

**ZAKON O UREJANJU PROSTORA**  
**-KAZALO VSEBINE -**

<b>I. DEL: TEMELJNE DOLOČBE</b> .....	<b>3</b>
1. POGlavJE: SPLOŠNE DOLOČBE .....	3
2. POGlavJE: NAČELA UREJANJA PROSTORA .....	8
<b>II. DEL: DRŽAVNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA</b> .....	<b>10</b>
1. POGlavJE: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA .....	11
1.1. <i>Temeljna postopkovna pravila</i> .....	11
1.2. <i>Temeljna vsebinska pravila</i> .....	13
2. POGlavJE: DRŽAVNI PROSTORSKI RED .....	22
<b>III. DEL: DELEŽNIKI UREJANJA PROSTORA</b> .....	<b>24</b>
<b>IV. DEL: STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE</b> .....	<b>33</b>
<b>V. DEL: PROSTORSKO PLANIRANJE</b> .....	<b>35</b>
1. POGlavJE: REGIONALNI PROSTORSKI PLAN .....	35
2. POGlavJE: OBČINSKI PROSTORSKI PLAN .....	39
<b>VI. DEL: PROSTORSKO NAČRTOVANJE</b> .....	<b>42</b>
1. POGlavJE: SKUPNE DOLOČBE O PROSTORSKIH AKTIVIH .....	42
2. POGlavJE: DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT.....	51
2.1. <i>Namen in vsebina DPN</i> .....	52
2.2. <i>Postopek priprave DPN</i> .....	55
2.2.1. <i>Odločanje o postopku priprave DPN</i> .....	55
2.2.2. <i>Načrtovanje variant in priprava DPN</i> .....	59
2.2.3. <i>Sprejem DPN</i> .....	62
2.3. <i>Revizija DPN</i> .....	64
2.4. <i>Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju</i> .....	64
2.5. <i>Prenehanje veljavnosti DPN</i> .....	66
3. POGlavJE: OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT .....	66
3.1. <i>Namen in vsebina OPN</i> .....	66
3.2. <i>Postopek priprave OPN</i> .....	71
3.2.1. <i>Predhodne in spremljajoče aktivnosti in dokumentacija</i> .....	71
3.2.2. <i>Potek postopka</i> .....	72
3.3. <i>Postopek revizije OPN</i> .....	75
4. POGlavJE: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT .....	77
4.1. <i>Namen in vsebina OPPN</i> .....	77
4.2. <i>Postopek priprave OPPN</i> .....	78
4.3. <i>Revizija OPPN</i> .....	79
4.4. <i>Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z OPPN</i> .....	79
5. POGlavJE: ODLOK O UREJANJU PODOBE NASELIJ IN KRAJINE .....	80
6. POGlavJE: ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH AKTOV .....	82
7. POGlavJE: LOKACIJSKA PREVERITEV .....	85
8. POGlavJE: INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA .....	89
<b>VII. DEL: CELOVITO UMEŠČANJE</b> .....	<b>90</b>
1. POGlavJE: IZBOR NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE .....	91
1.1. <i>Namen in vsebina izbora najustreznejše variante</i> .....	92
1.2. <i>Postopek izbora najustreznejše variante</i> .....	92
2. POGlavJE: DPPN IN CELOVITO DOVOLJENJE.....	94
2.1. <i>Namen in vsebina DPPN</i> .....	94
2.2. <i>Postopek priprave DPPN in izdaje celovitega dovoljenja</i> .....	96
2.2.1. <i>Odločanje o postopku priprave DPPN</i> .....	96
2.2.2. <i>Priprava DPPN</i> .....	99
2.2.3. <i>Izdaja celovitega dovoljenja</i> .....	101
<b>VIII. DEL: PROSTORSKI UKREPI</b> .....	<b>104</b>
1. POGlavJE: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE UREJANJA PROSTORA .....	105
2. POGlavJE: PREDKUPNA PRAVICA OBČINE .....	108
3. POGlavJE: SOGLASJE ZA SPREMEMBO MEJE PARCELE.....	110
4. POGlavJE: VZPOSTAVITEV GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA .....	111
5. POGlavJE: RAZLASTITEV IN OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE .....	113

5.1. Splošna določba.....	113
5.2. Razlastitev .....	114
5.2.1. Razlastitveni postopek .....	115
5.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina .....	119
5.2.3. Druge stvarne pravice .....	122
5.3. Omejitev lastninske pravice.....	122
5.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe.....	124
6. POGlavJE: KOMASACIJA NA OBMOČJU STAVBNIH ZEMLIŠČ.....	125
6.1. Pogodbena komasacija.....	125
6.2. Upravna komasacija .....	126
6.2.1 Splošne določbe o upravni komasaciji .....	126
6.2.2. Pravila delitve zemljišč .....	129
6.2.3. Komasijski postopek .....	130
6.2.4. Učinki komasacije.....	134
7. POGlavJE: ODREDITEV VZDRŽEVANJA .....	135
8. POGlavJE: ZAČASNA RABA PROSTORA .....	137
9. POGlavJE: UKREPI PRI CELOVITI PRENOVI.....	138
<b>IX. DEL: ZEMLIŠKA POLITIKA IN GOSPODARJENJE Z ZEMLIŠČI .....</b>	<b>138</b>
1. POGlavJE: GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLIŠČI .....	139
1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč.....	139
1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč .....	149
1.3. Zemljiške službe .....	155
2. POGlavJE: FINANČNA SREDSTVA ZEMLIŠKE POLITIKE .....	161
2.2. Izravnalni prispevek .....	161
2.3. Komunalni prispevek .....	164
2.3. Izključevanje finančnih sredstev .....	168
<b>X. DEL: SPREMLJANJE STANJA PROSTORA IN PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM .....</b>	<b>169</b>
1. POGlavJE: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM.....	169
2. POGlavJE: POROČILO O STANJU PROSTORSKEGA RAZVOJA .....	172
3. POGlavJE: SPREMLJANJE POTREB IN POBUD DELEŽNIKOV UREJANJA PROSTORA.....	173
<b>XI. DEL: KAZENSKÉ DOLOČBE.....</b>	<b>176</b>
<b>XII. DEL: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE.....</b>	<b>177</b>
1. POGlavJE: VELJAVNOST IN SPREMINJANJE OBSTOJEČIH PROSTORSKIH AKTOV .....	177
2. POGlavJE: NADALJEVANJE IN DOKONČANJE POSTOPKOV PROSTORSKIH AKTOV V PRIPRAVI .....	179
3. POGlavJE: SPREJEM REGIONALNIH PROSTORSKIH PLANOV .....	181
4. POGlavJE: VSEBINSKE IN POSTOPKOVNE USKLADITVE OPN Z ZAHTEVAMI TEGA ZAKONA .....	182
5. POGlavJE: DELOVANJE KOMISIJE ZA PROSTORSKI RAZVOJ.....	184
6. POGlavJE: IZVAJANJE LOKACIJSKIH PREVERITEV .....	184
7. POGlavJE: ZEMLIŠKE SLUŽBE .....	184
8. POGlavJE: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM.....	184
9. POGlavJE: UPRAVNI POSTOPKI .....	186
10. POGlavJE: OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN .....	186
11. POGlavJE: EVIDENTIRANJE STAVBNIH ZEMLIŠČ .....	186
12. POGlavJE: PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA PREDPISOV .....	186
13. POGlavJE: PODZAKONSKI PREDPISI.....	187

**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, deležnike, ki delujejo na tem področju, določa Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, vrste prostorskih planov in prostorskih načrtov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejem in izvedbo ter postopke celovitega umeščanja. 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 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,
- direktiva 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,
- direktiva 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,
- direktiva 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,
- direktiva 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).

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 Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, temu pa sledita poglavje o prostorskem planiranju, poglavje o prostorskem načrtovanju ter poglavje o celovitem umeščanju. 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.

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

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja skozi celovito obravnavo in usklajevanje njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se:

- omogoča kakovostne življenjske razmere, zagotavlja kvaliteten in human razvoj mest in drugih naselij ter zagotavlja njihovo oskrbo;
- ustvarja in ohranja prepoznaven red 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;
- zagotavlja krepitev in varovanje zdravja ljudi;
- zagotavlja varstvo okolja, ohranja naravo, varuje kulturno dediščino, krajino in druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja;
- omogoča trajnostno rabo naravnih dobrin;
- zmanjšuje verjetnost nastanka naravnih ali drugih nesreč in zagotavlja varstvo pred njimi;
- omogoča obramba države.

(2) Urejanje prostora ima razvojno, varovalno in usklajevalno vlogo. Glede na stanje v prostoru, zmožnosti le-tega in potrebe v njem mora skozi obravnavo in usklajevanje družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov ustvarjati ter varovati pogoje za prostorski razvoj.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu obsega kontinuirano prostorsko planiranje, prostorsko načrtovanje, postopke lokacijske preveritve in celovitega umeščanja, prostorske ukrepe, instrumente zemljiške politike, instrumente spremljanje stanja v prostoru ter zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Urejanje prostora se udejanja tudi s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom po zakonu, ki ureja graditev objektov.

(5) Urejanje prostora je v javnem interesu.

### 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 dosejajo 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 planiranje, 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. Širše gledano pa se urejanje prostora povezuje oziroma zaključuje tudi s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom po Gradbenem zakonu.

## **3. člen** **(uporabljeni pojmi)**

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

1. **prostor** je sestav fizičnih struktur na zemeljskem površju ter nad in pod njim, do kamor sežejo neposredni vplivi človekovih dejavnosti. Z vidika urejanja prostora je prostor sistem, ki ga tvorijo ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja, posamična poselitve ter kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča v medsebojnem prepletanju;

2. **poselitev** je odvijanje človekovega bivanja in družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti na poselitvenih območjih;
3. **ureditveno območje naselja** obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov, vendar služijo funkciji poselitve in predstavljajo bodisi enklavo ali smiselno zaokrožitev naselja.
4. **obstoječe naselje** je 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;
5. **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;
6. **posamična poselitev** predstavlja pozidano površino izven ureditvenega območja naselja, ki jo tvorijo posamične stavbe ali skupina manj kot desetih stanovanjskih stavb;
7. **odprti prostor** so območja kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč izven ureditvenih območij naselij in drugih ureditvenih območij;
8. **prostorski razvoj** je spreminjanje prostora zaradi človekovih potreb in dejavnosti;
9. **urbani razvoj** je usmerjanje, planiranje in načrtovanje razvoja v mestih, kot so določena s predpisi s področja lokalne samouprave, in širših mestnih območjih;
10. **prostorsko planiranje** je instrument urejanja prostora, s katerim se v kontinuiranem procesu planiranja ob pretehtanju stanja in trendov prostorskega razvoja in družbeno-gospodarskih ter okoljskih pogojev v širšem prostoru Evropske unije opredeljujejo prihodnji prostorski razvoj države, regij in občin. Razvojno planiranje se udejanja skozi prostorske plane;
11. **prostorsko načrtovanje** je instrument izvedbenega urejanja prostora. Je interdisciplinarna dejavnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med deležniki urejanja prostora načrtuje prostorske ureditve, določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor in izboljšanje obstoječih fizičnih struktur. Prostorsko načrtovanje se udejanja skozi prostorske akte, postopek lokacijske preveritve in postopek celovitega umeščanja;
12. **celovito umeščanje** je združen postopek podrobnega prostorskega načrtovanja, projektiranja, okoljskega presojanja in gradbenega dovoljevanja, s katerim se odloči o vseh vidikih prostorske ureditve, tako da se z njegovim zaključkom lahko pristopi h njeni izvedbi;
13. **prostorska ureditev** je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti s pripadajočimi površinami na določenem območju;
14. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del z namenom gradnje objekta ter druga dela, ki predstavljajo poseg v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora;
15. **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 ta uporabljajo;
16. **prostorski izvedbeni pogoji** so pogoji za urbanistično in krajinsko reguliranje in oblikovanje naselij in krajine, pogoji za umestitev prostorske ureditve v prostor ter pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;
17. **krajina** pomeni območje, kot ga zaznavajo ljudje in katerega značilnosti so plod delovanja in medsebojnega vplivanja naravnih in/ali človeških dejavnikov;
18. **zeleni sistem** je preplet zelenih površin in naravnih struktur z grajenimi strukturami v poselitvenih območjih, ki ima ekološko, okoljsko, klimatsko, socialno in kulturno funkcijo. Zeleni sistem je vezni člen med odprtim prostorom in poselitvenimi območji;
19. **javne površine** so grajene in zelene odprte površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot je javna prometa površina, trg, tržnica, ploščad, igrišče, sprehajališče, podhod, pasaža, park, površina za evakuacijo prebivalstva in podobna površina;
20. **gospodarska infrastruktura** so namensko povezani objekti in naprave, namenjeni izvajanju nalog ali zagotavljanju storitev s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, elektronskih komunikacij in upravljanja z vodami;
21. **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);
22. **pripadajoče zemljišče objekta** je lahko posamično ali skupno. Posamično pripadajoče zemljišče objekta je zemljišče, ki se uporablja za potrebe obstoja in redne rabe objekta ali več funkcionalno med seboj povezanih objektov. Skupno pripadajoče zemljišče objekta je zemljišče, ki se uporablja za potrebe obstoja in redne rabe več objektov ali več skupin funkcionalno med seboj povezanih objektov;
  23. **gradbena parcela** je pripadajoče zemljišče objekta, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Gradbena parcela je določena na podlagi posamičnega pravnega akta;
  24. **stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov, in pozidano zemljišče;
  25. **dopolnilna gradnja** je gradnja na zemljiščih, ki po prostorskem aktu niso določena kot stavbna zemljišča, a je skladno z določili tega zakona 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;
  26. **vrzel** je zemljišče, ki ni stavbno zemljišče, a je s treh strani obdano s pozidanimi ali nepozidanimi stavbnimi zemljišči;
  27. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se odstrani obstoječi objekt in na novo zgradi objekt, ki glede gabaritov in lokacije ne presega objekta, ki ga nadomešča, pri čemer se za obstoječ objekt šteje tudi stavba, ki ima ohranjene konstrukcijske elemente vsaj do te mere, da so vidni njeni gabariti ali če se gabariti lahko dokažejo z listinami in če je zagotovljena njena minimalna komunalna oskrba, in gradbeno inženirski objekt;
  28. **pomožni objekt** je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta. Med pomožne objekte se razvrščajo objekti, ki po svoji zahtevnosti sodijo med enostavne ali nezahtevne objekte in se gradijo na pripadajočem zemljišču k osnovnemu objektu;
  29. **deležniki urejanja prostora** so tisti upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodelujejo pri nastajanju odločitev na področju urejanja prostora in jih te odločitve zadevajo;
  30. **nosilci urejanja prostora** so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in postopkih celovitega umeščanja. Nosilci urejanja prostora so državni in lokalni. Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva in drugi državni organi ali organizacije, določene z zakoni;
  31. **mnenja** so dokumenti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v postopkih celovitega umeščanja upoštewane njihove smernice ali, če smernice niso bile izdane, ali so bili pri pripravi prostorskega akta upoštevani predpisi z njihovega delovnega področja;
  32. **smernice** so dokument, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in postopkov celovitega umeščanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne;
  33. **razvojna regija** je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
  34. **zemljiška politika** je instrument urejanja prostora, ki skozi nabor upravnih in finančnih instrumentov in ukrepov, namenjenih upoštevanju in izvajanju nastajajočih in sprejetih razvojnih in načrtovalskih odločitev v prostoru, zagotavlja učinkovito gospodarjenje s prostorom kot virom;
  35. **bilanca površin** je izračun in prikaz nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč, členjena glede na razvojne stopnje ter površin. Izdela se, kadar se ugotavlja, kakšna je izkoriščenost prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe, ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;
  36. **prenova območja** je zbir različnih dejavnosti, s pomočjo katerih se z instrumenti prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ustreznimi mehanizmi izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere na določenem območju, s pomočjo katerih se ponovno zagotovi ohranitev grajenih struktur in oživi urbana in druga območja. Prenova se na območjih kulturne dediščine izvaja ob ohranjanju prepoznavnih značilnosti prostora in kulturnih vrednot varovanega območja;
  37. **degradirano območje** je del naselja ali območje zunaj naselja, v katerem so zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere do stanja neuporabnosti in je prenova za oživitev nujna ali je območje zunaj naselja,

na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali njene opustitve prišlo do degradacije in je njegova sanacija nujna;

38. **prikaz stanja prostora** je nabor podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora;
39. **zbirka podatkov** je vsak določljiv in urejen niz podatkov.
40. **upravljavec zbirke podatkov** je subjekt, ki vzpostavi in vzdržuje posamezno zbirko podatkov, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;
41. **spremljanje stanja prostora** je instrument urejanja prostora, ki deležnikom in nosilcem urejanja prostora zagotavlja podatke o stanju prostora z uporabo temu namenjenih, evidenc orodij in storitev;

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

### K 3. členu (uporabljeni pojmi)

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v zakonu, so razvrščene po tematskem 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, medtem ko bo pojmovnik, ki bo na ravni predpisa določil glavno nomenklaturo 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.

Pojmi so navedeni po tematskem in ne abecednem redu, saj tako omogočajo bolj pregledno branje in razumevanje, obenem pa je skozi njih nakazana tudi struktura nadaljnjih delov in poglavij zakona.

### **4. člen (uporabljene kratice)**

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

- OPN: občinski prostorski načrt po tem zakonu;
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt po tem zakonu;
- DPN: državni prostorski načrt po tem zakonu;
- DPPN državni podrobni prostorski načrt.

### 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.

### **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 prostorskih planov,
  - sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov,
  - pripravo državnih prostorskih načrtov in državnih podrobnih prostorskih načrtov,
  - izvajanje postopka celovitega umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena,
  - sodelovanje v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni ter v postopkih priprave občinskih in medobčinskih prostorskih načrtov za načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena,
  - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na ravni države,
  - izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega planiranja in načrtovanja na ravni občin,
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in pripravo prikaza stanja prostora in
  - inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov.
- (2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:

- pripravo prostorskih planov in prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,
- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- določanje urbanega razvoja, kadar je na območju občine mesto;
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanja 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 pripravo prikaza stanja prostora in
- inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora.

(3) Občine se za usmerjanje, planiranje in načrtovanje urbanega razvoja na območju širših mestnih območij med seboj povezujejo.

#### 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.

## **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) Z trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavlja trajnostna in racionalna raba zemljišč in objektov ter usklajena in med seboj dopolnjujoča se 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.

#### 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 preišljene ukrepe, kot so spodbujanje prenov, racionalne razmestitve dejavnosti v prostoru in dopolnjevanje programov, pri čemer se ohranja kakovosten življenjski prostor.

### **7. člen**

#### **(načelo ohranjanja in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora)**

Pri urejanju prostora je treba upoštevati, ohranjati in krepiti vrednote in prepoznavnost naravnih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti.

#### K 7. členu (načelo ohranjanja in krepitev prepoznavnih značilnosti 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.

### **8. člen**

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



Usmerjanje poselitve se izvaja tako, da se zagotavljajo pogoji za kakovostno življenjsko okolje, kar vključuje enakomerno razmestitev površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, ter za prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo.

#### 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 proizvodnih dejavnosti v prostoru, katerih pravilna umestitev omogoča trajnostno naravnan razvoj.

### **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 ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

(3) Usklajevanje javnih interesov poteka na način sodelovanja med posameznimi nosilci urejanja prostora, med razvojnimi in varstvenimi interesi ter med državo in občinami.

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

#### 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.

### **10. člen (načelo strokovnosti)**

Prostorski akti morajo temeljiti na strokovnih dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljene razumljivo, kvalitetno, ob upoštevanju pravil in standardov posamezne stroke. Pri izdelavi prostorskih aktov se zagotovi interdisciplinarnost sodelujočih strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

#### 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.

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

(1) Pri zadevah urejanja prostora morajo pristojni organi omogočati sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov in drugih aktov po tem zakonu na način, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje.

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v prostorske in druge akte po tem zakonu, njihova strokovna gradiva, ter v akte, povezane z njihovim sprejemanjem, v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

(3) Pristojni državni in občinski organi obveščajo javnost o postopkih priprave, spremembe prostorskih aktov in drugih aktov po tem zakonu na način, ki omogoča njihovo pravočasno in ustrezno vsebinsko obravnavo.

(4) Vsakdo ima pravico podajati pripombe, mnenja, priporočila in predloge na prostorske akte in druge akte po tem zakonu, do katerih se organ v postopku smiselno opredeli in o svojih opredelitvah obvesti javnost.

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

(6) Vsakdo, ki izkazuje pravni interes, ima pravico do vlaganja pravnih sredstev zoper prostorske načrte v skladu s tem zakonom. Za nevladne organizacije, ki imajo pridobljen status delovanja v javnem interesu na področju prostora ali varstva okolja, se pravni interes šteje za izkazan po samem zakonu.

#### 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 poglobitvi način seznanjanja, vpogledovanja in seznanjanja javnosti določa storitev 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).

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

### **12. 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 Strategije prostorskega razvoja Slovenije, prostorskih planov, 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.

#### K 12. členu (nabor in namen državnih pravil urejanja prostora):

Člen uvaja del zakona, ki je v dosednji 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 nadvoumno navedeno.

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

### **1.1. Temeljna postopkovna pravila**

#### **13. člen (sodelovanje in usklajevanje interesov)**

(1) Pri urejanju prostora morata država in lokalna samouprava v okviru svoje organiziranosti sodelovati in se usklajevati.

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

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

(4) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli dalje, pri čemer se v največji možni meri upoštevajo razvojni in varstveni interesi, zagotovi preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje deležnikov in javnosti.

(5) Razvojne zamisli je treba utemeljiti glede na cilje in usmeritve razvojnih dokumentov urejanja prostora in drugih strategij ali razvojnih aktov države in občin ter pri tem upoštevati gospodarske, družbene in okoljske vidike.

(6) Na podlagi oblikovanja strokovnih rešitev in njihove skrbne medsebojne primerjave ter tehtanja interesov se izbere in potrdi tista, ki je najboljša glede na skupek upoštevanih razvojnih in varstvenih interesov.

#### K 13. 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 ravnmi, 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

#### **14. člen (ocena vplivov)**

(1) Pri urejanju prostora je potrebno odločitve sprejeti na podlagi ocene njihovega vpliva na gospodarstvo, družbo in okolje.

(2) V okviru ocene vplivov se ugotovi, prouči in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- socialni položaj ljudi,
- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- prostor,
- kulturno dediščino,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov,
- obrambo države,

- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- In druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Sprejeta odločitev ne sme povzročiti prekomernih škodljivih vplivov na področja iz prejšnjega odstavka tega člena.

(4) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanja narave, za prostorske plane ali prostorske akte treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti za naravo, se ti presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta. Celovita presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti planov pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če ta zakon ne določa drugače.

#### K 14. členu (ocena 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

### **15.člen (prevlada javne koristi)**

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

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

- da gre za uresničevanje javne koristi, določene z zakonom,
- da ni drugih strokovno sprejemljivih in ustreznih rešitev za uresničevanje te javne koristi, ki ne bi škodovale drugim zakonsko 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 ene javne koristi nad drugo odloča Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) na podlagi mnenja Komisije za prostorski razvoj. Postopek se začne na zaprosilo pripravljavca prostorskega plana ali prostorskega akta ali nosilca urejanja prostora, ki sodeluje v postopku, če ta oceni, da je prišlo do strokovno nerešljive kolizije interesov. V postopku se predhodno pridobi mnenje ministrstva, ki zastopa javno korist, katera naj bi bila prevladana. Odločitev o prevladi se opravi na podlagi vrednotenja in skrbnega tehtanja udeleženih javnih koristi.

(4) Če gre za prevlado druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave, se glede pogojev za prevlado, določitve izravnalnih ukrepov, poročanja in pridobivanja mnenj od pristojnih organov EU, uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, razen če ta zakon ne določa drugače.

(5) Odločba vlade o prevladi ene javne koristi nad drugo je zavezujoča za vse organe, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta ter druge organe, na katere se nanaša. Zoper odločbo je mogoč upravni spor.

#### K 15. 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 neusklajenih 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. Ker je tudi Komisija političen organ, strokovno delo zanj opravi Ministrstvo za okolje in prostor, njegov Prostorski svet, obvezna pa je pridobitev tudi 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 plana ali prostorskega akta ali nosilca urejanja prostora, ki sodeluje v postopku, ko eden ali drugi oceni, da brez politične 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 postavlja 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, s to izjemo, da se postopek lahko sproži tudi pred dokončnim sprejemom prostorskega plana ali prostorskega akta. Glede tega namreč ZUreP-2 ureja za vse postopke prevlade, da so lahko sproženi kadarkoli v času priprave dokumenta do njegovega sprejema. Ni namreč smiselno izpeljati do konca postopka priprave dokumenta, če se vnaprej ve, da nečesa ne bo možno izvesti brez politične intervencije. 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 neusklajenosti predpisov.

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

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

(2) Ob upoštevanju ciljev, temeljnih načel in pravil urejanja prostora se vsebinske rešitve prostorskih planov in prostorskih aktov pripravijo z uporabo pravil in standardov prostorsko-načrtovalske stroke in drugih strok. Temeljiti morajo na podatkih, analizah in dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora, okolja in družbe, na analizah razvojnih možnosti, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru 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 in načinu, ki omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve.

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

(5) Za pripravo prostorskih planov in prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, v kolikor se dejansko stanje ni bistveno spremenilo.

(6) 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.

#### K 16. 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), pripravljajo se lahko skupne strokovne podlage. Dana je tudi možnost recenziranja strokovnih podlag, s čimer se potrdi ali ovrže utemeljenost posamezne odločitve v prostoru.

### **1.2. Temeljna vsebinska pravila**

#### **17.člen**

### **(racionalna raba prostora)**

(1) Za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja je potrebno zagotoviti racionalno rabo prostora.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge. Pri tem se upošteva razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti, obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin prostora ter njihove prepoznavne značilnosti.

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

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

(5) 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 dokumentih občine.

(6) Zaradi zagotavljanja racionalne rabe prostora in ohranjanja funkcije stavbnega fonda se ne glede na določbe prostorskih aktov šteje, da je v zvezi z obstoječimi objekti dovoljena rekonstrukcija ali nadomestna gradnja. Ne glede na prostorske akte pri izvajanju del v zvezi s toplotnim ovojem obstoječih stavb in nadomestnih gradenj pravila prostorskega akta o odmikih ne veljajo. Določbe tega odstavka se uporabljajo neposredno pri izdajanju gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

#### K 17. 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 stanja 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.

### **18. člen**

#### **(prepoznavnost naselij in krajine)**

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo vidno degradiranih območij in ustvarjati novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravno in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati dominantne poglede.

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

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

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe (naravna ohranjenost, pestrost, harmoničnost, simbolni pomen naravnih in ustvarjenih sestavin prostora);
- ohranjanje značilnih stikov naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vidno privlačnih delov krajine in značilnih vedut.

#### K 18. členu (prepoznavnost naselij in krajine)

Pravilo prepoznavnosti naselij in krajine podrobneje definira načelo ohranjanja in krepitve 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, prenovo 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 prvine, ki jih je pri tem treba upoštevati.



## **19. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)**

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

- ogrožena območja po predpisih s področja voda (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
- območja z visoko oceno ogroženosti po predpisih s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata po predpisih s področja varstva okolja;
- varstvena območja po predpisih s področja voda (vodovarstvena območja, varstvena območja kopalnih voda, varstvena območja površinskih voda);
- zavarovana območja narave in nadomestni habitati po predpisih s področja ohranjanja narave.

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

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

(3) V območjih z omejitvami se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora. Na teh območjih je treba omogočiti varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje, zdravje ali njegove materialne dobrine.

(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 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 varovanja teh območij in spremljanja stanja na njih, pri čemer je za izvedbo teh posegov treba pridobiti soglasje ministrstva, pristojnega za okolje. Ne glede na določbe veljavnih prostorskih aktov gradnja drugih objektov ali izvajanje drugih posegov v prostor ni dovoljena.

### K 19. členu (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Območja z omejitvam morajo biti deležna posebne pozornosti, saj imajo lahko posegi na omenjenih območjih daljnosežne posledice za varnosti in zdravje ljudi kot tudi za okolje. Območja z omejitvami morajo biti posebej pozorno obdelana v strokovnih podlagah. Med območja z omejitvami spadajo predvsem vodovarstvena območja, poplavna in plazovita območja, območja naravnih habitatov ter druga, kjer se morajo upoštevati pravila za zmanjševanje in preprečevanje nesreč in njihovih posledic. Skozi uporabo pravila se zagotavlja varnost in zdravje ljudi ter varuje okolje.

## **20. člen (razvoj poselitve)**

(1) Razvoj poselitve se načrtuje v ureditvenih območjih naselij, pri čemer se prednostno usmerja v razvojno pomembnejša naselja, ki imajo vlogo in funkcijo v omrežju naselij.

(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih območjih in na način zgoščevanja in prenove, širitev ureditvenega območja naselja pa je mogoča le za naselja, ki so opredeljena kot središče, ali imajo potencial, da se razvijejo v središče določenega območja.

(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne sodijo v ureditveno območje naselja.

(4) Obstoječa posamična poselitve se dopolnjuje in zaokrožuje na način in pod pogoji, kot jih določa ta zakon, nova posamična poselitve pa ni dopustna.

(5) Pri usmerjanju in načrtovanju razvoja poselitve se zagotavljajo:

- racionalna raba prostora,
- pogoji za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, zlasti glede hrupa in drugih škodljivih in motečih emisij,
- zelene in grajene odprte površine naselja,
- učinkovita in enakovredna dostopnost družbenih, storitvenih dejavnosti, javnega potniškega prometa, komunalne opremljenosti,
- pogoje za gradnjo in obratovanje gospodarske infrastrukture,
- ohranitev prepoznavnosti naselja ali delov naselja.

#### K 20. členu (razvoj poselitve):

Člen opredeljuje temeljno sosledje in zahteve pri usmerjanju poselitve, ki se mora nato udejanjati skozi postopke prostorskega planiranja in načrtovanja ter skozi aktivnosti in ukrepe zemljiške politike. Poselitve se primarno usmerja v ureditvena območja naselij, znotraj teh pa ima prednost notranji razvoj na način prenove in aktivacije nezadostno izkoriščenih zemljišč. Širitve naselij so dopuščane za tista naselja, ki so središča, ali pa imajo potencial, da to postanejo. Usmerjanje oziroma razvoj poselitve torej sledi logiki hierarhičnih razmerij v sistemu naselij, kjer imajo prednost tista, ki ponujajo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj (ustrezna infrastruktura, družbene dejavnosti) in ki so za tak razvoj primerna z vidika udejanjanja različnih razvojnih in varstvenih politik. 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 rabi prostora dopuščane njeno dopolnjevanje in zaokroževanje.

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

(1) Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij je treba zagotavljati, da se:

- notranji razvoj spodbuja zlasti s kvalitetno prenovo naselja ali njegovega dela ter z dopolnilno ali nadomestno gradnjo, ki ima prednost pred novo pozidavo;
- z notranjim razvojem prvenstveno zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno);
- ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistični vzorci ter arhitekturne vrednote naselja in druge kvalitete bivalnega okolja.

(2) V območjih obstoječih naselij, ki nimajo lastnosti kulturne dediščine in v obstoječem stanju ne omogočajo nove, spremenjene in izboljšane rabe, ima prenova prednost v posameznem delu naselja ali celotnem naselju, če omogoča bolj smotno in ponovno rabo že obstoječih zmogljivosti, finančne prihranke in/ali zmanjšanje porabe energije. Pri načrtovanju prenove se upošteva ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in skrbi za uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju.

(3) Na zemljiščih znotraj naselij, ki niso namenjena graditvi objektov, temveč predstavljajo zeleni sistem, se določijo posebni prostorski izvedbeni pogoji z namenom podreditve funkciji poselitve



(namen rekreacije na prostem, igre otrok, obdelovanja vrtičkov, zagotavljanja zdravega in kvalitetnega življenjskega okolja, preprečevanja naravnih in drugih nesreč ali zmanjševanja in odpravljanja njihovih posledic ipd.)

(4) Kot notranji razvoj naselja se šteje tudi dopolnilna gradnja predvsem na njegovih robovih in kot zapolnitev vrzeli. Na teh površinah se dopušča gradnja novih stanovanjskih objektov in objektov, ki so potrebni za izvajanje obstoječe proizvodne, storitvene, obrtne, kmetijske turistične in prostočasne dejavnosti, če potrebna površina zemljišča ne presega 1200 m<sup>2</sup>.

(5) Dopolnilna gradnja iz prejšnjega odstavka se dopušča pod naslednjimi pogoji:

- da ni potrebno graditi novih primarnih infrastrukturnih vodov in je obstoječe območje 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;
- se ohranja obstoječi urbanistični in tipološki vzorec poselitve in se s tem nove površine stavbnih zemljišč povečajo v omejenem obsegu;
- obstoječe kapacitete naselja zadoščajo novim objektom in ni potrebno načrtovati bodisi novih površin za centralne dejavnosti, bodisi novih stanovanjskih površin.

(6) Za dopolnilno gradnjo iz četrtega odstavka tega člena se izvede lokacijsko preveritev po tem zakonu.

(7) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše strožje ali dodatne prostorske izvedbene pogoje za posege v prostor iz četrtega odstavka tega člena.

#### K 21. 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).

Od četrtega do sedmega odstavka so urejene neposredno uporabljive določbe glede dopolnilne gradnje v naseljih. Dopolnilna gradnja je je gradnja na zemljiščih, ki s prostorskim aktom niso vnaprej namenjena gradnji, a je skladno z določili tega zakona 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. Zakon določa pogoje, pod katerimi je možno z dopolnilno gradnjo zapolnjevati vrzeli in omogočati razvoj zlasti na robovih naselja brez poprejšnje spremembe OPN, saj se prostorska regulacija določili v postopku lokacijske preveritve, ki je namenjena ravno tovrstnemu prostorskemu razvoju in umeščanju konkretnih gradenj. Zakon na tak način omogoča neposreden prostorski razvoj naselij za sprotne potrebe, ki ne terjajo celovitega prostorskega načrtovanja, s čemer povečuje prožnost prostorskega načrtovanja in tega po eni strani razbremeni dnevni pritiski po spremembah in dopolnitvah temeljne prostorske regulacije, po drugi strani pa prebivalstvu in gospodarstvu omogoča prostorski razvoj v prostoru, ki je praviloma že dodobra razvit in primeren za tovrstno uporabo, a to veže na ustrezne vsebinske kriterije in na postopkovno preveritev, ki vključuje temeljna varovala načrtovalskih postopkov (zlasti sodelovanje javnosti in vključevanje ključnih nosilcev urejanja prostora). Mehanizem lokacijske preveritve je podrobneje obrazložen v členih od 123 do 127, ta člen pa določa vsebinske pogoje za dopolnilno gradnjo v ureditvenem območju naselja in občini daje možnost, da pogoje zanj podrobneje/strožje uredi v OPN.

## **22. člen**

### **(širitev ureditvenega območja naselja)**

(1) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, kadar gre za naselje, ki je opredeljeno kot središče in kadar:

- zanj smotrnega razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe;
- se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih zazidljivih zemljišč in ta ne predstavljajo enovitega območja;

- je utemeljeno izkazano, da se večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih;
- obstaja trend rasti prebivalstva;
- so izkazane investicijske namere za gospodarstvo in obstajajo razvojni programi, ki utemeljujejo širitev.

(2) Ureditveno območje naselja se širi na območje za dolgoročni razvoj naselja, ki se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali v občinskem prostorskem planu, na izvedbeni ravni pa v OPN.

(3) Območje za dolgoročni razvoj naselja predstavlja rezervo za bodoči prostorski razvoj naselja, zemljišča znotraj tega območja pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Takšna širitev ureditvenega območja na območje za dolgoročni razvoj se odvija etapno, skladno s funkcionalnimi potrebami posameznega naselja in to na način, da se najprej širi na območja, ki so glede na lego in funkcionalnost bližje obstoječemu območju naselja.

(4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja, kot so določena v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu, ter območja za širitev naselja, kot so načrtovana v OPN, predstavljajo obvezno podlago za odločanje nosilcev urejanja prostora glede rabe prostora in določanja režimov v teh območjih. Raba prostora in režimi morajo biti podrejeni razvoju poselitve.

#### K 22. členu (širitev ureditvenega območja naselja):

Kljub primarnemu pravilu po usmerjanju razvoja poselitve z notranjim razvojem naselja (ki skozi postopek lokacijske preveritve omogoča in vključuje tudi dopolnilno gradnjo), zakon dopušča in omogoča tudi širitev naselij. Zanj v prvem odstavku tega člena določa pogoje, v drugem odstavku pa širitev usmerja na v ta namen določeno območje. Širitev naselja namreč ne more biti stihijska in posamična, temveč organizirana, načrtovana, strokovno utemeljena in usmerjena na za to primerna zemljišča. Območje za širitev ne predstavlja neposredno zazidljivih površin, temveč gre za dolgoročno rezervo, ki se lahko aktivira etapno in skladno z dejanskimi potrebami. Območje za dolgoročni razvoj se določi v občinskem prostorskem planu, zemljišča pa se za gradnjo aktivirajo z določitvijo ustrezne namenske rabe in izvedbenih pogojev v OPN. Naselja, ki imajo potencial za širitev, pa se določi v regionalnem prostorskem planu.

Poleg vsebinskega argumenta za celostno in usmerjeno širitev naselja je ključen tudi postopkovni vidik. 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 planski ravni, 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 z drugačnimi regulacijskimi mehanizmi in ji zakon namenja drugačen pomen, zato je temu primerna tudi različna obravnava 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 in lokacijske preveritve, prostorsko planiranje in načrtovanje na ravni OPN pa se mora začeti ukvarjati predvsem z naselji.

### **23.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 zelenih in grajenih odprtih 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 specifičnih funkcij, povezanih z uporabo zelenih in grajenih odprtih površin);
- 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 drugih javnih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prostoživečih 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.

#### K 23. 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

### **24.člen**

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

(1) Obstoječo posamično poselitve 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, če potrebna površina zemljišča ne presega 1200 m<sup>2</sup>;
- 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 prejšnjih alinej.

(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 poselitve in se s tem nove površine stavbnih zemljišč povečajo v omejenem obsegu,
- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.

(3) Nove objekte iz prvega odstavka tega člena se umešča ob obstoječe objekte, v primeru kmetij pa v območje kmetijskega gospodarstva, z največjo oddaljenostjo 30 metrov od obstoječih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

(4) Za dopolnilno gradnjo iz prvega odstavka tega člena se izvede lokacijsko preveritev po tem zakonu.

(5) Občina lahko v občinskem prostorskem planu ali OPN predpiše strožje ali dodatne pogoje in usmeritve za posege v prostor iz prvega odstavka tega člena.

#### K 24. 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 dokaj široke 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 očitke 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 lokacijske preveritve ter določa vsebinske pogoje zanj. 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 vklapljujejo in ga z vidika prostorske in obče kulture siromašijo.

Tako kot pri dopolnilni gradnji v naseljih ima tudi tukaj občina možnost, da pogoje za dopolnjevanje in zaokroževanje posamične poselitve podrobneje/strožje uredi v OPN.

### **25. člen**

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

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za izvajanje državnih in lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska infrastruktura);
- 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 opuščanih 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.

#### K 25. 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).

## **26. člen (načrtovanje družbene infrastrukture)**

(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 in enakovredna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;
  - zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami;
  - 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.

### K 26. 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).

## **27. 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;
  - 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 grajene in naravne kakovosti 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 vzdržnosti, vidno čim manj izpostavljena. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi 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.



#### K 27. 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.

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

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel 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 intervencijskega dostopa in površine za gasilska in druga reševalna vozila;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

#### K 28. 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.

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

### **29. 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.

#### K 29. 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 razdeluje 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.

### **30. 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.

#### K 30. 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.

### **31. 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 se posameznih sestavin se njihov pripravljavec posvetuje s strokovno javnostjo.

(2) Pravila državnega prostorskega reda potrdi Komisija Vlade RS za prostorski razvoj, sprejme pa jih Vlada RS z uredbo.

(3) Splošne smernice potrdi Komisija Vlade RS za prostorski razvoj.

(4) Priporočila in usmeritve pripravi pristojno 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, pristojno za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: Ministrstvo) na enotni vstopni točki prostorskega informacijskega sistema.

#### K 31. členu (priprava vsebin državnega prostorskega reda):

Nosilec priprave vsebin državnega prostorskega reda je posamezno ministrstvo ali državni nosilec urejanja prostora, pri čemer zakon terja posvetovanje s strokovno javnostjo. Glede na vrsto vsebin so nato določena dodatne postopkovne zahteve. Pravila, ki so obvezujoča pri pripravi prostorskih aktov ter tudi neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se potrdijo na Komisiji, nato pa sprejmejo z vladno uredbo. Splošne smernice prav tako potrjuje ta komisija, 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.

### **III. del: DELEŽNIKI UREJANJA PROSTORA**

#### **32.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 dokumentov 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,
- potrjuje splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora za pripravo prostorskih aktov,
- potrjuje posamezna pravila za prostorsko načrtovanje iz državnega prostorskega reda,
- skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih planov in prostorskih načrtov v primeru neusklajenih javnih interesov,
- v postopku prevlade ene javne koristi nad drugo poda mnenje vladi,
- odloča o potrebni predhodni spremembi prostorskega akta zaradi priprave sorodnega predpisa in
- 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 33. 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 33. člena tega zakona, so člani tudi državni sekretarji teh ministrstev.

(4) V primeru odsotnosti oseb iz drugega in tretjega odstavka tega člena jih zastopajo osebe, zaposlene pri teh organih, ki imajo pooblastilo za sodelovanje in odločanje.

(5) Sej komisije se lahko udeležita tudi predstavnik Gospodarske zbornice Slovenije in Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije, ki lahko podata mnenje glede obravnavanih zadev.

(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 podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja Ministrstvo. Strokovno podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja Ministrstvo skupaj s Prostorskim svetom.

(8) Državni nosilci urejanja prostora so odgovorni Komisiji za prostorski razvoj, Komisija za prostorski razvoj pa poroča in je odgovorna vladi.

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

#### K 32. 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 poseže 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 predstavnika 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.

### **33.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 potrebe, ki se nanašajo na prostor;
- zagotavljajo 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 sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskih aktov in so skupaj z njihovimi pripravljavci, investitorji in izdelovalci soodgovorni za njihovo pripravo. Dokumente in podatke ter ravnanja iz prejšnjega odstavka zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

(3) Če nosilci urejanja prostora dokumentov 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 dokumentov 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, ohranjanje narave, vode, varstvo kulturne dediščine, 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 ministristvo, se kot državni nosilec urejanja prostora šteje ta organ.

(7) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka in določbe drugih zakonov so v postopku priprave državnega prostorskega načrta in državnega podrobnega prostorskega načrta 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 lokalnih skupnosti, 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 DPPN 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 DPPN.

(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 ministristvo, organ v njegovi sestavi, javni zavod ali drug organ ali organizacija, je ta na poziv pripravjavca dolžen sodelovati v skladu s tem zakonom.

### K 33. 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.

#### **34.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 razvoja poselitve. V postopkih priprave OPN izdaja konkretne smernice in mnenja glede:

- racionalne rabe prostora;
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij;
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru;
- opredelitve območij naselij;
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij;
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora.

(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.

#### K 34. 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.

#### **35.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 Skupnost občin Slovenije in Zveza občin Slovenije izmed občinskih strokovnjakov za urejanje prostora,
- enega kandidata predlaga Urbanistični institut Republike Slovenije,
- 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;
- enega kandidata predlaga Stanovanjski sklad RS.

(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,
- 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.

#### K 35. 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.

### **36.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.

(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) Pripravlavec, 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.

#### K 36. členu (pripravlavec, 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 začenjajo 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).

### **37.člen (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta)**

(1) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je oseba, ki izdelava 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 akta imenovati odgovornega vodjo izdelave prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja). Odgovorni vodja je pooblaščen prostorski načrtovalec, v skladu s predpisi, ki urejajo pooblaščen arhitekta in inženirje.

(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 pridobljeno najmanj višješolsko izobrazbo s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, 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 izdela strokovnjak iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je ta sestavni del pripravljen v skladu s 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.

#### K 37. členu (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta):

Izdelovalec prostorskega akta je oseba, ki prostorski akt dejansko izdela 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 urejajo pooblaščen arhitekta in inženirje. 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 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 udeleževanju lahko prihajalo do zlorab in vpliva na odločitve, ki so primarno v javnem interesu. Odločitev za sprejem akta in potrditev njegovih rešitev je seveda na pripravljavcu akta kot oblastnemu organu, a ne glede na to je po oceni predlagateljica takšna izključitev opravljanja dejavnosti potrebna.

### **38.člen (občinske službe urejanja prostora)**

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po tem zakonu mora:

- imeti občina službo za urejanje prostora,
- biti udeležena v skupni občinski upravi za področje urejanja prostora, v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, ali zagotavljati izvajanje nalog urejanja prostora v drugih oblikah izvajanja javnih nalog, ali
- imeti zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista.

(2) Za izvajanje nalog lokacijske preveritve in odstopanja od prostorskih aktov po tem zakonu mora imeti občina v službi za urejanje prostora ali skupna občinska uprava za področje urejanja



prostora sistemizirano in zasedeno vsaj eno delovno mesto z osebo, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.

(3) Če občinska služba za urejanje prostora ali skupna občinska uprava za področje urejanja prostora ne izpolnjuje pogoja iz prejšnjega odstavka, lahko izvaja naloge iz prejšnjega odstavka le z angažiranjem osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca, z liste izvedencev iz 40. člena tega zakona, ki v posameznem postopku lokacijske preveritve opravi nalogo preveritve izpolnjevanja zahtev iz tretjega in sedmega odstavka 124. člena tega zakona, v posameznem postopku odstopanja od prostorskih aktov pa naloge iz drugega in petega odstavka 121. člena tega zakona.

#### K 38. členu (občinske službe urejanja prostora):

Organizacija, delovanje in kadrovska struktura organov lokalne samouprave je urejena s krovnimi predpisi s področja lokalne samouprave in javnih uslužbencev, vendar pa ta zakon zaradi pomena nalog urejanja prostora določa nekatere zahteve za delovanje občin na tem področju. Prva je ta, da ima občina organizirano službo za urejanje prostora. Kot alternativo lastni službi pa zakon določa sodelovanje v skupni občinski upravi na tem področju (te so, v primerjavi z nekaterimi drugimi področji dela lokalne samouprave, žal zelo redke) ali pa angažma občinskega urbanista. Za dvojne naloge po tem zakonu pa zaradi zahtevnosti, ki ju terjata, zakon izrecno zahteva angažma osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Za samo službo ali skupno občinsko upravo zakon tega pogoja ne sicer postavlja, a predlagateljica ocenjuje, da sta ti dve nalogi – ob tem, da občinam po njeni oceni dajeta pomemben vzvod oziroma orodje za urejanje prostora – zahtevni do te mere, da upravičujeta tak pogoj. Če ima občina zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista, je ta pogoj avtomatično izpolnjen, sicer pa se občine spodbuja, da bodisi v lastni, bodisi v skupni upravi zagotovijo take kadre. Kot alternativo – da ne bi prišlo do diskriminacije investitorjev v občinah, ki tovrstnih kadrov nimajo v službi ali v obliki občinskega urbanista kot stalno angažiranega strokovnjaka – zakon ponuja možnost, da se za posamične primere angažira strokovnjaka s liste izvedencev, vendar to tudi pomeni, da bo občina te izvedence plačala in je ob večjem obsegu lokacijskih preveritev ali pa odstopanj od prostorskih aktov vsekakor smiselno (kot velja sicer tudi za vse druge naloge urejanja prostora) zagotoviti trajno sodelovanje prostorskega načrtovalca znotraj služb ali z angažmajem občinskega urbanista.

### **39.člen (občinski urbanist)**

(1) Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.

(2) Poleg nalog urejanja prostora iz občinske pristojnosti opravlja občinski urbanist tudi naloge strokovnega svetovanja županu v zadevah urejanja prostora ter skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine in celovito urejenost njenega prostora. V ta namen ima lahko občinskega urbanista tudi občina, ki sicer ima vzpostavljeno in delujočo službo za urejanje prostora ali ki je udeležena v skupni občinski upravi za področje urejanja prostora.

(3) 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.

#### K 39. 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.

### **40.člen (lista izvedencev)**

(1) Ministrstvo vodi listo izvedencev prostorsko-načrtovalske in gradbene stroke, ki obravnavajo strokovna vprašanja v postopkih, vodenih po tem zakonu in zakonu, ki ureja graditev, če upravni delavec ne razpolaga z ustreznim strokovnim znanjem ali če zakon to izrecno določa.

(2) Za oblikovanje liste izvedencev Ministrstvo vsako leto objavi javni razpis, s katerim oblikuje ali dopolni listo izvedencev skupaj z navedbo področij, za katera so pooblaščen in območjem, na katerem delujejo. Za uvrstitev na listo morajo kandidati izpolnjevati naslednje pogoje:

- izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega krajinskega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo pooblaščen arhitekta in inženirje,
- najmanj 15 let delovnih izkušenj in,
- reference s področja stroke, za katero pridobi pooblastilo.

(3) Lista izvedencev se javno objavi na spletni strani Ministrstva.

(4) Izvedence, ki ne izpolnjujejo več pogojev za imenovanje zaradi izreka disciplinskega ukrepa ali izbriša iz imenika pristojne poklicne zbornice, Ministrstvo z odločbo izbriše s seznama in ga lahko ponovno vključi na seznam šele po preteku dveh let po izbrisu, če je izrečena sankcija že potekla in če za to izpolnjuje pogoje. Izvedenca se izbriše s seznama tudi, če to sam zahteva ali če mu je status pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega krajinskega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca iz nekrivdnih razlogov prenehal.

(5) Izvedenci so pri svojem delu samostojni in neodvisni. Delujejo v skladu s pravili in standardi svoje stroke, zakonom, ki ureja splošni upravni postopek (imenovanje, izločitev, itd.) in področnimi predpisi, ki določajo vsebino in obseg njihovega dela.

(6) Izvedenci se angažirajo za naloge:

- lokacijske preveritve, v skladu s tem zakonom,
- odstopanja od prostorskih aktov, v skladu s tem zakonom,
- druge naloge v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja graditev, kadar upravni organ oceni, da potrebuje pomoč izvedenca.

(7) Izvedenec iz drugega odstavka 38. člena tega zakona (občinske službe za urejanje prostora) ne sme izdelati elaborata lokacijske preveritve, za preveritev katerega je angažiran, ali dokumentacije, na podlagi katere je uveden postopek odobritve individualnega odstopanja od prostorskega akta, za preveritev katerega je bil angažiran.

(8) Način delovanja in povrnitev stroškov izvedencev podrobneje določi minister s pravilnikom.

#### K 40. členu (lista izvedencev):

Čeprav je institut izvedencev dodobra razdelan v zakonu, ki ureja splošni upravni postopek in je kot tak na voljo za uporabo tudi v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, zakon v tem členu specialno ureja izvedence prostorsko-načrtovalske in gradbene stroke za potrebe tega zakona in zakona, ki ureja graditev. Člen zadolžuje Ministrstvo za vodenje liste izvedencev za potrebe postopkov, kadar bo uradna oseba potrebovala tovrstno strokovno pomoč. Pogoji so zahtevni, saj mora iti za izpričane strokovnjake. Urejen je način uvrstitve na listo in izbriša z nje. Izvedenci morajo biti pri svojem delu samostojni in neodvisni. Navedeni so primeri, v katerih se jih angažira, pri čemer je nabor teh namenov odprt, saj jih lahko upravni organ imenuje kadar koli, ko oceni, da je potrebna njihova pomoč. Podana je še posebna izključitev za izvedence, ki izvajajo naloge glede lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskih aktov. Način delovanja izvedencev v gradbenih postopkih je posebej določen še v zakonu, ki ureja graditev.

### **41.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.

K 41. 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.

#### **42. 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.

K 42. 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.

#### **43. člen**

##### **(izvajalci in naloge ocenjevanja)**

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

(2) Cenilci po tem zakonu so 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 in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

(3) Cenilci nepremičnin izvajajo predvsem naslednje naloge:

- v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, sodelujejo pri razvoju in vzdrževanju metodologij po tem zakonu,
- ocenjujejo vrednosti po tem zakonu in
- izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem vrednosti po tem zakonu.

K 43. 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. Na ta način zakon ne omejuje pravice oziroma možnosti izvajanja cenitev po tem zakonu, jasno pa določa, da je treba pri cenitvah po tem zakonu uporabiti vse s tem zakonom predpisane metodologije (metodologije je treba natančno poznati). Ključna naloga cenilcev je ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugih pravic na njih, odškodnin in drugih stroškov, sodelujejo pa tudi pri razvoju metodologij ter izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem po tem zakonu.



#### 44. člen

##### (ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, in naloge ocenjevanja)

Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, izvaja v zvezi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, škod in drugih stroškov naslednje naloge:

- pripravlja, vodi in vzdržuje metodologije ocenjevanja vrednosti po tem zakonu;
- zagotavlja podatke o nepremičninah, posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin in podatke o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnine in množično vrednotenje nepremičnin.

##### K 44. členu (ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, in naloge ocenjevanja):

Ključna naloga ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin – t.j. Geodetske uprave RS – po tem zakonu je zagotavljati sistemsko, metodološko in podatkovno podporo operativni izvedbi ocenjevanja po tem zakonu, ki ga izvajajo cenilci. Zato Geodetska uprava RS v sodelovanju s strokovnjaki s specifičnimi znanji s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva ter drugih področij, pripravlja, vodi in vzdržuje metodologije ocenjevanja po tem zakonu. Geodetska uprava RS izvaja tudi periodične preveritve ustreznosti metodologij in modelov ocenjevanja vrednosti glede na dogajanje na trgu nepremični in jih (glede na potrebe) ustrezno prilagaja. Geodetska uprava RS tudi zagotavlja podatke o nepremičninah, posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin in podatke o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin investitorjem oziroma cenilcem v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnine in množično vrednotenje nepremičnin, ter opravlja druge naloge po tem zakonu.

### IV. del: STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

#### 45. člen

##### (namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

(1) Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Strategija) je temeljni akt o usmerjanju prostorskega razvoja države. V povezavi z drugimi državnimi razvojnimi dokumenti 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 prioritetami 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.

##### K 45. 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 daje usmeritve za prostorsko planiranje 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.

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

- (1) Za izvajanje Strategije se lahko pripravi akcijski program, ki ga sprejme Vlada z uredbo.
- (2) V akcijskem programu se določijo prioritete in ukrepi za izvajanje Strategije v srednjeročnem obdobju za posamezna območja ali dejavnosti ter usmeritve za pripravo regionalnih prostorskih planov.
- (3) V akcijskem programu se lahko obravnavajo tudi vsebine regionalnega prostorskega plana iz petega odstavka 49. člena tega zakona, ki so v pristojnosti države, če regionalnega prostorskega plana ni ali če teh vsebin ne vsebuje.

#### K 46. členu (akcijski program za izvajanje Strategije)

Opcijsko je predviden akcijski program za izvajanje Strategije, ki ga 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 prioriteta, 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.

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

- (1) Ministrstvo na podlagi spremljanja in ocene stanja v prostoru pripravi izhodišča za pripravo Strategije.
- (2) Ministrstvo v pripravo izhodišč iz prejšnjega odstavka vključi deležnike urejanja prostora.
- (3) Komisija za prostorski razvoj obravnava in potrdi Izhodišča za pripravo Strategije.

#### K 47. členu (izhodišča za pripravo Strategije)

Pred pripravo osnutka Strategije je predvidena priprava izhodišč, in sicer na podlagi spremljanja stanja prostora, njegove analize in ocene razvojnih potreb. 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.

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

- (1) Ministrstvo na podlagi potrjenih izhodišč iz prejšnjega člena tega zakona po posvetovanjih z deležniki urejanja prostora pripravi osnutek Strategije.
- (2) Ministrstvo objavi osnutek Strategije v svetovnem spletu in deležnike urejanja 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 deležnikov urejanja 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.

#### K 48. 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.

## **V. del: PROSTORSKO PLANIRANJE**

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

#### **49.člen**

##### **(namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)**

(1) Regionalni prostorski plan je strateški prostorski dokument, 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 za območje razvojne regije uskladijo in določijo:

- cilji in prioritete prostorskega razvoja;
- naselja v omrežju naselij, ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj;
- zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture;
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo;
- zeleni sistem regije, znotraj katerega se lahko izdelajo krajinske zasnove za posamezna območja;
- povezave s sosednjimi območji.

(3) 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 območja za stanovanjsko oskrbo;
- prednostne gospodarske cone, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 5 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri);
- večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 10 a nakupovalne površine);
- infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa;
- objekti pomembnejše družbene infrastrukture.

(4) Ne glede na določbe drugega in tretjega 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.

(5) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se na podlagi analize razvojnih in varstvenih interesov določijo cilji prostorskega razvoja v zvezi s to ureditvijo in usmeritve za njihovo načrtovanje. Te so podlaga za pripravo državnega prostorskega načrta ali izvedbo postopka celovitega umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v skladu s tem zakonom.

(6) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske infrastrukture. Usmeritve se prednostno podajo glede pomembnih razvojnih možnosti ali problemov v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi občinskega prostorskega plana in občinskih prostorskih načrtov.

(7) Regionalni prostorski plan lahko nadomesti občinski prostorski plan, razen za mestne občine, določene v skladu z zakonom, ki ureja lokalno samoupravo.

#### K 49. 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. Razvojno planiranje 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 planiranja, je urejena v samostojnem poglavju.

Prostorski plan na ravni regije je regionalni prostorski plan, 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, naselja v omrežju naselij, ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo, zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture, prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo, zeleni sistem 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 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 boljše 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.

Četrty 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 planov (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.

V petem 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 dosedanji 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.

Šesti 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.

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

(1) Regionalni prostorski plan se pripravlja vsebinsko povezano z regionalnim razvojnim programom, 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.

#### K 50. 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 regionalen 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.

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

(1) Za pripravo regionalnega prostorskega plana se za celotno področje vsake razvojne regije pooblasti pravna oseba, ki jo Ministrstvo izbere na javnem razpisu po postopku in 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 po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in
- da ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva regionalni prostorski plan.

(3) Pripravlavec se izbere za eno programsko obdobje, v skladu s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

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



(5) Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag pripravljavec lahko pooblasti zunanje strokovnjake.

(6) Sredstva za pripravo regionalnega prostorskega plana se zagotavljajo v občinskih in državnem proračunu in iz drugih virov.

#### K 51. členu (pripravljavec 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 planiranja (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 pripravjavca 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 planiranja) in bi lahko nastopali kot pripravljavec regionalnega prostorskega plana. Zaradi želje po čim hitrejši uveljavitvi regionalnih prostorskih planov pa je predvidena tudi možnost, da plan 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 pripravjavca 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 38. 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 pripravjavca določi bolj podrobne zahteve v zvezi z vključenostjo posameznih strokovnjakov v skupino.

## **52. člen**

### **(priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana)**

(1) Priprava regionalnega prostorskega plana se začne, ko se država in vse občine v razvojni regiji dogovorijo in uskladijo o njeni okvirni vsebini in o postopku priprave. Odločitev o začetku priprave regionalnega prostorskega plana pripravljavec javno objavi.

(2) Postopek priprave regionalnega prostorskega plana se izvede z usklajevanjem vsebine z deležniki urejanja prostora, ki lahko podajo predloge, pripombe, smernice in mnenja po javnih objavah v vseh večjih fazah priprave. Javne objave se izvajajo preko objav v prostorskem informacijskem sistemu, lahko pa tudi na drug, krajevno običajen način. Sodelovanje z javnostjo se izvaja na način, da se izvedejo delavnice, posvetovanja, zagotovi se javna objava gradiv, vsaj 30-dnevni rok za podajo predlogov in pripomb na osnutke ter ustrezna obravnava predlogov in pripomb.

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

(4) Regionalni prostorski plan pripravljavec po sprejemu javno objavi.

(5) Za postopek priprave in objave regionalnega prostorskega plana smiselno velja določba 65. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

#### K 52. 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 30-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 tekkel 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.

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

(1) Če občine do roka iz 310. člena tega zakona ne sprejmejo regionalnega prostorskega plana, 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.

#### K 53. členu (nadomestno ukrepanje države):

Člen določa nadomestno ukrepanje države, če ne pride do sprejema regionalnega prostorskega plana v roku iz 310. člena tega zakona, ter stroške in pravno naravo takega ukrepanja.

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

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

(1) Občinski prostorski plan je strateški prostorski dokument, s katerim 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, njihovo vlogo, in okvirna območja za dolgoročno širitev naselij,
- urbanistično zasnovo za večja naselja do nivoja lokalnih središč,
- zasnovo omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena,
- krajinsko zasnovo za posamezna območja v odprtem prostoru, če ta ni bila izdelana na ravni regionalnega prostorskega plana.

(2) 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 OPN, OPPN in pri lokacijskih preveritvah ter odstopanjih od prostorskih aktov.

(3) Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz tretjega odstavka 49. člena v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije.

(4) Sprejem občinskega prostorskega plana kot samostojnega akta je obvezen za mestne občine, ki so določene v skladu z zakonom, ki ureja lokalno samoupravo.

(5) Občinski prostorski plan mora biti skladen z regionalnim prostorskim planom.

#### K 54. členu (namen in vsebina občinskega prostorskega plana):

Občinski prostorski plan je strateški dokument, ki opredeljuje prostorski razvoj občine. Dejansko povzema današnjo vsebino strateškega dela OPN, s čimer zakon ponovno vpeljuje ločitev med strateškim in izvedbenim delom občinskega prostorskega dokumenta. S tem je izpeljano vodilo 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 občinski prostorski plan kot samostojen dokument ni obvezen za vse občine, ampak samo za mestne občine, ki so kot take določene v skladu z zakonom o lokalni samoupravi. V občinskem prostorskem planu občina uskladi in določi cilje in prioritete prostorskega razvoja, naselja v omrežju naselij, njihovo vlogo v sistemu poselitve in okvirna območja za dolgoročno širitev naselij (ki se na parcelo natančno nato določijo v OPN) ter zasnovo omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Poleg tega vsebuje tudi urbanistično zasnovo, ki se izdelava za večja naselja do nivoja lokalnih središč v skladu s 55. členom tega zakona, ter krajinsko zasnovo za krajinsko pomembna območja, v kolikor ni bila izdelava že na ravni regionalnega prostorskega plana. Kaj je vsebina krajinske zasnove je opredeljeno v 56. 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 49. člen, ki opredeljuje vsebino regionalnega prostorskega plana. Usmeritve so seveda namenjene prostorskemu načrtovanju občine, torej pri pripravi OPN, OPPN ter za lokacijske preveritve. Tretji 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 tretjem odstavku 49. 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.

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

(1) Urbanistična zasnova iz 54. člena tega zakona je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja naselij.

(2) Urbanistična zasnova se izdelava za večja naselja do nivoja središč lokalnega pomena in za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta nasprotujočih dejavnosti to potrebno.

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

- razvojni koncept naselja (notranji razvoj, širitev);
- zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja;
- zasnovo infrastrukturnih sistemov (promet, okoljska, energetska infrastruktura);
- zasnovo javnih površin;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje;
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine;
- program ukrepov za izvajanje.

#### K 55. členu (urbanistična zasnova):

Za večja naselja do nivoja središč lokalnega pomena, kot so opredeljena z vsakokrat veljavno strategijo prostorskega razvoja Slovenije, 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 razvojni koncept naselja, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja, zasnovo infrastrukturnih sistemov, zasnovo javnih površin, določi usmeritve za oblikovanje prostorskih urbanističnih in izvedbenih pogojev, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter program ukrepov za njeno izvajanje. Urbanistična zasnova pri tem ne določa ureditvenega območja naselja, ker gre za dolgoročen strateški dokument, ki sicer na podlagi analize stanja obstoječega naselja verjetno prepozna zasnovo ureditvenega območja naselja in potencialna območja za dolgoročno širitev, vendar ne gre za določanje na parcelo natančno temveč za določanje nekih večjih funkcionalnih enot. Meja



ureditvenega območja naselja in območja za dolgoročni razvoj naselja bo na parcelo natančno določena v OPN. Podrobnejša vsebina urbanistične zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda.

#### **56. člen (krajinska zasnova)**

(1) Krajinska zasnova iz 49. in 54. člena tega zakona 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, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave ali na prepoznavne značilnosti prostora, in
- kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli zlasti:

- razvojni koncept območja,
- zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja,
- zasnovo javnih površin,
- usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje,
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine,
- usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami,
- program ukrepov za izvajanje.

#### K 56. 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, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave ali prepoznavne značilnosti prostora in 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, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru, zasnovo javnih površin, usmeritve za urbanistično, krajinsko in krajinsko oblikovanje, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave 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.

#### **57. člen (pripravljaivec 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.

#### K 57. 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.

#### **58. 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, deležniki urejanja prostora pa lahko v 30-dneh podajo svoje predloge, pripombe, mnenja in smernice.

(2) Postopek priprave občinskega prostorskega plana se izvede z usklajevanjem vsebine z deležniki urejanja prostora. V tem okviru je zagotovljeno tudi sodelovanje z javnostjo, in sicer z javnimi naznanili, posvetovanji, javno objavo gradiv, primernim vsaj 30-dnevni rokom za podajo predlogov in pripomb na osnutke ter ustrezna obravnava in opredelitev pripravljavca do pripomb. Javne objave se izvajajo preko objav v prostorskem informacijskem sistemu, lahko pa tudi na drug krajevno običajen način.

(3) Občinski prostorski plan sprejme občinski svet po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj.

(4) Občinski prostorski plan se po sprejemu javno objavi.

(5) Za postopek priprave in objave občinskega prostorskega plana smiselno velja določba 66. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

#### K 58. 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. Člen predvideva, da pred sprejemom na občinskem svetu občinski prostorski plan potrdi Komisija za prostorski razvoj Vlade RS. Javne objave v postopku priprave regionalnega prostorskega plana se opravljajo predvsem preko prostorskega informacijskega sistema.

## **VI. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

### **1. poglavje: Skupne določbe o prostorskih aktih**

#### **59. člen (namen prostorskih aktov)**

(1) Prostorski akti so splošni pravni akti, s katerimi se načrtujejo prostorske ureditve državnega, lokalnega ali skupnega pomena ter določi namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Prostorski akti so podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in podlaga za izvedbo tistih posegov v prostor, za katere se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, gradbeno dovoljenje ne zahteva, razen če ta zakon določa drugače.

#### K 59. členu (namen prostorskih aktov):

Člen podaja generalno opredelitev prostorskih 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. Pri posameznih prostorskih aktih je določeno, kdaj nimajo te narave (npr OPN, kadar je potrebno pripraviti še OPPN ali pa izvesti lokacijsko preveritev).

## 60. člen

### (vrste in medsebojna razmerja prostorskih aktov ter razmerja do prostorskega plana regije in prostorskega plana občine)

- (1) Prostorski akti so DPN, DPPN, OPN, OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine.
- (2) DPN in DPPN morata biti skladna s Strategijo in regionalnim prostorskim planom.
- (3) OPN mora biti skladen s Strategijo, regionalnim prostorskim planom, občinskim prostorskim planom ter DPN.
- (4) OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine morata biti skladna z občinskim prostorskim planom in OPN.

### K 60. členu (vrste in medsebojna razmerja prostorskih aktov ter razmerja do prostorskega plana regije in prostorskega plana občine):

Člen našteva prostorske akte po tem zakonu in ureja razmerja med njimi ter med njimi in prostorskimi plani, izhajajoč iz hierarhije po ravneh urejanja prostora (državno – regionalno – občinsko) znotraj teh ravni pa po načelu splošnosti in posebnosti, pri čemer pa ne gre za derogacijska pravila, kot jih določajo pravila pravne interpretacije (specialni predpisi razveljavljajo splošne), temveč za razmerja komplementarnosti in substitutivnosti. Tako npr. na območju, ki ga ureja OPPN, ta ne velja skupaj (torej komplementarno) z OPN, ampak je OPPN edini akt, ki pokriva to območje, vendar pa mora biti v svojih vsebinah skladen z odločitvami in usmeritvami OPN (ne more npr. spreminjati namenske rabe prostora ali usmeritev, ki jih za pripravo OPPN določa OPN, razen v določenih primerih, kjer in kadar to dopušča zakon). Odlok o urejanju podobe naselij in krajine pa na svojem območju urejanja ne nadomešča OPN, tako kot to stori OPPN, temveč velja skupaj z njim, saj naslavlja druge vidike urejanja prostora kot OPN. Enako velja za DPN in DPPN, ki ne smeta zanemariti dogovorjenih zasnov, kot izhajajo iz same Strategije ali regionalnega prostorskega plana.

## 61. 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 pristojno Ministrstvo.
- (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 civilnih letališč in mešanih letališč, namenjenih za mednarodni zračni promet ter posamezne prostorske ureditve državnega pomena na področju letališke infrastrukture: vzletno pristajalne in vozne steze, ploščadi, objekti in naprave za nadzor prometa, potniški terminali, objekti in naprave za zagotavljanje zemeljskega transporta, notranjih prometnih tokov ter objekti in naprave za letalska goriva in maziva;
    - 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 s 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 in sevalni 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 so 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.

[K 61. 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 89. 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 primerneje. Take prostorske ureditve se imenujejo prostorske ureditve skupnega (državnega in lokalnega) pomena.

#### **62.člen (izhodišča za pripravo prostorskega akta)**

(1) Odločitev za pripravo ali spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega akta temelji na spremljanju in analizi stanja prostora, na poznavanju sedanjih ter strokovno utemeljenih prihodnjih potreb v prostoru, poznavanju razvojnih in varstvenih interesov ter zmožnostih prostora.

(2) Pri pripravi prostorskih aktov in njihovem spreminjanju in dovoljevanju se morajo država in občine pravočasno in zadostno odzivati na lastne kratko-, srednje- in dolgoročne razvojne in varstvene potrebe, potrebe svojih javnih služb in nosilcev družbenih dejavnosti, potrebe svojih prebivalcev, gospodarstva ter drugih pravnih oseb.

#### **K 62. členu (izhodišča za pripravo prostorskih aktov):**

Člen ima predvsem pojasnjevalno oziroma metodološko naravo, saj pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta napotuje na ustrezno spremljanje stanja in potreb v prostoru ter pravočasno odzivanje nanje. Praksa kaže, da se postopki priprave prostorskih aktov formalno začnejo ne da bi pripravljavec kvalitetno in realno ocenil stanje in potrebe v prostoru, kar privede do težav kasneje v postopku in v zastranitvi nameravanih sprememb v druge vsebine. Jasno identificirani problemi ter nedvoumno opredeljeni cilji priprave ali sprememb prostorskega akta se zagotovo odrazijo v boljših vsebinskih rešitvah in bolj tekočemu postopku.

#### **63.člen (vsebinske rešitve prostorskega akta)**

Vsebinske rešitve prostorskega akta se pripravijo ob upoštevanju ciljev ter temeljnih načel in pravil prostorskega načrtovanja, z uporabo državnih pravil urejanja prostora ter ob uporabi pravil in standardov prostorsko-načrtovalske stroke. Vsebinske rešitve 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.

K 63. členu (vsebinske rešitve prostorskega akta):

Člen pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta pri določanju vsebin prostorskega akta, torej izvedbenih elementov prostorske regulacije, napotuje na uporabo državnih pravil urejanja prostora, nadrejenih prostorskih aktov, pravila in standardov stroke ter ustreznih strokovnih podlag. Člen generalno naslavlja tudi problematiko pogosto preveč podrobno določene izvedbene regulacije v prostorskih aktih. Ta pogosto presega namen prostorskega načrtovanja, ki je v določanju take rabe prostora, da je zadoščeno javnemu interesu na vseh področjih, ki se udejanjajo skozi prostorske akte, in se spušča že na raven, ki je namenjena projektiranju in izvedbi objektov, s čimer posega v delovanje in stroko arhitekturnega oblikovanja ter gradbenega inženirstva, ne da bi za to obstajal izpričan javni interes (pri čemer se slednji, le da v drugih segmentih, ravno tako udejanja skozi projektiranje in gradnjo).

**64. člen  
(oblika prostorskih aktov)**

(1) Prostorski 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 akta se glede na njegovo vrsto in obravnavane vsebine čim bolj prikazujejo in določajo na grafični način.

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

K 64. členu (oblika prostorskih 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, arhiviranje in vpogled vanje pa se še vnaprej zahteva tudi v analogni obliki.

**65. člen  
(obvezne priloge prostorskega akta)**

(1) Prostorski akt ima naslednje obvezne priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta ali plana, ki se nanaša na obravnavano območje;
- prikaz stanja prostora;
- 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.

(2) Povzetek za javnost iz šeste alineje prejšnjega odstavka pregledno in razumljivo predstavi:

- osnovne podatke o prostorskem aktu, njegovem pripravljavcu in drugih udeležencih postopka priprave;
- shemo postopka z označeno fazo, v kateri se povzetek pripravi;
- vsebino prostorskega akta, namen načrtovanih prostorskih ureditev in druge bistvene vsebine;
- grafični prikaz načrtovanih ureditev v merilu publikacijskih kart ali v merilu, ki je formatu povzetka primerna.

(3) Priloge prostorskega akta niso njegov sestavni del in nimajo normativnega učinka.

K 65. členu (obvezne priloge prostorskega akta):



Obvezne priloge prostorskega akta niso njegov sestavni del in jih ne gre zamenjevati s prilogami, ki jih lahko sam akt določi kot njegov sestavni del in ki imajo normativno naravo. Gre za spremljajočo dokumentacijo k pripravi prostorskega akta oziroma za dokumentacijo, ki predstavlja njegovo vsebinsko podlago. Kot take se skladno z določbami o hrabi 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.

#### **66.člen (elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov)**

(1) Postopek priprave prostorskega akta, vključno z objavo in izmenjavo vseh gradiv v tem postopku, poteka elektronsko z uporabo storitev prostorskega informacijskega sistema.

(2) Pred začetkom postopka priprave prostorskega akta na elektronski način mora občina zagotoviti, da so v zbirki prostorskih aktov in planov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno z obveznimi prilogami v digitalni obliki.

(3) Ob prvi objavi prostorskega akta v pripravi se mu v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijsko število, pod katerim se ta akt vodi ves čas priprave in pod katero se objavi, ko je sprejet.

#### K 66. členu (elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov):

Za pripravo prostorskega akta se določa uporaba informacijskih tehnologij in storitev prostorskega informacijskega sistema. Objava in izmenjava gradiv med nosilci urejanja prostora ter tudi sodelovanje drugih deležnikov poteka elektronsko. 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 (t.i. e-plan). Zakon sicer vsebuje tudi prehodno določbo, ki ureja elektronsko objavo gradiv do polne vzpostavitve in delovanja prostorskega informacijskega sistema.

#### **67.člen (sprejem in objava prostorskega akta)**

(1) Prostorski akt se sprejme z uredbo, če gre za državni prostorski načrt, ali odlokom, če gre za občinske prostorske akte, ki se objavi v uradnem glasilu in ki vsebuje:

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

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

(3) Celoten prostorski akt se v digitalni obliki objavi in hrani v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz druge alineje prvega odstavka tega člena, v analogni obliki pa na sedežu pripravljavca tega akta.

#### K 67. 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 občinskih) 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.

#### **68. člen (hramba prostorskega akta)**

(1) Prostorski akti, njihove spremembe ter obvezne priloge se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca. v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu pripravljavca. Javnosti morajo biti dostopni v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

(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, hranjena v prostorskem informacijskem sistemu.

#### K 68. 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.

#### **69.člen (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega akta)**

Spremembe in dopolnitve (v nadaljnjem besedilu: spremembe) prostorskega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, razen če ta zakon določa drugače.

#### K 69. členu (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega 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 izvirnega akta, zato zakon določa, da je postopek priprave izvirnega akta in njegovih sprememb enak, razen kjer obstajajo utemeljene razlike in zakon posledično določa drugačno obravnavo.

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

(1) V postopku priprave prostorskih aktov in drugih 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.

#### K 70. 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 299. člena tega zakona o uporabi osebnih in tajnih podatkov v prostorskem informacijskem sistemu

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

(1) Če občina ne sprejme prostorskega 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 okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb, sprejme prostorske akte država na račun občine.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka Ministrstvo pozove občino naj sprejme prostorske akte skladno z določbami tega zakona ter ji za to postavi ustrezen rok. V primeru, da občina v določenem roku tega ne stori, Ministrstvo 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 akt občine na način in po postopku, ki velja za državni prostorski načrt, vendar se šteje, da ima sprejeti akt pravno naravo občinskega prostorskega akta, ki ga nadomešča.

#### K 71. 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 aktivnemu 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.

#### **72. člen (sodno varstvo zoper prostorske akte in druge akte prostorskega načrtovanja)**

(1) Zoper uredbo o DPN, odlok o celovitem dovoljenju, odlok o OPN, odlok o OPPN, sklep o lokacijski preveritvi in sklep o odobritvi odstopanj od prostorskih aktov 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 izvedbenih prostorskih aktov iz prejšnjega odstavka tega člena, kolikor ti akti urejajo posamična razmerja, pri čemer je tožnik lahko oseba, katero izvedbeni prostorski akt zadeva, če vloga tožbo zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi.

(3) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti izvedbenih prostorskih aktov, 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 s 41. členom tega zakona, če vloga 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 v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če vloga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa varstva okolja in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega akta.

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

#### K 72. členu (sodno varstvo zoper prostorske akte in druge akte prostorskega načrtovanja):

Člen ureja sodno varstvo zoper izvedbene prostorske 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 vložitve 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 vložijo 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.

### **73. člen (sorodni predpisi in prostorski 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 pogoje in je v odnosu z prostorskimi akti praviloma specialen in naknaden. Sorodni predpisi so zlasti akti, s katerimi se vzpostavljajo 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.

(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 dosego namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med določbami obeh regulacij.

(3) Pripravlavec sorodnega predpisa mora seznaniti občino, v prostorske akte katere sorodni predpis posega ali na izvedljivost katerih vpliva, o nameri njegove priprave, in ji omogočiti, da nanj poda mnenje v roku, ki ni krajši od 30 dni. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN ali DPPN, 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) Če občina ali Ministrstvo oceni, da sorodni predpis posega v določbe in vsebine prostorskega akta ali njegovo izvedljivost do te mere, da je treba za usklajeno hkratno učinkovanje ali izvedljivost prostorskega akta le-tega najprej spremeniti, lahko zahteva, da se pred uveljavitvijo sorodnega predpisa najprej spremeni prostorski akt. V tem primeru se sprememba vodi po postopku, ki je s tem zakonom predpisan za revizijo OPN. Če pripravljavec sorodnega predpisa nasprotuje zahtevi po poprejšnji spremembi prostorskega akta, odloči o tem Komisija za prostorski razvoj.

(5) 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 – ZZK-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).

#### K 73. 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 ne-nazadnje doseže usklajeno delovanje oblastnih organov. Če pripravljavec oziroma skrbnik prostorskega akta oceni, da bi bila zaradi nastajajočega sorodnega predpisa potrebna predhodna sprememba prostorskega akta, lahko poda tak predlog, o čemer ultimativno odloči komisija vlade za prostorski razvoj.

V zadnjem odstavku so našteje 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.

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

### **74.člen**

#### **(pripravljavec, pobudnik in investitor DPN)**

Pripravljavec DPN je Ministrstvo. Pobudnik priprave DPN je ministrstvo, v čigar pristojnost sodi prostorska ureditev za katero daje pobudo. Investitor DPN je oseba, ki naroči njegovo izdelavo.



K 74. členu (pripravljaec, pobudnik in investitor DPN):

Člen opredeljuje tri ključne deležnike pri pripravi DPN. Opredelitev je specialna, saj zakon v 36. členu določa te deležnike generalno in dopušča, da se glede na specifike posameznega prostorskega akta ti lahko določijo tudi drugače. Pobudnik in investitor sta prisotna samo pri tistih aktih, ki se začenejajo 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.

## **2.1. Namen in vsebina DPN**

### **75. člen (namen DPN)**

(1) DPN je namenjen načrtovanju prostorskih ureditev državnega pomena, katerih izvedba je predvidena postopno, v daljšem časovnem obdobju (dolgoročno), po več vsebinsko zaključenih etapah ali ko je znan investitor njihove izvedbe.

(2) Z DPN se načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena, katerih zasnove so usklajene v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države.

(3) Z DPN se načrtujejo prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami tako, da se zagotovi kvalitetna in celostna obravnava prostora. Z DPN se določijo prostorski izvedbeni pogoji za podrobnejšo projektno obdelavo v projektni dokumentaciji v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

### K 75. členu (namen DPN)

Ta člen določa namen DPN. DPN je še vedno osrednji državni prostorski akt, s katerim 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 investitorjev. DPN je torej prvenstveno namenjen za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena, 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, ureditve s področja obrambe države ter ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave in kulturnih spomenikov – skratka vse take ureditve, katerih izvedba v celoti ni predvidena v eni etapi.

V drugem odstavku je določeno razmerje med DPN in plani, ki si na hierarhično višjem nivoju: z DPN se praviloma načrtujejo prostorske ureditve, katerih zasnove so bile predhodno usklajene v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države.

Tretji dostavek člena določa kako široko je treba zastaviti obseg načrtovanih ureditev: 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. S tem se zagotavlja kvalitetna 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 projektna dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.



## **76. člen (vsebina DPN)**

(1) DPN na grafični ali tekstualni način določi:

- najustreznejšo varianto načrtovane prostorske ureditve, če je to potrebno,
- območje DPN,
- bistvene prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor ter
- začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora za čas do pridobitve gradbenega dovoljenja za prostorske ureditve iz tega DPN če so taki ukrepi potrebni.

(2) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave DPN in vse druge dokumentacije, ki se pripravi v tem postopku.

### K 76. členu (vsebina DPN)

Člen določa vsebino DPN. Vsak DPN mora vsebovati načrtovane prostorske ureditve, območje, ki ga te zajemajo, in pa prostorske izvedbene pogoje za pripravo projektne dokumentacije v skladu s prepisi, ki urejajo graditev, ki je podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. DPN tako vsebuje grafični prikaz in opis območja ter same umestitve načrtovanih prostorskih ureditev s prostorskimi ureditvenimi pogoji. DPN pa lahko, če je to pomembno za izvedljivost načrtovanih ureditev po sprejemu DPN, tudi začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. dela tega zakona.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave DPN ter vse druge dokumentacije, ki jo je potrebno izdelati v njegovem postopku priprave, s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

## **77. člen (določitev območja DPN in prostorskih izvedbenih pogojev)**

(1) Območje DPN se določi z mejo, ki glede na danosti in omejitve v prostoru ter upoštevajoč podrobnost razpoložljivih strokovnih podlag zajame površine:

- za izvedbo in uporabo načrtovane prostorske ureditve,
- za bistvene prilagoditve obstoječe gospodarske infrastrukture in drugih obstoječih prostorskih ureditev,
- namenjene rešitvam za omilititev ali preprečitev negativnih vplivov načrtovane prostorske ureditve (potrebne rušitve objektov, omilitveni in izravnalni ukrepi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, rešitve za zmanjševanje neposrednih vplivov na stiku s sosednjimi območji ipd.) ter
- na katerih so predvideni objekti in drugi posegi v prostor, potrebni le v času gradnje načrtovane prostorske ureditve.

(2) Pri določanju območja DPN se upoštevajo tudi tveganja pri izvedbi načrtovane prostorske ureditve, ki nastanejo kot posledica tveganosti ukrepa, geoloških in hidroloških razmer, zahtevnosti tehnologije gradnje in drugih razlogov.

(3) Območje DPN se določi tako, da je mejo mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Prostorski izvedbeni pogoji se določijo na podlagi študije variant in drugih strokovnih podlag. Prostorski izvedbeni pogoji določajo zlasti:

- pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- pogoje glede križanj in potrebnih prestavitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključevanja objektov nanje,
- pogoje za uveljavljanje varstvenih interesov posameznih resorjev,
- merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje za začasno rabo prostora,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je to potrebno, ter
- druge pogoje in zahteve za izvajanje DPN, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

#### K 77. členu (določitev območja DPN in prostorskih izvedbenih pogojev)

Ta člen predpisuje, kaj je območje DPN, ter vsebinski in tehnični način določitve. V četrtem odstavku pa predpisuje, kako se določijo prostorski izvedbeni pogoji ter kaj ti praviloma določajo. Območje in prostorski izvedbeni pogoji se določijo glede na načrtovano prostorsko ureditev. Določi se tako območje, ki zajame vse, kar je treba na koncu izvesti, ter določijo tiste vrste prostorskih izvedbenih pogojev, ki so nujni za njeno pravilno umestitev, na kateri v fazi priprave projektne dokumentacije slonijo projektne rešitve in na podlagi katerih se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja nato preverja njihovo upoštevanje (skladnost z DPN).

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

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

- gre za prostorske ureditve gospodarske infrastrukture in priključkov nanje,
- gre za prostorske ureditve, za katere ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje,
- se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno pozitivno mnenje investitorja ali, če je prostorska ureditev iz DPN že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca,
- je na te prostorske ureditve podano pozitivno mnenje zadevnih mnenjedajalcev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in da
- DPN teh prostorskih ureditev izrecno ne prepoveduje.

(2) V primeru izpolnitve pogojev iz tretje do pete alineje prejšnjega odstavka se šteje, da je zagotovljena skladnost teh objektov s prostorskim aktom v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) 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.

#### K 78. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve)

Ker se v praksi mnogokrat izkaže potreba (v območju DPN pa možnost in razpoložljiv prostor), da bi se v območje DPN umestila kakšna prostorska ureditev (bodisi državnega, bodisi lokalnega pomena), ki s samim DPN ni bila načrtovana, umestitev takšne ureditve pa z vidika z DPN načrtovane ali na njegovi podlagi celo že izvedene prostorske ureditve ni problematična, zakon uvaja možnost reševanja tudi takšnih situacij.

Tipičen takšen primer je prečkanje območja DPN s komunalnim vodom, ki predstavlja občinsko gospodarsko javno infrastrukturo. Ker gre za prostorsko ureditev občinskega pomena, ta posledično ni načrtovana z DPN, ta pa je tudi razveljavil občinski prostorski akt, ki je poprej veljal na tem območju in ki je omogočal gradnjo takšne infrastrukture. V tem primeru tako občini ostane zgolj to, da skladno s 89. členom tega zakona državo zaprosi za možnost načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN, kar pa je vseeno zamudno. 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 v območje DPN po tem členu, kot tudi ta, da se skozi sistem mnenj zavaruje načrtovano ali izvedeno prostorsko ureditev državnega pomena.

Skupaj z možnostjo načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN iz 89. člena tega zakona in pa učinki DPN iz prvega odstavka 86. člena tega zakona (določitev delov ali ureditev občinskih prostorskih aktov, ki jih DPN spreminja), predstavlja ta rešitev enega od načinov, kako z DPN 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. 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 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.

## 2.2. Postopek priprave DPN

### 2.2.1. Odločanje o postopku priprave DPN

#### 79. člen (pobuda za pripravo DPN)

(1) Postopek priprave DPN se začne, ko pobudnik poda pobudo za njegovo pripravo, ki jo je predhodno uskladi s pripravljavcem.

(2) Pobuda temelji na odločitvah in usmeritvah, ki so bile usklajene in okoljsko presojane v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države. Če zasnove prostorske ureditve državnega pomena v teh dokumentih niso bile usklajene, je treba usklajenost doseči v postopku priprave DPN.

(3) Pobuda za pripravo DPN vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo, če je znan;
- analizo stanja na podlagi prikaza stanja prostora in okoljskih izhodišč ter opis razlogov za načrtovanje predlagane prostorske ureditve;
- opredelitev ciljev in razvojnih možnosti predlagane prostorske ureditve;
- utemeljitev skladnosti predlagane prostorske ureditve z nacionalnimi programi, strategijami in drugimi razvojnimi akti in dokumenti;
- informacijo o morebitnih predhodno izvedenih okoljskih presojah za predlagano prostorsko ureditev;
- opredelitev idejnih rešitev predlagane prostorske ureditve in njihovih območij, s predlogom njihovih izvedljivih variant ali utemeljitev ene rešitve, če načrtovanje v variantah ni smiselno;
- seznam vseh v pobudi upoštevanih splošnih smernic in podatkov ter njihovih virov;
- oceno stroškov priprave DPN in okvirno oceno investicijske vrednosti ostalih faz izvedbe skupaj s predvidenimi viri financiranja, če je na podlagi razpoložljivih podatkov to mogoče
- osnutek načrta sodelovanja javnosti iz drugega odstavka 80. člena;
- osnutek podrobnega časovnega načrta priprave DPN in eventualnih postopkov po njegovem sprejemu iz tretjega odstavka 80. člena.

(4) Če je prostorska ureditev iz pobude opredeljena z izvedljivimi idejnimi rešitvami v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu, pobuda vsebuje izvleček takega razvojnega dokumenta in tiste vsebine iz prejšnjega odstavka, ki jih ta razvojni dokument ne vsebuje in ki so potrebne za odločanje o postopku priprave DPN.

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

(6) Če pripravljavec prejme za določeno območje več pobud, oceni, ali bi bilo smiselno te pobude zaradi njihove funkcionalne ali teritorialne povezanosti združiti in zanje pripraviti en DPN. Če ugotovi, da je pobude smiselno združiti, pobudniki teh pobud te združijo pred njihovo objavo.

(7) Pripravljavec zagotovi objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh.

(8) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo konkretne smernice, s katerimi se opredelijo do variant iz pobude, in podajo konkretne usmeritve za načrtovanje prostorske ureditve, ter vse podatke in strokovne podlage iz njihove pristojnosti upravljanja in načrtovanja, 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, skupaj s konkretnimi smernicami podajo tudi mnenje ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(9) Lokalni nosilci urejanja prostora v roku iz prejšnjega odstavka podajo konkretne smernice s področij izvajanja njihovih lokalnih javnih služb ter usmeritve, povezane z njihovimi interesi v območju pobude, in sicer z vidika izvedenih prostorskih ureditev, prostorskih ureditev, načrtovanih z obstoječimi prostorskimi akti, ter prostorskih ureditev, ki jih šele načrtujejo. Lokalni nosilci urejanja prostora podajo tudi vse podatke iz njihove pristojnosti, ki so pomembni za nadaljnjo pripravo, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

(10) Javnost lahko najmanj v roku 30 dni od objave pobude nanjo poda predloge. Pripravlavec in pobudnik lahko zaradi podrobnejše vključitve javnosti organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v odločanje o postopku priprave DPN.

#### K 79. členu (pobuda za pripravo DPN)

DPN je prostorski akt, katerega priprava se začne na podlagi pobude, ki jo poda ministrstvo, v čigar delovno področje sodi prostorska ureditev državnega pomena, za načrtovanje katere daje pobudo. Glede na vsebinsko zahtevnost te dokumentacije (praviloma jo izdelata prostorski načrtovalec skupaj s skupino področnih strokovnjakov, naroči pa jo investitor priprave DPN) in ker predstavlja temelj nadaljnega dela pri pripravi DPN, je nujna predhodna uskladitev te dokumentacije med pobudnikom in pripravljavcem – torej, njuno usklajeno delovanje že pri pobudi.

V drugem odstavku je določeno, da mora pobuda prvenstveno temeljiti na odločitvah in usmeritvah za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena, ki so bile usklajene in okoljsko presojane že v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države – torej, da je bil že na tem nivoju opravljen tehten in medresorsko skladen premislek o tem, kakšne državne ureditve naj se sploh načrtujejo in kako so skladne s preostalimi razvojnimi ali varstvenimi cilji države. Zato so v četrtem odstavku navedeni »odpustki« od siceršnje vsebine pobude, ki je določena v tretjem odstavku tega člena, če so bile v planskih dokumentih možne variante že obravnavane. Vseeno pa drugi odstavek hkrati pušča odprto tudi možnost, da se postopek še vedno lahko začne s pobudo, ki mora obsegati vse navedene vsebine iz tretjega odstavka tega člena, in da je treba usklajenost zasnov doseči v postopku priprave DPN. To pomeni, da bo treba namesto v planskih dokumentih usklajeno rešitev poiskati šele pri pripravi izvedbena prostorskega akta.

Tretji odstavek natančno določa, kaj vse mora pobuda vsebovati in kako mora biti pripravljena. Jedro pobude predstavlja opredelitev predlaganih prostorskih ureditev z idejnimi rešitvami, s predlogom njihovih lokacij in možnih variant le-teh. Ker gre za fazo pobude, torej za začetno fazo, je temu primerna tudi zahtevana natančnost te dokumentacije, in se v nadaljnjih fazah postopka povečuje. Kljub temu mora biti dokumentacija že v tej fazi dovolj natančna, da, na podlagi vseh javno razpoložljivih podatkov, omogoča pripravo predlogov izvedljivih variant načrtovanih prostorskih ureditev ali utemeljitve, če variante niso smiselne, in pa že določiti tudi njihovo okvirno območje, v katerem je potrebno pridobiti konkretne smernice in druge podatke. Prav tako pa mora biti dokumentacija pripravljena tako, da bo omogočala ugotovitev oziroma odločitev glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. V ta namen mora pobudnik izhajati iz vseh javno razpoložljivih podatkov. V četrtem odstavku pa omogoča, da če je prostorska ureditev iz pobude opredeljena z izvedljivimi idejnimi rešitvami v kateremkoli od navedenih dokumentov, pobuda vsebuje izvleček takega dokumenta in dodajo se le tiste vsebine iz tretjega odstavka, ki jih ta izvleček ne vsebuje.

Peti odstavek določa, da če je investitor uporabnik javnih financ, pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih financah. S tem se ohranja povezljivost dokumentacije s področja prostorskega načrtovanja in dokumentacije na področju javnih financ.

Šesti 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.

Sedmi odstavek nalaga pripravljavcu objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki v skladu s

sedmim in osmim odstavkom tega člena nanjo podajo konkretne smernice, vse podatke in strokovne podlage, ki so se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve in s katerimi razpolagajo, pa niso javno razpoložljivi, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, pa v istem dokumentu (konkretnih smernicah) podajo tudi mnenje ali je treba izvesti celovito presajo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. 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 DPN tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (deseti odstavek).

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

(1) Prejete konkretne smernice, podatki, strokovne podlage in predlogi javnosti se analizirajo. V roku 30 dni izdelovalec pripravi analizo (v nadaljnjem besedilu: analiza smernic), iz katere mora biti razvidno, katere podatke in strokovne podlage je še treba pridobiti, koga v postopek še vključiti, kakšen je obseg s tem povezanih nalog in ali v območju predlagane prostorske ureditve obstajajo nasprotujoči si javni interesi. Na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, Ministrstvo poda mnenje, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti celovito presajo vplivov na okolje.

(2) Investitor lahko pripravi načrt sodelovanja javnosti s predlogi dejavnosti povezanih z obveščanjem in sodelovanjem javnosti v postopku priprave DPN in eventualno v postopkih po njegovem sprejemu. Načrt mora investor uskladiti s pobudnikom in pripravljavcem. Načrt vsebuje najmanj:

- seznam strokovne in druge javnosti, ki se jih načrtovana ureditev tiče;
- načrtovane aktivnosti povezane z obveščanjem in sodelovanjem javnosti, vključno s podatki o kraju in okvirnem časovnem poteku teh aktivnosti po posameznih fazah priprave DPN in eventualno v postopkih po njegovem sprejemu;
- kontaktne podatke oseb, zadolženih za izvedbo teh aktivnosti.

(3) Pripravljavec pripravi ter z investitorjem in pobudnikom uskladi podrobni časovni načrt priprave DPN in eventualno tudi postopkov po njegovem sprejemu. Časovni načrt vsebuje najmanj:

- posamezne faze postopka, bistvene mejnike in okvirne roke za njihovo trajanje;
- odločitve, ki jih je treba v tem postopku pridobiti;
- nosilce urejanja prostora, javnost in druge v postopek vključene udeležence;
- ocena sredstev, potrebnih za izvedbo postopka.

(4) Analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt priprave DPN se spremljajo, v skladu s potekom postopka in opravljenimi aktivnostmi dopolnjujejo in ažurno objavljajo v prostorskem informacijskem sistemu.

#### K 80. 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, investitorja in ostale udeležence priprave DPN 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 vsebino analize smernic. Vzporedno s pripravo te dokumentacije pa mora ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, zavzeti tudi mnenje o tem, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti tudi celovito presajo vplivov na okolje. To mnenje predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v sklep o pripravi DPN, ki ga sprejme vlada v skladu s 81. členom tega zakona.

Skupaj z analizo smernic lahko investor 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 priprave DPN vključiti, ter določi tudi svojo kontaktno osebo. S takim načrtom investor aktivno obravnava javnost kot relevantnega sogovornika v procesu nastajanja DPN 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 ga investor lahko nadgradi in prilagodi konkretnim načrtovalskim izzivom.



Tretji dokument, ki se v postopkih priprave DPN že sedaj pripravlja, je terminski oz. časovni načrt priprave DPN, ki se na začetku priprave DPN zastavi z vnosom vseh zakonskih rokov ter pogodbenih rokov, ki jih investitor dogovori z izdelovalci DPN in strokovnih podlag. Časovni načrt omogoča vpogled v potek in trajanje procesa,

Vsi ti dokumenti dajejo informacije, ki so potrebne za pripravo sklepa o pripravi DPN, kot ga določa 81. člen tega zakona. Ne glede na to pa to niso dokumenti, ki bi zgolj nastali na začetku priprave DPN, ampak je potrebno njeno sprotno spremljanje in dopolnjevanje, saj je namen, da se v prostorskem informacijskem sistemu objavljajo ažurne informacije o postopku priprave DPN.

## **81. člen (sklep o pripravi DPN)**

(1) Na podlagi dokumentov iz prejšnjega člena pripravljavec pripravi sklep o pripravi DPN, ga uskladi z njegovim pobudnikom in ga skupaj s pobudnikom pošlje v obravnavo vladi. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo v sklepu opredeljene naloge, zaradi vprašanj njihovega obsega, financiranja ali rokov odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji predložita sklep v obravnavo in potrditev preden ga pošljeta v obravnavo vladi.

(2) Sklep o pripravi DPN vsebuje:

- cilje načrtovane prostorske ureditve;
- 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;
- opis variant, ki se preverijo v študiji variant;
- odločitev o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje in obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- navedbo pobudnika in investitorja DPN ter sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo DPN;
- obveznosti pobudnika, pripravljavca, investitorja in nosilcev urejanja prostora glede zagotavljanja podatkov, strokovnih podlag in DPN ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo DPN.

(3) Sklep o pripravi DPN sprejme vlada in ga pošlje pripravljavcu, pobudniku, investitorju in vsem sodelujočim nosilcem urejanja prostora. Pripravljavec objavi sklep in območje predvidenih variant v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh.

(4) Zoper odločitev o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje je dovoljen upravni spor.

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

(6) Pobudnik in pripravljavec sta do uveljavitve DPN pristojna za nadzor nad pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju priprave DPN, 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.

### K 81. členu (sklep o pripravi DPN)

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi DPN, 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 sklepa to potrebno.

Novost je tudi že v obrazložitvi k 80. členu omenjena v sklep o pripravi DPN integrirana odločitev o tem, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje. Ker se sklep o pripravi DPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi ugotovitev, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti celovito presojo vplivov na okolje, skupaj z obrazložitvijo razlogov, če presoja ni potrebna, kot to zahteva Člen 3(7) SEA Direktive. Zato je v



četrtem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva Aarhuška konvencija.

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 priprave DPN (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o pripravi DPN pripravi pripravljavec in ga uskladi s pobudnikom, sprejme pa ga vlada. Sklep in območje predvidenih variant je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnih straneh pripravljavca.

Po sprejemu sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VIII. dela tega zakona.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da sta pobudnik in pripravljavec do uveljavitve DPN dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju DPN, ki se pripravlja, 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.

## **2.2.2. Načrtovanje variant in priprava DPN**

### **82. člen (študija variant)**

(1) Prostorska ureditev se praviloma načrtuje v variantah glede njene lokacije, območja ali drugih možnosti, ki upoštevajo namen in cilje te ureditve ter območje, ki je za njeno načrtovanje na voljo. Če se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, je treba razloge za to posebej utemeljiti. V tem primeru se za prostorsko ureditev pripravi ena varianta.

(2) Izdelovalec izdelava študijo variant, v kateri se variante načrtujejo, ovrednotijo in primerjajo ali utemeljijo s prostorskega, varstvenega, funkcionalnega in ekonomskega vidika ter ocenijo z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju. Vsebine študije variant morajo biti med seboj usklajene in se ne smejo podvajati, lahko pa se združujejo. V študiji variant se obravnavajo in uskladijo različne potrebe, interesi in javne koristi razvoja in varstva, pri tem pa si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva varianta. Če sprejemljive variante ni mogoče najti, se obravnavajo variante, pri katerih lahko ena javna korist prevlada nad drugo.

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

(4) Na podlagi rezultatov vrednotenja iz drugega odstavka tega člena se opravi sintezna primerjava izvedljivih variant in izbor najustreznejše variante. Podajo se tudi predlogi za potrebne optimizacije in usmeritve za pripravo DPN.

(5) Če izvedljivih variant ni, se obravnava taka varianta, ki izpolnjuje pogoje za prevlado ene javne koristi nad drugo. Izbor najustreznejše variante se opravi na podlagi opredelitve Komisije za prostorski razvoj do prevlade.

(6) Najustreznejša varianta prostorske ureditve se določi kot situacijski prikaz te ureditve v obliki osi in območja ali v drugi obliki, ki glede na razpoložljive podatke, idejne rešitve in druge strokovne podlage, prikaže njeno dopustno lego v prostoru. Območje najustreznejše variante je območje, namenjeno eventualni podrobnejši obdelavi prostorskih ureditev v DPN. Območje se določi tako, da se zajamejo območja, za katera se glede na razpoložljive podatke in strokovne podlage za pripravo študije variant ocenjuje, da so potrebna za njeno izvedbo, nadaljnjo podrobnejšo obdelavo in ob upoštevanju možnih sprememb rešitev prostorske ureditve v fazi javne razgrnitve in obravnave osnutka DPN.

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

(8) Pripravlavec in pobudnik lahko v času priprave študije variant zaradi podrobnejše vključitve javnosti organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v njeno pripravo. Vključitev javnosti se zagotovi na način, kot je predviden za seznanitev in sodelovanje javnosti z osnutkom DPN. Stališče do predlogov in pripomb javnosti se objavi najkasneje do takrat, ko pripravlavec obvesti javnost o javni razgrnitvi DPN. Za usklajevanja interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(9) Če izbor najustreznejše variante temelji na odločitvah in usmeritvah, ki so bile usklajene in okoljsko presojane na način, predviden za izbor variante v študiji variant, v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države, študije variant ni treba izdelati.

#### K 82. členu (študija variant)

Člen ureja nadaljevanje načrtovanja prostorskih ureditev, za katere se pripravlja DPN, po pridobljenih vhodnih podatkih in določitvi udeležencev v postopku ter njihovih nalog. Izdelajo se vse strokovne podlage, ki so potrebne za vrednotenje in primerjavo variant iz predpisanih vidikov. Zakon tudi omogoča, da se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, vendar pa je potrebno razloge za to posebej utemeljiti, rešitev pa presoditi iz enakih vidikov, kot so predvideni za variante, saj bo le tako ugotovljena njena sprejemljivost in izvedljivost (prvi odstavek).

V drugem odstavku je posebej poudarjeno, da se v študiji variant obravnavajo in uskladijo različne potrebe, interesi in javne koristi razvoja in varstva, in da si je treba pri tem prvenstveno prizadevati, da se 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. Ta postopek na novo ureja 15. člen tega zakona.

Nadalje v četrtem in petem odstavku določa, kako se določi najustreznejša varianta: s sinteznim vrednotenjem, če pa je treba izvesti tudi postopek prevlade ene javne koristi nad drugo, pa tudi s pomočjo opredelitve Komisije za prostorski razvoj Vlade RS. Člen določa tudi, kako se določi oz. prikaže najustreznejša varianta in njeno območje (šesti odstavek).

Zakon na tem mestu ureja tudi področje celovite presoje vplivov na okolje (v tretjem odstavku predvideva izdelavo okoljskega poročila, če je za DPN potrebno izvesti celovito presojlo vplivov na okolje), ter usklajuje pripravo investicijske dokumentacije, če je investitor uporabnik javnih financ (v sedmem odstavku enači študijo variant s predinvesticijsko zasnovo).

V osmem odstavku se nahajajo določbe, ki omogočajo seznanitev javnosti na način, kot je v 83. členu sicer predviden za seznanitev javnosti z osnutkom DPN. Seznanitev s študijo variant sicer ni obvezna, saj je vedno tudi ni smiselno opraviti ločeno od seznanitve z samim osnutkom DPN. Ne glede na to pa je smiselno omogočiti, da se javnost vključi že v sam proces izbora najustreznejše variante, 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.

V devetem odstavku tudi za pripravo študije variant zakon omogoča olajšavo, če je bil izbor najustreznejše variante opravljen na način, predviden za izbor variante v študiji variant, v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države, saj v takem primeru tega dela postopka ni treba ponovno opraviti.

### **83. člen (osnutek DPN)**

(1) Za najustreznejšo varianto iz prejšnjega člena se na podlagi predlogov za potrebne optimizacije in usmeritev za pripravo DPN pripravijo eventualne podrobnejše idejne rešitve in druge potrebne strokovne podlage, na podlagi katerih se prostorske ureditve po potrebi podrobneje umestijo v prostor. Za tako pripravljeno najustreznejšo varianto s pomočjo okoljskega poročila izdelovalec izdelava osnutek DPN.

(2) Pripravlavec in pobudnik morata omogočiti javnosti seznanitev z osnutkom DPN z njegovo javno razgrnitvijo, ki traja najmanj 30 dni, in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. Če predhodno ni bila razgrnjena, se skupaj z osnutkom DPN razgrne tudi študija variant. Če je treba

izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se razgrne tudi okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(3) Pripravlavec in pobudnik javno objavita zlasti podatke o:

- času in kraju javne razgrnitve in obravnave,
- naslovu, kjer je gradivo razgrnjeno, ter
- načinu in roku dajanja predlogov javnosti.

(4) Pripravlavec in pobudnik obvestita javnost o javni razgrnitvi najmanj v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, občine pa na svojih spletnih straneh, lahko pa tudi na drug način, ki doseže javnost.

(5) Javna razgrnitev se izvede na območju občin, ki jih zajema območje DPN, ter na sedežu pripravljavca in pobudnika. Če se razgrinja tudi študija variant, se javna razgrnitev izvede tudi na območju občin, ki ji zajemajo območja primerjanih variant. Javna obravnava se izvede v občini, kjer je načrtovana prostorska ureditev. Če je občin več, se javne obravnave lahko združujejo.

(6) Javnost lahko v času javne razgrnitve poda predloge in pripombe na razgrnjeno gradivo.

(7) V času javne razgrnitve lokalni nosilci urejanja prostora pripravljavcu podajo mnenje o upoštevanju smernic z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb ter druge pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo. Poleg mnenja lahko občine podajo tudi projektne pogoje za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8) Prejeti predlogi in pripombe javnosti ter mnenja iz prejšnjega odstavka se proučijo. V roku 60 dni pripravljavec in pobudnik do njih zavzameta stališče ter ga objavita v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh. Če se predlogi in pripombe ali mnenja nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet osnutka DPN, se do njih v stališčih ni treba opredeliti. Če na podlagi stališč nastanejo spremembe, pobudnik in pripravljavec zagotovita seznanitev javnosti s spremenjenimi rešitvami.

(9) Najkasneje v času javne razgrnitve je treba v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, na podlagi osnutka DPN in okoljskega poročila ugotoviti, ali je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahtevati njegovo dopolnitev, sicer se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno.

(10) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala pri celoviti presoji vplivov na okolje, se rok iz drugega odstavka tega člena nadomesti z rokom, dogovorjenim v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

### K 83. členu (osnutek DPN)

Po izboru variante se na podlagi predlogov za potrebne optimizacije in usmeritev za pripravo DPN, ki jih določi študija variant, za to varianto pripravijo eventualne podrobnejše idejne rešitve in druge potrebne strokovne podlage. S pomočjo teh idejnih rešitev in strokovnih podlag ter s pomočjo optimizacij iz okoljskega poročila v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izdelovalec izdelava osnutek DPN. Osnutek DPN naj bi prostorsko ureditev umestil s tolikšno natančnostjo, kot je nujno potrebna za projektno obdelavo teh ureditev tudi po preteku več let od sprejema DPN, saj je ta načrt, kot omenjeno v obrazložitvi 75. člena tega zakona, namenjen postopnemu in dolgoročnemu izvajanju načrtovanih prostorskih ureditev. Ker se lahko v tem času spremenijo tako potrebe kot tudi npr. tehnologija, 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 sprememb DPN. To pomeni, da je smiselno določiti nujne robne pogoje, ki jih ni dovoljeno preseči kljub spremenjenim potrebam.

Ostali odstavki (drugi do deseti) določajo obveznost seznanitve javnosti z osnutkom DPN, če predhodno niso že bile razgrnjene, tudi s študijo variant, in z okoljskim poročilom v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je treba izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje. Določajo podatke, ki jih je treba objaviti in način njihove objave, pravice javnosti, ter naloge občin, kot lokalnih nosilcev urejanja prostora, da podajo mnenje na razgrnjeno gradivo. Pripravljavec in pobudnik sta zadolžena za pripravo utemeljenih odgovorov na podane pripombe in predloge, pri tem pa ju zakon odvezuje od odgovarjanja na pripombe, ki se ne nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet DPN. Po presoji se odločita tudi za dodatno seznanitev s spremenjenimi rešitvami, ki jo izvedeta v obsegu in vsebini sprememb primerno.

Deveti odstavek nalaga, da je treba najkasneje v času javne razgrnitve ugotoviti, ali je okoljsko poročilo ustrezno. To pomeni, da se glede na kompleksnost ali zahtevnost načrtovanih ureditev ustreznost okoljskega poročila lahko ugotavlja tudi prej – torej prej javno razgrnitvijo. Deseti odstavek pa v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, nalaga, da se roki za seznanitev javnosti nadomestijo z roki v skladu s temi predpisi, če čeli država članica sodelovati pri celoviti presoji vplivov na okolje.

#### **84. člen (predlog DPN)**

(1) Ob upoštevanju stališč do pripomb in predlogov javnosti ter mnenj občin iz prejšnjega člena izdelovalec izdelava predlog DPN, po potrebi dopolni okoljsko poročilo ter pojasni, kako so bile upoštevane smernice nosilcev urejanja prostora in predlogi javnosti.

(2) Pripravljaec zagotovi objavo predloga DPN z okoljskim poročilom v prostorskem informacijskem sistemu. Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenja.

(3) Državni nosilci urejanja prostora se v mnenjih 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. Če nosilec urejanja prostora ugotovi, da ne bo mogel izdati pozitivnega mnenja, mora o bistvenih razlogih za to v 21 dneh od prejema vloge obvestiti pripravljavca.

(4) Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predloga DPN na okolje. Na podlagi teh mnenj Ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje.

#### K 84. členu (predlog DPN)

Člen določa ravnanje z osnutkom DPN po zavzetju stališčih do pripomb in predlogov javnosti in občin, in predvideva njegovo dopolnitev v predlog. V sklopu priprave predloga je potrebno preveriti tudi, ali je zaradi sprememb potrebno dopolniti tudi okoljsko poročilo.

Drugi odstavek nalaga pripravljavcu objavo predloga DPN v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni nosilci urejanja prostora, ki nanj podajo mnenja.

V četrtem odstavku je določeno, da se nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v istem dokumentu (mnenju) opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predloga DPN na okolje. Na podlagi teh mnenj Ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje, ki predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v uredbo o DPN, ki jo sprejme vlada v skladu z 85. členom tega zakona.

### **2.2.3. Sprejem DPN**

#### **85. člen (sprejem DPN)**

(1) Po pridobitvi mnenj izdelovalec uskladi in po potrebi dopolni predlog DPN. Pripravljavec in pobudnik pošljeta DPN skupaj z mnenjem o sprejemljivosti njegovih vplivov v obravnavo vladi. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo rešitve v DPN odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in potrditev preden ga pošljeta v obravnavo vladi. Vlada odloči o sprejemljivosti vplivov DPN na okolje in sprejme DPN.

(2) DPN vlada sprejme z uredbo, ki vsebuje:

- odločitev o sprejemljivosti vplivov DPN na okolje, kot izhaja iz mnenja Ministrstva,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog ter kje so na vpogled,
- začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, če so taki ukrepi potrebni,
- identifikacijsko številko DPN, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,
- navedbo aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe) in

- uveljavitveni rok.
- (3) Zoper odločitev o prevladi in odločitev o ustreznosti vplivov plana je dovoljen upravni spor.
- (4) Z dnem objave uredbe v Uradnem listu Republike Slovenije se DPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

#### K 85. členu (sprejem DPN)

Člen v prvem odstavku določa podlage za pripravo dopolnjenega predloga DPN in nosilca njegove izdelave, pri čemer je novost glede na prvotno ureditev tudi tu vključitev Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, če je glede na nedorečeno vsebino DPN to potrebno.

Novost je tudi že v obrazložitvi k 84. členu omenjena v uredbo o DPN integrirana odločitev o tem, ali so vplivi izvedbe DPN na okolje sprejemljivi. Ker se uredba o DPN objavi tako v Uradnem listu RS kot skupaj z DPN v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi odločitev o sprejetem DPN, kot to zahteva Člen 9 SEA Direktive. Zato je v tretjem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva Aarhuška konvencija.

DPN skupaj s predlogom uredbe pripravljavec in pobudnik pošljeta vadi v obravnavo in sprejem. V drugem odstavku je zahtevana vsebina uredbe, s katero vlada sprejme DPN. Glede na to, da se z vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema ponuja možnost, da se pomanjkljivost objavljanih grafičnih delov DPN ustrezno uredi in se tako grafične dele (skupaj s tekstualnimi deli) 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. 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 t.i. 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, začasne ukrepe, če jih bo treba določiti, prehodne določbe, seznam prostorskih aktov, ki jih razveljavlja (končne določbe) in uveljavitveni rok.

#### **86. člen (učinki uveljavitve DPN)**

(1) 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.

(2) Z dnem uveljavitve DPN se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni sorodni predpisi v delih, kjer javna korist z naslova načrtovane prostorske ureditve prevlada nad javno koristjo, ki je izkazana na podlagi sorodnega predpisa.

(3) Investitor načrtovane prostorske ureditve je v času veljavnosti DPN pristojen za nadzor nad pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega DPN, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Investitor v ta namen izdaja mnenja pripravljavcem teh aktov in o njih obvešča pobudnika in pripravjavca DPN.

(4) Z dnem uveljavitve DPN lahko investitor dostopa na zemljišča v območju DPN in izvaja meritve in raziskave terena ter z njimi povezana dela za izdelavo geodetskega načrta ter projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, opravlja pa lahko tudi dela, povezana z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in odškodnin ter začne s postopki za ureditve mej (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela).

(5) Investitor priporočeno s povratnico obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom izvajanja teh del. Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu investitorja izvajajo pripravljalna dela. Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je investitor dolžan plačati odškodnino po pravilih civilnega prava.

#### K 86. členu (učinki uveljavitve DPN):



Člen z dnem uveljavitve DPN ustvarja domnevi, da so (delno ali v celoti) spremenjeni tako prostorski akti občin, ki jih območje DPN prekrije, kot tudi sorodni predpisi v delih, kjer javna korist z naslova načrtovane prostorske ureditve prevlada nad javno koristjo iz sorodnega predpisa, če je bil v postopku priprave DPN izvedena tudi prevlada ene javne koristi nad drugo v skladu s 15. členom tega zakona. Ta rešitev je potrebna da se izognemo nejasnostim, ki jih lahko povzročijo nasprotujoče se določbe DPN ter občinskih prostorskih aktov ali sorodnih predpisov.

Člen z dnem uveljavitve DPN nalaga investitorju priprave tega DPN spremljanje priprave občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega DPN, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Investitor v ta namen izdaja mnenja pripravljavcem teh aktov in o njih obvešča pobudnika in pripravjavca DPN.

Po sprejemu uredbe o DPN oz. na njeni podlagi investitor prične z izdelavo projektne dokumentacije. Poskrbi tudi za izdelavo geodetskega načrta, ureditev mej in izdelavo načrta parcel. V ta namen za izvedbo za to potrebnih del 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 investitor lastniku zemljišča dolžan plačati odškodnino za morebitno škodo, ki nastane pri izvajanju ti. pripravljalnih del. Investitor pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vloži 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.

## **2.3. Revizija DPN**

### **87. člen (revizija DPN)**

(1) Revizija se izvede tako, da se postopek priprave sprememb in dopolnitev DPN v skladu s tem zakonom ne izvede, ampak pripravljavec in pobudnik pošljeta predlog njegovih sprememb in dopolnitev v obravnavo vladi, ta pa jih sprejme z uredbo.

(2) Revizija DPN se izvede v primeru sprememb DPN, če:

- gre za odpravo neskladja med posameznimi določbami DPN ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom in je to neskladje posledica očitnih napak;
- gre za uskladitev s sorodnimi predpisi iz 71. člena tega zakona;
- je treba spremeniti določbe o etapnosti izvajanja DPN;
- gre za druge očitne napake, kot je navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd..

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se revizija ne sme uporabiti za spremembe DPN, če bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

#### K 87. členu (revizija DPN):

Revizijski postopek je postopek sprememb DPN, ki ne predstavlja novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč gre za odpravo neskladij med grafičnim in tekstualnim delom DPN, ali za odpravo neskladij med DPN in naknadno sprejetimi sorodnimi predpisi, ki vplivajo na izvedbo določb DPN, kakor tudi za odpravo raznih napak.

Postopek revizije je postopek, v katerem ni potrebno izvesti nobene faze priprave DPN, ampak pripravljavec in pobudnik podata predlog njegovih sprememb na vlado, ki jih sprejme z uredbo. Naveden je ozek nabor primerov, dodan je pa tudi pogoj, da revizije ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

## **2.4. Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju**

### **88. člen**



### **(sodelovanje države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve 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 delovno področje 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 in prostorskega akta ter druge medsebojne obveznosti, pomembne za pripravo takega akta.

(2) Prostorsko ureditev, ki je 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 potrditi prostorske akte iz tega člena pred njihovim sprejetjem.

#### K 88. členu (sodelovanje države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena)

Člen določa, da lahko država, 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 primernejše (npr. priprava prostorskega akta za obvoznico določenega naselja ali priključka na območju naselja). 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 t.i. 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.

### **89. člen**

#### **(načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN)**

(1) Če s tem ni onemogočena izvedba in uporaba z DPN določenih prostorskih ureditev in če s tem soglašata vlada, lahko na območju DPN občina načrtuje prostorske ureditve iz svoje pristojnosti.

(2) Občina, ki namerava načrtovati prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na območju DPN, po predhodni uskladitvi z investitorjem v tem načrtu načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev iz tega DPN že zgrajena in predana v uporabo, njenim upravljavcem, vladi pošlje pobudo, v kateri:

- utemelji potrebo po poseganju v območje DPN,
- opiše načrtovano prostorsko ureditev,
- opredeli območje, na katerem namerava načrtovati ter
- navede prostorski akt iz svoje pristojnosti, ki bi ga na tem območju pripravila.

(3) Območje iz prejšnjega odstavka mora biti opredeljeno tako, da ga je mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Pobudi občina priloži mnenje investitorja ali upravljavca, iz katerega je razvidno območje, za katerega je bila uskladitev z občino dosežena.

(4) Vlada preveri možnost izvedbe in uporabe z DPN določenih prostorskih ureditev z vidika nameravane prostorske ureditve občine in v roku 90 dni izda soglasje ali pobudo občine s sklepom zavrne. Izdano soglasje velja za pripravo prostorskega akta, ki ga je občina navedla v pobudi iz drugega odstavka tega člena, razen če vlada v soglasju ne določi drugače. Izdano soglasje ne šteje za mnenje k samim prostorskim ureditvam iz občinske pristojnosti, ki jih bo občina na območju DPN načrtovala.

(5) Če vlada soglašata z načrtovanjem na območju DPN, lahko občini s soglasjem predpiše tudi predhodne pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega akta. Ti pogoji se ne štejejo za smernice ali mnenje nosilcev urejanja prostora v postopku priprave občinskega prostorskega akta.

(6) Po sprejemu občinskega prostorskega akta iz drugega odstavka tega člena vlada ugotovi, ali DPN zaradi takega akta v določenem delu ali v celoti preneha veljati. Prenehanje veljavnosti celotnega DPN ali njegovega dela ugotovi vlada z uredbo. Če ugotovi, da ta načrt ne preneha veljati, to ugotovi s sklepom.

#### K 89. členu (načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN)

V tem členu je določeno, da lahko v območju 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 uporabno. 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 lahko spremeni (praviloma se lahko le zmanjša, ne pa tudi poveča) le s spremembo DPN po postopku revizije iz 87. člena tega zakona, saj so vse faze načrtovanja, vključno s seznanitvami javnosti opravljene v postopku priprave prostorskega akta, s katerim občina načrtuje v območju DPN. Določbe tega člena se smiselno upoštevajo tudi v primeru, da namerava prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na območju DPN načrtovati več občin.

## **2.5. Prenehanje veljavnosti DPN**

### **90. člen (prenehanje veljavnosti DPN)**

(1) DPN preneha veljati, ko je izveden. Šteje se, da je DPN izveden, ko so z njim predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) DPN lahko preneha veljati le v delu, ki je izveden, pod pogojem, da s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev. Šteje se, da je izveden tudi, ko vlada v skladu s prejšnjim členom občini na območju DPN dopusti načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena in nato ugotovi, da je zaradi njih ta DPN na določenem območju ali v celoti prenehal veljati. Izvedenost celotnega DPN ali njegovega dela ugotovi vlada z uredbo po postopku revizije v skladu s 87. členom tega zakona.

(3) Po prenehanju veljavnosti DPN za območje, na katerem so izvedeni trajni objekti, veljajo pravila državnega prostorskega reda in režimi, ki jih za te objekte določajo področni predpisi. Ostalo območje se ureja z občinskimi prostorskimi akti v skladu s smernicami iz DPN, ki ga občine sprejmejo po postopku revizije v skladu s 107. členom tega zakona, pri čemer smernice iz DPN zagotovi upravljavec ureditve, ki je bila načrtovana z DPN. Določbe razveljavljenega DPN se uporabljajo do uveljavitve občinskega prostorskega akta iz tega odstavka.

#### K 90. členu (prenehanje veljavnosti DPN)

Člen določa pogoje za prenehanje veljavnosti DPN ter postopke, ki jih morata v zvezi s tem izvesti država oziroma občina: ali to ugotovi država sama (izvedenost v skladu s predpisi, ki urejajo graditev) ali pa na podlagi prostorskega akta, ki ga sprejme občina na podlagi soglasja v skladu s 89. členom tega zakona.

Člen nadalje določa, kaj velja na območju ali delu območja razveljavljenega DPN: na območju izvedenih trajnih objektov veljajo pravila Državnega prostorskega reda iz 2. poglavja II. dela tega zakona; zunaj tega, na območjih, ki so bila v območje DPN vključena tekom njegove priprave zato, ker so bila potrebna tudi za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev, z dnem njihove izvedbe pa niso več potrebna, pa veljajo občinski prostorski akti, ki jih občine pripravijo upoštevajoč smernice upravljavca izvedene prostorske ureditve državnega pomena.

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

### **3.1. Namen in vsebina OPN**

#### **91. člen (namen OPN)**

(1) Z OPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena, določa namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

(2) OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen na območjih, kjer:

- je z OPN predvidena izdelava OPPN,
- je po tem zakonu ali na podlagi OPN treba izvesti lokacijsko preveritev.

(3) OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz tretjega odstavka 49. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in občinskim prostorskim planom.

#### K 91. členu (namen OPN):

OPN je temeljni in edini dejansko obvezni prostorski 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 oziroma se bo izvedla lokacijska preveritev, na teh območjih OPN nima narave podlage dovoljevanje gradenj, ampak se ta ustvari šele s sprejemom takega OPPN oziroma z izvedbo lokacijske preveritve. Enako velja za lokacijsko preveritev, kjer in kadar se ta izdela neposredno na podlagi določb tega zakona.

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.

### **92.člen (vsebina OPN)**

(1) Z OPN se določi:

- ureditveno območje naselij,
- območje za dolgoročni razvoj naselij,
- druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve iz 25. člena tega zakona,
- območja, za katera se pripravijo OPPN, ter usmeritve in pogoje za njihovo pripravo,
- območja, za katera se izvede lokacijska preveritev, ter usmeritve in pogoje za njeno izvedbo
- območja namenske rabe prostora in
- prostorske izvedbene pogoje.

(2) Vsebine iz tretje do sedme alineje prejšnjega odstavka se določijo po enotah urejanja prostora.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave OPN.

#### K 92. členu (vsebina OPN):

Člen določa vsebino OPN. Ta v osnovi določi temeljno razdelitev prostora na ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja (in posledično preostanek – odprti prostor). Določi tudi območja, kjer bo pripravljen OPPN in kjer bo izvedena lokacijska preveritev, pri čemer gre pri slednji za tista območja, kjer to obveznost določi občina (glej drugi odstavek 123. člena), in ne območja, kjer lahko do lokacijske preveritve pride po samem zakonu (glej prvi odstavek 123. člena). Za celotno območje občine OPN tudi določi namensko rabo prostora in pa prostorske izvedbene pogoje za vse načrtovane prostorske ureditve.

Območja za pripravo OPPN in lokacijsko preveritev, druga ureditvena območja, namenska rabe prostora in prostorski izvedbeni pogoji se določajo po enotah urejanja prostora.

### **93.člen (ureditveno območje naselij)**

(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 obstoječega naselja: zemljišča pozidana s stavbami različnih namembnosti s pripadajočimi površinami potrebnimi za njihovo uporabo, ki so razmeščena tako, da dajejo videz strnjivosti, 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.

#### K 93. členu (ureditveno območje naselij):

Naselja so temeljni fokus prostorskega načrtovanja. Prostorski razvoj se praviloma usmerja vanje (glej 20. 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, relacije 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 (glej. npr. lokacijsko preveritev).

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. Predmetni člen zato določa, na podlagi česa se za konkretna naselja in konkreten OPN določijo ureditvena območja naselij, kaj vse se vključi vanje in kako natančno se prikažejo.

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.

### **94.člen (območje za dolgoročni razvoj naselij)**

Kot območje 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 najboljših kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave in 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.

K 94. členu (območje za dolgoročni razvoj naselij):

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.

Določitev območja za širitev ima posledice, kot opisane v 22. členu, določitev pa ima tudi implikacije z vidika prostorskih ukrepov (glej poglavje o predkupni pravici)

#### **95. člen**

##### **(pogoji in usmeritve za pripravo OPPN in izvedbo lokacijskih preveritev)**

(1) Za območje, kjer je predvidena izdelava OPPN, se določijo prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo do njegovega sprejema, ter usmeritve in pogoji za njegovo izdelavo predvsem glede namenske rabe prostora in dopustne izrabe ter druge usmeritve, ki se nanašajo na prostorske izvedbene pogoje.

(2) Za območje, kjer je predvidena izvedba lokacijske preveritve, se določijo usmeritve in pogoji.

K 95. členu (pogoji in usmeritve za pripravo OPPN in izvedbo lokacijskih preveritev):

Območja, kjer bo pripravljen OPPN in območja, kjer se bodo po odločitvi občine izvajale lokacijske preveritve, do takrat ne more biti brez vsakršne regulacije, niti ne more biti ta prepuščena povsem izvirnemu urejanju z OPPN ali lokacijsko preveritvijo, ko bosta sprejeta oziroma izvedena. OPPN zato na teh območjih določa usmeritve in pogoje za njuno pripravo oziroma izvedbo. Obseg pogojev in usmeritev je lahko različen, odvisno od obstoječe in predvidenega dejanskega in pravnega stanja prostora.

#### **96. člen**

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

(1) Enote urejanja prostora se določijo na podlagi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Meja enote urejanja prostora se določi glede na enotne oblikovne značilnosti ter ob upoštevanju ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi.

(3) 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.

K 96. členu (enota urejanja prostora):

V občinskem prostorskem načrtu se določijo enote urejanja prostora. Rešitve v okviru enot urejanja, ki pokrivajo območje občine v celoti, rezultirajo v določitev namenske rabe prostora, ki skupaj s prostorskimi izvedbenimi pogoji predstavljajo izhodišče za izdajo gradbenega dovoljenja. Tak pristop izhaja iz podrobnega in celovitega poznavanje prostora in zahteva obsežno interdisciplinarno strokovno analitično delo, ki na posamezno enoto urejanja določi jasne in natančne pogoje za poseganje v prostor.

#### **97. člen**

##### **(območja namenske rabe prostora)**

(1) V enoti urejanja prostora se določijo ali prikažejo območja namenske rabe prostora.

(2) Območja iz prejšnjega odstavka se določijo tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(3) 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.

(4) Minister predpiše vrste namenske rabe prostora in način njihovega določanja.

#### K 97. členu (območja namenske rabe prostora):

Po enotah urejanja prostora se določa namenska raba prostora kot temelj prostorske izvedbene regulacije. Določa se po katalogu namenske rabe, ki ga določi 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 smotrna, 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 lokacijske preveritve, kjer se bodo ta vprašanja naslovila na primernejši ravni obravnave. To pravilo bo v povezavi s prehodnim obdobjem zaživel šele z vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč, do takrat pa se namenske raba prikazuje kot po sedanjih ureditvi.

### **98. člen (prostorski izvedbeni pogoji)**

Prostorski izvedbeni pogoji določajo:

- pogoje glede velikosti in oblike gradbenih parcel ter merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege in velikosti,
- pogoje glede oblikovanja posegov v prostor,
- pogoje glede križanj in potrebnih predstavitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključevanja objektov nanje,
- pogoje za uveljavljanje varstvenih interesov posameznih resorjev,
- pogoje za začasno rabo prostora,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je to potrebno, ter
- druge pogoje in zahteve za izvajanje prostorskega akta, ki so pomembni za podrobnejšo in projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve.

#### K 98. členu (prostorski izvedbeni pogoji):

Drugi sklop izvedbene regulacije so prostorski izvedbeni pogoji. Člen našteva vrste prostorskih izvedbenih pogojev. Pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev v posamezni enoti urejanja prostora je treba izhajati iz določb 63. člena tega zakona glede podrobnosti njihovega predpisovanja.

### **99. člen (javni natečaj in urbanistično-arhitekturne delavnice)**

(1) V OPN se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant ali območju s posebnimi varstvenimi režimi, 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.

(2) 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.



K 99. členu (javni natečaj in urbanistično-arhitekturne delavnice):

Člen določa 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.

## **3.2. Postopek priprave OPN**

### **3.2.1. Predhodne in spremljajoče aktivnosti in dokumentacija**

#### **100. člen (izhodišča za pripravo OPN)**

(1) Občina pred sprejemom odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN.

(2) Izhodišča za pripravo OPN temeljijo na spremljanju in analizi stanja prostora, na strokovno utemeljenem poznavanju sedanjih razvojnih in varstvenih interesov v prostoru, na oceni prihodnjih potreb prostorskega razvoja ter zmožnostih prostora. Izhodišča se pripravijo v skladu z regionalnim in občinskim prostorskim planom, drugimi razvojnimi dokumenti države in občine, državnimi pravili urejanja prostora ter s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

(3) Za namen predstavitve analize stanja prostora in namer občine v zvezi z oblikovanjem izhodišč za pripravo OPN občina zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic.

K 100. členu (izhodišča za pripravo OPN):

Kot novost zakon vpeljuje postopek priprave izhodišč za pripravo OPN. Gre za predhodno fazo, ki se opravi v skladu z 59. členom tega zakona ter v skladu z regionalnim in občinskim prostorskim planom, drugimi razvojnimi dokumenti države in občine, državnimi pravili urejanja prostora ter splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora. Občina naj tako predhodno opravi razmislek o tem, na kakšen način, kje in v kakšnem obsegu bo izvedla svoje strateško zastavljene cilje prostorskega razvoja, ki jih je opredelila v občinskem prostorskem planu ali v regionalnem prostorskem planu. V pripravo izhodišč občina vključi analizo morebitnih prejetih pobud, predlogov in pripomb javnosti za vključitev določenih vsebin v OPN. Priprava izhodišč naj poteka transparentno in z vključevanjem javnosti. Izhodišča morajo biti vsebinsko pripravljena do te mere, da bodo nosilec urejanja prostora omogočale podajo mnenja o tem, ali se v postopku priprave prostorskega akta izvede tudi celovita presoja vplivov na okolje.

#### **101. člen (elaborat ekonomike OPN)**

(1) Skupaj s pripravo OPN se pripravi tudi elaborat opremljanja stavbnih zemljišč, ki za izvedbo v OPN načrtovanih prostorskih ureditev na grafični in tekstualni način opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba zgraditi za ta namen;
- oceno finančnih sredstev, potrebnih za tako gradnjo, z določitvijo razmerja med sredstvi, ki jih mora zagotoviti občina, in sredstvi, ki jih morajo zagotoviti investitorji, za gradnje katerih se zagotavlja vsaj del komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- faznost izvajanja OPN v delu, ki se nanaša na načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter opredelitev kriterijev, po katerih se zagotovi, meri in spremlja izvajanje opremljanja ter ekonomsko smotrnost in učinkovitost vseh načrtovanih ureditev.

(2) Elaborat mora biti pripravljen vsaj do obravnave predloga OPN na občinskem svetu in je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat je osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

(4) Elaborat je obvezna priloga OPN v smislu 65. člena tega zakona.

K 101. členu (elaborat ekonomike OPN):

Člen uvaja obvezo občine, da skupaj s postopkom priprave OPN pripravi tudi elaborat njegove ekonomike kot dokument, ki izkazuje njegove finančne posledice, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. OPN ima ravno iz tega naslova praviloma znatne finančne posledice, ki pa se ob njegovi pripravi pogosto ne ovrednotijo, kar pomeni, da tudi občinski svet ob sprejemanju OPN ni ustrezno seznanjen z njimi. Te se pokažejo šele pri pripravi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga mora občina pripraviti v šestih mesecih po sprejemu OPN. Zakon te določbe ne spreminja, saj predlagateljica ocenjuje, da je možno ustrezen prikaz finančnih posledic pripraviti v času priprave in sprejema OPN v obliki, ki ne terja sočasne priprave programa opremljanja (njegove vsebine in namen presegajo to fazo aktivnosti), obenem pa zagotavlja, da so odločevalci seznanjeni s posledicami, ki jih bo sprejem OPN imel za občino, kot tudi za investitorje v obliki komunalnega prispevka. Ravno pri slednjem se kaže, da občine ob naknadni ugotovitvi, kakšni so stroški komunalnega opremljanja novo vzpostavljenih stavbnih zemljišč, te stroške pokrivajo z občinskimi sredstvi, saj ne želijo ustreznega dela teh stroškov prenesti na zavezance za plačilo komunalnega prispevka, potem ko se iz programa opremljanja oziroma ob odmeri komunalnega prispevka pokaže, kakšna bo njegova višina.

Instrument priprave elaborata je torej namenjen pravočasni informiranosti in finančni vzdržnosti ter odgovornosti pri pripravi OPN:

### **3.2.2. Potek postopka**

#### **102.člen (sklep o pripravi OPN)**

(1) Na podlagi izhodišč za pripravo OPN župan sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN, ki se javno objavi v uradnem glasilu občine in v prostorskem informacijskem sistemu, ter pošlje sosednjim občinam.

(2) Sklep iz prvega odstavka tega člena vsebuje:

- potrditev izhodišč za pripravo ali spremembo OPN,
- območje, predmet načrtovanja in vrsto postopka,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- 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) Nosilci urejanja prostora na sklep o pripravi OPN v 30 dneh od prejema podajo konkretne smernice iz svoje pristojnosti, če jih za to zaprosi občina, ker nima dovolj podatkov in če to narekujejo posebnosti, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju posameznih prostorskih ureditev.

(4) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v 30 dneh od prejema podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje. Mnenje se izda hkrati s konkretnimi smernicami iz tretjega odstavka tega člena, če je občina zanje zaprosila.

(5) Ministrstvo po prejemu sklepa iz prvega odstavka tega člena ter vseh mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz četrtega odstavka tega člena v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

K 102. 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, nanj pa imajo nosilci urejanja prostora možnost podati konkretne smernice, če jih občina za njih zaprosi. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, v tem roku podajo tudi svoje mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje. Nosilec urejanja prostora v tem primeru izda en dokument, ki vsebuje tako

mnenje kot tudi konkretne smernice. Rok za podajo mnenj in konkretnih smernic je 30 dni. Ko je občina prejela vsa mnenja, na njihovi podlagi Ministrstvo v 21 dneh odloči, ali je za OPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

### **103.člen (priprava osnutka 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, 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.

#### K 103. 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 predlogi javnosti, ter 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).

### **104.člen (delo z osnutkom OPN)**

(1) Osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno, se javno objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Nosilci urejanja prostora na osnutek OPN v 30 dneh od prejema podajo prvo mnenje o tem, ali so bili pri pripravi osnutka upoštevanji predpisi iz njihove pristojnosti ter splošne in konkretne smernice, v kolikor so bile izdane. Če nosilci urejanja prostora 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 drugega odstavka tega člena v 30 dneh od prejema podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali sporočijo mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

(4) Ministrstvo v 30 dneh po prejemu vseh mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz tretjega odstavka tega člena odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

(5) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala v postopku celovite presoje vplivov na okolje, se rok za podajo mnenja dogovori v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

(6) Po pridobitvi mnenj in odločitev iz drugega, tretjega in petega odstavka tega člena se javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na vsa pridobljena mnenja in odločitve, osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno, v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnem naslovu, kjer je načrt elektronsko dostopen, krajem in časom njegove javne obravnave, načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje.

(7) Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.

#### K 104. členu (delo z osnutkom OPN):

Ko je enkrat pripravljen osnutek OPN in morebitno okoljsko poročilo, nanj nosilci urejanja prostora podajo svoje prvo mnenje o tem, kako so bili pri pripravi osnutka OPN upoštevani predpisi iz njihove pristojnosti ter splošne in konkretne smernice. 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. Državni nosilci urejanja prostora se v okviru tega 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.

Ko je občina pridobila prva mnenja nosilcev urejanja prostora in odločitev Ministrstva o ustreznosti okoljskega poročila, se osnutek OPN, okoljsko poročilo in vsa pridobljena mnenja in odločbe javno razgrnejo. 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 seveda ustrezno 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.

#### **105.člen (predlog OPN)**

(1) Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti ter usklajevanja z nosilci urejanja prostora občina pripravi predlog OPN.

(2) Predlog OPN se skupaj z gradivom, iz katerega so razvidne spremembe rešitev glede na osnutek OPN javno objavi v prostorskem informacijskem.

(3) Nosilci urejanja prostora na predlog OPN v 30 dneh od prejema podajo drugo mnenje o tem, ali so bili pri pripravi izhodišč upoštevani predpisi iz njihove pristojnosti ter splošne in konkretne smernice, v kolikor so bile izdane.

(4) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz tretjega odstavka tega člena podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti, v kolikor tega niso podali že v prvem mnenju v skladu s tretjim odstavkom 104. člena tega zakona.

(5) 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 neusklajenih vprašanj. Usmeritve in odločitve so za občino in nosilce urejanja prostora zavezujoče.

#### K 105. 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.

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 neusklajenih 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.

#### **106. člen (potrditev OPN)**

(1) Občina pošlje usklajen predlog OPN skupaj z vsemi prilogami iz 65. člena tega zakona (obvezne priloge prostorskega akta) pred sprejemom Ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v roku 30 dni od prejema odloči:

- ali je predlog OPN formalno ustrezen in vsebinsko skladen z državnimi pravili urejanja prostora in
- ali so vplivi njegove izvedbe na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja sprejemljivi, če se je v postopku izvajala tudi celovita presoja vplivov na okolje.

(2) Glede formalne ustreznosti predloga OPN Ministrstvo preveri zlasti:

- če so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega člena tega zakona ali če je bila pridobljena odobritev s strani Komisije za prostorski razvoj Vlade RS,
- če je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki,
- če predlog OPN vsebuje vse predpisane priloge,

(3) Če je odločitev iz prvega odstavka tega člena pozitivna, jo Ministrstvo javno objavi skupaj z OPN in identifikacijsko številko, pod katero se vodi v prostorsko informacijskem sistemu.

(4) Zoper negativno odločitev Ministrstva je možen upravni spor.

#### K 106. 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. Hkrati s to potrditvijo Ministrstvo odloči tudi, ali so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi, če se je v postopku izvajala celovita presoja vplivov na okolje. Preden pošlje občina predlog OPN Ministrstvu v potrditev, mora biti predlog vsebinsko in oblikovno usklajen ter dejansko pripravljen za sprejem. 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 znotraj ocene formalne ustreznosti 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.

#### **107. člen (sprejem in objava OPN)**

OPN sprejeme občinski svet z odlokom, ki se javno objavi v uradnem glasilu in ki poleg vsebine, kot jo za objavo prostorskega akta določa 67. člen tega zakona, vsebuje še identifikacijsko številko iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

#### K 107. členu (sprejem in objava OPN):

Po potrditvi predloga OPN s strani Ministrstva občinski svet sprejme OPN z odlokom, ki se objavi v uradnem glasilu. Odlok poleg vsebine iz 67. člena tega zakona vsebuje tudi navedbo identifikacijske številke, pod katero se zadeva vodi v prostorskem informacijskem sistemu.

### **3.3. Postopek revizije OPN**

#### **108. člen (revizija OPN)**



(1) Revizija OPN se izvede v primerih sprememb OPN, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, načrtovanja novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev, temveč gre za spremembe ali dopolnitve prostorskega načrta, ki pomenijo:

- odpravo notranjih neskladij OPN zaradi očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak, nastalih v postopku priprave in sprejema OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike;
- tehnično uskladitev grafičnih prikazov s posodobljenimi geodetskimi podlagami;
- vzpostavitev 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;
- uskladitev s sprejetimi sorodnimi predpisi, skladno s 70. členom tega zakona;
- uskladitev zaradi OPPN, kadar se ti nanašajo na spremembe namenske rabe prostora;
- dopolnitev OPN na podlagi izdanih in realiziranih lokacijskih preveritev, skladno s 107. členom tega zakona;
- uskladitev s sprejetimi DPN in DPPN, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju;
- uskladitev s pravili državnega prostorskega reda.

(2) Ne glede na prvi odstavek tega člena se revizije ne sme uporabiti za spremembe ali dopolnitve OPN, če bi te terjale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

#### K 108. členu (revizija OPN):

Revizijski postopek je postopek sprememb OPN, ki pa ne predstavlja 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.

### **109. člen (postopek revizije)**

Revizija OPN se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer:

- v primerih iz druge, tretje in četrte alineje prvega odstavka prejšnjega člena pripravljavec javno objavi predlog sprememb OPN skupaj z obrazložitvijo v prostorskem 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 106. in 107. člena tega zakona, vendar Ministrstvo ne preveri vsebinske skladnosti takšnih sprememb OPN z državnimi pravili urejanja prostora ter sprejemljivosti izvedbe njegovih vplivov na okolje, formalno ustreznost pa preveri v roku 7 dni od prejema predloga OPN.

#### K 109. členu (postopek revizije):

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:



## 4. poglavje: Občinski podrobni prostorski načrt

### 4.1. Namen in vsebina OPPN

#### 110.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, lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba ali je podana pobuda investitorja po tem, ko je bil sprejet OPN, pod pogoji, da gre za:

- območja notranjega razvoja ali prenove določenih 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, ali
- druga območja, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev smiselno.

#### K 110. členu (namen OPPN):

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.

#### 111.člen (vsebina OPPN)

(1) Z OPPN se glede na njegov namen podrobneje določi:

- območje OPPN,
- urbanistične, arhitekturne, krajinske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za krepitev in 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 naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in

- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

(2) V OPPN se prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi enotami urejanja prostora.

(3) 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.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave OPPN.

#### K 111. členu (vsebina OPPN):

Vsebina OPPN ostaja urejena primerljivo kot do sedaj s to razliko, da je v prvem odstavku 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.

## **4.2. Postopek priprave OPPN**

### **112.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 95. 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 tekom predstavitve in usklajevanj z investitorjem pobudo 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 četrtrim odstavkom tega člena, šteje za izhodišča za pripravo OPPN. Dogovor je priloga sklepa o pripravi OPPN in začne veljati s sprejemom tega sklepa.

#### K 112. členu (izhodišča za pripravo OPPN):

Tako kot vsi prostorski akt tudi postopek priprave OPPN temelji na predhodni pripravi izhodišč, ki se pripravijo v skladu z 59. členom tega zakona 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, ki ga sprejme župan občine.

### **113. člen (postopek priprave in sprejema OPPN)**

(1) Za postopek priprave in sprejema OPPN se glede priprave elaborata njegove ekonomike, sklepa o pripravi, osnutka, predloga, sprejema in njegove potrditve ter objave smiselno uporabljajo določbe od 101. do 107. člena tega zakona, pri čemer Ministrstvo ne preveri vsebinske skladnosti predloga OPPN z državnimi pravili urejanja prostora, njegovo formalno ustreznost pa preveri v roku 7 dni od njegovega prejema.

(2) V postopku priprave in sprejema OPPN se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede, če je bila v skladu s predpisi s področja varstva okolja že izvedena v primerni vsebini v okviru postopka sprejema OPN, ki zadeva isto območje.

(3) Če se je za OPPN izvaja celovita presoja vplivov na okolje, je ne glede na določbe prvega odstavka tega člena rok za preveritev formalne ustreznosti OPPN 30 dni Ministrstvo pa v tem času tudi odloči, ali so vplivi njegove izvedbe na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja sprejemljivi.

(4) Če občine pripravljajo skupen OPPN v skladu z drugim odstavkom 110. člena tega zakona, se ta pripravi in sprejeme smiselno na način, kot to velja za OPPN, pri čemer občine skupaj določijo pripravljavca takšnega OPPN. Skupen OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

#### K 113. členu (postopek priprave in sprejema OPPN):

Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki sicer urejajo postopek priprave OPN, vendar pa ta člen določa nekatere izjeme, povezane z dejstvom, da Ministrstvo glede ne preverja vsebinske skladnosti OPPN z državnimi pravili urejanja prostora. Pri pripravi OPPN se ne izvede celovita presoja vplivov na okolje, če je bila v primerni vsebini že obdelana na ravni OPN. Če občine pripravijo skupen OPPN, skupaj izberejo pripravljavca, OPPN pa je sprejet šele, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh zadevnih občin.

## **4.3. Revizija OPPN**

### **114. člen (revizija OPPN)**

Za revizijo OPPN se smiselno uporabljajo določbe 108 in 109. člena tega zakona.

#### K 114. členu (revizija OPPN):

Člen napotuje na smiselno uporabo določb, ki urejajo revizijo OPN

## **4.4. Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z OPPN**

### **115. člen (sprememba namenske rabe z OPPN)**

(1) Občina lahko z OPPN poleg določitve vsebin iz 111. člena tega zakona spremeni 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 razvojnimi programom in
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

- (2) Na način iz prejšnjega odstavka so dopustne naslednje spremembe namenske rabe:
- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
  - iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
  - iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
  - iz posebnih območij v območja zelenih površin;
  - znotraj območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

(3) Namenska raba prostora iz prejšnjega odstavka se lahko spreminja na delu območja ali na celotnem območju, ki se ureja z OPPN.

(4) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena.

(5) 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.

#### K 115. členu (sprememba namenske rabe z OPPN):

S tem členom se omogoča sprememba namenske rabe v okviru OPPN brez poprejšnje spremembe OPN in se tako omogoči hitrejše izvajanje razvojnih projektov na občinski ravni, kadar je potrebna sprememba namenske rabe med kategorijami, ki jih določa ta člen. Spremembe namenske rabe morajo biti skladne s cilji prostorskega razvoja občine. V členu so natančno določene vrste dopustne spremembe podrobnejše namenske rabe zaradi ohranjanja kakovosti poselitvenega prostora in preprečevanja konfliktov med posameznimi rabami prostora.

Ker se s sprejemom občinskega podrobnega prostorskega načrta, v sklopu katerega se spreminja namenska raba, posledično spreminja tudi hierarhično nadrejeni prostorski dokument, je treba nastale spremembe ustrezno evidentirati tudi v OPN, kar se izvede v postopku revizije OPN

## **5. poglavje: Odlok o urejanju podobe naselij in krajine**

### **116. člen (namen in vsebina odloka)**

(1) Za namen zagotavljanja urejene podobe naselij in krajine ter doseganja notranjega razvoja naselij lahko občina z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine določi prostorske izvedbene pogoje za:

- gradnjo objektov, za katere v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja;
- vzdrževanje objektov, predvsem glede arhitekturnega oblikovanja streh in fasad;
- vzdrževanje okolice objektov in sestavin zemljišč, zlasti drevja, grmičevja in drugih zelenih struktur;
- postavljanje in vzdrževanje urbane opreme, igral in drugih posegov v prostor, ki niso objekt v skladu z zakonom, ki ureja graditev;
- oblikovanje in postavitve objektov in drugih posegov v prostor, namenjenih javni, posebni in podrejeni rabi grajenih in zelenih javnih površin.

(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 glavnih prometnih vpadnicah;
- lega ob glavnih mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na drugih urbanistično izpostavljenih lokacijah;
- lega v neposredni bližini kulturnega spomenika;
- lega v območju, ki je kulturni spomenik;
- okolica objektov, ki so kulturna dediščina.
- lega v kulturno-zgodovinskem središču naselja;
- lega v območju visoke obremenitve s hrupom in drugimi emisijami, ki se jih blaži z zelenim sistemom;

- lega v območju turističnih znamenitosti;
- lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja);
- lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice;
- lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot;
- okolica objektov v javni rabi.

#### K 116. 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, se občinam daje možnost, da ta vidik prostora regulirajo skozi posebno vrsto prostorskega akta, ki je namenjena samo tem vsebinam in ki je tudi postopkovno manj zahteven in se 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.

#### **117. člen (postopek priprave in sprejema odloka)**

(1) Občina sprejme odlok o urejanju podobe naselij in krajine po postopku, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer:

- mora biti predlog sprememb skupaj z obrazložitvijo 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;
- mora občina na predlog odloka pridobiti mnenje tistih nosilcev urejanja prostora, ki jih zadeva njegova vsebina. Rok za podajo mnenj je 30 dni.

(2) Občina lahko vsebino odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi v OPN ali OPPN. V tem primeru se določbe prejšnjega odstavka ne uporabljajo.

#### K 117. členu (postopek priprave in sprejema odloka):

Odlok o urejanju podobe naselij in krajine se kljub dejstvu, da je prostorski akt, sprejema po bistveno bolj enostavnemu postopku, saj kot pojasnjeno k prejšnjemu členu, primarno ni namenjen urejanju graditve objektov in celostnemu načrtovanju prostorskih ureditev, temveč vzdrževanju urejenosti prostora. Še vedno s zahteva sodelovanje javnosti in vključitev ustreznega nosilca urejanja prostora, sicer pa gre za klasičen postopek sprejemanja občinskih odlokov. Občina lahko vso materijo, povezano z urejenostjo prostora, uredi tudi v OPN.

#### **118. člen (inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka)**

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij in krajine opravlja občinska inšpekcija.

(2) Glede ukrepov občinske inšpekcije in prekrškov za izvajanje objektov ali del iz prve in druge alineje prvega odstavka 116. člena tega zakona se uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev objektov.

(3) Ukrepe in prekrške za kršitve odlokov o urejanju podobe naselij in krajine v delu, ki se nanašajo na tretjo, četrto in peto alinejo prvega odstavka 116. člena tega zakona, določi občina z odlokom.

K 118. členu (inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka):

Člen ureja izvajanje nadzora nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij in krajine. Ker gre pri vsebini odloka za dva nabora vsebin, od katerih se en tiče materije enostavnih objektov in vzdrževalnih del, ki sta oba tudi kategoriji po Gradbenem zakonu in je tam zanj predpisana deljena inšpekcijska pristojnost med državo in občino, urejena pa so tudi s tem povezana vprašanja glede glob ipd, drugi nabor pa se tiče izključno občinske pristojnosti, člen glede izvajanja nadzora delno napotuje na uporabo Gradbenega zakona, delno pa na izvorno občinsko urejanje ukrepov in prekrškov.

## **6. poglavje: Odstopanje od prostorskih aktov**

### **119.člen**

#### **(namen odstopanja od prostorskih aktov)**

(1) Za doseganje gradbenega namena prostorskega akta, ustrezne izkoriščenosti prostora in omogočanja uporabe zadnjega stanja tehnike in arhitekturnega oblikovanja objektov lahko občina odobri manjša odstopanja od določb prostorskih aktov.

(2) Z odstopanjem ne sme biti kršen javni interes in se s tem ne sme zmanjšati možnost pozidave sosednjih zemljišč.

(3) Odobritev odstopanj je možna zgolj v posamičnem primeru. Če bi bilo treba odstopanje dovoliti na celotnem območju urejanja, na katerem veljajo določbe prostorskega akta, od katerih se dovoli odstopanje, mora občina začeti postopek sprememb prostorskega akta.

K 119. členu (namen odstopanja od prostorskih aktov):

Prostorski akti so splošni pravni akti, ki v postopku izdaje gradbenih dovoljenj predstavljajo pravno podlago. Kot taki so nespremenljivi oziroma so variacije pri njihovi uporabo lahko zgolj posledica različne interpretacije zapisanih pravil, pa tudi da bi morala biti ob kakovostno pripravljenih aktih čim manjša, saj bi pravila morala biti jasna in nedvoumna. Konkretna investicijska namera mora torej biti skladna in prilagojena aktu in ne obratno. Kljub temu da navedeno predstavlja najbolj temeljni postulat odločanja v (u)pravnih postopkih, pa zakon v tem členu uvaja možnost odstopanja od pravil prostorskega akta za potrebe konkretne investicije, kar utemeljuje z doseganjem gradbenega namena akta, torej realizacije predvidenih gradenj v čim večjem obsegu, ter z omogočanjem uporabe zadnjega stanja tehnike in arhitekturnega oblikovanja. Praksa večkrat pokaže, da lahko vztrajanje pri rešitvah in pogojih, ki jih je določil prostorski akt v času svojega sprejema, privede do neizvedljivosti investicije, saj sploh ni možno zadostiti vsem podanim pogojem (tak scenarij je možen predvsem v primerih, ko akt določa veliko oziroma preveč izvedbenih pogojev in se spušča že na raven konkretnega projektiranja, pri čemer pa ne more predvideti dejanskega stanja pri bodoči investiciji), ali pa bi upoštevanje teh pogojev lahko rezultiralo v slabši arhitekturi ali zastarelih tehničnih rešitvah. Upoštevati je namreč treba, da so prostorski akti relativno statični in da ob dolgotrajni veljavnosti lahko postanejo v tehničnem ali arhitekturno oblikovalskem smislu neažurni.

Člen tako uvaja možnost manjših odstopanj od prostorskih aktov, kar veže na odobritev občine, saj je ta določila prostorski režim, glede katerega lahko pride do odstopanja in je zato nujno in primerno, da takšno odstopanje tudi odobri, saj bi sicer lahko prišlo do izničenja namena predpisane prostorske regulacije. Gre za rešitev, ki povečuje prožnost prostorskega načrtovanja, ki pa bi do neke mere morala biti le prehodna, saj bi se pri prostorskem načrtovanju na splošno bilo treba izogibati pretiranemu določanju pogojev, ki so že predmet projektiranja objekta in ne prostorskega načrtovanja. Drugo odstavke določa generalno pravilo za odstopanja. Ta nikoli ne smejo iti na škodo javnega interesa ali onemogočati gradnje na sosednjih zemljiščih, saj bi to pomenilo, da gre odstopanje na škodo drugih, obenem pa bi lahko povzročilo prej nepotrebno zahtevo po odstopanjih tudi na teh zemljiščih.



Osrednje vodilo pri tem instrumentu je ta, da gre za odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Glede slednjega pa je ključno, da individualno odstopanje ne postane sistematično korigiranje neustrezne regulacije določenega območja. V takem primeru je treba pristopiti k spremembam prostorskega akta in problematiko urediti sistemsko.

## **120. člen (dopustna individualna odstopanja)**

(1) Investitor lahko zaprosi za odobritev manjših odstopanj nameravane gradnje od določb OPN ali OPPN glede prostorskih izvedbenih pogojev o :

- legi in velikosti objekta,
- namembnosti in vrsti posegov in
- oblikovanju objektov.

(2) Odstopanje iz prve alineje prejšnjega odstavka je dopustno, če zaradi objektivnih okoliščin izvedba gradnje skladno z določbami prostorskega akta ni možna ali smiselna. V povezavi z lego objekta so takšne okoliščine zlasti fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati ali jih ne more spremeniti brez nesorazmernih stroškov, ki bi mu jih to povzročilo. V povezavi z velikostjo objekta so to zlasti okoliščine glede tehničnih in tehnoloških zahtev za gradnjo in uporabo objektov, ki niso bile ali niso mogle biti upoštevane pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo. Kot manjše odstopanje se šteje odstopanje za največ 20 odstotkov več ali manj v legi ali velikosti objekta ali gradbene parcele glede na predpisane pogoje.

(3) Odstopanje iz druge alineje prvega odstavka tega člena je dopustno, če:

- je namembnost ali vrsta nameravanega objekta glede na namen skladna s podrobnejšo namensko rabo prostora, a v prostorskem aktu ni navedena,
- je predvidena raba nameravanega objekta bolj skladna s sodobno rabo objektov kot dopustna raba, določena v prostorskem aktu,
- se razmerje v pretežnosti oziroma prevladujoči podrobnejši namenski rabi ne spremeni več kot za 10 odstotkov, vendar ne na škodo obveznih deležev posameznih dejavnosti, kadar so ti predpisani,
- pri odstopanju pričakovane emisije niso večje od pričakovanih emisij za podrobnejšo namensko rabo, ki jih prostorski akt dopušča,
- se zaradi odstopanja posledično bistveno ne spreminja komunalna ureditev ali
- so odstopanja potrebna zaradi upoštevanja drugih predpisov in zahtev, ki v času priprave prostorskega akta še niso veljali in bili v njem upoštevani.

(4) Odstopanje iz tretje alineje prvega odstavka tega člena je dopustno, če:

- odstopanje predstavlja zadnje stanje tehnike in sledi sodobnim smernicam in tehničnim spoznanjem arhitekturne oziroma projektantske stroke, ki jih prostorski akt ni predvidel,
- nameravana gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, ki jo predvideva prostorski akt in
- odstopanje omogoča izboljšavo podobe naselja in krajine skladno s sodobnimi smernicami ali ob uporabi sodobnih arhitekturnih omogoča ohranitev kulturne in naravne dediščine, ali
- če so odstopanja potrebna zaradi upoštevanja drugih predpisov in zahtev, ki v času priprave prostorskega akta še niso veljali in bili v njem upoštevani.

### K 120. členu (dopustna individualna odstopanja):

Člen določa tri vrste odstopanj za katere lahko zaprosi investitor in pogoje zanje. Vsa odstopanja so možna le znotraj stavbne namenske rabe zemljišč (ni torej možno zaprositi za odstopanje glede osnovne namenske rabe zemljišč) in se nanašajo na prostorske izvedbene pogoje.

V prvi skupini so možna odstopanja glede lege in velikosti objektov. Gre za možnost drugačnega pozicioniranja objekta na zemljišču (npr. lega, odmiki) ali pa za možnost drugačne velikosti (zlasti gabariti). Glede lege objektov se z možnostjo takih odstopanj naslavlja predvsem primere, ko bi gradnja v skladu s predpisanimi pogoji pravzaprav ne bila možna ali smiselna, saj glede na povsem

konkretne okoliščine na zemljišču ali v njegovi okolici predpisani prostorski izvedbeni pogoji ne omogočajo zazidljivosti ali pa bi ta bila povezana z nesorazmernimi stroški. Do takih situacij prihaja predvsem takrat, ko so prostorski izvedbeni pogoji predpisani na enoto urejanja prostora in so za večino zemljišč znotraj nje tudi povsem primerni, na določenih zemljiščih pa zaradi objektivnih okoliščin ne ustrezajo (npr. naklon terena), a to ni bilo prepoznano in naslovljeno v času priprave in sprejem akta. Glede velikosti objektov pa so poznani primeri, ko predpisani gabariti niso skladni z vrsto gradenj, ki jo sicer predpisuje prostorski akt, oziroma so nekompatibilni ali nasprotujoči s potrebami dejavnosti, ki se bodo tam vršile. Različni storitveni, proizvodni in tehnološki procesi, ki se ravna po predpisanih standardih, imajo svoj odraz tudi v prostorskih potrebah, ki morajo biti upoštevane že pri prostorskem načrtovanju, in če niso, lahko te procese onemogočajo.

Druga skupina je povezana z namembnostjo in vrsto posegov v prostor. Odstavek določa pogoje oziroma primere, za katere pride v poštev tovrstno odstopanje. Podobno kot v primeru odstopanj od velikosti in lege objekta se tudi tukaj naslavlja situacije, ko prostorski akt določa regulacijo, ki onemogoča ali omejuje posege v prostor, vendar pa ne gre za fizično pojavnost gradenj, temveč za njihov namen in uporabo. Omejitve in pogoji se zato glasijo predvsem na vprašanje emisij in vpliva tako spremenjene rabe na okolico, na komunalno ureditev, razmerje v dejavnostih ipd.

Zadnji sklop odstopanj je povezan z oblikovanjem objektov. Tukaj se prostorski akti lahko kažejo kot pretirano omejujoči, ko gre za vprašanje sodobne arhitekture, uporabe materialov in tehnologij, ali pa celo neskladni s politikami, programi in predpisi države ali lokalne skupnosti (npr. na področju energetske sanacije stavb). Odstavek določa pogoje, ob katerih je tako odstopanje možno, pri čemer pa sta vsaj dva pogoja take narave, da bo pri njunem preverjanju potrebna določena mera diskrecije oziroma tehtnega utemeljevanja (vprašanje izboljšanja podobe naselja ali pa nemotečega vpliva nanjo).

#### **121. člen (postopek odobritve individualnega odstopanja)**

(1) Vlogi za odobritev odstopanja investitor priloži tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi s področja graditve, ki se nanaša na predmet vloge, skupaj z opisom in utemeljitvijo odstopanj, za katere želi odobritev občine.

(2) Vlogo obravnava občinska služba, pristojna za urejanje prostora, ki preveri utemeljenost predlaganih odstopanj z določbami prejšnjega člena tega zakona ter njihovo skladnost s cilji in usmeritvami prostorskega razvoja občine, kot jih določa občinski prostorski plan.

(3) Če skladnost s pogoji iz prejšnjega odstavka ni izkazana, občinska služba, pristojna za urejanje prostora, v roku 15 dni od prejema pobude le-to s sklepom zavrne, v nasprotnem primeru pa vlogo javno razgrne skupaj s svojimi pisnimi ugotovitvami glede izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka.

(4) Javna razgrnitev vloge in ugotovitev občine traja vsaj 15 dni. Gradivo se razgrne na spletnih straneh občine in na krajevno običajen način, tako da je javnosti omogočeno podajanje pripomb. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.

(5) Na podlagi pripomb javnosti pripravi občinska služba, pristojna za urejanje prostora, predlog sklepa o odstopanjih. Sestavni del gradiva so vloga investitorja ter opredelitev do pripomb javnosti

(6) O odobritvi ali zavrnitvi odstopanj odloči župan s sklepom, ki se objavi v uradnem glasilu občine. Občina o sprejetem sklepu obvesti krajevno pristojno upravno enoto in Ministrstvo.

(7) Zoper sklep o odobritvi odstopanja ni pritožbe, pač pa je možna njegova razveljavitev ali odprava po nadzorstveni pravici.

(8) Sklep o odobritvi odstopanja velja dve leti od njegove izdaje.

(9) Sklep o odobritvi odstopanja je v svojih vsebinah podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

#### **K 121. členu (postopek odobritve individualnega odstopanja):**

Odobritev odstopanja se izvede na vlogo investitorja gradnje, ki mora v ta namen predložiti ustrezno dokumentacijo. Vlogo preveri občinska služba z vidika določb tega zakona in z vidika splošne

skladnosti s cilji prostorskega razvoja na območju, kjer se predlaga odstopanje. V odvisnosti od ugotovitev se odstopanje bodisi zavrne, ali pa se nadaljuje s postopkov sodelovanja javnosti. To je pomembno, saj gre za spremembo splošno predpisanega režima, poleg tega pa je vključitev lastnikov sosednjih zemljišč smiselna že sedaj, saj bodo nastopili tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in je potencialne konflikte zato racionalno nasloviti že sedaj.

O odstopanju odloči župan s sklepom, o katerem obvesti tudi upravno enoto in pa Ministrstvo. Upravna enota bo namreč v gradbenem dovoljenju odločala tudi na podlagi tega sklepa (kadar je seveda ta pozitiven, in zgolj v delu, v katerem nadomešča oziroma določa drugačne pogoje kot prostorski akt, glede ostalih vsebin pa se bo uporabljal le-ta), Ministrstvo pa se tukaj pojavlja predvsem zaradi nadzora uporabe tega instrumenta, pri čemer zakon tudi izrecno predpisuje možnost ukrepanja po nadzorstveni pravici.

Sklep velja dve leti, nato pa ugasne. To daje investitorju dovolj časa za pripravo nadaljnje dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja, ker gre za individualno odstopanje, pa se po tem času vzpostavi nazaj temeljna regulacija.

#### **122.člen (stroški odobritve individualnega odstopanja)**

(1) Obravnava vlog za individualno odstopanje od prostorskega akta se izvede proti nadomestilu stroškov za obravnavo.

(2) O nadomestilu stroškov se odloči s samostojnim sklepom, ki ga izda občinska uprava. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo odstopanja in izdajo sklepa o odobritvi odstopanja.

(3) Občina določi stroške obravnave vlog za individualno odstopanje z odlokom, in sicer v razponu od 200 do 400 EUR za vlogo, glede na obseg preveritve in predlog odstopanja.

(4) Prihodki iz naslova nadomestil za obravnavo odstopanj od prostorskih aktov so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

#### K 122. členu (stroški odobritve individualnega odstopanja):

Ker gre pri odobritvi odstopanja od prostorskega akta za storitev, ki presega redne regulativne naloge občine in za individualno obravnavo investitorja in njegove namere, je smiselno, da se zanjo plača ustrezno nadomestilo stroškov. O tem se odloči s sklepom, podlago za zaračunavanje pa sprejme občina z odlokom, pri čemer zakon določa razpon, znotraj katerega lahko občina določi stroške. Tako pridobljena sredstva so namenski vir financiranja nalog urejanja prostora.

### **7. poglavje: Lokacijska preveritev**

#### **123.člen (namen in narava lokacijske preveritve)**

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen dopolnilne gradnje po tem zakonu obravnava in določi rešitve in pogoje glede določanja gradbenih parcel, lege in velikosti objektov, njihovega oblikovanja ter njihovega priključevanja na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Občina lahko v OPN določi obveznost izvedbe lokacijske preveritve tudi na območjih posameznih stavbnih zemljišč, ki so namenjena pozidavi, a zanje zaradi obstoječe parcelne strukture, fizičnih lastnosti zemljišč, pozidanosti in rabe okoliških zemljišč ter možnosti priklopa na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, v OPN ni možno ali pa smiselno dovolj natančno določiti vseh ali nekaterih rešitev in pogojev iz prejšnjega odstavka, temveč se te določijo na podlagi konkretne investicijske namere, pri čimer pa ne gre za območje ali prostorsko ureditev, ki bi skladno s tem zakonom terjala pripravo OPPN.

(3) Za namen iz prvega odstavka tega člena in na območjih iz drugega odstavka tega člena je lokacijska preveritev obvezna in je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

(4) Lokacijska preveritev se šteje za pogojno dopolnitev OPN in za projektni pogoj v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.

K 123. členu (namen in narava lokacijske preveritve):

Lokacijska preveritev je osrednja zakonska novost na področju občinskega prostorskega načrtovanja. Sedanji sistem temelji na OPN in OPPN kot edinima prostorskim aktoma, ki določata izvedbeno regulacijo prostora. OPN pri tem predstavlja prvo in edino obvezno raven te regulacije (z določanjem namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev), OPPN pa drugo, namenjeno podrobnejšemu načrtovanju zaključenih prostorskih ureditev.

Kljub določenim prednostim pristopa, po katerem se z OPN v enem dokumentu združi izvedbena regulacija za celotno območje občine, pa to v sistem vnaša tudi precejšnjo togost, saj v času priprave OPN enostavno ni moč predvideti vseh potreb v prostoru, ki bodo nastale v času njegove veljavnosti in zanje ustvariti ustreznih podlag. Navedeno pomeni, da se v času veljavnosti akta praviloma pojavljajo številne pobude za njegove spremembe in dopolnitve, zlasti za vzpostavitev ali širitev območij stavbnih zemljišč, kar ima sledeče posledice:

- številčnost takšnih manjših individualnih pobud reducira prostorsko načrtovanje reducira na ukvarjanje z individualnimi primeri, namesto da bi se ukvarjalo z bistvenimi vsebinami kakovostnega prostorskega razvoja in prostorske ekonomike,
- množstvo individualnih pobud izrazito bremeni občino in nosilce urejanja prostora pri njihovem delu z OPN,
- individualne pobude zaradi svoje slabše utemeljenosti in pogosto izrazito neskladne vsebine s cilji prostorskega razvoja upočasnjujejo pripravo OPN, pogosto na škodo tistih načrtovanih posegov, ki so predmet istega postopka in so pomembni za umeščanje infrastrukturnih in drugih projektov širšega družbenega pomena,
- vlagatelji pobud, ki so življenjske, legitimne in primerne, čakajo na paketno obravnavo skupaj z vsemi ostalimi vsebinami OPN, kar lahko traja izredno dolgo, saj ni racionalno, da bi občina šla v spremembe OPN zgolj zaradi manjših pobud in potreb v prostoru.

Kumulativni učinek opisanih situacij je po eni strani neustrezen fokus prostorskega načrtovanja na individualne pobude, po drugi strani pa se prostorskemu načrtovanju lahko upravičeno očita postopkovna togost pri naslavljanju in reševanju prostorskih potreb fizičnih in pravnih oseb, zlasti kadar gre za dopolnilne gradnje, širitev dejavnosti in podobne potrebe na obstoječih lokacijah.

Drugo težavo regulacije z OPN pa predstavljajo primeri, ko ne gre za vprašanje namenske rabe prostora, ampak določanja prostorskih izvedbenih pogojev v območjih, ki sicer so stavbna zemljišča. Tudi tukaj v času priprave OPN ni možno predvideti vseh potreb in možnosti poseganja v prostor, ali pa se jih zaradi določenih okoliščin (tako fizičnih, kot pravnih) brez poznavanja konkretne investicijske namere niti ne da določiti. Predpisovanje natančnih prostorskih izvedbenih pogojev je v takih primerih neracionalno, saj pripravljavec prostorskega akta s tem določa pogoje, ki morda ne bodo izvedljivi, po drugi strani pa si s tem nalaga delo. Tudi v takih primerih je zato smiselno ob sprejemu OPN določiti bolj bazično regulacijo, in jo nato nadgraditi takrat, ko bo dejansko prišlo do potrebe po gradnji in se bodo lahko oblikovale prave rešitve zanjo.

Lokacijska preveritev je tako zamišljena kot tretji nivo regulacije prostorskega načrtovanja. Namenjena je obravnavi in omogočanju gradenj, ki niso predvidene v OPN, a so dopustne po samem zakonu, in pa podrobnejši regulaciji območij, kjer je gradnja sicer v OPN predvidena, a konkretnih rešitev zanjo še ni oziroma njihova določitev v OPN niti ne bi bila smiselna ali pa možna. Ker v obeh primerih potrebne izvedbene regulacije še ni, se ta regulacija vzpostavi skozi mehanizem lokacijske preveritve. V primeru dopolnilne gradnje v območjih posamične poselitve in na robovih ter vrzelih naselij, se z lokacijsko preveritvijo vzpostavi tako rekoč celotna izvedbena regulacija, vključujoč ne samo prostorske izvedbene pogoje, temveč tudi stavbnost zemljišča. V primeru lokacijske preveritve na območju stavbnih zemljišč pa se z njo določijo oziroma dorečejo prostorski izvedbeni pogoji za konkretno investicijsko namero. Lokacijska preveritev zato obenem predstavlja dopolnitev OPN kot tudi projektne pogoje za pripravo projektne dokumentacije. Kot taka je lokacijska preveritev hkrati procesno dejanje kot tudi vsebinski akt in predstavlja nekakšen hibriden, *sui generis* mehanizem prostorskega načrtovanja, ki se ga ne uvršča niti med prostorske, niti med upravne akte.

Kot taka omogoča lokacijska preveritev obravnavo posamezne konkretne investicijske namere, ter (seveda v primeru njene ustreznosti) vzpostavitev pravne podlage, na kateri bo lahko investitor pridobil gradbeno dovoljenje. V primerjavi s preteklimi poskusi uvajanja tovrstne prožnosti in individualnega

pristopa ter obravnave investicijskih namer, ki še nimajo ustreznega pokritja v prostorskem aktu (zlasti je bil tak poskus uzakonjen z 29. členom ZPNačrt-B), je lokacijska preveritev po vsebinskih kriterijih, postopkovnih vidikih in po siceršnji vključenosti v sistem urejanja prostora, prostorskega načrtovanja in graditve objektov bistveno bolj dodelan pravni instrument.

Dolgoročno je lokacijska preveritev tudi povezana z drugačnim pristopom urejanja posamične poselitve v prostorskih aktih, saj bo v kombinaciji z evidenco stavbnih zemljišč omogočila prehod na sistem, po katerem za posamično poselitve v prostorskem aktu ne bo treba določati oziroma prikazovati namenske rabe, saj se bo ta za nove objekte vzpostavila skozi postopek lokacijske preveritve, za tako zgrajene objekte (kot seveda tudi že obstoječe objekte posamične poselitve) pa se bo vodila v evidenci stavbnih zemljišč (obrazložitve k členom o namenski rabi v jedru in v prehodnih določbah).

Člen določa namen lokacijske preveritve, ki je v tem, da se za konkretno investicijsko namero, ki sicer nima vzpostavljene ustrezne pravne podlage skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v OPN, je pa dopustna po določbah tega zakona, določijo potrebni izvedbeni pogoji, tako da b na njihovi podlagi možno pripraviti ustrezno projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje. S tako določenimi izvedbenimi pogoji se pravzaprav dopolnjuje prostorski akt za konkretno investicijsko namero, posledično pa je dopolnitev pogojna, saj v primeru, da ne pride do njene dejanske izvede, pogoji ugasnejo, v nasprotnem primeru pa postane sprememba stalna. Lokacijska preveritev je tako podlaga za projektiranje in pridobitev gradbenih dovoljenj za objekte, ki se gradijo kot dopolnilna gradnja ali na območjih, ki jih za izvedbo lokacijske preveritve določi občina.

#### **124.člen (postopek lokacijske preveritve)**

- (1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja.
- (2) Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se prikaže tiste vsebine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi s področja graditve, ki se nanašajo na predmet pobude.
- (3) Občinska služba, pristojna za urejanje prostora, obravnava elaborat in preveri skladnost nameravane gradnje:
  - z določbami tega zakona glede funkcionalnega in oblikovnega zaokroževanja naselja iz 21. člena ali ohranjanja in dopolnjevanja posamične poselitve iz 24. člena tega zakona;
  - s cilji in usmeritvami prostorskega razvoja občine, kot jih določa občinski prostorski plan;
  - z usmeritvami in pogoji iz OPN za lokacijske preveritve.
- (4) Če skladnost s pogoji iz prejšnjega odstavka ni izkazana, občinska služba, pristojna za urejanje prostora, v roku 30 dni od prejema pobude le-to s sklepom zavrne, v nasprotnem primeru pa elaborat javno razgrne skupaj s svojimi pisnimi ugotovitvami glede izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka.
- (5) Javna razgrnitev elaborata in ugotovitev občine traja vsaj 30 dni. Gradivo se razgrne na spletnih straneh občine in na krajevno običajen način, tako da je javnosti omogočeno podajanje pripomb. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.
- (6) Občina na razgrnjen elaborat in ugotovitve pridobi mnenje Ministrstva glede upoštevanja določb iz prve alineje tretjega odstavka tega člena. Če nameravana gradnja posega v varstvena območja ali varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, pridobi občina na razgrnjen elaborat tudi mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora. Rok za izdajo mnenj je 30 dni.
- (7) Na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora in pripomb javnosti pripravi občinska služba, pristojna za urejanje prostora, predlog sklepa o lokacijski preveritvi. Sestavni del gradiva so elaborat, mnenja nosilcev urejanja prostora ter opredelitev do pripomb javnosti.
- (8) O lokacijski preveritvi odloči župan s sklepom, ki se objavi v uradnem glasilu občine. Elaborat je sestavni del sklepa. Občina o sprejemu sklepa obvesti pristojno upravno enoto, Ministrstvo in nosilce urejanja prostora iz šestega odstavka tega člena.
- (9) Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.



#### K 124. členu (postopek lokacijske preveritve):

Člen ureja postopek lokacijske preveritve, ta se začne s pobudo investitorja, ki mora biti pripravljena z ustrežno vsebino, da se lahko obravnava (npr. prikaz stanja prostora na območju investicijske namere (vrsta rabe zemljišč, varstvene režime, varovalne pasove, namenska raba prostora; načrt gradbenih parcel s prikazom odmikov objekta od parcelnih mej; prikaz načina priključevanja objektov na komunalno opremo ter objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture; načrt predvidene rabe površin z obrazložitvijo investicijske namere in prostorske izvedbene pogoje objekta ipd.)

Vložitvi pobude sledi preveritev izpolnjevanja pogojev o tem zakonu, skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine na splošno, cilji, ki veljajo na konkretnem območju in s pogoji, ki jih ima občina v OPN predpisane glede dopolnilne gradnje. Zakon namreč predvideva, da bodo občine zakonskim pogojem želele/morale dodati še lastne pogoje v zvezi z dopolnilno gradnjo, saj gre za izvedbene pogoje, ki so lahko zaradi občinskih ali še bolj lokalnih specifik drugačni od občine do občine. Če je pobuda skladna, se postopek nadaljuje z vključitvijo javnosti, sicer se pobuda zavrne. Sodelovanje javnosti je obvezno, saj gre za postopek prostorskega načrtovanja, in to je bil tudi razlog za razglasitev neustavnosti 29. člena ZPNačrt-B, ki je poznal podoben instrument, kot je lokacijska preveritev. Lastnike sosednjih zemljišč je treba o javni razgrnitvi obvestiti pisno. V tej fazi občina tudi pridobi mnenje Ministrstva glede skladnosti s tem zakonom, vključi pa tudi druge relevantne nosilce urejanja prostora. Odziv javnosti in nosilcev urejanja prostora se upošteva pri pripravi končne odločitve glede lokacijske preveritve, ki jo izda župan s sklepom/občinski svet z odlokom. O odločitvi se obvesti tudi Ministrstvo in nosilce urejanja prostora. Zakon občino zavezuje, da o opravljenih lokacijskih preveritvah vodi evidenco, kar je namenjeno tako sami občini, kot tudi ministrstvu zaradi vprašanj nadzora in spremljanja stanja.

#### **125. člen (stroški lokacijske preveritve)**

(1) Lokacijska preveritev se izvede proti plačilu nadomestila stroškov, ki nastanejo občini v tem postopku.

(2) O nadomestilu stroškov se odloči s samostojnim sklepom, ki ga izda občinska uprava. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

(3) Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v razponu od 100 do 500 EUR za posamezno preveritev, in sicer glede na to, ali gre za lokacijsko preveritev za dopolnilno gradnjo ali za lokacijsko preveritev v območju stavbnih zemljišč, glede na vrsto in obseg nameravanih gradenj, velikost obravnavanega območja ter glede na dejstvo, ali je bil elaborat zavržen s strani občinske službe, pristojne za urejanje prostora, ali pa je bila zanj izvedena nadaljnja obravnavo z javno objavo, sodelovanjem nosilcev urejanja prostora in odločanjem občinskega sveta.

(4) Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

#### K 125. členu (stroški lokacijske preveritve):

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 te opredeljuje pavšalno in ne v odvisnosti od dejanskih izdatkov. Zakon nadomestilo določa v razponu, natančnejšo določitev pa prepušča občini, ki lahko s tem tudi prilagodi nadomestilo svoji prostorski politiki. Prihodki iz tega naslova so namenski vir za financiranje nalog urejanja prostora, plačilo nadomestila pa je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

#### **126. člen (posledice in veljavnost lokacijske preveritve za dopolnilno gradnjo)**

(1) Ko se na podlagi lokacijske preveritve in gradbenega dovoljenja dokonča gradnja objekta, se ta objekt ali tako pozidana zemljišča vnesejo v OPN pri njegovih prvih naslednjih spremembah ali po prvem revizijskem postopku in sicer se:

- v primeru, da gre za ohranjanje in dopolnjevanje obstoječe posamične poselitve, ustrezno prikaže novo posamično poselitve;



- v primeru funkcionalnega in oblikovnega zaokroževanja naselij tako pozidana zemljišča prikažejo kot območje stavbnih zemljišč z ustrezno namensko rabo prostora.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi preneha veljati, če investitor ne vloži zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdanega gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbene parcele iz drugega odstavka tega člena z dnem poteka veljavnosti izbrišejo iz evidence stavbnih zemljišč.

K 126. členu (posledice in veljavnost lokacijske preveritve):

Če pride na podlagi lokacijske preveritve do izvedbe gradnje (kar pomeni prijavo dokončanja gradnje skladno z Gradbenim zakonom), se ob naslednjih spremembah OPN (bodisi po revizijskem, bodisi po rednem postopku) to prikaže v OPN, pri čemer pride do razlikovanja na podlagi tega, ali gre za dopolnilno gradnjo posamične poselitve, ali pa za gradnjo v ureditvenem območju naselja. Pri slednji je namreč treba nastale spremembe odraziti tudi v namenski rabi prostora, pri prvi pa se zgolj prikaže novo posamično poselitve, torej fundus objekta. S to rešitvijo se že predvideva prehod na nov sistem določanja oziroma prikazovanja namenske rabe, ki te v območju posamične poselitve več ne predvideva (glej še obrazložitev k členu o namenski rabi).

Če do gradnje ne pride, pa sklep preneha veljati, temu pa sledijo tudi ustrezne spremembe v evidenci stavbnih zemljišč

**127. člen  
(prazen)**

**8. poglavje: 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. Na zahtevo se lokacijski informaciji 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.

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.

#### **129. člen (potrdilo o namenski rabi zemljišča)**

(1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora ter podatek o prostorskih ukrepih. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta.

(2) Če se za območje ali zemljiško parcelo, 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 ter proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, da zemljiške parcele znotraj katastrske občine predstavljajo en zahtevek, vendar največ do deset posameznih zemljiških parcel.

#### 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 zemljiškooknjižnih 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 uravnoveženje javnih financ občin.

### **VII. DEL: CELOVITO UMEŠČANJE**

#### **130. člen (celovito umeščanje)**

(1) Celovito umeščanje se izvede za prostorske ureditve državnega pomena s pospešeni dinamiko izvajanja, ki predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto, katerih izvedba je predvidena v krajšem časovnem obdobju, v eni vsebinski etapi in za znanega investitorja.

(2) Celovito umeščanje je podrobno prostorsko načrtovanje, projektiranje in dovoljevanje izvedbe prostorske ureditve državnega pomena. Če je za prostorsko ureditev obvezna presoja vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ali presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, se v okviru celovitega umeščanja izvedeta tudi ti presoji.

(3) Celovito umeščanje temelji na izboru najustreznejše variante, ki je bil usklajen in okoljsko presojan v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države. Če izbor najustreznejše variante pred pripravo DPPN v teh razvojnih dokumentih ni bil opravljen na ta način, se v postopku celovitega umeščanja izvede tudi izbor najustreznejše variante v skladu s tem delom zakona.

(4) Prostorska ureditev se podrobneje prostorsko načrtuje in projektira z DPPN. Na njegovi podlagi vlada z odlokom izda celovito dovoljenje, ki nadomesti gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Če je za prostorsko ureditev obvezna tudi presoja vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, se pri pripravi DPPN izdelata tudi poročilo o vplivih na okolje, celovito dovoljenje pa odloči tudi o sprejemljivosti vplivov posega na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Če je za prostorsko ureditev obvezna tudi presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, se pri pripravi DPPN izdelata tudi dodatek za presojo sprejemljivosti, celovito dovoljenje pa odloči tudi o sprejemljivosti posega v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(5) III. del tega zakona in 1. poglavje VI. dela tega zakona veljajo tudi za celovito umeščanje, če ta del zakona ne določa drugače.

#### K 130. členu (celovito umeščanje):

Ta del zakona predstavlja novost tako na področju urejanja prostora, kot dovoljevanja v skladu s trenutno veljavnim Zakonom o graditvi objektov, velja pa za posebnost tudi glede na matično urejen postopek priprave projektne dokumentacije, izdaje gradbenega dovoljenja in še nekaterih vsebin, ki jih ureja sočasno s tem zakonom predlagani Gradbeni zakon. Ta postopek je nastal kot odgovor na evropsko uredbo o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo (Uredba (EU) št. 347/2013).

Postopek celovitega umeščanja je namenjen prostorskim ureditvam državnega pomena, katerih pospešena dinamika izvedbe je predvidena v krajšem časovnem obdobju, za eno funkcionalno zaključeno celoto, za katero je znan investitor njene izvedbe. Ta postopek je torej namenjen prostorskim ureditvam državnega pomena, katerih celotna izvedba je predvidena naenkrat. Take ureditve so npr. vsa linijska infrastruktura: elektroenergetski vodi, plinovodi in drugi cevovodi, prometnice (ceste, železnice), vodne ureditve, lahko pa tudi ureditve, ki nimajo linijskega značaja, pa jih mora investitor v celoti izvesti v eni etapi. Med tovrstne ureditve torej sodi tudi tista linijska energetska infrastruktura, ki izpolnjuje pogoje določene z Uredbo (EU) št. 347/2013 (evropsko pomembna energetska infrastruktura), ni pa to pogoj, kar pomeni, da se ta postopek uporablja tudi za energetska infrastrukturo, ki pogojev iz te uredbe ne izpolnjuje. Pomembno je, da poleg določb tega zakona za evropsko pomembno energetska infrastrukturo veljajo tudi zahteve Uredbe (EU) št. 347/2013, ki se neposredno uporablja tudi v RS, kot so obveznost priprave načrta sodelovanja javnosti, določeni roki za izvedbo nekaterih faz postopka itd.

V tretjem odstavku so določene podlage za izvedbo celovitega umeščanja, in sicer mora ta postopek temeljiti na izboru najustreznejše variante, ki je bil usklajen in okoljsko presojan v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države. Za izbrano najustreznejšo varianto se namreč pripravi DPPN, na podlagi katerega se izda celovito dovoljenje. Če pa izbor najustreznejše variante pred pripravo DPPN ni bil opravljen na tak način, se v postopku celovitega umeščanja izvede tudi ločen izbor najustreznejše variante v skladu s tem delom zakona.

Postopek celovitega umeščanja obsega tako proces priprave ustrezne prostorske, gradbene, okoljske in druge potrebne dokumentacije, kot tudi integralni postopek podrobnejšega načrtovanja, projektiranja, okoljskega presojanja in ugotavljanja javne koristi, ki se zaključijo z izdajo enega celovitega dovoljenja, v katerega so integrirane posledice prostorskega akta (splošnega pravnega akta) glede vpliva na občinske prostorske akte in sorodne predpise ter določanja območja potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, na katerem je izkazana javna korist v skladu s 5. poglavjem VIII. dela tega zakona ter posamične odločitve o okoljski sprejemljivosti (okoljevarstveno soglasje) in dovolitvi gradnje (gradbeno dovoljenje) pa tudi druge posledice ali odločitve, če se tako ugotovi v procesu izdaje celovitega dovoljenja.

Kot oblika celovitega dovoljenja je določen odlok vlade, ki v skladu z Zakonom o Vladi RS predstavlja akt, s katerim vlada ureja posamezna vprašanja ali sprejema posamezne ukrepe, ki imajo splošen pomen, ter sprejema druge odločitve, za katere je z zakonom ali z uredbo določeno, da jih ureja vlada z odlokom.

Peti odstavek določa, da tudi za celovito umeščanje veljajo določbe III. dela tega zakona (deležniki urejanja prostora) in 1. poglavja VI. dela tega zakona (skupne določbe o prostorskih aktih), če ta del zakona v nadaljevanju ne določa drugače.

## **1. poglavje: Izbor najustreznejše variante**

### **131. člen (izbor najustreznejše variante)**

Določbe tega zakona o DPN veljajo tudi za izbor najustreznejše variante, če to poglavje ne določa drugače.

#### K 131. členu (izbor najustreznejše variante):

Člen določa, da za izbor najustreznejše variante veljajo določbe 2. poglavja VI. dela tega zakona (DPN), če to poglavje v nadaljevanju ne določa drugače. Postopek izbora najustreznejše variante je v velikem delu enak postopku priprave DPN do priprave študije variant, zato je bilo smiselno v tem poglavju urediti le razlike in posebnosti.

## **1.1. Namen in vsebina izbora najustreznejše variante**

### **132. člen**

#### **(namen in vsebina izbora najustreznejše variante)**

- (1) Namen izbora najustreznejše variante je:
  - potrditev najustreznejše variante prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi ureditvami tako, da se zagotovi kvalitetna in celostna obravnava prostora,
  - podaja predlogov za potrebne optimizacije in usmeritev za pripravo DPPN in
  - določitev prostorskih ukrepov, ki veljajo v območju najustreznejše variante.
- (2) Izbor najustreznejše variante na grafični ali tekstualni način določi:
  - najustreznejšo varianto načrtovane prostorske ureditve državnega pomena,
  - območje izbrane najustreznejše variante,
  - predlogi za potrebne optimizacije in usmeritve ter
  - začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora za čas veljavnosti izbora najustreznejše variante, če so taki ukrepi potrebni.
- (3) Izbor najustreznejše variante se opravi na podlagi študije variant brez podrobnejših idejnih rešitev in drugih strokovnih podlag, s katerimi se v postopku priprave DPN najustreznejša varianta podrobneje umesti v prostor.
- (4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način izbora najustreznejše variante.

#### K 132. členu (namen in vsebina izbora najustreznejše variante):

Namen izbora najustreznejše variante je za razliko od DPN, le potrditev najustreznejše variante prostorske ureditve državnega pomena, seveda skupaj s spremljajočimi ureditvami tako, da se zagotovi kvalitetna in celostna obravnava prostora, podaja predlogov za potrebne optimizacije najustreznejše variante in usmeritev za pripravo DPPN, ter določitev prostorskih ukrepov, ki veljajo v območju najustreznejše variante.

Zato izbor najustreznejše variante (na grafični in tekstualni način) določi najustreznejšo varianto načrtovane prostorske ureditve državnega pomena in njeno območje, predloge za potrebne optimizacije in usmeritve ter prostorske ukrepe, ki veljajo ves čas veljavnosti izbora.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način izbora najustreznejše variante s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

## **1.2. Postopek izbora najustreznejše variante**

### **133. člen**

#### **(postopek izbora najustreznejše variante)**

- (1) Pobuda in sklep o postopku izbora najustreznejše variante vsebujeta podatke in vsebine iz 79. (pobuda za pripravo DPN) in 81. člena tega zakona, za katere se glede na razpoložljive podatke in strokovne podlage ocenjuje, da so potrebne za odločitev o pripravi postopka izbora najustreznejše variante.
- (2) V skladu z 83. členom tega zakona se javnost seznanijo z osnutkom študije variant in okoljskim poročilom, občine pa hkrati koordinatorju podajo tudi mnenje o upoštevanju smernic z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb.

(3) Mnenja državnih nosilcev urejanja prostora iz 84. člena tega zakona se pridobijo na študijo variant in okoljsko poročilo, izdelana na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti, pridobljenih v času seznanitve iz prejšnjega odstavka.

K 133. členu (postopek izbora najustreznejše variante):

Kot navedeno v obrazložitvi 131. člena tega zakona, je postopek izbora najustreznejše variante v velikem delu enak postopku priprave DPN. Ta člen tako določa le posebnosti glede vsebin pobude in sklepa o postopku izbora najustreznejše variante, da se javnost in občine seznanita z osnutkom študije variant, ter državni nosilci urejanja prostora dajo mnenja na predlog študije variant, ki se izdelata na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti.

**134. člen**  
**(sprejem izbora najustreznejše variante)**

(1) Pripravlavec in pobudnik po pridobitvi mnenj iz prejšnjega člena pošljeta predlog najustreznejše variante v sprejem vladi.

(2) Izbor najustreznejše variante vlada sprejme z uredbo, ki vsebuje:

- potrditev prevlade ene javne koristi nad drugo, če se je o tem predhodno opredelila Komisija za prostorski razvoj,
- odločitev o sprejemljivosti vplivov najustreznejše variante na okolje, kot izhaja iz mnenja Ministrstva,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog in kje so na vpogled,
- začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, če so taki ukrepi potrebni,
- identifikacijsko številko izbora najustreznejše variante, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,
- navedbo aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe) in
- uveljavitveni rok.

(3) Izbor najustreznejše variante velja do uveljavitve celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom ali največ 10 let od uveljavitve izbora najustreznejše variante.

(4) Za revizijo izbora najustreznejše variante se smiselno uporabljajo določbe 87. člena tega zakona.

K 134. členu (sprejem izbora najustreznejše variante):

Ta člen določa posebnosti glede sprejema, in sicer se vladi pošlje v potrditev predlog najustreznejše variante (in ne DPN), ter vsebino uredbe o izboru najustreznejše variante.

Ker gre za prostorski režim (poleg zakonskih omejitev izbora iz 135. člena tega zakona, lahko uredba o izboru med drugim določi tudi druge prostorske ukrepe, ki veljajo na območju izbora), je veljavnost izbora omejena na 10 let. Ta doba je daljša, kot jo za zavarovanje urejanja prostora omogoča Uredba o začasnem ukrepu za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. 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.

**135. člen**  
**(učinki uveljavitve izbora najustreznejše variante)**

(1) Z dnem uveljavitve izbora najustreznejše variante se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni sorodni predpisi v delih, kjer javna korist z naslova načrtovane prostorske ureditve prevlada nad javno koristjo, ki je izkazana na podlagi sorodnega predpisa.

(2) Pobudnik, pripravljavec in investitor so v času veljavnosti izbora pristojni za nadzor nad pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega izbora najustreznejše variante, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik, pripravljavec in investitor v ta namen izdajajo mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščajo.

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

K 135. členu (učinki uveljavitve izbora najustreznejše variante):

Ta člen v prvem odstavku določa učinek, ki ni odvisen od vsebine izbora, torej velja ne glede na to, ali uredba o izboru najustreznejše variante določi tudi kak drug ukrep.

Podobno, kot uveljavitev DPN, tudi uveljavitev izbora nalaga pobudniku, pripravljavcu in investitorju priprave izbora in DPPN spremljanje priprave občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega izbora najustreznejše variante, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Vsi trije v ta namen izdajajo mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščajo. Poleg tega pa tretji 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.

## **2. poglavje: DPPN in celovito dovoljenje**

### **136. člen**

#### **(pripravljavec, pobudnik, investitor in izdelovalec DPPN)**

(1) Pripravljavec DPPN je Ministrstvo. Investitor DPPN je oseba, ki poda pobudo za njegovo pripravo, naroči njegovo izdelavo in izvede z njim načrtovano in na njegovi podlagi dovoljeno prostorsko ureditev državnega pomena. Zanj veljajo obveznosti, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Za izdelovalca DPPN se smiselno uporabljajo določbe 37. člena tega zakona, pri čemer odgovorni vodja priprave DPPN in vsak strokovnjak, ki izdelava zaključen sestavni del DPPN, potrdi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je DPPN ali njegov sestavni del pripravljen v skladu s predpisi.

K 136. členu (pripravljavec, pobudnik, investitor in izdelovalec DPPN):

Ker vsi udeleženci priprave DPPN v 36. členu zakona niso določeni, določa ta člen v prvem odstavku pripravljavca ter pobudnika in investitorja DPPN. Za investitorja v skladu s tem zakonom veljajo tudi pogoji, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Ker gre pri pripravi DPPN za integrirano pripravo prostorskih in projektnih vsebin (skupaj z okoljskimi in ostalimi potrebnimi vsebinami), je odgovornost glede pravilnosti vseh teh vsebin prenesena na vsakega posameznega izdelovalca te dokumentacije.

### **2.1. Namen in vsebina DPPN**

#### **137. člen**

##### **(namen DPPN)**

(1) DPPN se pripravi za ureditve, za katere je bila predhodno izbrana in okoljsko presojana najustreznejša varianta, prostorski izvedbeni pogoji za pripravo projektne dokumentacije pa niso bili določeni.

(2) Za izbrano najustreznejšo varianto se praviloma pripravi en DPPN in izda eno celovito dovoljenje, ki se izda enemu investitorju. Ne glede na to se lahko pripravita dva ali več DPPN in na podlagi vsakega izda eno celovito dovoljenje, če gre za obsežno linijsko prometno in energetska infrastrukturo iz drugega odstavka 61. člena tega zakona in če gre za funkcionalno zaključeno celoto.

(3) Z DPPN se najustreznejša varianta prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi ureditvami podrobneje prostorsko načrtuje in projektno obdelava tako, da je na njegovi podlagi mogoče izdati celovito dovoljenje v skladu s tem zakonom.



#### K 137. členu (namen DPPN):

V prvem odstavku tega člena sta za pripravo DPPN določena dva pogoja:

- predhodno izbrana in okoljsko presojana najustreznejša varianta (v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije, drugem razvojnem dokumentu države ali v postopku izbora najustreznejše variante v skladu s 1. poglavjem tega dela zakona) in
- da prostorski izvedbeni pogoji za pripravo projektne dokumentacije še niso bili določeni.

Če bi bili prostorski izvedbeni pogoji za pripravo projektne dokumentacije že določeni (npr. z DPN po tem zakonu ali z državnimi prostorskimi akti, sprejetimi na podlagi ZUPUDPP, ZPNačrt ali še starejšimi akti), investitorju ni treba izvesti postopka celovitega umeščanja, ampak za že načrtovano prostorsko ureditev le zagotovi projektno dokumentacijo in pridobi gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Člen v drugem odstavku določa, da se za izbrano varianto praviloma pripravi en DPPN in izda eno celovito dovoljenje, ki se izda enemu investitorju, saj gre za take prostorske ureditve državnega pomena, ki jih je treba pospešeno umestiti in dovoliti njihovo izvedbo. 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 predstavljajo funkcionalno zaključeno del, ki lahko funkcionira neodvisno od ostalega dela trase), je prav za linijsko infrastrukturo dopuščena tudi izjema: da se za eno varianto pripravi dva ali več DPPN in za vsak DPPN pridobi eno celovito dovoljenje.

Iz tretjega odstavka je razvidno, da je DPPN tista dokumentacija, ki je podlaga za izdajo celovitega dovoljenja.

#### **138. člen (vsebina DPPN)**

(1) DPPN na grafični ali tekstualni način določi:

- podrobneje prostorsko načrtovano in projektno obdelano prostorsko ureditev, katere gradnja se bo izvedla,
- območje DPPN v skladu s 77. členom tega zakona,
- ukrepe in pogoje za izvedbo in uporabo prostorske ureditve,
- začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora za čas do izvedbe prostorskih ureditev, če so taki ukrepi potrebni, ter
- območje potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, kjer je izkazana javna korist.

(2) DPPN vsebuje vse vsebine, ki so potrebne za odločanje o:

- dovolitvi gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev,
- dovolitvi drugih posegov v prostor,
- sprejemljivosti vplivov posega na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- sprejemljivosti posega v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave
- prevladi ene javne koristi nad drugo,
- javni koristi.

(3) Za obvezne priloge DPPN se smiselno upoštevajo določbe 65. člena tega zakona, pri čemer je obvezna priloga DPPN poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave DPPN.

(5) Podrobneje prostorsko načrtovana in projektno obdelana najustreznejša varianta je v DPPN obdelana strokovna rešitev. Določi se kot situacijski prikaz razmestitve in območje prostorske ureditve v obliki, ki, glede na razpoložljive podatke, podrobneje obdelane projektne rešitve in druge strokovne podlage, prikaže njeno dopustno lego v prostoru, vključno s komunalno opremo in drugo gospodarsko infrastrukturo, s prikazom in opisom funkcionalnih, tehničnih in oblikovalskih pogojev in rešitev za izvedbo ter objekti in drugi posegi v prostor, ki se odstranijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost.

#### K 138. členu (vsebina DPPN):

Prvi odstavek določa vsebine, ki jih mora DPPN določiti na grafični ali tekstualni način. Za razliko od DPN, ki je prostorski akt, DPPN določa ureditev, ki se bo izvedla, in njeno območje, ukrepe in pogoje, ki so potrebni za njeno izvedbo in uporabo, območje potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, kjer je izkazana javna korist, ter lahko tudi začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. dela tega zakona. To torej niso pogoji za načrtovanje te ureditve ali pogoji za njeno izvedbo, na podlagi katerih bo izdano celovito dovoljenje. Zato člen v drugem odstavku določa tudi končne vsebine DPPN: to so vse vsebine, ki so potrebne za odločanje o celovitem dovoljenju na vseh potrebnih področjih (omenjena v obrazložitvi 130. člena (celovito umeščanje)).

Glede prilog se člen sklicuje na seznam obveznih prilog, ki jih vsebuje prostorski akt, pri čemer pa v primeru DPPN ni priloga okoljsko poročilo, ki se izdelava, če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, ampak poročilo o vplivih na okolje, ki se izdelava, če je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave DPPN s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

Ta člen na koncu predpisuje tudi, kaj je podrobneje prostorsko načrtovana in projektno obdelana najustreznejša varianta, kako se določi in kako se določi njeno območje.

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

Za dopustne dodatne prostorske ureditve se smiselno uporabljajo določbe 78. člena tega zakona, pri čemer se na ta način ne sme dopustiti tudi prostorskih ureditev, za katere bi bilo treba izvesti presojo vplivov na okolje.

#### K 139. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve):

Glede na to, da se lahko tako kot na območju DPN tudi na območju DPPN pojavijo potrebe po izvedbi prostorskih ureditev, ki z DPPN niso načrtovane, ta člen določa, da se določbe za dopustne dodatne prostorske ureditve smiselno uporabljajo tudi na območju DPPN, pri čemer pa je dodan pogoj, da se na ta način ne smejo dopustiti prostorske ureditve, za katere bi bilo treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, saj takih ureditev ni mogoče dopustiti brez poprej izvedenih presoj.

## **2.2. Postopek priprave DPPN in izdaje celovitega dovoljenja**

### **2.2.1. Odločanje o postopku priprave DPPN**

#### **140. člen (pobuda za pripravo DPPN)**

- (1) Postopek priprave DPPN se začne, ko investitor poda pobudo za njegovo pripravo.
- (2) Priprava DPPN temelji na izboru najustreznejše variante, ki je bil usklajen in okoljsko presojan v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije, drugem razvojnem dokumentu države ali z izborom najustreznejše variante v skladu s prejšnjim poglavjem.
- (3) Pobuda za pripravo DPPN vsebuje:
  - navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo;
  - informacijo o predhodno izvedenih okoljskih presojah ali drugih odločitvah in usmeritvah povezanih s predlagano prostorsko ureditvijo;
  - analizo stanja prostora za izbrano najustreznejšo varianto;
  - opredelitev podrobnejših prostorskih in tehničnih rešitev prostorske ureditve in njenega območja;
  - seznam vseh v pobudi upoštevanih pogojev in podatkov ter njihovih virov;

- oceno stroškov priprave DPPN in okvirno oceno investicijske vrednosti ostalih faz izvedbe skupaj s predvidenimi viri financiranja, če je na podlagi razpoložljivih podatkov to mogoče;
- osnutek načrta sodelovanja javnosti iz drugega odstavka 80 člena, za pripravo DPPN, izdajo celovitega dovoljenja in morebitne postopke, ki ji sledijo;
- osnutek podrobnega časovnega načrta iz tretjega odstavka 80. člena za pripravo DPPN, izdajo celovitega dovoljenja in za morebitne postopke, ki ji sledijo.

(4) Pripravlavec zagotovi objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh.

(5) Državni nosilci urejanja prostora se v 30 dneh od objave pobude opredelijo do rešitev iz pobude, podajo pogoje za njihovo podrobnejše načrtovanje 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 ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje.

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

(7) Javnost lahko najmanj v roku 30 dni od objave pobude nanjo poda predloge. Pripravlavec in pobudnik lahko zaradi podrobnejše vključitve javnosti organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v odločanje o postopku priprave DPPN.

#### K 140. členu (pobuda za pripravo DPPN):

Tudi DPPN je akt, katerega priprava se začne na podlagi pobude, ki pa jo v tem primeru poda investitor priprave DPPN in izvedbe na njegovi podlagi dovoljene ureditve. Nanj se bo tudi glasilo celovito dovoljenje.

V drugem odstavku je določeno, na kakšnih odločitvah in dokumentih mora pobuda prvenstveno temeljiti.

Tretji odstavek natančno določa, kaj vse mora pobuda vsebovati in kako mora biti pripravljena. Jedro pobude predstavlja opredelitev podrobnejših prostorskih in tehničnih rešitev prostorske ureditve in njenega območja, izhajajoč iz potrjene variante ter predlogov in usmeritev za potrebne optimizacije. Ker gre za fazo pobude za začetek podrobnega načrtovanja, je temu primerna tudi zahtevana natančnost te dokumentacije, ki se bo v nadaljnjih fazah postopka še povečevala. Kljub temu morajo biti rešitve v tej fazi nadgrajene, da bodo na njihovi podlagi nosilci urejanja prostora lahko podali projektne pogoje, kot jih določajo predpisi, ki urejajo graditev, ter da bo lahko javnost pravočasno seznanjena z nameravanimi rešitvami, dokler so še možnosti glede podrobnejšega načrtovanja in projektiranja dovolj odprte. Prav tako pa mora biti dokumentacija pripravljena tako, da bo omogočala ugotovitev oziroma odločitev glede obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolje. Na tem mestu je treba opozoriti, da za podajo pogojev in mnenj lokalnih nosilcev urejanja prostora veljajo določbe 33. člena tega zakona, ki določajo in da je lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave DPPN občina, in da ta, ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena, skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopku priprave DPPN in torej posamezne občinske službe v postopku priprave DPPN ne sodelujejo kot samostojni mnenjedajalci v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Četrty odstavek nalaga pripravljavcu objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki v skladu s petim in šestim odstavkom tega člena nanjo podajo projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, pa v istem dokumentu (pogojih) podajo tudi mnenje ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje. 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 DPPN tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (sedmi odstavek).

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

Za pripravo analize, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 80. člena tega zakona, pri čemer:

- se analizirajo pogoji, podatki in predlogi javnosti iz prejšnjega člena (v nadaljnjem besedilu: analiza pogojev);
- Ministrstvo na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje presodi, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti presojo vplivov na okolje.

#### K 141. 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 78. 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 in prostor, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, zavzeti tudi mnenje o tem, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje. To mnenje predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v sklep o pripravi DPPN, ki ga sprejme ministrstvo v skladu s 142. členom tega zakona.

#### **142. člen** **(sklep o pripravi DPPN)**

(1) Na podlagi dokumentov iz prejšnjega člena pripravljavec pripravi sklep o pripravi DPPN. Če pripravljavec oceni, da terjajo vsebine sklepa o pripravi DPPN odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji predloži ta sklep v predhodno obravnavo in potrditev.

(2) Sklep o pripravi DPPN vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo;
- opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, na območju katerih se bo prostorska ureditev predvidoma podrobneje načrtovala, projektirala in dovolila;
- opis podrobnejših prostorskih, tehničnih ali drugih ustreznih rešitev, ki se preverijo;
- odločitev o izvedbi presoje vplivov na okolje in obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- pogoje za podrobnejše načrtovanje ter projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;
- navedbo sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo DPPN;
- obveznosti investitorja, pripravljavca in nosilcev urejanja prostora povezanih z zagotavljanjem podatkov, strokovnih podlag in DPPN ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo DPPN.

(3) Ministrstvo sprejme sklep o pripravi DPPN in ga pošlje investitorju in vsem sodelujočim nosilcem urejanja prostora. Pripravljavec objavi sklep v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh.

(4) Zoper odločitev o potrebnosti izvedbe presoje vplivov na okolje je dovoljen upravni spor.

(5) Po izdaji sklepa o pripravi DPPN lahko pripravljavec na predlog investitorja vladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

(6) Po izdaji sklepa o pripravi DPPN lahko investitor dostopa na zemljišča v njegovem območju in izvaja meritve in raziskave terena ter z njimi povezana dela za izdelavo DPPN in ostalih pripravljalnih del iz četrtega odstavka 86. člena tega zakona. Določbe iz petega odstavka 86. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za izvedbo pripravljalnih del v skladu s tem odstavkom.

(7) Pripravljaec in investitor sta do izdaje celovitega dovoljenja pristojna za nadzor nad pripravo prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju priprave DPPN, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pripravljaec in investitor v ta namen izdajata mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščata.

(8) Z dnem uveljavitve sklepa o pripravi DPPN lahko investitor začne s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin.

#### K 142. členu (sklep o pripravi DPPN):

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi DPPN, 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 sklep o pripravi DPPN vsebuje integrirano odločitev o tem, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje. Ker se sklep o pripravi DPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi ugotovitev, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti presojo vplivov na okolje, skupaj z obrazložitvijo razlogov, če presoja ni potrebna, kot to zahteva EIA Direktiva. Zato je v četrtem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva EIA Direktiva.

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 DPPN (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o pripravi DPPN pripravi in sprejme ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, ko ga predhodno uskladi z investitorjem. Sklep je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnih straneh pripravljavca.

Po sprejemu sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VIII. dela tega zakona.

Člen v sedmem odstavku še določa, da sta pripravljavec in investitor do izdaje celovitega dovoljenja dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju DPPN, ki se pripravlja, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pripravljaec in investitor v ta namen izdajata mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščata.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da lahko investitor po izdaji sklepa o pripravi DPPN začne tudi s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin. Gre za določbo, ki je namenjena temu, da lahko investitor že tekom priprave DPPN pristopi k pridobivanju zemljišč.

## **2.2.2. Priprava DPPN**

### **143. člen (osnutek DPPN)**

(1) Najustreznejša rešitev prostorske ureditve se podrobneje prostorsko načrtuje in projektno obdela. Izdelajo se podrobne projektne rešitve, kot so v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, določene za projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne strokovne podlage. Na tej podlagi izdelovalec izdelava osnutek DPPN.

(2) Če pri pripravi osnutka DPPN ni možno najti rešitve brez prevlade ene javne koristi nad drugo, se v osnutku DPPN obravnava taka rešitev, ki izpolnjuje pogoje za prevlado, in sicer na podlagi predhodne odločitve Komisije za prostorski razvoj o tej prevladi.

(3) Investitor ali pripravljavec lahko v času priprave osnutka DPPN zaradi podrobnejše vključitve javnosti organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v njegovo pripravo. Vključitev javnosti se zagotovi na način, kot je predviden za javno razgrnitev in seznanitev

strank z osnutkom DPPN. Stališče do predlogov in pripomb javnosti se objavi najkasneje do takrat, ko pripravljavec obvesti javnost o javni razgrnitvi osnutka DPPN. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(4) Na podlagi osnutka DPPN investitor dopolni načrt sodelovanja javnosti s seznamom znanih strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

#### K 143. členu (osnutek DPPN):

Za najustreznejšo varianto se izdelajo vse potrebne strokovne podlage, na podlagi katerih se prostorska ureditev najprej podrobneje prostorsko donučrtuje, s pomočjo projektne rešitve v podrobnosti, kot je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, potrebna za projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, umesti v prostor, s pomočjo poročila o vplivih na okolje, če ga je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, treba izdelati, pa se rešitve ustrezno optimizirajo. Tako pripravljene tehnične rešitve so podlaga za umestitev načrtovanih prostorskih ureditev v prostor, za določitev meje območja DPPN in posledično za izdelavo osnutka DPPN.

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 pridobi odločitev o tem na Komisiji za prostorski razvoj.

V tretjem odstavku se nahajajo določbe, ki omogočajo investitorju ali pripravljavcu predhodno seznanitev javnosti, 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.

Četrty odstavek specialno za primer priprave DPPN določa, da investitor nato, ko je rešitev pripravljena, na njeni podlagi pripravi seznam znanih strank (kot ga za postopek izdaje gradbenega dovoljenja sicer določajo predpisi, ki urejajo graditev), ki ga pripravljavec DPPN uporabi za seznanitev strank v postopku izdaje celovitega dovoljenja.

### **144. člen (javna razgrnitev, seznanitev strank in mnenja)**

(1) Pripravljavec in investitor morata omogočiti javnosti seznanitev z osnutkom DPPN z njegovo javno razgrnitvijo, ki traja najmanj 30 dni, in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V tem času lahko priglasijo udeležbo v postopek tudi osebe, ki izkažejo za sodelovanje v postopku svoj pravni interes v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Če je treba izvesti presojo vplivov na okolje, se razgrnejo tudi poročila o vplivih na okolje in drugi podatki, ki se razgrinjajo v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V tem primeru morata pripravljavec in investitor omogočiti seznanitev z dokumentacijo iz tega odstavka tudi strankam, kot jih v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Pripravljavec javno objavi zlasti podatke o:

- času in kraju javne razgrnitve in obravnave,
- naslovu, kjer je gradivo razgrnjeno,
- načinu in roku dajanja pripomb in predlogov javnosti,
- vabilu vsem osebam, ki bi lahko pridobili status stranke v postopku, da priglasijo svojo udeležbo, ter o
- drugih podatkih, o katerih mora biti javnost v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obveščena v postopku presoje vplivov na okolje, če se v postopku priprave DPPN izvaja tudi presoja vplivov na okolje.

(3) Javnost lahko v času javne razgrnitve poda predloge in pripombe na razgrnjeno gradivo.

(4) Glede seznanitve strank, priglasitve udeležbe in ugovorov strank, ter izjav strank se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev.

(5) V času javne razgrnitve lokalni nosilci urejanja prostora pripravljavcu podajo mnenje o upoštevanju pogojev iz šestega odstavka 140. člena tega zakona ter druge pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo.



(6) Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in čezmejne vplive se smiselno uporabljajo določbe 83. člena tega zakona.

K 144. členu (javna razgrnitev, seznanitev strank in mnenja DPPN):

Člen določa obveznost seznanitve javnosti z osnutkom DPPN ter s poročilom o vplivih na okolje in drugimi podatki, s katerimi je treba seznaniti javnost v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je treba pri pripravi DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje (prvi odstavek). Določajo podatke, ki jih je treba objaviti (drugi odstavek), pravice javnosti (tretji odstavek), ter naloge občin, kot lokalnih nosilcev urejanja prostora, da podajo mnenje na razgrnjeno gradivo (peti odstavek). Ker se bo na podlagi DPPN odločalo o celovitem dovoljenju, je treba sočasno omogočiti osebam, ki izkažejo za sodelovanje v postopku svoj pravni interes v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, da prigrasijo udeležbo v postopek izdaje celovitega dovoljenja. V tem primeru morata pripravljavec in investitor omogočiti seznanitev z dokumentacijo tudi strankam, kot jih v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev, javna objava pa mora vsebovati tudi povabilo vsem osebam, ki bi lahko pridobili status stranke v postopku, da prigrasijo svojo udeležbo.

V zvezi s seznanitvijo strank, prigrasitvijo udeležbe in ugovorov strank, ter izjav strank člen v četrtem odstavku napotuje na smiselno uporabo določb v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in čezmejne vplive pa peti odstavek napotuje na smiselno uporabo določbe 83. člena tega zakona, ki določajo vse te obveznosti v zvezi z javno razgrnitvijo osnutka DPN.

#### **145. člen (predlog DPPN)**

Za predlog DPPN se smiselno uporabljajo določbe 84. člena tega zakona, pri čemer:

- pripravljavec lahko določi daljši rok za podajo mnenj;
- se nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega iz predloga DPPN na okolje in Ministrstvo na podlagi teh mnenj poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

K 145. členu (predlog DPPN):

Člen napotuje na smiselno uporabo določb 84. člena tega zakona, saj določbe o pripravi in objavi predloga v prostorskem informacijskem sistemu ter pridobitev mnenj državnih nosilcev urejanja prostora veljajo tudi za DPPN. Edini dve razliki sta, da lahko pripravljavec glede na kompleksnost in zahtevnost obravnavane materije podaljša rok za pridobitev mnenj po vzoru hkrati s tem zakonom predlaganega Gradbenega zakona, ter da se nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega iz predloga DPPN na okolje in da Ministrstvo na podlagi teh mnenj poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, saj je pri pripravi DPPN izvaja, če je potrebna, presoja vplivov na okolje in ne celovita presoja vplivov na okolje.

### **2.2.3. Izdaja celovitega dovoljenja**

#### **146. člen (izdaja celovitega dovoljenja)**

(1) Po pridobitvi mnenj izdelovalec uskladi in po potrebi dopolni predlog DPPN. Na njegovi podlagi pripravljavec pripravi predlog celovitega dovoljenja in ga pošlje v obravnavo vladi.

(2) Celovito dovoljenje se izda, če:

- so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen skladnosti s prostorskim aktom in pravice graditi;
- se ugotovi, da so vplivi posega iz DPPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če se v postopku priprave DPPN izvaja tudi presoja vplivov na okolje;

- se ugotovi, da je poseg v naravo sprejemljiv v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če se v postopku priprave DPPN izvaja tudi presoja sprejemljivosti posega v naravo;
- (3) Vlada izda celovito dovoljenje z odlokom, ki vsebuje:
- podatek o investitorju in predmetu izdaje celovitega dovoljenja,
  - številko in datum ter izdelovalce DPPN
  - identifikacijsko številko DPPN, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
  - odločitev o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje, kot izhaja iz mnenja Ministrstva,
  - potrditev prevlade ene javne koristi nad drugo, če je o tem predhodno odločila Komisija za prostorski razvoj,
  - odločitev o izdaji celovitega dovoljenja in potrditvi DPPN ali njuni zavrnitvi,
  - ugotovitev o izkazani javni koristi na območju DPPN,
  - morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo prostorskih ureditev,
  - pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odstranitev 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 ohranjanje narave,
  - začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, če so taki ukrepi potrebni,
  - prehodne določbe,
  - navedbo aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe) in
  - uveljavitveni rok.

(4) Odlok v prilogi vsebuje obrazložitev odločitve, ki vsebuje tudi podatke o načinu upoštevanja mnenj in pripomb javnosti pri odločitvi, če se s celovitim dovoljenjem odloča tudi o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje, in po potrebi druge obrazložitve, ki so pomembne za seznanitev javnosti in strank o izvedenem postopku.

(5) Za veljavnost celovitega dovoljenja se uporabljajo določbe o veljavnosti gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Zoper celovito dovoljenje je dovoljen upravni spor. Sodišče izda začasno odredbo, s katero zadrži izvajanje celovitega dovoljenja, če je tožba vložena zoper odločitev o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje.

(7) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se DPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(8) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se šteje, da je bila opravljena vročitev celovitega dovoljenja strankam.

#### K 146. členu (izdaja celovitega dovoljenja):

Člen v prvem odstavku določa podlage za pripravo dopolnjenega predloga DPPN, nosilca njegove izdelave ter obveznosti v zvezi s pripravo predloga celovitega dovoljenja, ki mora temeljiti na DPPN. V drugem odstavku pa določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni preden vlada lahko odloči o celovitem dovoljenju.

Tretji odstavek obravnava v obrazložitvi celovitega umeščanja omenjeno novost, in sicer da 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 ali začasni ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kadar so ti potrebni), 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.

Tretji odstavek podrobno določa vsebino odloka, ki se zgleduje po gradbenem dovoljenju v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter okoljevarstvenem soglasju v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Vsebuje pa tudi ostale vsebine, ki so potrebne v prej omenjenih primerih. 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 prilogo, ki vsebuje vse potrebne obrazložitve (četrti odstavek), in se objavi skupaj z odlokom v Uradnem list RS, še z DPPN pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu (sedmi odstavek).

Za veljavnost celovitega dovoljenja peti odstavek napeljuje na smiselno uporabo določb o veljavnosti gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V šestem odstavku pa ureja tudi možnost pritožbe in kdaj sodišče izda začasno odredbo za zadržanje izvajanja celovitega dovoljenja.

Ker se celovito dovoljenje z obrazložitvijo objavi tako v Uradnem listu RS kot skupaj z DPPN 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.

#### **147. člen (učinki uveljavitve celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje ima enake pravne posledice, kot gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Celovito dovoljenje ima enake učinke, kot uveljavitev DPN iz prvega odstavka 86. člena tega zakona.

(3) Z dnem uveljavitve celovitega dovoljenja se šteje, da je izkazana javna korist za izvedbo prostorskih ureditev iz DPPN na zemljiščih v območju DPPN.

#### **K 147. členu (učinki uveljavitve celovitega dovoljenja):**

Ta člen določa pravne učinke celovitega dovoljenja, ki so omenjeni že v obrazložitvah 130. in 146. člena tega zakona.

#### **148. člen (izvajanje gradnje na podlagi celovitega dovoljenja)**

(1) Izvajanje gradnje se začne po pravnomočnosti celovitega dovoljenja iz 146. člena tega zakona in po prijavi začetka gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Investitor mora pred prijavo začetka gradnje pridobiti lastninsko, stvarno ali drugo obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo ali izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ki je vpisana v zemljiško knjigo ali:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec,
- 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 sodišča, da niso dokončani zapuščinski postopki po Zakonu o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/76 in 23/78 ter Uradni list RS, št. 17/91 – ZUDE, 13/94 – ZN, 40/94 – odločba US, 82/94 – ZN-B, 117/00 – odločba US, 67/01, 83/01 – OZ in 73/04 – ZN-C) oziroma po Zakonu o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Uradni list RS, št. 70/95 in 54/99 – odločba US) ali izpisek iz matičnega/centralnega registra o smrti določene osebe, skupaj z dokazilom o vložitvi vloge investitorja na sodišče, s katero se sodišču sporoči, da je določena oseba umrla;
- historični izpisek iz zemljiške knjige, da je bila nepremičnina vknjižena na agrarne skupnosti ali 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) ali zemljiškoknjižni izpisek, da je nepremičnina v lasti agrarne skupnosti ali vaške skupnosti;

- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o zadrukah (Uradni list RS, št. 62/07 – uradno prečiščeno besedilo in 87/09);
- zemljiškoknjižni izpisek, da je nepremičnina vknjižena kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje, ne glede na upravljavca;
- potrdilo pristojnega organa, da je vložen predlog za razglasitev lastnika nepremičnine za mrtvega ali, da je sprožen postopek za dokazovanje smrti na podlagi predpisov, ki urejajo nepravdni postopek;
- notarsko overjena pogodba o pridobljeni obligacijski pravici za gradnjo ali izvajanje del na takšni nepremičnini v širini delovnega pasu;
- drugo listino, ki v skladu z drugim zakonom omogoča gradnjo ali izvajanje del na nepremičnini.

(3) Podlaga za razlastitev in omejitve lastninske pravice je DPPN.

(4) Za prijavo začetka in dokončanja gradnje, ki so posledica izdaje celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom, se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev, pri čemer se prijavi izvedeta Ministrstvu, ki je pristojno tudi za izdajo uporabnega dovoljenja.

(5) 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.

#### K 148. členu (izvajanje gradnje 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 odstavku določa da se pravica graditi pridobi šele po pridobitvi tega dovoljenja in kakšna dokazila lahko investitor v ta namen predloži.

V tretjem odstavku določa DPPN kot podlago za izvedbo postopkov razlastitve in omejitve lastninske pravice.

V četrtem 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 petem odstavku pa napeljuje na smiselno uporabo določb o nadzoru nad gradnjo in spremembo dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

## **VIII. del: PROSTORSKI UKREPI**

### **149. člen (namen prostorskih ukrepov)**

Prostorski ukrepi so instrumenti, s katerimi se omogoča in varuje priprava prostorskih aktov, zagotavlja izvedba z njimi načrtovanih prostorskih ureditev, dosega ustrezna izkoriščenosti prostora ter ohranja ustrezno stanje in red v prostoru.

#### K 149. členu (namen prostorskih ukrepov):

Člen opredeljuje namen prostorskih ukrepov kot enega osnovnih instrumentov urejanja prostora.

### **150. člen (restriktivna uporaba prostorskih ukrepov)**

Prostorski ukrepi ali kombinacija le-teh, njihov obseg in trajanje morajo biti izbrani in določeni tako, da posegajo v zasebne pravice in interese samo toliko, kolikor je nujno potrebno za doseg javne koristi, ki se zasleduje z njimi in kakršna izhaja iz prostorskih in drugih aktov.

K 150. členu (restriktivna uporaba prostorskih ukrepov):

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.

## **1. poglavje: Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora**

### **151. člen (namen začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerim se prepreči akte in ravnanja, s katerimi bi bilo onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvrševanje teh aktov:

- v času priprave ali veljavnosti DPN, DPPN, OPN in OPPN,
- za čas veljavnosti uredbe o izboru najustreznejše variante ali
- ob izdaji celovitega dovoljenja.

(2) Začasni ukrepi se lahko uvedejo, če obstaja utemeljena nevarnost, da:

- bo načrtovanje ali izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s prostorskim aktom ali za katero se sprejme uredba o izboru najustreznejše variante ali izda celovito dovoljenje onemogočena ali močno otežena,
- bodo bistveno zvišani stroški njenega načrtovanja ali izvedbe, ali
- bodo za njeno načrtovanje ali izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

K 151. členu (namen začasnih ukrepov):

S tem členom je določen namen začasnih ukrepov. Gre za ukrepe, s katerim 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).

### **152. člen (območje začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za:

- območje prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet DPN ali DPPN;
- območje prostorske ureditve državnega pomena, za katero je sprejeta uredba o izboru najustreznejše variante;
- območje prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet OPN ali OPPN;
- območje za dolgoročni razvoj naselja, za katerega še ni bil sprejet OPN, s katerim se bo določila ustrezna namenska raba prostora za širitev ureditvenega območja naselja;
- izvedbo celovitega dovoljenja.

(2) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo tudi za območje prostorskih ureditev iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka, za katere so bili DPN, DPPN, OPN ali OPPN že sprejeti.

(3) Območje začasnih ukrepov lahko obsega:

- del ali celotno ureditveno območje predvidenega ali veljavnega DPN, DPPN, OPN ali OPPN;
- del ali celotno območje izbrane variante, kot je določeno z uredbo o izboru najustreznejše variante;
- del ali celotno območje za dolgoročni razvoj naselja;
- posamezne ali pa vse nepremičnine, za katere je izdano celovito dovoljenje.

(4) Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da ga je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in ga je mogoče določiti v naravi.

#### K 152. členu (območje začasnih ukrepov):

Glede na namen začasnih ukrepov so določena območja, za katera se ti sprejmejo, na nekaterih od teh območjih 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 morajočasni 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.

### **153. člen (vrste začasnih ukrepov)**

(1) Z začasnimi ukrepi se lahko prepove ali podrobneje določi:

- promet z zemljišči,
- spreminjanje meje parcel,
- urejanje trajnih nasadov in
- izdajanje gradbenih, rudarskih in drugih dovoljenj, katerih namen je izvajanje posegov v prostor.

(2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo ali izvedbo DPN ali DPPN ali za čas veljavnosti uredbe o izboru najustreznejše variante, lahko vlada z njo prepove tudi sprejemanje in spreminjanje občinskih in medobčinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov.

#### K 153. členu (vrste začasnih ukrepov):

Člen določa nabor možnih začasnih ukrepov, s posebno obravnavo možnosti prepovedi sprejemanja prostorskih in drugih sorodnih aktov s strani države.

### **154. člen (izključitve začasnih ukrepov)**

(1) 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.

(2) Začasni ukrepi ne vplivajo na izvajanje posegov v prostor, za katera je bilo pred uveljavitvijo začasne prepovedi pridobljeno pravnomočno dovoljenje.

(3) 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, kakor tudi geodetska in druga pripravljala dela, potrebna za izdelavo predvidenega prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.



(4) Začasni ukrep spreminjanja meje parcel ne vpliva na spremembe mej parcel, ki so bile v času njene uveljavitve že dovoljene z dokončno odločbo.

(5) V primerih izključitve začasnih ukrepov so notarji, nosilci javnih pooblastil in državni organi o spremembah dolžni obvestiti vlado ali občino.

K 154. členu (izključitve začasnih ukrepov):

Kljub temu, da so začasni ukrepi namenjeni varovanju javne koristi, morajo obstajati določene izjeme, za katere ne veljajo. Povezane so s sorodstvenimi omejitvami, stvarnopravnimi upravičenji, procesnimi varovali oziroma pridobljenimi pravicami ter omogočanjem izvajanjem posegov v javno korist.

**155. člen**  
**(sprejem začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrep sprejme vlada ali občinski svet

- v času trajanja postopka priprave DPN, DPPN, OPN ali OPPN;
- v času veljavnosti DPN, DPPN, OPN ali OPPN;
- za čas veljavnosti uredbe o izboru najustreznejše variante;
- ob izdaji celovitega dovoljenja.

(2) Začasne ukrepe iz prve alineje prejšnjega odstavka se sprejme z vladno uredbo ali občinskim odlokom na podlagi sklepa o pripravi DPN, DPPN, OPN ali OPPN.

(3) Začasne ukrepe iz druge alineje prvega odstavka tega člena se sprejme z vladno uredbo ali občinskim odlokom o sprejemu teh prostorskih aktov, če se sprejmejo naknadno, pa s samostojno vladno uredbo ali občinskim odlokom na podlagi sprejetega prostorskega akta.

(4) Začasni ukrepi iz tretje alineje prvega odstavka tega člena se sprejmejo z uredbo o izboru najustreznejše variante.

(5) Začasni ukrepi iz četrte alineje prvega odstavka tega člena se določijo z vladnim odlokom o izdaji celovitega dovoljenja.

(6) Uredba ali odlok, s katerim se sprejmejo začasni ukrepi, vsebuje zlasti namen sprejetja začasnih ukrepov, njihovo vrsto in čas njihovega trajanja.

(7) 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.

(8) Z občinskim odlokom, s katerim se sprejmejo začasni ukrepi, se lahko uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

K 155. 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

**156. člen**  
**(trajanje začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi iz prve, druge in četrte alineje prvega odstavka prejšnjega člena lahko trajajo največ štiri leta. Teh začasnih ukrepov se po njihovem prenehanju vsaj tri leta ne sme ponovno uvesti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve.

(2) Začasni ukrepi iz tretje alineje prvega odstavka prejšnjega člena veljajo za čas veljavnosti uredbe o izboru najustreznejše variante.

K 156. členu (trajanje začasnih ukrepov):

Člen ureja trajanje začasnih ukrepov in možnost njihovega ponovnega sprejema.

**157. člen**

### **(evidentiranje začasnih ukrepov)**

(1) Na podlagi akta o sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina v 30 dneh od njegove uveljavitve, predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi.

(2) Prepoved spremembe meje parcele se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v zemljiški kataster kot gostujoči podatek.

(3) O sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina obvesti tudi krajevno pristojno upravno enoto.

#### K 157. 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.

### **158. člen**

#### **(odškodnina zaradi začasnih 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.

#### K 158. 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.

## **2. poglavje: Predkupna pravica občine**

### **159. člen**

#### **(predkupna pravica)**

(1) Predkupna pravica občine je prostorski ukrep, s katerim občina zagotavlja 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 cenovno dostopnih stanovanj ali stanovanj za socialno ogrožene skupine prebivalstva;
- izvajanja opremljanja zemljišč po tem zakonu;
- izvajanja gospodarjenja zemljišči po tem zakonu;
- izvajanja celovite prenove in komasacije po tem zakonu.

(2) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na območju stavbnih zemljišč;

- na območju kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč 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.

(3) 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.

(4) Ne glede na določbe zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, se v primeru prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v območju iz tretje alineje prejšnjega odstavka, občina uvrsti na drugo mesto vrstnega reda predkupnih upravičencev, takoj za solastnikom.

(5) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(6) Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta.

(7) Predkupna pravica se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v zemljiški kataster in kataster stavb kot gostujoči podatek, in se zaznamuje v zemljiški knjigi na predlog občine na podlagi sprejetega odloka.

#### K 159. členu (predkupna pravica):

Predkupna pravica je prostorski ukrep, ki občini omogoča aktivno poseganje na nepremičninski trg. Skozi predkupno pravico 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.

### **160. člen (izključitev predkupne pravice)**

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.

#### K 160. 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.

### **161. člen (pravice in obveznosti vključenih v prodajo)**

(1) Prodajalec zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, mora le-tega najprej ponuditi v odkup občini. Občina se mora o tem, ali sprejema ponudbo, izjaviti in izjavo vročiti prodajalcu v 30 dneh od njenega prejema, sicer se šteje, da ne uveljavlja predkupne pravice. V tem primeru lahko prodajalec zemljišče proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z občino 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 občini, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup občini.

(3) Notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, ki jo ta sklepa z drugo osebo, če prodajalec ne predloži:

- izjave občine, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 30 dni od njegove ponudbe občini in
- pisne ponudbe, ki jo je poslal občini, na podlagi katere je razvidno, da je cena za drugo osebo enaka ali višja od tiste, ki jo je ponudil občini.

(4) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

#### K 161. členu (pravice in obveznosti 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.

### **3. poglavje: Soglasje za spremembo meje parcele**

#### **162. člen**

##### **(namen soglasja za spremembo meje parcele)**

(1) Namen soglasja za spremembo meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo na območju stavbnih zemljišč, ki je skladna z določili prostorskega akta.

(2) Območje, na katerem je zahtevano 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) Stavbna zemljišča v območju iz prejšnjega odstavka se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v zemljiškem katastru vpišejo kot gostujoč podatek, da so kot taka določena po prostorskih aktih.

#### K 162. 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.

#### **163. člen**

##### **(izdaja soglasja)**

(1) Soglasje za spremembo meje parcele se izda:

- v primeru parcelacije, v postopku parcelacije;
- v primeru pogodbene komasacije, v postopku komasacije;
- v primeru izravnave meje, v postopku izravnave meje.

(2) Geodetsko podjetje pred spremembo meje parcele na območju stavbnih zemljišč, ki so evidentirana v zemljiškem katastru kot gostujoč podatek, pridobiti pri občinskem organu, pristojnem za urejanje prostora, potrdilo o pogojih za spremembo meje parcele.

(3) Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence in je takse prosto. Potrdilo vsebuje podatke o namenski rabi parcele in določila prostorskega akta, ki so pomembna za spreminjanje meje parcele. K potrdilu se priloži tudi kopijo grafičnega prikaza prostorskega akta.

(4) Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, pogodbene komasacije ali izravnave meje na območju stavbnih zemljišč preveri tudi, ali elaborat izkazuje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili prostorskega akta. V ta namen pošlje po uradni dolžnosti občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za urejanje prostora, prikaz z vrisanim starim in novim parcelnim stanjem ter z vpisanimi starimi in novimi površinami parcel, da v roku 8 dni izda soglasje za spremembo meje parcele.

(5) Če občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, izda soglasje za spremembo meje, geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(6) Če občinski upravni organ v predpisanem roku ne izda soglasja za spremembo meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili prostorskega akta in geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(7) Če občinski upravni organ v predpisanem roku zavrne izdajo soglasja za spremembo meje parcele, geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremembe meje.

#### K 163. 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.

#### **164. člen (izjeme)**

(1) Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru:

- parcelacije zaradi razlastitve,
- upravne komasacije,
- denacionalizacije,
- odločb sodišča.

(2) Če geodetska uprava ne more zanesljivo ugotoviti, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z odločbo drugega državnega ali sodnega organa, pozove organ, ki je odločbo izdal, da potrdi, ali je sprememba meje izvedena v skladu z odločbo.

#### K 164. členu (izjeme):

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.

### **4. poglavje: Vzpostavitev grajenega javnega dobra**

#### **165. člen (grajeno javno dobro)**

(1) Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti oziroma deli objekta, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi.

(2) Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih.

(3) Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

K 165. 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.

#### **166. člen**

##### **(postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Zemljišče, objekt oziroma del objekta, ki je po določbah tega zakona ali drugega predpisa lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra državnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade RS po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt, oziroma pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena 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, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

(3) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so po predpisu o splošnem upravnem postopku predpisane za pisno odločbo, v izreku 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.

(4) 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.

K 166. 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.

#### **167. člen**

##### **(posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Zemljišče, objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik oziroma upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom.

(2) Na zemljišču, objektu oziroma njegovem delu, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ni mogoče pridobiti lastninske ali kakšne druge stvarne pravice s priposestvanjem, prav tako pa ne more biti predmet izvršbe.

K 167. členu (posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra):



Status grajenega javnega dobra zahteva od lastnika ali upravljavca take nepremičnine vzdrževanje stanja, ki omogoča ustrezno rabo, taka nepremičnina pa ne more biti predmet izvršbe, niti ne more biti priposestvovana.

#### **168. člen (pogoji za ukinitve statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, se takšen status lahko odvzame z odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade RS oziroma odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil.

(2) Vlada RS oziroma občinski svet izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena obrazložitev nameravanega odvzema statusa grajenega javnega dobra in dokazilo, da nepremičnina oziroma njen del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ne služi več namenu, zaradi katerega ji je bil dodeljen status.

(3) Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, jo pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobrem.

(4) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti. V takšnem primeru Vlada RS oziroma občinski svet izda sklep oziroma sprejme odlok iz prvega odstavka tega člena na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan, če je takšni zahtevi priložen zemljiško katastrski načrt, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi, iz katerega izhaja, da objekta ni več.

K 168. členu (pogoji za ukinitve 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.

## **5. poglavje: Razlastitev in omejitve lastninske pravice**

### **5.1. Splošna določba**

#### **169. 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 ustrezno 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.

K 169. 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.

## 5.2. Razlastitev

### 170. 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 za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
  - 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. Za prevzem se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičnini.

#### K 170. 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.

### 171. člen (javna korist)

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana, če so ti objekti načrtovani v prostorskem aktu in če je ta pripravljen 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 uredbo ali odlok, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.

(3) Vlada ali občina mora pred sprejemom uredbe ali 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 in.

(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) Prostorski akti, na podlagi katerih se lahko izkazuje javna korist v skladu s prvim in drugim odstavkom tega člena, so prostorski akti po tem zakonu in prostorski akti iz šestega odstavka 73. člena tega zakona.

(6) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

K 171. 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.

**172. 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.

K 172. 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.

**5.2.1. Razlastitveni postopek**

**173. člen  
(pristojnost)**

O razlastitvenih zadevah 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 določena drugačna ureditev.

K 173. členu (pristojnost):

Člen določa pristojnosti glede vodenja razlastitvenega postopka.

**174. člen  
(uvedba postopka)**

(1) Postopek za razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca.

(2) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

K 174. členu (uvedba postopka):

Postopek se začne na zahtevo, njena vložitev pa je vezana na neuspelo ponudbo za pridobitev nepremičnine po sporazumni poti.

#### **175. člen (ponudba)**

Za namene sklenitve pogodbe za odkup nepremičnin pripravi investitor ponudbo. Ponudbo pripravi na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev. Investitor pripravi ponudbo za vsakega lastnika oziroma za vse solastnike ali skupne lastnike iste nepremičnine.

##### K 175. členu (ponudba):

V tem členu je določeno, da 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.

#### **176. člen (pridobivanje podatkov za potrebe odkupa)**

(1) Za namen sklenitve pogodbe za odkup nepremičnine ima investitor od upravljavcev zbirke podatkov pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(2) Investitor mora organu, ki vodi uradno evidenco, izkazati pravni interes za pridobitev podatkov. Pravni interes izkaže investitor z navedbo prostorskega akta, ki je skladno z določbami petega odstavka 171. člena tega zakona lahko podlaga za izkazovanje javnega koristi, ali s sklepom o začetku postopka priprave takega akta.

(3) Kadar se za ocenjevanje vrednosti po tem zakonu potrebuje podatke o nepremičnini ali druge podatke, ki se ne vodijo v javnih evidencah, ima cenilec iz drugega odstavka 58. člena tega zakona, lahko pa tudi investitor, pravico pridobiti te podatke neposredno od lastnika nepremičnine oziroma nosilca pravic na njej.

(4) Investitor mora s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne sme neupravičeno posredovati tretjim osebam.

##### K 176. členu (pridobivanje podatkov za potrebe odkupa):

Ker predstavlja pridobivanje podatkov za namen sklepanja pogodb v praksi pogosto precejšnjo težavo, člen določa, da ima investitor za ta namen pravico od upravljavcev zbirke podatkov pridobiti podatke iz uradnih evidenc, pri čemer se pravni interes, ki je potreben za dostop do teh podatkov, izkazuje s sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta. Investitor ima pravico pridobivati podatke iz uradnih evidenc. Pridobljene podatke o nepremičninah iz javnih evidenc investitor posreduje cenilcu nepremičnin, ki ga je angažiral. Za ocenjevanje vrednosti po tem zakonu (metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, odškodnin in stroškov) pa so pogosto potrebni tudi podatki o nepremičnini ali drugi podatki, ki se ne vodijo v javnih evidencah. Zato imata cenilec in investitor pravico pridobiti te podatke neposredno od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih. Oba pa morata s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne smeta neupravičeno posredovati tretjim osebam.

#### **177. člen (skrbnik za posebne primere)**

(1) Če investitor v skladu s prejšnjim členom ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, in lastnik ni znan, posreduje investitor centru za socialno delo predlog za postavitve skrbnika za poseben primer.

(2) Center za socialno delo v roku 60 dni imenuje skrbnika za poseben primer, ki z investitorjem sklene ustrezno pogodbo.

##### K 177. členu (skrbnik za posebne primere):

Če investitor tudi ob uporabi določb 48. člena ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, lahko centru za socialno delo predloga postavitev skrbnika za poseben primer, ki nato z investitorjem sklene ustrezno pogodbo. Rok za postavitev skrbnika je določena na 60 dni.

#### **178. člen (sestavine zahteve za razlastitev)**

- (1) 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 171. 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 175. člena tega zakona.

(2) 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.

#### K 178. členu (sestavine zahteve za razlastitev):

Taksativno so naštetе 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 zanj načrtovano v prostorskem aktu, ni več možno izkazati javne koristi po tem zakonu.

#### **179. člen (odločitev o uvedbi razlastitvenega postopka)**

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev ali omejitev lastninske pravice pristojni organ odloči o uvedbi razlastitvenega postopka.

(2) Če je javna korist izkazana v skladu s prvim ali drugim odstavkom 171. člena tega zakona, izda pristojni organ sklep o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(3) Pristojni organ pošlje sklep o začetku razlastitvenega postopka zemljiškoknjižnemu sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

#### K 179. členu (odločitev 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.

#### **180. člen (pripravljalna dela)**

(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 predvidenih za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(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.

(4) Lastnik nepremičnin oziroma njihov uporabnik mora dovoliti dostop na svoje nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom razlastitvenega upravičenca na podlagi pogodb za izvajanje pripravljanih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(5) O začetku pripravljanih del izvajalec pripravljanih del pisno obvesti lastnika oziroma uporabnika nepremičnine najmanj 8 dni pred začetkom izvajanja del.

**K 180. členu (pripravljala dela):**

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 pripravljanih del mora biti lastnik nepremičnine ustrezno obveščen.

**181. člen  
(prevzem 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 ostalem delu njegovih nepremičnin, lahko zahteva, da razlastitveni upravičenec prevzame v last tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi mora upravni organ odločiti hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

**K 181. členu (prevzem 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 prevzem teh nepremičnin, o čemer odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

**182. člen  
(odločba o razlastitvi)**

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana ter rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine.

**K 182. 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.

**183. člen  
(pridobitev lastninske pravice)**

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi ali na podlagi pravnomočne odločbe oziroma sporazuma iz 189. člena tega zakona, sklenjenega v obliki notarsko overjene listine.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 187. člena tega zakona oziroma zagotovi razlaščencu posest na nadomestni nepremičnini oziroma po datumu, določenem v odločbi o razlastitvi, kadar ga odločba določa.

**K 183. členu (pridobitev lastninske pravice):**

Člen ureja trenutek, ko razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah in določa pogoj, kdaj lahko prevzame posest.

**184. člen**



### **(nujni postopek)**

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega 170. 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 sodišči 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 187. člena tega zakona.

#### K 184. 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.

## **5.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina**

### **185. člen (odškodnina)**

(1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrežna 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.

#### K 185. 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.

### **186. člen (ocenjevanje vrednosti nepremičnin)**

(1) Ocenjevanje odškodnine izvede po naročilu investitorja cenilec iz drugega odstavka 189. 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, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,
- metodologije ocenjevanja vrednosti in
- 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.

(4) Metodologije iz druge alineje tretjega odstavka tega člena predpiše vlada z uredbo.

#### K 186. 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, in tudi druge potrebne podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih. Cenilci morajo upoštevati metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in stroškov, ki jih določa ta zakon. V primerih, ko posamezni posebni primeri niso zajeti v metodologiji, cenilci pri svojem delu upoštevajo mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin so lastniki dolžni sproti sporočati spremembe podatkov o nepremičninah in podatke o novih nepremičninah pristojnemu organu. Za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, sproži postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb, za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru nepremičnin, izpolni vprašalnik, kot ga določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin in ga pošlje ministrstvu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin. Zato se pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, nadomestil za škodo in stroškov 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 izdelava oceno, ki temelji na razpoložljivih podatkih iz javnih evidenc.

Zaradi preglednosti, horizontalne in vertikalne enakosti, primerljive obravnave lastnikov nepremičnin in nosilcev pravic na njih ter sistemsko-metodološke enotnosti cenilcev metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, odškodnin in stroškov predpiše Vlada Republike Slovenije.

### **187. 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 ob sami gradnji,
- 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 izdelava po splošno sprejetih načelih ocenjevanja.

(3) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.

(4) Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede v skladu z metodologijo iz druge alineje tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona.

#### K 187. 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 zmanjšane 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 metodološko 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 izdelava po načelu skrbnega gospodarja in temelji na ekonomskih principih. Ocenjevanje odškodnin je podrobneje opredeljeno v metodologiji.

#### **188. člen (ocenjevanje drugih stroškov)**

(1) Drugi stroški so stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve.

(2) Ocenjevanje drugih stroškov se izvede v skladu z metodologijo iz druge alineje prvega odstavka 186. člena tega zakona.

##### K 188. členu (ocenjevanje drugih stroškov):

Drugi stroški so tisti stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve. 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. Način ocenjevanja drugih stroškov je podrobneje opredeljen v metodologiji.

#### **189. 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.

##### K 189. 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.

#### **190. 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.

**K 190. 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.

### **5.2.3. Druge stvarne pravice**

#### **191. 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 je na razlaščeni nepremičnini ustanovljena hipoteka, prevzame razlastitveni upravičenec subsidiarno odgovornost za zavarovano terjatev.

(6) 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.

(7) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

**K 191. 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 razlaščene nepremičnine. Posebej je urejeno vprašanje hipoteke in pravic, ki imetniku zagotavljajo stanovanje, ter s tem povezanih odškodnin.

### **5.3. Omejitev lastninske pravice**

#### **192. člen**

### **(začasna uporaba)**

(1) Za namene iz 170. in 230. 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.

#### K 192. 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 170. 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.

### **193. 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 lokacijskega načrta oziroma iz prostorskega reda občine, če se služnost ustanavlja na njegovi 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 184. 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.

#### K 193. 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.

#### **5.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe**

##### **194. člen (pravica do vrnitve)**

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 182. 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.

##### K 194. 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.

##### **195. člen (vračanje nepremičnine)**

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 187. 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 ugodi, 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.

##### K 195. 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.

##### **196. člen (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe)**

Če se izkaže, da pravica začasne uporabe iz 192. člena ali služnost v javno korist iz 193. 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.

##### K 196. 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.

##### **197. 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;
- pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.



K 197. 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 naštete.

## **6. poglavje: Komasacija na območju stavbnih zemljišč**

### **6.1. Pogodbena komasacija**

#### **198. člen (pogodbena komasacija)**

(1) Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi pogodbe vzpostavi takšna parcelna struktura, da lega, oblika oziroma velikost ter pravno stanje glede lastninske pravice omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Lastniki zemljišč na območju stavbnih zemljišč lahko sklenejo pogodbo o komasaciji.

K 198. 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.

#### **199. člen (komasacijsko soglasje)**

(1) Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora.

(2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:

- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
- seznam lastnikov s podpisanimi izjavami o strinjanju s pogodbeno komasacijo in
- idejni načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Rok za izdajo soglasja je 15 dni.

(4) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz prejšnjega odstavka ne izda komasacijskega soglasja, se šteje da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi

(5) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz tretjega odstavka tega člena izda negativno komasacijsko soglasje, se šteje da predvideno novo parcelno stanje ni v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(6) Zoper komasacijsko soglasje je dovoljena pritožba o kateri odloča župan.

(7) 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 sodeluje kot pogodbena stranka.

K 199. 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 sopogodbjenik v postopku.

#### **200. člen (postopek pogodbene komasacije)**

- (1) Komasacijsko soglasje je del vsebine elaborata za evidentiranje spremembe meje parcele.
- (2) V upravnem postopku evidentiranja pogodbene komasacije se komasacijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele.
- (3) Upravni postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.
- (4) Promet z zemljišči v okviru izvedbe pogodbene komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

K 200. členu (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.

## **6.2. Upravna komasacija**

### **6.2.1 Splošne določbe o upravni komasaciji**

#### **201. člen (namen komasacije)**

Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje glede lastninske pravice in njihova lega, oblika oziroma velikost omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

K 201. 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 z udeležbo oblastnega organa.

#### **202. člen (podlaga za komasacijo)**

(1) Komasacija se lahko izvede na območju stavbnih zemljišč na podlagi veljavnega regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa se izvaja hkrati s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Kadar se komasacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, se za načrt parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta šteje komasacijski načrt.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka morajo komasacijski udeleženci, soglašati s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Komasacijski udeleženci morajo izdati soglasje k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu v 30 dneh po sprejetju tega načrta. V kolikor se komasacijski udeleženci v roku ne izrečejo, se šteje da soglašajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(5) Podrobnejša pravila za izvajanje komasacije predpiše minister pristojen za prostor.

K 202. členu (podlaga za komasacijo):

Komasacija se lahko izvede na podlagi občinskega prostorskega načrta, sprejetega občinskega podrobnega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki se pripravi hkrati s komasacijo. V tem primeru načrt komasacije nadomesti parcelacijski načrt iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasacijski udeleženci pa morajo izdati soglasje k občinskemu aktu.

#### **203. člen**

### **(spremembe prostorskega akta med komasacijo)**

Občinski prostorski akt, 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 le ta izvoljen.

#### K 203. členu (spremembe prostorskega akta med komasacijo):

Po uvedbi komasacije je mogoče občinski prostorski akt, ki je podlaga za komasacijo, spremeniti samo s soglasjem komasacijske komisije.

### **204. člen (komasacijski udeleženci)**

(1) Komasijski udeleženec ali komasijska udeleženka (v nadaljnjem besedilu: komasijski udeleženec) je lastnik nepremičnine z območja komasacije, imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik ali kot imetnik stvarnih pravic.

(2) O spremembah lastništva ali drugih stvarnih pravicah med komasijskim postopkom mora sodišče s sklepom o vknjižbi v zemljiško knjigo sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasijski postopek.

#### K 204. členu (komasacijski udeleženci):

Komasacijski udeleženec je lastnik zemljišča z območja komasacije in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik.

Komasacijskega postopka se imajo pravico udeleževati tudi imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na zemljiščih. Če obstaja spor glede lastništva zemljišč ali če tak spor nastane med komasijskim postopkom, sta udeleženca komasijskega postopka obe stranki v sporu.

### **205. člen (komasacijski odbor)**

(1) Komasijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasijski odbor, ki zastopa interese komasijskih udeležencev in pripravlja predloge ter sodeluje pri pripravi načrtov v komasijskem postopku.

(2) Če komasijski udeleženci ne izvolijo komasijskega odbora vsak komasijski udeleženec zastopa svoje interese.

(3) Če komasijski udeleženci ne izvolijo komasijskega odbora, in se hkrati s komasacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, komasijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov komasijskih udeležencev na komasijskem območju ali
- ki jih podpišejo komasijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasijskem območju.

(4) Komasijski odbor ne sme odločati o pravicah komasijskih udeležencev.

(5) Za delo komasijskega odbora mora občina zagotoviti ustrezne prostore in tehnično podporo.

#### K 205. členu (komasacijski odbor):

Komasacijski odbor obvezno ustanovijo komasijski udeleženci, če je bila komasacija uvedena na pobudo občine. Če komasijski odbor ni ustanovljen, vsak udeleženec zastopa svoje interese. Komasijski odbor sodeluje pri pripravi komasijskega načrta.

### **206. člen (komasacijska komisija in vodenje komasacije)**

(1) Komasacijski postopek vodi občinski upravni organ.

(2) Občinski upravni organ za opravljanje strokovnih opravil in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.

(3) Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve objektov, geodezije in cenitve nepremičnin.

(4) Komasacijska komisija izmed svojih članov izvoli predsednika komisije. Odloča z večino glasov vseh članov.

K 206. členu (komasacijska komisija in vodenje komasacije):

Komasacijski postopek vodi petčlanska komasacijska komisija. Zakon določa sestavo komisije.

#### **207. člen (komasacijsko območje)**

(1) Komasacija se izvaja na območjih, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev prostorskega akta ter ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

(2) Komasacijsko območje se določi tako, da je možna smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(3) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja.

(4) Občinski upravni organ 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 208. člena tega zakona.

(5) O spremembi meje parcele med komasacijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasacijski postopek.

K 207. 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.

#### **208. člen (uvedba komasacije)**

(1) Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlaga občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora, zemljiška služba ali lastniki zemljišč.

(2) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora ali zemljiška služba sta dolžna predlagati uvedbo komasacijskega postopka:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer pravno stanje zemljišč glede lastninske pravice in njihova lega, oblika oziroma velikost onemogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim prostorskim načrtom oziroma regionalnim prostorskim načrtom ali
- na območju, kjer je bil sprejet občinski podrobni prostorski načrt in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(3) Postopek komasacije se lahko začne tudi:

- na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč in objektov s komasacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali

- na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.
- (4) Upravičenci iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občinskemu upravnemu organu priložijo:
- načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja;
  - seznam parcel z njihovimi površinami na komasacijskem območju;
  - seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka in
  - če je v komasacijsko območje vključen le del parcele je potrebno to v predlogu posebej navesti ter v predlog vpisati površino tistega dela parcele, ki leži v predlaganem komasacijskem območju.
- (5) V primeru uvedbe komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta.

K 208. členu (uvedba komasacije):

Komasacijo lahko uvede občina po lastni presoji ali dve tretjini lastnikov stavbnih zemljišč ali zemljiška služba.

**209. člen**  
**(uporaba predpisov o upravnem postopku)**

Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če ta zakon ne določa drugače.

K 209. členu (uporaba predpisov o upravnem postopku):

Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če ta zakon ne določa drugače.

**210. člen**  
**(obveščanje javnosti)**

- (1) Občinski upravni organ z javnim naznanilom na krajevno običajen način in na svetovnem spletu obvesti javnost o:
- kraju in času javne razgrnitve elaboratov in načrta,
  - kraju in času njegove javne obravnave in
  - načinu dajanja mnenj in pripomb komasacijskih udeležencev ter roku za njihovo predložitvev.

(2) Pri javni razgrnitvi in javni obravnavi občinski upravni organ upošteva zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov.

K 210. členu (obveščanje javnosti):

O postopkih komasacije se obvešča javnost preko javne razgrnitve.

**6.2.2. Pravila delitve zemljišč**

**211. člen**  
**(komasacijska in delilna masa)**

(1) Komasaacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

(2) Iz komasacijske mase se dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

(3) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

K 211. 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.

### **6.2.3. Komacijski postopek**

#### **212. člen (sklep o uvedbi komasacije)**

(1) Komacijsa se začne s sklepom o uvedbi komasacije, ki ga sprejme pristojni občinski upravni organ. 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) Uvedba komasacije in komasacijsko območje se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpišeta v zemljiški kataster kot gostujoči podatek ter se na predlog občinskega upravnega organa zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(4) 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 najmanj 2/3 komasacijskih udeležencev.

(5) 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.

(6) S sklepom o uvedbi komasacije se razveljavijo vsa obligacijska razmerja na nepremičninah na komasacijskem območju.

K 212. členu (sklep o uvedbi komasacije):

Komasacija se začne s sklepom občine. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli ter lastniki parcel. Pred izdajo sklepa se opravi ogled komasacijskega območja, na katerega se vabi lastnike zemljišč.

Sklep o uvedbi komasacije se vroči vsem udeležencem. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Če je potrebno, se pred uvedbo komasacije izvede obodna parcelacija komasacijskega območja.

#### **213. člen (prijava zakonitih pravic)**

(1) Občinski upravni organ sočasno z objavo 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.

(2) Vse prizadete osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komasacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu.

K 213. členu (prijava zakonitih pravic):



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.

#### **214. člen (ureditev mej)**

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso dokončne ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se po uvedbi komasacijskega postopka najprej uvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Postopek ureditve mej oboda komasacijskega območja in parcelacija se uvede na podlagi odločbe o dovolitvi pripravljalnih del, ki jo izda občinski upravni organ.

(3) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

(4) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

#### K 214. členu (ureditev mej):

Ob pričetku komasacije se skladno z evidentiranjem nepremičnin uredi obod komasacijskega območja.

#### **215. člen (elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč)**

(1) Geodetsko podjetje po uvedbi komasacije oziroma po ureditvi mej oboda komasacijskega območja izdela elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra.

(2) Komasacijska komisija na podlagi elaborata obstoječega stanja izdela elaborat vrednotenja zemljišč.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo.

(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.

#### K 215. členu (elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč):

Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja nepremičnin pripravi geodetsko podjetje. 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. Elaborat se javno razgrne.

#### **216. člen (komasacijski načrt)**

(1) Komasacijski načrt se izdela 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 za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo.

(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 občinskega podrobnega prostorskega načrta, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

K 216. 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.

Komasacijska komisija predlog komasacijskega načrta javno razgrne. Javno obravnavo vodi komasacijska komisija, izvede pa se v bližini komasacijskega območja.

**217. 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 jih izrazili 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.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

K 217. členu (sprejetje komasacijskega načrta):

Komasacijska komisija preuči pripombe komasacijskih udeležencev in jih pisno seznaniti s svojimi stališči. Občinski upravni organ odloča o sprejetju sklepa oziroma njegovi dopolnitvi.

**218. 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 ministrstvo pristojno za prostor.

(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.

K 218. členu (komasacijska odločba):

Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijske odločbe. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo.

**219. 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 (priprave komasacijskega načrta) 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.

K 219. členu (vpis v zemljiški kataster):

Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava vpiše nove parcele v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

## **220. 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;
- komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata 2/3 vseh predlagateljev. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komasacijski postopek se ustavi z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije občina, če je komasacijo uvedla po lastni presoji ali če je komasacijo ustavila komasacijska komisija zaradi nesorazmerne obremenitve občine. V drugih primerih se neposredni stroški razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) V primeru ustavitve komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi občinskega prostorskega načrta upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično spremeni namensko rabo v kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča.

### K 220. členu (ustavitev komasacijskega postopka):

Občina lahko na podlagi mnenja komasacijske komisije iz utemeljenih razlogov prekine komasacijski postopek. Do tedaj nastali stroški bremenijo občino, če je uvedla komasacijo po lastni presoji. Komasacijski postopek, ki ga je uvedla občina, lahko ustavita 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.

## **221. člen** **(stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina iz proračuna;
- 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 in
- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo po velikosti v komasacijsko maso vključenih zemljišč in glede na vrednost zemljišč. Morebitni prebitki se razdelijo na enak način.

(7) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga občina. 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 jim sme z odločbo naložiti 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.

**K 221. 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.

**222. člen  
(oprostitev plačila davka)**

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

**K 222. členu (oprostitev plačila davka):**

Člen določa oprostitve davka.

**6.2.4. Učinki komasacije**

**223. člen  
(izvršljivost komasacijske odločbe)**

- (1) Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnem:
- občina 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.

**K 223. členu (izvršljivost komasacijske odločbe):**

Člen ureja pravne posledice pravnomočnosti komasacijske odločbe in zemljiškoknjžno ter katastrsko ureditev novih razmerij.

**224. 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 jih mora zagotoviti v dveh letih od sprejetja komasacijskega načrta.

K 224. členu (zavarovanje dostopov do parcel):

Člen ureja zagotavljanje začasnih dostopov v primeru izgube te možnosti v komasacijskem postopku.

**7. poglavje: Odreditev vzdrževanja**

**225. člen**  
**(namen odreditve vzdrževanja)**

Občina lahko za namen ohranjanja in izboljšanja izgleda naselja ter 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.

K 225. 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 polha 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

**226. 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.

K 226. členu (razlogi za odreditev vzdrževanja):

Vzdrževalna dela se lahko odredi v primeru, da 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.

**227. 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 pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva),
- 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 116. člena tega zakona.

#### K 227. 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 ustrezno 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 samega 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 eminentnih 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.

### **228. 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 tretjega in vsaj eno merilo iz četrtega odstavka prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok o urejanju videza naselij in krajine po tem zakonu in se nepremičnina nahaja v območju veljavnosti takega odloka se šteje, da je obstoj vsaj enega merila iz tretjega odstavka 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. Inšpekcijski postopek se lahko ustavi, če inšpekcijski zavezanec pred pristojnim občinskim organom poda izjavo, da ne nasprotuje delom, predvidenim z odreditvijo ali pa če temu organu predloži notarsko overjeno pisno izjavo z enako vsebino, občina pa nato na tej podlagi predlaga pristojnemu inšpektorju ustavitev postopka, ta



inšpektor pa nato ugotovi, da bo z izvršitvijo urbanistične zapovedi dosežen najmanj enak namen, kot je bil namen njegovega ukrepa.

(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.

**K 228. 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 povezano 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.

## **8. poglavje: Začasna raba prostora**

### **229. člen (začasna raba prostora)**

(1) Začasna raba prostora je takšna raba prostora, 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 smotno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

(2) Začasni posegi v prostor in začasna dejavnost ne smejo:

- biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih 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 zanje 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.

#### K 229. 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 opuščeni gradnji – 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).

## **9. poglavje: Ukrepi pri celoviti prenovi**

### **230. člen (obveznosti na območju prenove)**

(1) Lastniki nepremičnin na območju celovite prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje.

(2) Občina in lastniki nepremičnin na območju celovite 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 celovite 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 prenovi 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.

#### K 230. členu (obveznosti na območju prenove):

Člen ureja obveznosti lastnikov nepremičnin na območju, kjer je izdelan OPPN za prenovu ter način uresničevanja sprememb na nepremičninah, sploh kadar ta omejuje uporabo nepremičnin.

### **231. 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 prenovu omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

#### K 231. 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.

## **IX. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA IN GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI**

## **232. 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.

### K 232. členu (namen zemljiške politike):

Zemljiška politika oziroma gospodarjenje z zemljišči je inicialna izvedbena politika urbanega razvoja na območju občine. Če je gospodarjenje z zemljišči nepredvidljivo in nestanovitno, je nepredvidljiv in nestanoviten 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 občina kontinuirano skrbela za ponudbo stavbnih zemljišč, ki bo usklajena z razvojnimi urbani 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.

Prostor oziroma zemljišča so omejena dobrina, s katero je treba gospodariti v javnem interesu. V pogojih nepopolne konkurence, ki vladajo na zemljiškem trgu, so neizbežne različne anomalije. Ker trg ne rešuje zadovoljivo problema racionalne oskrbe s stavbnimi zemljišči, je nujna javna intervencija. Javna intervencija zasleduje različne cilje, ki so v javnem interesu. Zlasti gre tu za zadostno količino stavbnih zemljišč za potrebe urbanega razvoja po primernih (konkurenčnih) cenah ter za racionalno izrabo omejenega prostora.

## **1.poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

### **1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč**

#### **233.člen (stavbna zemljišča)**

Stavbna zemljišča po tem zakonu so zemljišča, ki so s prostorskimi akti namenjena graditvi objektov, in pozidana zemljišča.

### K 233. členu (stavbna zemljišča):

Zakon razširja pojem stavbnega zemljišča iz obstoječih stavbnih zemljišč, ki so s prostorskimi akti namenjena graditvi objektov, tudi na pozidana zemljišča. Pozidana zemljišča so podrobnejše določena v naslednjem členu.

#### **234.člen (pozidana zemljišča)**

(1) Pozidana zemljišča so pripadajoča zemljišča objektov, in sicer:

- pripadajoča zemljišča stavb,
- pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture,
- pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov, kamor se uvrščajo naslednje vrste dejanske rabe poseljenih in sorodnih zemljišč: 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 pripadajoča zemljišča cest in železnic, ki niso javne in ležijo znotraj območja stavbnih zemljišč.

- (2) Med pozidana zemljišča se ne uvrščajo:
- zemljišča pod enostavnimi objekti, ki niso funkcionalno povezani s stavbo, ki ima določeno pripadajoče zemljišče,
  - zemljišča pod nezahtevnimi kmetijsko gozdarskimi objekti izven območij, ki so s prostorskim aktom namenjene za graditev objektov,
  - zemljišča pod cestami in železnicami, ki niso javne in ležijo izven območij, ki so s prostorskim aktom namenjene za graditev objektov,
  - zemljišča nad podzemnimi ali pod nadzemnimi odseki cest in železnic.

(3) Med pozidana zemljišča se uvrščajo tudi zemljišča, na katerih velja pravnomočno gradbeno dovoljenje, s katerim je bila določena gradbena parcela.

#### K 234. 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 pripadajočih zemljišč stavb, pripadajočih zemljišč javnih cest in javne železniške infrastrukture ter pripadajočih zemljišč drugih gradbenih inženirskih objektov.

Poleg posamičnih pripadajočih zemljišč je treba ločiti tudi skupna pripadajoča zemljišča stavbe. Gre za zemljišče, ki hkrati enakovredno pripada več stavbam (npr. skupni dovoz do več stavb, skupno parkirišče, pripadajoča zemljišča v soseskah).

Nepozidana stavbna zemljišča se določajo kot razlika med zemljišči, ki so s prostorskim aktom namenjena graditvi objektov, in pozidanimi zemljišči.

Pripadajoča zemljišča stavb obsegajo zemeljsko površino, ki je funkcionalno povezana s stavbo. Osnovna površina je njeno stavbišče. V funkciji stavbe je lahko tudi zemljišče, ki zagotavlja njeno povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo (priključek 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).

Pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture bodo evidentirane v zbirki dejanske rabe zemljišč pod infrastrukturnimi objekti, ki jo bo vzpostavilo ministrstvo pristojno za promet. Skladno s Sklepom Vlade RS, št. 42200-2/2015/22 z dne 7. 7. 2016 je za ureditev področja evidentiranja dejanske rabe pod infrastrukturnimi objekti (ceste in železnice) pristojno 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 po Zakonu o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo).

Pripadajoče zemljišče stavbe je tudi gradbena parcela, ki je bila določena z dokončnim gradbenim dovoljenjem. Status gradbene parcele stavbe za katerega je bilo izdano dokončno gradbeno dovoljenje se ukine s prenehanjem veljave gradbenega dovoljenja, če se na zemljišču ni pričelo z gradnjo objekta (ni datuma začetka gradnje).

### **235. 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.

K 235. členu (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje):

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.

**236. 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.

K 236. 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.

### **237. člen (prostorsko neurejeno zemljišče)**

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN ali izvedba lokacijske preveritve, pa OPPN še ni sprejet oziroma lokacijska preveritev še ni izvedena;
- 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.

#### K 237. 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.

### **238. 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 252. člen oziroma niso opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo, ki je določena v prostorskem aktu.

#### K 238. 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 protiplovnega 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.

### **239. člen (urejeno zazidljivo zemljišče)**

Urejena zazidljiva zemljišča izpolnjujejo naslednje pogoje:

- na njih je skladno s prostorskimi akti dopustna gradnja stanovanjskih in ne-stanovanjskih 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.

#### K 239. 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.

### **240. 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 pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih 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;
- za izvajanje urbane ekonomike;
- za 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;
- za vrednotenje stavbnih zemljišč;
- za evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru.

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo naslednji podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih:

- geolokacija zemljišča,
- identifikacijska oznaka,
- vrsta zemljišča,
- tip zemljišča,
- razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča,
- faktor izkoriščenosti pozidanega zemljišča,
- povezave med pripadajočimi zemljišči,
- povezava s stavbami in
- podatki, potrebni za povezavo s parcelami.

(4) Podatke o 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 gradbenih parcelah in do podatkov o pozidanih zemljiščih iz monitoringa.

(5) Evidentiranje pripadajočih zemljišč objektov v evidenci stavbnih zemljišč ne pomeni njihove legalizacije.

(6) Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so javni.

(7) Podatki o pozidanih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo podatke dejanske rabe prostora pozidanih zemljišč v evidenci dejanske rabe pozidanih zemljišč. Do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se šteje, da so podatki dejanske rabe prostora pozidanih zemljišč podatki o potencialnih pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb in ostala pozidana zemljišča iz masovnega zajema podatkov.

(8) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način vodenja evidence stavbnih zemljišč, njeno inicialno vzpostavitev ter podrobnejše kriterije za določitev pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč.

#### K 240. členu (evidenca stavbnih zemljišč):

Evidenca stavbnih zemljišč je večnamenska evidenca. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki 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, 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. Z uporabo teh podatkov bi lahko sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za področje stavbnih zemljišč nastavili bolj celovito, tako z vidika kakovosti kot uradnosti podatkov. 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 opremljeni in opredelitev stroškov komunalnega opremljanja) ter posledično pri ustrežnji določitvi višine komunalnega prispevka. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so podlaga za določitev gradbene parcele.

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih (odločba o izdanem gradbenem dovoljenju, odloča o določitvi gradbene parcele, uporabno dovoljenje za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture) ali skupnih pravnih aktov (odlok o komunalnem opremljanju, odlok o občinskem prostorskem aktu idr.).

#### **241. člen**

##### **(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – masovni zajem podatkov)**

(1) Ministrstvo zajame podatke o potencialnih pripadajočih zemljiščih stavb in pripadajočih zemljiščih drugih gradbenih inženirskih objektov.

(2) Podatki se zajamejo na podlagi:

- 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 potencialnih pripadajočih zemljišč.

K 241. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – masovni zajem podatkov):

Določanje gradbenih parcel v individualnih postopkih za vsak posamezen obstoječ objekt posebej bi bilo na ravni cele 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 objektom določijo z enkratnim množičnim zajemom. V prvi fazi, fazi masovni zajem podatkov, se določijo potencialna pripadajoča zemljišča obstoječih stavb in ostala pozidana zemljišča. V okviru masovnega zajema se predpostavlja, da je meja pripadajočega zemljišča obstoječega objekta enaka območju, ki ga objekt v naravi dejansko uporablja (gre za maksimalen obseg pripadajočega zemljišča). Mejo pripadajočega zemljišča 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 pripadajočega zemljišča 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 pripadajočega zemljišča 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 pripadajočega zemljišča 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 potencialnih pripadajočih zemljišč zagotovi država.

#### **242. člen**

##### **(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – individualna razgrnitev podatkov)**

(1) Občina določi predlog pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določevanju predloga pozidanih zemljišč občina uporabi podatke o potencialnih pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb in pripadajočih zemljiščih drugih gradbenih inženirskih objektov iz masovnega zajema, podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, podatke o pripadajočih zemljiščih javnih cest in javne železniške infrastrukture in podatke o drugih pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

(2) O predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč občina z obvestilom seznanila lastnike nepremičnin.

(3) Obvestilo o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč vsebuje:

- podatke o pozidanih zemljiščih s pripadajočimi zemljišči objektov (z evidentiranimi neskladji)
- podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami,
- grafični prikaz pozidanih in nepozidanih zemljišč,
- navodilo o načinu in obliki pošiljanja pripomb.

(4) Obvestilo o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč se pošlje lastniku nepremičnine po pošti.

(5) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v registru nepremičnin (varianta: zemljiškem katastru) kot lastnik nepremičnine, neznan, neobstoječ ali nepopoln, se obvestilo o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč ne pošlje.

(6) Za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, se obvestilo ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljavce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč in pošljejo pripombe k predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč elektronsko v roku za pošiljanje pripomb.

(7) Občina javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb k predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni. Rok začne teči, ko so obvestila v skladu s tem členom poslana vsem lastnikom nepremičnin.

(8) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka pošljejo pripombe k predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Lastniki nepremičnin lahko pripombe pošljejo elektronsko ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za nepravilno določitev pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč glede na kriterije za določitev zemljišč.

(9) Občina vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči po kriterijih za določitev pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Občina prejete pripombe rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in upravno enoto. Občina seznanila lastnike zemljišč s svojimi stališči glede pripomb.

(10) Če se lastnik nepremičnine s stališči občine do podanih pripomb ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med pozidana ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinska uprava. Zoper odločbo ima lastnik nepremičnine v roku 15 dni od vročitve pravico vložiti pritožbo.

K 242. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – individualna razgrnitev podatkov):

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. Preostalom 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. Prispеле 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 seznanila 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.

**243. člen**  
**(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – zapis podatkov v evidenco stavbnih zemljišč)**

Občina posreduje podatke o pozidanih zemljiščih s pripadajočimi zemljišči obstoječih objektov in podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v evidenco stavbnih zemljišč.

K 243. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – zapis podatkov v evidenco stavbnih zemljišč):

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.

**244. člen**  
**(poočitev gradbene parcele v zemljiški knjigi)**

(1) Gradbena parcela se poočiti v zemljiški knjigi pri vseh parcelah na območju katerih je določena. Poočitev se izvede na podlagi podatkov, ki jih z elektronsko izmenjavo zemljiški knjigi posreduje geodetska uprava.

(2) Če je gradbena parcela poočiten na več zemljiških parcelah je dovoljen promet z zemljišči le istočasno za vse parcele na katerih je določena gradbena parcela. Smiselno enako velja tudi za stavbno pravico.

K 244. členu (poočitev gradbene parcele v zemljiški knjigi):

Vsaka na novo določena gradbena parcela in njena sprememba se pooči v zemljiški knjigi. S poočitvijo gradbene parcele v zemljiški knjigi se omogoči možnost omejitve prometa z zemljišči na katerih je določena gradbena parcela.

#### **245. člen**

##### **(postopek za določitev gradbene parcele po uradni dolžnosti)**

(1) Če pripadajoče zemljišče obstoječega objekta iz evidence stavbnih zemljišč sovpada z zemljiško parcelo, potem geodetska uprava po uradni dolžnosti vpiše pripadajoče zemljišče kot gradbeno parcelo v zemljiški kataster in o tem izda odločbo.

(2) Pred vpisom gradbene parcele v zemljiški kataster geodetska uprava pridobi soglasje občine s katerim potrjuje, da so bili za to zemljišče plačani vsi prispevki in dajatve.

K 245. členu (postopek za določitev gradbene parcele po uradni dolžnosti):

Geodetska uprava po uradni dolžnosti evidentira gradbeno parcelo v zemljiški kataster.

#### **246. člen**

##### **(postopek za določitev in evidentiranje gradbene parcele obstoječega objekta)**

(1) Postopek določitve in evidentiranja gradbene parcele obstoječega objekta se uvede na zahtevo lastnika parcele ali občine.

(2) Zahtevi za uvedbo postopka določitve in evidentiranja gradbene parcele obstoječi stavbi je treba priložiti:

- elaborat za evidentiranje gradbene parcele,
- dokazilo, da je zemljišče skladno z določili veljavnih prostorskih aktov,
- soglasje občine z dokazilom o plačanem komunalnem prispevku.

(3) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da so izpolnjeni vsi pogoji za določitev gradbene parcele, določeni v prostorskem aktu ali v tem zakonu, in če predlagana gradbena parcela ne posega v že dovoljeno in evidentirano gradbeno parcelo, izda odločbo o določitvi gradbene parcele obstoječe stavbe in gradbeno parcelo evidentira v zemljiški kataster.

(4) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da pri določanju gradbene parcele predlagana gradbena parcela posega v že dovoljeno in evidentirano gradbeno parcelo na način, da ta ne bi več izpolnjevala pogojev za gradbeno parcelo, določenih v prostorskem aktu ali v tem zakonu, mora zahtevo za določitev gradbene parcele zavrnil, v nasprotnem primeru pa odločbo o določitvi gradbene parcele izda in se na podlagi izdane odločbe o določitvi gradbene parcele v zemljiškem katastru že določena gradbena parcela spremeni.

K 246. členu (postopek za določitev in evidentiranje gradbene parcele obstoječega objekta):

Gradbena parcela se lahko določi v postopku dovoljevanja, ob izdaji gradbenega dovoljenja. Člen določa, da je možno gradbeno parcelo določiti tudi na podlagi postopka, ki ni neposredno vezan na graditev objektov. Po tem postopku je mogoče določiti gradbeno parcelo le za obstoječe stavbe. Člen določa kriterije in pogoje za določitev gradbene parcele.

Odločbo o določitvi gradbene parcele izdaja krajevno pristojna upravna enota, razen če gre za objekt državnega pomena. Za objekte državnega pomena izdaja odločbo ministrstvo, pristojno za prostor.

#### **247. člen**



### **(postopek za izbris gradbene parcele)**

(1) Če se objekt poruši ali odstrani, se gradbena parcela tega objekta izbriše iz zemljiškega katastra. Izbris gradbene parcele izvede z odločbo geodetska uprava na zahtevo lastnika parcele, lastnika objekta, državnega organa, občine ali po uradni dolžnosti.

(2) Geodetska uprava lahko z ugotovitvijo dejanskega stanja preveri navedbe vlagatelja zahteve. Če zahteva za izbris gradbene parcele iz zemljiškega katastra ni utemeljena, jo geodetska uprava z odločbo zavrne.

(3) Ob zahtevi za izbris gradbene parcele stavbe mora vlagatelj vložiti tudi zahtevo za izbris podatkov o porušeni ali odstranjeni stavbi iz katastra stavb.

#### K 247. členu (postopek za izbris gradbene parcele):

Podatek o gradbeni parceli se izbriše, če se objekt poruši ali odstrani. Gradbeno dovoljenje za rušitev po Gradbenem zakonu ni več predpisano. Izbris izvede geodetska uprava, ki je zadolžena za evidentiranje dejanskega stanja v prostoru.

### **248. člen**

#### **(izdajanje potrdil iz evidence stavbnih zemljišč)**

(1) Vsakdo ima pravico pridobiti potrdilo o zadnjih vpisanih podatkih iz evidence stavbnih zemljišč kot izpis ali izris.

(2) Za izdajanje potrdil iz prejšnjega odstavka se uporabljajo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(3) Minister podrobneje določi vrste potrdil iz evidence stavbnih zemljišč, podatke, ki jih ta potrdila vsebujejo, ter način njihovega prikaza.

(4) Potrdila iz evidence stavbnih zemljišč lahko izdajo občine ali ministrstvo pristojno za prostor. Tehnične pogoje za izdajo podatkov zagotovi ministrstvo pristojno za prostor.

#### K 248. členu (izdajanje potrdil iz evidence stavbnih zemljišč):

iz evidence stavbnih zemljišč je mogoče izdajati potrdila. Izdajajo jih lahko občine ali ministrstvo pristojno za prostor.

### **249. 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, za katera se sprožijo ustrezni postopki v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Neskladja pozidanih zemljišč lahko identificira tudi drug organ ali posameznik (opcija: lastnik parcele) in jih posreduje ministrstvu, ki jih preveri in obdela ter vpiše v evidenco stavbnih zemljišč.

#### K 249. členu (monitoring posegov v prostor):

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih (odločba o izdanem gradbenem dovoljenju, odločba o določitvi gradbene parcele) ali skupnih pravnih aktov (odlok o komunalnem opremljanju, odlok o občinskem prostorskem aktu idr.). 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 predlaga izvajanje rednih monitoringov 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 monitorinogov 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.

## **1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč**

### **250.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.

#### K 250. 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.

### **251.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.

#### K 142. 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.

### **252.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) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka 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.
- (6) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka 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
- (7) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka 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., .
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) Objekti na zemljiščih, ki se nahajajo v območjih enot urejanja prostora, za katere je iz občinskega prostorskega akta ali ostalih sektorskih dokumentov razvidno, 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.
- (12) 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.
- (13) Podatki o omrežjih iz prvega odstavka so podatki iz uradnih evidenc zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

**K 252. 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. 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. Stavbno zemljišče je opremljeno ko je predana v upravljanje gospodarska javno infrastruktura predvidena v prostorskem aktu. Gradnja objektov je dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč.

#### **253.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.

#### K 253. 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.

#### **254.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 dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja določi tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi.

(3) Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja iz drugega odstavka so nacionalne strategije razvoja, regionalni razvojni programi, sektorski nacionalni programi oziroma njihovi operativni programi, drugi načrti razvoja omrežij ter drugi akti, s katerimi se na podlagi predpisov načrtuje razvoj oziroma širitev posameznih objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

(4) Če dokumenti 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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 priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov.

(9) Opredelitev vrste stroškov iz prejšnjega odstavka, način njihovega vračanja ter obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko.

K 253. členu (načrtovanje opremljanja zemljišč):

Občina v občinskem prostorskem aktu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi. 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 upravljavskih, lastniških in finančnih vprašanj. Določbe se nanašajo tudi na predpise s področja energetike, zato jih je treba smiselno povezovati z Energetskim zakonom.

**255.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 njihovih 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.

K 255. 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.

**256.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 ter roke za gradnjo.

(2) Investicije v komunalno opremo morajo biti utemeljene v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

(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.

K 256. 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.

#### **257.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 dokumentov 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.

#### K 257. členu (obračunsko območje):

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne infrastrukture 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.

#### **258.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.

#### K 258. 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.

#### **259.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) 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.

(3) 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 80% 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.

(4) 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 so 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.

(5) 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.

K 259. 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 zgojitve, 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 80% 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.

### **1.3. Zemljiške službe**

#### **260.člen (gospodarjenje z zemljišči)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta operativno izvaja oskrbo s stavbnimi zemljišči v javnem interesu.

(2) Gospodarjenje z zemljišči pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje, na način kot to določa zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če ni s tem zakonom določeno drugače.

(3) Nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na lokalni ravni je občina.

(4) Občina za namen izvajanja gospodarjenja z zemljišči ustanovi javno službo gospodarjenja z zemljišči (v nadaljevanju: zemljiška služba), skladno z določili zakona, ki ureja gospodarske javne službe.

(5) 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.

K 260. členu (gospodarjenje z zemljišči):

Pri gospodarjenju z zemljišči na določenem urbanem območju (občine, regije) prek zemljiške službe gre za gospodarsko dejavnost, s katero javni sektor oziroma občina intervenira na zemljiškem trgu s ciljem zasledovanja javnega interesa. Glavni cilj je dolgoročno znižanje cen zemljišč, posledično pa tudi drugih nepremičnin, kar bo prispevalo k večji mednarodni konkurenčnosti Slovenije in v končni posledici k večjemu blagostanju ljudi. Zemljiško službo občina ustanovi po načelih gospodarske javne službe, skladno z določili Zakona o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Ur.l. RS, št. 32/93 s spremembami).

**261.člen**  
**(namen gospodarjenja z zemljišči)**

(1) Namen gospodarjenja z zemljišči je, da občina in zemljiška služba preko aktivne zemljiške politike zagotavljata potrebne površine urejenih zazidljivih zemljišč za potrebe urbanega razvoja v občini.

(2) Občina prek zemljiške politike skrbi tudi za potrebe urbane prenovne kot notranjega razvoja naselij, v tem okviru pa zlasti skrbi za strnjevanje naselij in zgoščevanje pozidave. .

K 261. členu (namen gospodarjenja z zemljišči):

Rezultat liberalizacije zemljiškega trga in umika javnega sektorja iz priskrbe zemljišč med tranzicijo je bil nastanek visokega prirasta vrednosti ob spremembi namembnosti zemljišč v stavbna. Zemljiška politika je postala kaotična in stihijska ter pospremljena z različnimi deviacijami.

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.

Za urbani razvoj je potrebno aktivno urejanje fizičnega prostora - izvajanje posegov v prostor oziroma izvajanje projektov urbanega razvoja. Posegi v prostor se praviloma začno z opremljanjem stavbnih zemljišč z infrastrukturnimi omrežji. Občina mora prek aktivne zemljiške politike poskrbeti, da zagotovi za urbani razvoj potreben obseg opremljenih stavbnih zemljišč.

**262.člen**  
**(naloge gospodarjenja z zemljišči)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči obsega upravne naloge, ki jih praviloma izvaja občinska uprava, in izvedbene naloge, ki jih praviloma izvaja zemljiška služba.

- (2) Gospodarjenje z zemljišči, ki ga izvaja zemljiška služba, obsega zlasti naslednje naloge:
- izvajanje analiz in vodenje evidenc za potrebe oskrbe z zemljišči, kot določa ta zakon;
  - sodelovanje pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine v delu, ki se nanaša na zemljišča;
  - priprava kratkoročnega, srednjeročnega in dolgoročnega načrta priskrbe stavbnih zemljišč skladno s plačilno sposobnim povpraševanjem javnih in zasebnih investitorjev, 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;
  - sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov v delu, ki se nanaša na potrebe po stavbnih zemljiščih;
  - pridobivanje zemljišč skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč;
  - komunalno opremljanje zemljišč;
  - razpolaganje in upravljanje z zemljišči za potrebe razvoja občine;
  - sodelovanje pri izvajanju prostorskih ukrepov;
  - druge naloge, ki so povezane s priskrbo, razvojem in aktivacijo stavbnih zemljišč.

(3) Občina izvajanje nalog iz prejšnjega odstavka prenese na zemljiško službo, ki gospodari z zemljišči v javnem interesu.

(4) Občina (lahko?) poveri zemljiški službi izvedbo komunalnega opremljanja tudi stavbnih zemljišč, ki niso v lasti zemljiške službe, pri čemer zemljiška služba izvede opremljanje v svojem imenu in za račun občine.

(5) Občina lahko poveri zemljiški službi naloge s področja zemljiške politike in prostorskih ukrepov, če so v povezavi s poslovnim predmetom zemljiške službe, in če zagotovi potrebna sredstva za pokrivanje stroškov, ki jih ima zemljiška služba v zvezi z izvedbo teh nalog.

#### K 262. 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. ZS 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 priskrbe stavbnih zemljišč za potrebe občine gre za potrebe vseh investitorjev, javnih in zasebnih. Sodelovanje ZS pri pripravi prostorskih aktov se nanaša na informacije v zvezi z stavbnimi zemljišči in dinamiko potreb, ki jih ZS pridobi pri svojem poslovanju. Občinski prostorski načrti so namreč pogosto nerealni pri načrtovanju prostorskega razvoja in predvidevajo nerealno ekspanzijo. ZS 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. ZS stavbna zemljišča v njeni lasti komunalno opremi. ZS 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 ZS služba lahko opravlja, če so povezani z njenim predmetom poslovanja, v svojem imenu in za račun občine.

### **263.člen (gospodarnost poslovanja zemljiške službe)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči se izvaja v takšni organizacijski obliki, da se zagotavlja gospodarnost.

(2) Zemljiška služba posluje gospodarno tedaj, ko s stroški svojega poslovanja ne bremeni občinskega proračuna, temveč stroške poslovanja pokriva s svojimi prihodki.

(3) Za doseganje gospodarnega obsega poslovanja se lahko gospodarjenje izvaja v obliki samostojne javne službe ali v okviru druge javne službe ali več občin ustanovi skupno zemljiško službo, ki deluje na območju občin ustanoviteljic.

(4) V okviru zemljiške službe se lahko opravljajo tudi druge naloge, kot so: zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj, izvajanje prenove, načrtovanje in izvajanje komunalnega opremljanja itd.

(5) V primeru, da se gospodarjenje z zemljišči opravlja v okviru druge občinske gospodarske javne službe ali da se v okviru zemljiške službe opravljajo še druge dejavnosti, zemljiška služba zagotovi ločeno računovodsko spremljanje poslovanja različnih javnih služb oziroma dejavnosti.

#### K 263. členu (gospodarnost poslovanja zemljiške službe):

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 operative urbane politike, predvsem naloge zagotavljanja dostopnih najemnih in socialnih stanovanj in gospodarjenja z njimi, ter projekte urbane urbane prenove. V tem primeru občina oziroma zemljiška služba zagotovi ločeno računovodsko evidenco.

## **264.člen** **(zagotavljanje stavbnih zemljišč)**

(1) Zemljiška služba zagotavlja količinsko in časovno usklajene potrebne površine urejenih zazidljivih zemljišč skladno s kratkoročnimi, srednjeročnimi in dolgoročnimi načrti priskrbe stavbnih zemljišč.

(2) Kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne načrte priskrbe stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka zemljiška služba pripravi v sodelovanju z občinsko upravo na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine ter na podlagi demografskih napovedi.

(3) za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih občinska uprava zagotovi zemljiški službi strokovne podlage (evidence, analize, prostorske in druge načrte) za izdelavo ocen, zlasti pa:

- 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.

(4) Načrt priskrbe stavbnih zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(5) Načrt priskrbe sprejme občinski svet.

(6) Minister, pristojen za prostor, podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave načrta priskrbe stavbnih zemljišč.

(7) Občinska zemljiška služba na zahtevo državnih organov ali oseb javnega prava v okviru možnosti skrbi tudi za oskrbo z zemljišči za potrebe države oziroma drugih oseb javnega prava, pri čemer te osebe javnega prava plačajo zemljišča po prodajni ceni, določeni na podlagi tega zakona .

### K 264. členu (zagotavljanje stavbnih zemljišč):

Zemljiška služba zagotavlja zemljišča skladno z urbanimi potrebami investitorjev 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.

Načrt priskrbe stavbnih zemljišč je temeljni operativni instrument poslovanja zemljiške službe. V načrtu priskrbe stavbnih zemljišč zemljiška služba oceni dolgoročne in srednjeročne potrebe po stavbnih zemljiščih na območju občine, na podlagi katerih izdela kratkoročni izvedbeni načrt priskrbe zemljišč. Oceno potrebnih zemljišč zemljiška služba izdela na podlagi podatkov o predvideni demografski, gospodarski in drugi relevantni dinamiki na območju občine.

## **265.člen** **(priskrba zemljišč in upravljanje)**

(1) Zemljiška služba pridobiva zemljišča v last glede na predvidene potrebe investitorjev v gradnje na območju občine, javnih in zasebnih.

(2) Zemljiška služba skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč pridobiva 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 zemljiške službe.

(4) Zemljiška služba lahko 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. Zemljiška služba lahko odkupuje tudi zazidana stavbna zemljišča, vključno s stavbami na njih, zlasti če so le-te namenjene rušenju, ter za potrebe urbane prenove.

(5) Če občina oziroma njena zemljiška služba uporabi ukrep predkupne pravice za določeno zemljišče, nato pa od nakupa odstopi, je dolžna prodajalcu poravnati morebitno nastalo škodo.

K 265. členu (priskrba 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.

**266.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 ne potrebujejo za izvajanje nalog določenih z zakonom oziroma odlokom, morajo prenesti ta zemljišča v last 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 gospodari 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 zemljiško službo, na območju občine katere se zemljišče nahaja, za namen priskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine.

(4) Za opravila v zvezi s prenosom zemljišč po tem členu se ne plačujejo takse in davek od prometa z nepremičninami.

(5) Prenos zemljišč na podlagi tega člena se ne izvaja za zemljišča, ki so v denacionalizacijskem postopku.

K 266. 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.

**267.člen  
(prodaja zemljišč)**

(1) Zemljiška služba lahko proda urejeno zazidljivo zemljišče investitorju, ki predstavi svojo investicijo in zanjo izkaže, da je v skladu z razvojnimi načrti občine.

(2) Zemljiška služba prodaja zemljišča z javnim natečajem, pri čemer za prodajo posameznega zemljišča predhodno določi in javno objavi kriterije, na podlagi katerih se ocenjujejo ponudbe zainteresiranih investitorjev in roke za oddajo ponudb. Prednostni kriteriji morajo biti v skladu z občinskimi razvojnimi načrti. Če se v roku, določenem v natečaju, ne javi dovolj kupcev, zemljiška služba lahko proda zemljišče tudi kupcu, ki se ni prijavil na natečaj, če je njegov investicijski projekt skladen z razvojnimi načrti občine za to območje.



(3) Neizbrani investitor ima v roku 15 dni pravico podati pritožbo, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

(4) Zemljiška služba pregledno objavlja zemljišča, ki so na prodaj, na svojih spletnih straneh in na druge krajevno običajne načine, ter najavi zemljišča, ki so v pripravi in bodo predvidoma na prodaj v tekočem ali naslednjem letu.

(5) Zemljiška služba 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.

(6) 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 priklapi na novo zgrajeno omrežje, pri čemer mora biti znesek akontacije komunalnega prispevka izrecno razviden iz kupoprodajne pogodbe, če je akontacija bila obračunana,

(7) V kupoprodajni pogodbi se določi rok za izvedbo investicije in pogodbeni kazen 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 kazen, 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 zgradil v prodajno ceno stavb, ki jih bo zgradil na tem zemljišču.

(8) Pogodba, ki ne vsebuje roka za izvedbo investicije, pogodbene kazni in zaveze o preprečevanju prirasta vrednosti, je nična.

(9) V pogodbi za nakup stavbnega zemljišča se mora kupec, ki namerava graditi stanovanjske ali poslovne stavbe z namenom nadaljnje prodaje, dogovoriti z zemljiško službo za prodajno ceno m<sup>2</sup> stavbne površine, ki mora biti nižja od tržne cene najmanj za prihranek pri strošku zemljišča.

(10) Pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo se evidentira, da je bila nepremičnina pridobljena po prodajni ceni brez prirasta vrednosti.

(11) Državni organi in notarji, vključeni v postopke prometa z nepremičninami, morajo ob pregledu kupoprodajne dokumentacije v zvezi s svojimi nalogami poročati zemljiški službi, če ugotovijo, da kupoprodajna pogodba krši določila o prirastu vrednosti.

(12) V primeru, da kupec zemljišča prekrši pogodbeno zavezo iz četrtega ali šestega odstavka tega člena, je dolžan plačati izravnalni prispevek po tem zakonu.

(13) 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.

(14) 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.

#### K 267. členu (prodaja 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. Zemljiška 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



priskrbe 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 pretil 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.

#### **268. člen (nadzor nad poslovanjem zemljiške službe)**

Nadzor nad opravljanjem poslovanja zemljiške službe opravljajo:

- občina kot ustanovitelj skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe;
- pristojno ministrstvo skladno z nadzorstveno funkcijo po določilih zakona, ki ureja državno upravo oziroma lokalno samoupravo;
- pristojne inšpekcije;
- Računsko sodišče RS

K 268. členu (nadzor nad poslovanjem zemljiške službe):

Zemljiška služba posluje kot gospodarska javna služba, ki jo prvenstveno nadzira ustanovitelj, skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe. Dodaten nadzor izvaja pristojno ministrstvo v okviru nadzorstvene pravice, pristojne inšpekcije ter Računsko sodišče RS.

## **2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike**

### **2.2. Izravnalni prispevek**

#### **269. člen (prirast vrednosti in izravnalni prispevek)**

(1) Prirast vrednosti je razlika med vrednostjo zemljišča po spremembi namenske rabe v območje stavbnih zemljišč 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 nezazidanim stavbnim zemljiščem.

K 269. 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.

#### **270. 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.

K 270. 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.

**271. člen**  
**(predmet izravnalnega prispevka)**

(1) Izravnalni prispevek se obračuna za nezazidano stavbno zemljišče.

(2) Status nezazidanega stavbnega zemljišča in čas spremembe namenske prostora v območje stavbnih zemljišč se ugotovita 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.

K 271. 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.

**272. 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.

K 272. členu (zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka):

Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka je prodajalec zemljišča, razen v primeru, če je to občina ali zemljiška služba.

**273. 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 ustreznimi cenitvijo.

K 273. 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.

#### **274.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.

#### K 274. 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 pr 25 odstotkih za vsa zemljišča, ki so prišla v prodajo po tem, ko so bila vsaj 15 let neaktivirana. Progressivna 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.

#### **275.člen (zemljišča, pridobljena od zemljiške službe)**

(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.

#### K 275. 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.

#### **276.člen (stavba, zgrajena na zemljišču, pridobljenem od zemljiške službe)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prodaje stavbe, ki 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 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.

K 276. 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.

#### **277.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 namembnosti, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti.

(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.

K 277. 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.

#### **278.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.

K 278. 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.

### **2.3. Komunalni prispevek**

#### **279.člen**

### **(komunalni prispevek)**

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.

(2) 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.

(3) S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo.

(4) 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.

#### K 279. 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.

### **280.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.

#### K 280. 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.

### **281.člen**

#### **(uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, skladnega z občinskim prostorskim načrtom, 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.

#### K 281. 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.

### **282.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.

K 282. 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.

**283.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.

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 dokončanja gradnje dokazati tudi plačilo komunalnega prispevka, je breme plačila komunalnega prispevka na investitorju, ki pa se vse do prijave 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.

**284.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 pridobi iz uradnih evidenc, podatek o površini stavbnega zemljišča, pa se določi kot stavbišče x 1,5.

(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.

K 284. 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. Izdaja takšne odločbe je dopustna v roku dveh let od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

**285.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 odšteje od izračunanega zneska komunalnega prispevka, pri čemer se akontacija revalorizira s stopnjo inflacije v obdobju od plačila akontacije do končne odmere komunalnega prispevka.

(4) Natančnejša merila za odmero akontacije komunalnega prispevka določi Minister.

K 285. 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 stavbna 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.

**286.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.

K 286. 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.

**287.člen**  
**(vračilo komunalnega prispevka)**

(1) Če investitor plača komunalni prispevek iz 283. člena tega zakona, 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 za objekt. Del komunalnega prispevka, ki je bil odmerjen za zemljišče 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, ki odpade na objekt last občine.

K 287. členu (vračilo komunalnega prispevka):

V kolikor investitorju, ki je plačal komunalni prispevek preneha veljati gradbeno dovoljenje ima pravico zahtevati povračilo dela komunalnega prispevka, ki odpade na objekt. Del komunalnega prispevka, ki odpade na zemljišče se investitorju ne vrne in se ga obravnava kot akontacijo komunalnega prispevka. Do vračila komunalnega prispevka je upravičen le investitor, ki je plačal komunalni prispevek, zahteve za vračilo pa mora podati v roku dveh let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

**288.člen**  
**(zakonske oprostive 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 nadomeščenega objekta.

K 288. 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.

#### **289.člen**

##### **(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

(1) Občina lahko predpiše, delno ali celotno oprostitve 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 oprostitve 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 oprostitve plačila komunalnega prispevka do višine 50% v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta ali v primeru rušitve in gradnje novega objekta.

(4) V tem primeru oprostitve iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna

K 289. 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.

#### **290.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.

K 290. 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.

### **2.3. Izključevanje finančnih sredstev**

#### **291.člen**

##### **(neposredna plačila na področju kmetijstva)**

Lastniki urejenih zazidljivih zemljišč niso upravičeni do neposrednih plačil s področja kmetijstva.

K 291. členu (neposredna plačila na področju kmetijstva):

Člen določa, da lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v najvišji razvojni stopnji, ne morejo obenem prejemati neposrednih plačil na področju kmetijstva, saj gre za medsebojno izključevanje gradbenega namena prostorskega akta, ki ga je na tovrstnih zemljiščih možno realizirati takoj, in hkratnega intenzivnega kmetovanja.

## **X. del: SPREMLJANJE STANJA PROSTORA IN PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

### **292. člen (naloge in storitve spremljanja stanja prostora)**

- (1) Spremljanje stanja prostora obsega naloge:
- vodenja, vzdrževanja in zagotavljanja podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora z uporabo evidenc in storitev prostorskega informacijskega sistema,
  - rednega poročanja o prostorskem razvoju
  - spremljanja potreb in pobud deležnikov urejanja prostora.
- (2) Poleg nalog spremljanja stanja prostora prostorski informacijski sistem omogoča tudi storitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

#### K 292. členu (naloge in storitve spremljanja stanja prostora):

Člen določa osnovne sklope nalog in storitev spremljanja stanja prostora. V tem segmentu so ključni podatki, zbirke, storitve in orodja prostorskega informacijskega sistema, zakon pa ponovno uvaja redno poročanje in seznanjanje o prostorskem razvoju države in občine. Kot del spremljanja stanja ureja zakon tudi odzivanje na potrebe zasebnih deležnikov prostora.

## **1. poglavje: Prostorski informacijski sistem**

### **293. 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 planih in aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih planov in aktov,
  - podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov,
  - podatke o pozidanih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe pozidanih zemljišč,
  - podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč,
  - podatke o pravnih režimih na državni ravni, ki se vodijo v katalogu pravnih režimov na državni ravni.
- (3) Prostorski informacijski sistem vsebuje tudi informacijsko podprte sisteme za vodenje in povezovanje podatkov iz prejšnjega odstavka.
- (4) Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so povezljivi z geodetskimi evidencami.
- (5) Za potrebe vpogleda in dostopa do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in zbirk podatkov iz kataloga pravnih režimov na državni ravni ministrstvo vzpostavi in vodi prikaz stanja prostora za območje cele države.
- (6) 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.
- (7) Za namen izmenjave in dostopa do podatkov ter dostopa do storitev prostorskega informacijskega sistema ministrstvo vzpostavi enotno vstopno točko.

(8) Vlada podrobneje predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, način vodenja podatkov in storitev, medopravilnost podatkov in storitev, izmenjavo podatkov ter dostop do podatkov in storitev.

K 293. členu (prostorski informacijski sistem):

Prostorski informacijski sistem se vzpostavi in vzdržuje za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov. 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.

**294. člen**

**(obveznosti deležnikov urejanja prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema)**

(1) Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora in drugi deležniki na področju urejanja prostora in graditve 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 osmega odstavka prejšnjega člena ter ministrstvu zagotavljati dostop do podatkov.

(2) Za potrebe vodenja prostorskega informacijskega sistema in zagotavljanja medopravilnosti lahko ministrstvo s posameznimi deležniki sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti) med deležniki, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

K 294. 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 boljše urediti lahko ministrstvo s posameznimi deležniki sklene dogovore.

**295. člen**

**(zbirka prostorskih planov in aktov)**

(1) Ministrstvo pristojno za prostor za namen prostorskega planiranja in načrtovanja vzpostavi zbirko prostorskih planov in aktov ter zagotovi informacijsko podprt sistem za vodenje in vzdrževanje zbirke.

(2) V zbirki prostorskih planov in aktov se vodijo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih planov in aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih planov in aktov države in občin.

(3) Zbirka prostorskih planov in aktov je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(4) Deležniki urejanja prostora so v okviru svojih pristojnosti, določenih s tem zakonom, dolžni redno in brezplačno posredovati podatke za vodenje in vzdrževanje zbirke ter zagotavljati popolno in ažurno stanje v zbirki.

(5) Vse podatke iz prostorskih planov in aktov, njihove spremembe, ki pomenijo tudi spremembo podatkov v zbirki prostorskih planov in aktov, morajo deležniki urejanja prostora v okviru svojih pristojnosti, določenih s tem zakonom, nemudoma posredovati v zbirko prostorskih planov in aktov.

K 295. členu (zbirka prostorskih planov in aktov):

V zbirki prostorskih planov in aktov se bodo vodili podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih planov in aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih planov in aktov.

aktov države in občin. Ustrezne in formalno-tehnično pravilne podatke bodo morali uporabniki preko informacijsko podprtega sistema v zbirko prostorskih planov in aktov posredovati med celotnim procesom priprave, sprejemanja in uveljavljanja.

#### **296. člen** **(zbirka podatkov o graditvi objektov)**

(1) Zbirka podatkov o graditvi objektov vsebuje podatke 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),
- podatki o organu, ki je upravni akt izdal,
- podatki o nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša,
- 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 iz tega člena je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture.

(3) Zbirko podatkov iz tega člena vodi ministrstvo za prostor, vzdrževanje pa zagotavljajo za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge pristojne osebe skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov.

#### K 296. 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.

#### **297. člen** **(katalog pravnih režimov na državni ravni)**

(1) Za potrebe vključevanja podatkov iz zbirk podatkov o pravnih režimih na državni ravni v storitve prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi katalog pravnih režimov na državni ravni.

(2) Zbirke podatkov 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) Katalog pravnih režimov na državni ravni je sestavljen iz seznama zbirk podatkov ter dogovorov s posameznimi upravljavci zbirk podatkov.

(4) Seznam zbirk podatkov vsebuje:

- ime zbirke podatkov,
- pravne podlage, ki se nanašajo na zbirko podatkov,
- podatke o dostopu, uporabi in storitvah v zvezi z zbirko podatkov,
- podatke o pristojnem organu in
- podatke o upravljavcu zbirke podatkov.

(5) Upravljalci zbirk podatkov iz seznama zbirk podatkov so dolžni zagotavljati popolnost in ažurnost podatkov, ki so v njihovi pristojnosti ter omogočati ministrstvu uporabo in dostop do podatkov.

(6) Vpise v seznam zbirk podatkov izvaja ministrstvo. Vpis v seznam zbirk podatkov lahko ministrstvo izvede tudi na predlog pristojnega organa ali upravljavca posamezne zbirke podatkov pravnih režimov na državni ravni.

(7) Za potrebe vodenja kataloga pravnih režimov na državni ravni ministrstvo s posameznimi upravljalci zbirk podatkov o pravnih režimih na državni ravni sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti), pravila za dostop in uporabo podatkov, uporabo storitev v zvezi z zbirkami podatkov in drugo.

(8) Ministrstvo objavlja ažuren seznam zbirk v okviru enotne vstopne točke.

#### K 297. členu (katalog pravnih režimov na državni ravni):

Namen kataloga pravnih režimov na državni ravni je voditi metapodatke o zbirkah pravnih režimov na državni ravni za potrebe vključevanja podatkov iz teh zbirk v storitve prostorskega informacijskega sistema. Vpis v seznam zbirk podatkov, ki je del kataloga in sklenitev dogovora sta osnova za vključitev podatkov pravnih režimov na državni ravni v storitve prostorskega informacijskega sistema. Z navedenim se bo povečala verodostojnost in pravna varnost pri uporabah storitev prostorskega informacijskega sistema.

### **298.člen (prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora se pripravi na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih podatkov, ki jih vodijo ministrstva in občine, ter 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 pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč,
- prikaz pozidanih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč iz evidenc dejanskih rab prostora in
- prikaz ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru iz zbirk podatkov, ki se vodijo v katalogu pravnih režimov na državni ravni.

(2) Prikaz stanja prostora je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov.

(3) Ministrstvo vodi prikaz stanja prostora za območje cele države na podlagi podatkov iz prvega odstavka tega člena.

#### K 298. 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.

### **299.člen (javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema)**

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so javni, razen osebnih in drugih, s predpisi varovanih podatkov.

#### K 299. členu (javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema):

Člen ureja generalno javnost podatkov v prostorskem informacijskem sistemu, z izjemo osebnih in drugih varovanih podatkov.

## **2. poglavje: Poročilo o stanju prostorskega razvoja**



### **300. 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) Pripravlavec 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.

#### K 300. členu (poročilo o stanju 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. 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.

### **3. poglavje: Spremljanje potreb in pobud deležnikov urejanja prostora**

#### **301. člen (potrebe in pobude deležnikov urejanja prostora)**

(1) Pri prostorskem načrtovanju in drugih nalogah urejanja prostora se morata država in občine pravočasno in zadostno odzivati na lastne kratko-, srednje- in dolgoročne razvojne in varstvene potrebe v prostoru ter razvojne in varstvene pobude nosilcev urejanja prostora ter drugih javnih organov in organizacij, ki se jih v ta namen redno spremlja.

(2) Poleg razvojnih in varstvenih potreb in pobud iz prejšnjega odstavka, se mora občina odzivati tudi na zasebne pobude glede urejanja prostora.

#### K 301. členu (potrebe in pobude deležnikov urejanja prostora):

Poleg nalog evidentiranja dejanskega in pravnega stanja v prostoru ter poročanja o prostorskem razvoju je nujni del spremljanja stanja tudi zaznavanje in odzivanje na potrebe uporabnikov prostora. Prostorski razvoj je namreč posledica ravno teh potreb. Člen določa splošno obveznost države in občin, da spremljajo te potrebe, pri čemer pa zaradi različnega statusa in obravnave deležnikov urejanja prostora ter njihovih potreb in vlog le-te ločuje na t.i. nosilce urejanja prostora in druge javnopravne subjekte, ter na vse ostale deležnike. Medtem ko so prostorske potrebe in pobude prvih ter način njihovega podajanja in udejanjanja urejene s tem in področnimi predpisi in so povezane s samim poslanstvom in načinom njihovega delovanja, pa potrebe ostalih subjektov (člen jih poimenuje zasebne, ker to dejansko tudi so) praviloma niso podrobneje regulirane, kljub temu, da pogosto

predstavljajo osrednji generator prostorskega razvoja in s tem potrebe po njegovi spreminjajoči regulaciji. Člen tako daje podlago, da se te pobude prepozna kot gibalno urejanja prostora, še zlasti prostorskega načrtovanja, in se jih nato v naslednjih členih ustrezno uredi z vidika njihovega pomena, postopkovne obravnave in posledic. Pri tem ločnica med zasebnimi pobudami in pobudami javnopravnih deležnikov urejanja prostora ni nujno povezana s tem, kdo jih poda. Tako lahko občina zasebno pobudo prepozna in prevzame kot svojo, torej tako, ki je v javnem interesu.

### **302. člen (odzivanje na zasebne pobude)**

(1) Zasebne pobude iz drugega odstavka prejšnjega člena se lahko poda kadarkoli. Biti morajo obrazložene.

(2) Občina zasebne pobude upošteva le, če izpolnjujejo pogoje glede skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine, upoštevanja varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru, ustreznosti z vidika urbanističnih meril in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo.

(3) Če se zasebna pobuda nanaša na prostorsko načrtovanje in je dana v času, ko občina ne vodi postopka priprave prostorskega akta, na katerega se pobuda nanaša, občina pobudnika obvesti o tem, kdaj bo predvidoma začel postopek priprave tega akta, ko bo njegova pobuda tudi obravnavana in bo do nje zavzeto stališče. Če občina dlje časa ne spremeni ali ne namerava spremeniti prostorskega akta, zavzame stališče do pobud vsaj enkrat na dve leti, šteto od uveljavitve tega akta ali njegovih zadnjih sprememb. V tem primeru objavi stališče do pobud na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način.

(4) Zasebne pobude, ki se nanašajo na prostorske akte, ki so že v postopku priprave, občina upošteva le, če lahko zagotovi nemoten potek postopka brez ponavljanja njegovih predpisanih faz ali izvedbe dodatnih postopkov ob enakopravni obravnavi pobudnikov in spoštovanju vsebinskih in postopkovnih pravil tega zakona.

#### K 302. členu (odzivanje na zasebne pobude):

S tem členom so urejena pravila za obravnavo zasebnih pobud. Dajanje pobud je svobodno in ni vezano na morebitne javne najave zbiranja pobud (čeprav je to seveda dopustno, celo priporočljivo) ali kakšen drug časovni okvir. Pobude se vedno evidentirajo, njihova obravnavana pa je odvisna od tega, ali je v teku postopek priprave oziroma sprememb prostorskega akta, ki se ga te pobude tičejo. Člen določa način ravnanja s pobudami v obeh primerih, torej kadar je tak postopek v teku, in kadar ni. Ključnega pomena je to, da se pobude, katerih obravnavana in upoštevanje bi zavrlo tek postopka ali ga vrnilo v prejšnje faze, ne obravnavajo. Pobude morajo biti ustrezno obrazložene, občina pa jih mora obravnavati glede na cilje prostorskega razvoja, upoštevanja varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru, ustreznosti z vidika urbanističnih meril in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo. Gre za izrecno zahtevo, saj občine tovrstno preliminarno obravnavo pogosto preskočijo in pobude kljub neustreznosti uvrstijo v osnutek akta, tako da se potem njihova obravnavana prenese na nosilce urejanja prostora, kar pa znatno bremeni in podaljšuje postopke. Občina ni zgolj zbiralec pobud, temveč je predvsem pripravljavec prostorskega akta, to pa terja aktivno obravnavo in opredeljevanje do pobud.

### **303. člen (prispevek za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora)**

(1) Za zasebne pobude, ki se nanašajo na spremembo namenske rabe prostora, lahko občina določi, da se preveritev izpolnjevanja pogojev iz drugega odstavka prejšnjega člena izvede zoper plačilo prispevka za obravnavo pobude za spremembo namenske rabe prostora (v nadaljnjem besedilu: prispevek).

(2) Višina prispevka znaša 100 EUR po posamezni zemljiški parceli ali njenemu delu, za katerega se predlaga spremembo namenske rabe prostora. Občina lahko z odlokom določi višjo takso za obravnavo vseh ali le določenih vrst predlogov za spremembo namenske rabe prostora, vendar največ do dvakratnika višine prispevka, lahko pa določi tudi znižanje le-tega, vendar največ do polovice višine prispevka.

(3) Prispevek se ne odmeri, če:

- se sprememba namenske rabe prostora predlaga zaradi uskladitve s pravnim ali dejanskim stanjem v prostoru, razen v primeru, če se uskladitev nanaša na nelegalen objekt,
- se predlaga spremembo namenske rabe prostora iz stavbnih zemljišč v kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča.

(4) Prispevek se plača ob vložitvi pobude. Če občina v času vložitve pobude ne vodi postopka priprave prostorskega akta, se prispevek plača na poziv občine, ko je začel postopek priprave prostorskega akta, v katerem bo predlog obravnavan, ali ko občina v skladu s tretjim odstavkom prejšnjega člena zavzame stališče do pobud.

(5) Plačilo prispevka ne zagotavlja uvrstitve predlagane spremembe namenske rabe prostora v sprejeti prostorski akt, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude z vidika načel in temeljnih pravil urejanja prostora po tem zakonu, sektorskih predpisov in ciljev prostorskega razvoja občine in države, ter njeno uvrstitev v nadaljnji postopek priprave prostorskega akta. Plačilo prispevka je pogoj za obravnavo pobude.

(6) Prihodki iz naslova prispevkov za obravnavo pobu so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

#### K 303. členu (prispevek za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora):

Čeprav se z zasebnimi pobudami zasleduje predvsem ekonomski interes vlagatelja in je razlika v porastu vrednosti zemljišča, ki nastane s spremembo namenske rabe prostora, potencialni prihodek izključno lastnika zemljišča, se v dosedanjem sistemu za obravnavo takih pobud nikoli niso zaračunavali kakršni koli stroški, čeprav so ti praviloma visoki in jih nosi samo občina. To pomeni, da se stroški socializirajo, dobički pa privatizirajo. Dejstvo je namreč, da pri zasebnih pobudah za spremembo namenske rabe prostora ne gre za odločanje o pravicah ali obveznostih na podlagi predpisov, temveč šele za ustvarjanje predpisov, ki določajo prostorski razvoj kot del razvoja družbe, v sklopu tega pa se (ne)posredno ustvarjajo tudi zasebne investicijske možnosti in priložnosti. Ob dejstvu, da je v slovenskem pravnem redu tudi v primerih, ko gre za odločanje o dejanskih pravicah, dodobra uveljavljen princip plačevanja taks za upravna dejanja in pisanja, je še toliko bolj nenavadno, da ta pristop do sedaj ni bil uveljavljen na tem področju, kjer sploh ne gre za udejanjanje pravic, temveč predvsem za realizacijo zasebnih investicijskih namer.

S tem členom se zato uvaja plačevanje prispevka za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora, kadar gre za zasebne pobude. Za ostale zasebne pobude za spremembo prostorskega akta (npr. glede prostorskih izvedbenih pogojev) se prispevek ne zaračuna. Razlog za posebno obravnavo pobud, ki se nanašajo na spremembo namenske rabe prostora, je v tem, da gre za pobude, ki imajo vsebinsko, postopkovno in finančno največji vpliv (terjajo ustrezne strokovne podlage, pogosto pomenijo izpeljavo posebnih postopkov okoljske presoje), obenem pa so tudi najbolj številčne. Glede slednjega ni mišljeno, da bi občine s tem prišle do večjega finančnega zajema iz tega naslova, temveč ravno obratno: poleg finančnega prispevka vlagatelja za postopke, ki jih je s svojo pobudo sprožil, je namen zakona v tem delu tudi zmanjšanje števila teh pobud oziroma njihovo bolj premišljeno vlaganje. Zaradi sedanjega pristopa, po katerem se za take pobude ne zaračunava ničesar, prihaja do številnih, praviloma zelo slabo (če sploh) utemeljenih pobud, saj njihovo podajanje od vlagatelja ne terja nikakršne resnosti ali razmisleka, občinam in nosilcem urejanja prostora pa to povzroča veliko dela. Prav tako je tudi razvidno, da velik del pobud, s katerimi vlagatelji uspejo in pride do spremembe namenske rabe prostora, ni namenjen realizaciji neke konkretne investicijske namere, temveč bolj nekakšnemu dolgoročnemu varčevanju v obliki nepremičnine. Te pobude torej ne odražajo realnih potreb v prostoru, po drugi strani pa realne potrebe celo blokirajo, saj se tako ustvarjena nezazidana stavbna zemljišča prištevajo v bilance prostih površin, na podlagi katerih je nato občini pogosto otežen prostorski razvoj, tam kjer je dejansko potreben, saj je odziv nosilcev urejanja prostora pogosto tak, da občina novih površin ne potrebuje, če pa je še veliko prostih stavbnih zemljišč. Prispevek je tako mišljen tudi kot regulacijski instrument, da se ne bi pobude za stavbna zemljišča vlagale zgolj zato, ker ne stanejo nič ali ker lahko v primeru uspeha pomenijo znaten prihodek. Da ne bi prihajalo do prekomernega dajanja pobud za spremembo namenske rabe prostora in posledičnega kopičenja zazidljivih, a neaktivnih stavbnih zemljišč, pa je poskrbljeno tudi z instrumentom lokacijske preveritve oziroma dopolnilne gradnje. Ogromno pobud za spremembo namenske rabe prostora se namreč daje ravno za take primere, a zakon sedaj z mehanizmom, ki omogoča ustvarjanje stavbnih zemljišč takrat, ko je za to dejansko izkazana potreba in resen investicijski namen, lastnikom daje možnost, da ne dajejo pobud vnaprej in »na zalogo«, ampak da to storijo takrat, ko je to tudi zares potrebno.

Člen ureja višino, oprostitve in čas plačila prispevka ter izrecno navaja tudi opozorilo, da plačilo ne zagotavlja predlagane spremembe namenske rabe prostora, ampak zgolj njeno obravnavo. Ta je pogojena s plačilom prispevka.

#### **304. člen (prazen)**

### **XI.del: KAZENSKE DOLOČBE**

#### **305. 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 pooblaščenih arhitekta in inženirje.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na napoved odmere izravnalnega prispevka, opravljajo davčni inšpektorji.

#### K 305. členu (nadzorstvo)

Člen določa nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, prekrški zoper katere so v nadaljevanju penalizirani.

#### **306. člen (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)**

(1) Z denarno kaznijo 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.

(2) Z denarno kaznijo od 1.000 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če nastopa kot odgovorni vodja, pa ne izpolnjuje predpisanih pogojev.

#### K 306. členu (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)

Člen določa kazni za prekrške.

#### **307. člen (prekrški občinskega urbanista)**

Z denarno kaznijo 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 (tretji odstavek 161. člena).

#### K 307. členu (prekrški občinskega urbanista)

Člen določa kazni za prekrške.

#### **308. 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 277. 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 277. člena tega zakona.

K 308. členu (prekrški iz naslova izravnalnega prispevka)  
Člen določa kazni za prekrške.

## XII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 1. poglavje: Veljavnost in spreminjanje obstoječih prostorskih aktov

#### 309. 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 PRS 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.

K 309. 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, op 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.

#### 310. 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.

#### K 310. 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 razdelja 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.

### **311. 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.

K 311. 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.

### **312. 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.

K 312. 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.

## **2. poglavje: Nadaljevanje in dokončanje postopkov prostorskih aktov v pripravi**

### **313. člen (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začetih ali vodenih na podlagi ZUPUDPP)**

(1) Če je ob uveljavitvi tega zakona postopek priprave državnega prostorskega načrta v skladu z ZUPUDPP v fazi dopolnjevanja predloga najustreznejše variante ali rešitve, se postopek priprave lahko nadaljuje:

- po določbah od 81. 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 tretjega odstavka 132. 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 kasnejši fazi priprave v skladu z ZUPUDPP, se postopek priprave nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po enem od postopkov, ki sta navedena v prvem odstavku tega člena, nadaljuje tudi priprava državnega prostorskega načrta, katerega postopek priprave je ob uveljavitvi tega zakona v kasnejši fazi, če tako predlaga pobudnik.

#### K 313. 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. Najkasnejša faza priprave, v kateri je možno brez bistvenih sprememb postopek nadaljevati po določbah tega zakona, je faza zaključevanja študije variant po opravljeni javni razgrnitvi. Če se postopek priprave 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.

#### **314. 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.

#### K 314. 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.

#### **315. 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 83. člena tega zakona, pri čemer pripravljavec pred pripravo osnutka DPN oceni, ali je treba pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora iz osmega in devetega odstavka 79. člena tega zakona;

#### K 315. 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.

#### **316. člen (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZPNačrt)**

(1) Postopki priprave občinskega strateškega prostorskega načrta, začetni 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, začetni 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, začetni 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, začetni 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 udeleženih občin štejejo za OPN.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se v postopkih priprave prostorskih aktov, začetih ali vodenih na podlagi ZPNačrt, z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj, smiselno uporabljajo določbe tretjega odstavka 15 člena in petega odstavka 105. člena tega zakona.

#### K 316. členu (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začetih ali vodenih na podlagi ZPNačrt)

Podobno kot pri 305. členu, je ta člen ravno tako 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 enako kot v 305. členu 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 iz petega odstavka 105. člena – 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 v skladu s tretjim odstavkom 15. člena tega zakona. 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.

### **3. poglavje: Sprejem regionalnih prostorskih planov**

#### **317.člen**

#### **(rok za sprejem regionalnih prostorskih planov)**

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najkasneje do 1. januarja 2023.

#### K 317. členu (rok za sprejem regionalnih prostorskih planov):

Člen določa rok za sprejem regionalnih razvojnih planov, kateremu sledi nadomestno ukrepanje države po 53. členu in sprejem akcijskega program za izvajanje Strategije. 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.

**318.člen**  
**(uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije)**

(1) Določbe tretjega odstavka 54. 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 tretjega odstavka 49. 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, razen mestnih občin.

K. 318. 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 obvezni samo za mestne občine, 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.

**4. poglavje: Vsebinske in postopkovne uskladitve OPN z zahtevami tega zakona**

**319. 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 določbam 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. Določitev teh območij je predmet preverjanja vsebinske skladnosti predloga OPN po 106. členu tega zakona in pogoj za njihovo potrditev.

K. 319. členu (vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja):

Čeprav zakon v 310. in 316. 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.

### **320.člen** **(vsebinska uskladitev glede namenske rabe posamične poselitve)**

Določba tretjega odstavka 97. 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.

#### K. 320. 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.

### **321.člen** **(vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije)**

(1) Določbe tretjega odstavka 91. 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.

(2) Šteje se, da so OPN iz druge alineje prvega odstavka 305. člena tega zakona in OPN iz druge alineje prvega odstavka 308. člena tega zakona skladni z občinskim prostorskim planom iz prvega odstavka 305. člena tega zakona, prvo alinejo prvega odstavka 305. člena tega zakona ali prvo alinejo prvega odstavka 308. člena tega zakona.

#### K. 321. 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.

### **322.člen** **(izdelava elaboratov ekonomike v postopkih priprave OPN)**

(1) Občine začnejo izvajati določbe 101. člena tega zakona ob prvih spremembah OPN, začeti po uveljavitvi tega zakona.

(2) Izdelava elaborata ekonomike je obvezna za občinske prostorske načrte po ZPNačrt, ki z dnem uveljavitve tega zakona še niso v fazi osnutka.

#### K. 322. členu (izdelava elaboratov ekonomike v postopkih priprave OPN):

Občine bodo morale pripraviti elaborate ekonomike ob prvih spremembah OPN, ne zahtevajo pa se za postopke, ki so v teku, razen če ti sploh še niso prišli do faze osnutka.

## **5. poglavje: Delovanje Komisije za prostorski razvoj**

### **323.člen (začetek delovanja komisije za prostorski razvoj)**

(1) Komisija za prostorski razvoj začne z delovanjem v roku treh mesecev o uveljavitvi tega zakona.

(2) Ministrstvo pripravi poslovnik iz devetega odstavka 32. člena tega zakona v roku dveh mesecev po njegovi uveljavitvi, tako da ga lahko Komisija za prostorski razvoj obravnava na svoji prvi seji.

K. 323. členu (začetek delovanja komisije za prostorski razvoj):  
Komisija začne z delovanjem v roku treh mesecev, do takrat pa mora biti pripravljen tudi njen poslovnik..

## **6. poglavje: Izvajanje lokacijskih preveritev**

### **324.člen (izvajanje lokacijskih preveritev)**

(1) Lokacijske preveritve iz prvega odstavka 123 člena tega zakona se začne izvajati z dnem uveljavitve tega zakona.

(2) Dokler občina ne sprejme odloka iz drugega odstavka 125. člena tega zakona, se lokacijska preveritev izvede proti enotnemu plačilu v višini 200 EUR za posamezno preveritev.

K. 324. členu (izvajanje lokacijskih preveritev):  
Lokacijske preveritve se začnejo izvajati z uveljavitvijo tega zakona, do določitve stroškovnika zanje pa zakon določa enotno tarifo.

## **7. poglavje: Zemljiške službe**

### **325.člen (ustanovitev zemljiških služb)**

(1) Občina ustanovi zemljiško službo po določenih tega zakona v roku enega leta 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.

K. 325. členu (ustanovitev zemljiških služb):  
Občina naj ustanovi zemljiške službe v roku enega leta po tem zakonu, s čimer ohrani izravnalni prispevek kot svoj vir, sicer pripade državnemu proračunu.

## **8. poglavje: Prostorski informacijski sistem**

### **326.člen (obstoječi prostorski podatki)**

Prostorski podatki, nastali na podlagi določb 85. člena ZPNačrt, postanejo del prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.



K. 326. členu (obstoječi prostorski podatki):

Obstoječi podatki iz prostorskega informacijskega sistema po ZPNačrt se uporabljajo naprej kot podatki prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

**327.člen**  
**(enotna vstopna točka)**

Ministrstvo do vzpostavitve enotne vstopne točke iz osmega odstavka 297. člena tega zakona objavlja ažuren seznam zbirk podatkov iz 297. člena tega zakona na svojih spletnih straneh.

K. 327. členu (enotna vstopna točka):

Člen ureja objavo zbirk podatkov iz 297. člena tega zakona do vzpostavitve enotne točke kataloga pravnih režimov na državni ravni.

**328.člen**  
**(vzpostavitev prikaza stanja za območje celotne države)**

Do vzpostavitve prikaza stanja za območje cele države iz petega odstavka 293. člena tega zakona se podatki iz prostorskega informacijskega sistema in zbirk podatkov iz kataloga pravnih režimov na državni ravni pridobivajo s strani posameznih upravljavcev zbirk podatkov.

K. 328. 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.

**329.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 s 1. januarjem 2020.

- (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 njegovih spletnih straneh.

(3) Ne glede na določbe prve alineje prejšnjega odstavka:

- se osnutek in predlog OPN, vključno s predlogom OPN v revizijskem 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 pripravljeno na način in v obliki, ki omogoča neposredno uporabo pri pripravi mnenj nosilcev urejanja prostora, mu dodeli identifikacijsko številko in o tem obvesti občino;
- se osnutek okoljskega poročila od dneva uveljavitve tega zakona pa do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena objavlja na spletnih straneh Ministrstva, o čemer Ministrstvo obvesti občino.

K. 329. 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.

## 9. poglavje: Upravni postopki

### 330.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.

K. 330. členu (upravni postopki):

Člen določa dokončanje upravnih postopkov po doslej veljavnih predpisih.

## 10. poglavje: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

### 331.člen (ocenjevanje vrednosti nepremičnin do določitve metodologije ocenjevanja vrednosti)

Do uveljavitve predpisa iz četrtega odstavka 186. člena tega zakona izvajajo cenilci iz 43. člena tega zakona ocenjevanje vrednosti nepremičnin v postopkih sporazumne ali prisilne pridobitve nepremičnin in pravic na njih po tem zakonu z uporabo mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti ter podatkov 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, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih. Poleg mednarodnih standardov se upoštevajo tudi namenska raba nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka.

K. 331. členu (ocenjevanje vrednosti nepremičnin do določitve metodologije ocenjevanja vrednosti):

Člen ureja način ocenjevanja vrednosti za odkupe in razlastitve ter omejitve lastninske pravice do uveljavitve metodologije ocenjevanja vrednosti, ki bo poenotila ocenjevanje vrednosti teh nepremičnin.

## 11. poglavje: Evidentiranje stavbnih zemljišč

### 332.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.

K. 332. 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.

## 12. poglavje: Prenehanje veljavnosti in uporaba predpisov

### **333.člen (razveljavitev in uporaba zakonov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, še naprej pa se uporabljajo tiste njihove določbe, potrebne za dokončanje postopkov iz 316. člena tega zakona.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka še naprej velja 89. člen ZPNačrt.

(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).

#### K. 333. 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, zajeta pa bo v nastajajočih predpisih s področja evidentiranja gospodarske 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.

## **13. poglavje: Podzakonski predpisi**

### **334.člen (uporaba podzakonskih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona se:

- kot predpis iz četrtega odstavka 256. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- kot predpis iz osmega odstavka 293. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10– ZUPI);
- kot predpis iz drugega odstavka 76. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 106/11), do izdaje predpisa iz četrtega odstavka 132. člena tega zakona in predpisa iz 138. člena tega zakona pa se smiselno uporablja tudi namesto njiju;
- kot predpis iz tretjega odstavka 92. člena tega zakona in predpis iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07);
- kot predpis iz petega odstavka 111. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07);
- kot predpis 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);
- kot pravilnik iz devetega odstavka 254. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08);
- kot predpis iz drugega odstavka 280. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- kot predpis iz drugega odstavka 281. 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.

K. 334. 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.

**335.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 313. in 314. 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 316. člena tega zakona.

K. 335. 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.

**336.člen**  
**(izdaja podzakonskih aktov)**

(1) V roku šestih mesecev po uveljavitvi tega zakona izda Minister predpise iz:

- četrtega odstavka 132. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 138. člena tega zakona;
- petega odstavka 202. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 234. člena tega zakona;
- osmega odstavka 240. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 241. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 248. člena tega zakona;
- šestega odstavka 264. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 285. člena tega zakona.

(2) Vlada izda uredbo iz četrtega odstavka 186. člena tega zakona v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K. 336. členu (uporaba 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.

**337.člen**  
**(začetek veljavnosti zakona)**

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2018

K. 337. členu (začetek veljavnosti zakona):

Predlagateljica predlaga daljši rok za uveljavitev zakona zaradi obsega zakonodajnih sprememb in potrebnega prehodnega časa za implementacijo.

