopkih priprave prostorskih aktov.

K 291. členu (vzpostavitev prikaza stanja za območje celotne države):

Urejen je način in obveznosti Ministrstva glede pridobivanja podatkov do vzpostavitve prikaza stanja prostora za območje celotne države.

K 292. členu (storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov):

Člen ureja objavo različnih gradiv v postopku priprave prostorskih aktov do polne vzpostavitve in delovanja prostorskega informacijskega sistema. Splošno pravilo je, da se do vzpostavitve tega sistema za objavo v njem šteje objava na spletnih straneh pripravljavca oziroma Ministrstva, razen za določena gradiva (osnutek in predlog OPN ter osnutek okoljskega poročila), ki se za potrebe nosilcev urejanja prostora oziroma nosilcev, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, že danes objavljajo na spletnih straneh Ministrstva, kar je delujoča rešitev, ki jo velja zadržati do polnega delovanja informacijskega sistema.

Tretji odstavek ureja izmenjavo in preverjanje gradiv v postopku priprave OPN (in s tem tudi vseh postopkov, za katere se smiselno uporablja postopek OPN) do vzpostavitve polno delujoče elektronske podpore, četrti odstavek pa čas dodeljevanja identifikacijske številke prostorskega akta.

K 293. členu (upravni postopki):

Člen določa dokončanje upravnih postopkov po doslej veljavnih predpisih.

K 294. členu (določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam):

Zakon v določbah o evidentiranju stavbnih zemljišč določa pravila za bodoče urejanje in evidentiranje gradbenih parcel, po obsegu pa je pravzaprav večjega pomena določanje gradbenih parcel obstoječim objektom. Tovrsten mehanizem je že poznal 216. člen ZGO-1, ki pa se je kasneje prenehal uporabljati in se zadeve zdaj za določene primer rešujejo z drugo s predpisi, ki urejajo vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanje pripadajočega zemljišča stavbi.

Pri določanju gradbene parcele k obstoječim stavbam se izhaja iz obstoječih dovoljenj in drugih posamičnih aktov, lastnik pa lahko zahteva, da se pri določanju gradbenih parcel izhaja tudi iz stanja in uporabe v naravi.

K 295. členu (masovni zajem podatkov):

Določanje gradbenih parcel v individualnih postopkih za vsak posamezen obstoječ objekt posebej bi bilo na ravni celotne države neizvedljivo. Ocenjuje se, da bi individualne postopke dejansko izvedla le manjšina lastnikov obstoječih objektov. Prevelika množičnost postopkov bi močno obremenila upravne organe. Zaradi tega se gradbene parcele obstoječim stavbam določijo z enkratnim množičnim zajemom. Z masovnim zajemom podatkov, se določijo predlogi gradbenih parcel obstoječih stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov. V okviru masovnega zajema se predpostavlja, da je meja gradbene parcele obstoječega objekta enaka območju, ki ga objekt v naravi dejansko uporablja (gre za maksimalen obseg gradbene parcele). Mejo gradbene parcele v naravi določajo ustvarjene meje (linijski grajeni objekti, kot so ceste, ograje ali zidovi, in meje stalno vzdrževanih površin kot so živa meja, vinograd, njiva) in naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob) v prostoru. Prioriteto pri določitvi meje gradbene parcele imajo primarni viri podatkov. To so nepremičninske evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin). Če meje parcel po primarnih virih podatkov ne izkazujejo dejanske meje gradbene parcele v naravi (upoštevajoč položajno natančnost dopolnilnih virov podatkov), se uporabijo sekundarni viri podatkov, ki so podatki iz prostorskih aktov (predvsem občinski prostorski akti z namensko rabo prostora in državni prostorski akti). Sekundarni viri podatkov se uporabijo, če se na podlagi dopolnilnih virov podatkov potrdi, da je načrtovano stanje v naravi realizirano ter da je realizirano stanje po legi, obliki in velikosti skladno z načrtovanim. Določitev meje gradbene parcele na podlagi interpretacije topografskih podatkov se uporabi samo v primeru, ko primarni in sekundarni viri podatkov ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.

Izvedbo masovnega zajema predloga gradbenih parcel zagotovi država.

K 296. členu (individualno obvestilo in začetna vzpostavitev):

Občina uporabi pri določevanju predloga pozidanih zemljišč podatke o potencialnih pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb in drugih pozidanih zemljišč iz masovnega zajema, podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, podatke o javnih cestah in javnih železnicah iz evidence dejanske rabe zemljišč pod infrastrukturnimi objekti od ministrstva pristojnega za promet in drugih pozidanih zemljiščih. Preostalim stavbnim zemljiščem (nepozidana stavbna zemljišča) občina določi razvojne stopnje.

Pozidana zemljišča in nepozidana stavbna zemljišča se določijo v posebnem postopku. Zaradi spoštovanja ustavnopravnih zahtev je treba dati lastnikom nepremičnin možnost, da v primeru nestrinjanja z določevanjem pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč podajo pripombe. Občina o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč individualno obvesti lastnike nepremičnin in določi rok za podajanje pripomb. Prispelle pripombe občina prouči ter o svojem stališču obvesti lastnike nepremičnin. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med pozidana ali nepozidana stavbna zemljišča.

Občina lahko pred individualno razgrnitvijo podatkov seznanj javnost s podatki o potencialnih pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih na javni razgrnitvi. Občina z javnim naznanilom in na svetovnem spletu na krajevno običajen način obvesti javnost o kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kjer so podatki dostopni v elektronski obliki in o načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje. Predhodna javna razgrnitev bi bila nedvomno koristna, saj bi se že predhodno razčistila določena neskladja podatkov. Predpostavlja se, da bi imela občina s predhodno javno razgrnitvijo podatkov manj dela v fazi individualne razgrnitve.

Inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč se konča z zapisom podatkov v evidenco stavbnih zemljišč. Po inicialnem vpisu se podatki vzdržujejo na predpisan način. Z vpisom v evidenco stavbnih zemljišč se podatki iz evidence lahko uporabljajo za potrebe prostorskega načrtovanja in vrednotenja zemljišč.

K 297. členu (evidentiranje gradbenih parcel v nepremičninskih evidencah):

Evidentiranje podatka o zemljišču kot gradbeni parceli izvede upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra po uradni dolžnosti. Člen pa ureja tudi morebitne potrebne vpise v zemljiško knjigo, ki se prav tako izvedejo po uradni dolžnosti.

K 298. členu (obvestilo o spremembah v nepremičninskih evidencah)::

Člen ureja obveščanje lastnikov nepremičnin o evidentiranju sprememb v nepremičninskih evidencah, pri čemer ureja različne situacije oziroma načine obveščanja.

K 299. členu (domneva gradbene parcele obstoječe stavbe):

Člen vzpostavlja domnevo gradbene parcele, kakršna je bila določena ob začetni vzpostavitvi, dokler gradbena parcela obstoječe stavbe ni določena na način iz 294. člena tega zakona, torej v individualnem postopku.

K 300. členu (izpodbijanje domneve gradbene parcele obstoječe stavbe):

Domneva gradbene parcele, določena po 297. členu tega zakona je izpodbojna, a le z odločbo, izdano v individualnem postopku po 294. členu. Če pa upravičena oseba v predpisanem roku vloži vlogo za določitev gradbene parcele po 294. členu tega zakona, se določbe njegovega 297. člena sploh ne uporabljajo.

K 301. členu (evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju):

Člen ureja evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju, to je do vzpostavitve informacijskega sistema evidentiranja nepremičnin in graditve objektov, ki je skladno s predpisi o graditvi objektov določen za 1. januar 2021.

K 302. členu (razveljavitev in uporaba zakonov):

Člen določa prenehanje veljavnosti vseh treh zakonov, ki sedaj urejajo materijo urejanja prostora, a z izjemo glede nadaljnje uporabe določb, potrebnih za dokončanje postopkov, ki se skladno s prehodnimi določbami končajo po starem, in posebno izjemo glede pravne podlage za delovanje zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, saj ta zakon več ne ureja te materije. Pri tem je ustvarjena še možnost, da se evidenca o planinskih poteh po predpisih, ki urejajo planinske poti, vodi v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture.

Ker se sedanji kapitalski dobiček iz naslova spremembe namenske rabe zemljišč, ki ga sedaj ureja Zakon za uravnoteženje javnih financ, spreminja v izravnalni prispevek po tem zakonu, se določbe ZUJF razveljavljajo.

K 303. členu (uporaba podzakonskih aktov):

Člen določa nadaljnjo uporabo podzakonskih aktov iz ZPNačrt, ZUreP-1 in ZUPUDPP v kombinaciji s predvidenimi prostorskimi akti po tem zakonu, ter določa nadaljnjo uporabo drugih podzakonskih aktov. Člen tudi določa generalno pravilo glede domneve skladnosti teh predpisov s tem zakonom.

K 304. členu (prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov):

Člen določa prenehanje veljavnosti podzakonskih aktov, a dopušča njihovo nadaljnjo uporabo za potrebe dokončanja postopkov v teku. Prostorske ureditve državnega pomena sedaj določa neposredno zakon, regionalni prostorski načrti pa se kot prostorski akti ukinjajo.

K 305. členu (izdaja podzakonskih aktov):

Člen določa roke za izdajo tistih podzakonskih aktov iz tega zakona, ki morajo biti sprejeti povsem na novo in nimajo predhodnikov, kateri bi veljali še naprej.

K 306. členu (začetek veljavnosti zakona):

Predlagateljica predlaga daljši rok za uveljavitev zakona zaradi obsega zakonodajnih sprememb in potrebnega prehodnega časa za implementacijo.

