



SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO

SPREMEMBE PREDPISOV NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA

**Mag. Tomaž Černe,
univ.dipl.ing.geod**

Spremembe na področju urejanja prostora

1. Prostorsko načrtovanje in prostorski akti
2. Ugotavljanje skladnosti s prostorskimi akti pri izdaji dovoljenj za posege v prostor
3. Zemljiška politika
4. Prostorski informacijski sistem

Prostorsko načrtovanje in prostorski akti (sistem, vsebina, postopek priprave)

Izhodišča MZIP – načela

- Sistem prostorskih aktov se ne spreminja
- Posamezne vsebine prostorskih aktov se spremenijo:
 - povezovanje prostorskega načrtovanja z razvojnim načrtovanjem
 - prilagoditev izvajanju aktivne zemljiške politike
 - prilagoditev spremenjenemu načinu dovoljevanja
- Sprejeti prostorski akti po ZPNačrt ostanejo v veljavi, njihove vsebine se prilagajajo novi ureditvi postopoma

Izhodišča MZIP – strateški prostorski akti

- Prenovi se Strategija prostorskega razvoja Slovenije:
 - strateški del (dolgoročen)
 - akcijski del (7-let, načrt priprave DPN)
- Določila državnega prostorskega reda se lahko uporabijo neposredno v OPN
- K strateškemu delu RRP se doda prostorski vidik, ki je obvezna podlaga za pripravo izvedbenih prostorskih aktov

Izhodišča MZIP - OPN

- Za mesta se namesto strateškega dela OPN izdela urbanistični načrt
- Spremenijo se kategorije namenske rabe v OPN (nedvomno ločena zazidljiva in nezazidljiva zemljišča)
- OPN se loči na strateški in izvedbeni del
- Izvedbeni del OPN je podlaga za izdajo GD le na območjih kjer je možna le posamična gradnja in so komunalno že opremljena

Izhodišča MZIP - OPPN

- Dva tipa OPPN:
 - Podroben (za znanega investitorja – neposredna podlaga za GD)
 - Regulacijski (za urejanje prostora kjer še ni znanega investitorja)
- Predvidi se „urbanistična pogodba“ za pripravo OPPN za znanega investitorja

Izhodišča MZIP – postopki priprave prostorskih aktov

- Postopek CPVO in prostorskega načrtovanja se popolnoma integrira v skupni postopek
- CPVO se izvaja le na strateškem nivoju
- PVO postopke integrirali v postopke priprave OPPN za znano investicijsko namero
- Na novo se določi NUP
- NUP morajo imeti jasno določene naloge (podatki, vključevanje v postopek, roki)
- NUP morajo smernice in mnenja prilagoditi vsebini prostorskega akta
- Ponovna uvedba potrditve OPN na MZIP
- MZIP dati večja pooblastila (zavrnitev neutemeljenih zahtev drugih NUP, usklajevanje z resorji)
- Postopke sprememb in dopolnitev prostorskih aktov prilagoditi vsebini sprememb

Izhodišča MZIP - ostalo

- Ponovno se uvede pojem gradbena parcela (osnovna enota za predpisovanje urbanističnih pogojev in za parcelacijo zemljišč v območju poselitve)
- Uvede se nabor obveznih strokovnih podlag

Teze IZS (ODP)

- Izhodišča so večinoma ustrezna in se skladajo z večino zahtev IZS
- Sodelujemo in se usklajujemo z drugimi partnerji ODP, ki imajo pripombe (če presodimo da so utemeljene jih podpremo):
 - En zakon za občinske in državne ureditve
 - Krajinska zasnova
- Uvesti reguliran poklic: pooblaščen projektant varstva okolja (včlanitev v IZS)
- Doreči pravila za geodetski načrt, ki je podlaga za OPN (usklajevanje z GU RS)
- Ob delu skupin za prenovitev sistema urejanja prostora takoj prenehati sprejemati parcialne zakone

Ugotavljanje skladnosti s prostorskimi akti pri izdaji dovoljenj za posege v prostor

Izhodišča MZIP

- Opcija predodločbe, v kateri se ugotovi sprejemljivost posega z določenega vidika (skladnost s prostorskim aktom, pravica graditi ...)
- Tolerance glede urbanističnih pogojev (dovoljeni odmiki, ki jih odobri komisija)
- Preko gradbenih komisij v postopek dovoljevanja ponovno vključiti strokovnjake (razlaga prostorskih aktov, tolerance ..)
- Urediti obvezno parcelacijo pred izdajo GD (razen nekaterih izjem)

Teze IZS (ODP)

- V prostorskem aktu samo določila, ki jih je v postopku izdaje GD z vidika umeščanja v prostor možno kontrolirati
- Podrobnost obdelave lokacijskega dela GD prilagoditi podrobnosti določil prostorskega akta
- Obvezna določitev in **evidentiranje** gradbene parcele (se loči od drugih zemljiških parcel)

Zemljiška politika

Izhodišča MZIP

- Zemljiška politika je eden izmed ključnih vzvodov za izvajanje prostorskih aktov
- Ločitev prostora na območje poselitve in območje krajine (območje poselitve na stavbna zemljišča in zemljišča namenjena širitvi poselitve)
- Obvezne analize in evidence:
 - demografska analiza in prognoza
 - gospodarska analiza in prognoza
 - analiza »stavbnih zemljišč« in njihova prognoza
- Vzpostavitev zemljiških skladov (zemljiških služb) – javni sektor kot developer
- Pričakujejo pisna dopolnila IZS (ODP)

Izhodišča MZIP

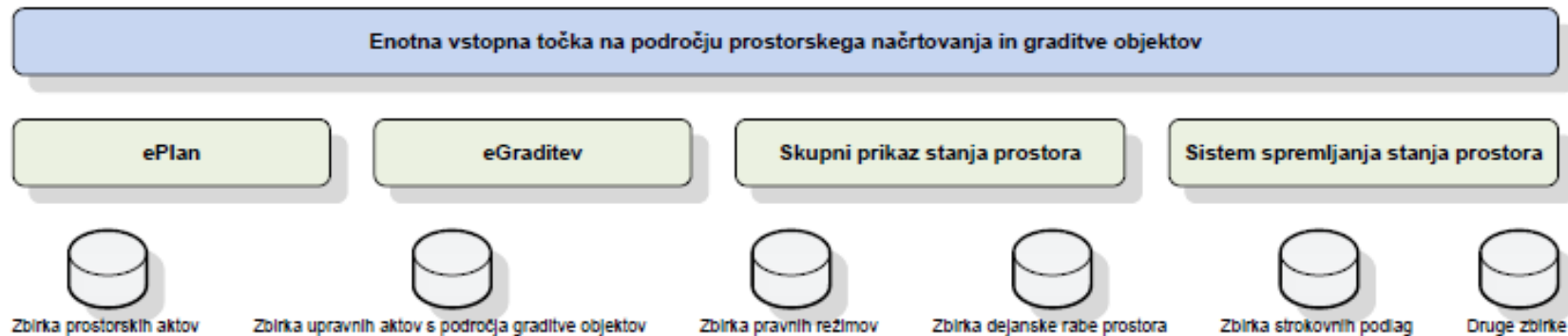
- Uvedba prirastkarnine: izravnalnega prispevka ki se plača ob prometu z zemljiščem
- Uvedba akontacije komunalnega prispevka (namenski vir financiranja komunalne opreme ter pridobivanja in komunalnega opremljanja novih zemljišč za gradnjo stavb, v okviru zemljiškega sklada)
- Uvedba mehanizmov urbane prenove (obveznosti javnega sektorja, udeležencev, lastnikov, državni vir financiranja)
- Noveliranje prostorskih ukrepov:
 - Predkupna pravica
 - Urbana in pogodbeno komasacija
 - Razlastitev (na območju OPN, tudi za objekte ki niso infrastruktura)
- Soglasje za spremembo meje parcele (kontrola parcelacije obstoječih zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč)

Teze IZS (ODP)

- Zemljiška politika mora podpirati strategijo razvoja države in občin
- Izhodišča MZIP preozka - pričakujemo širši okvir (izven tega zakona) in iz širšega okvira implementacijo v različne predpise
- Zemljiško politiko razširiti tudi na področje stanovanj in drugih stavb
- Prirastkarnina na način kot je zasnovana ni ustrezna (učinkuje šele ob prodaji)
- Določitev namenskih finančnih virov (prirastkarnina, komunalni prispevek, najemnine, prodaje nepremičnin)
- Prilagoditev modelov vrednotenja in obdavčenja (razvojna stopnja zemljišča, uporaba stavb ...)
- Uvedba gradbene parcele in evidence gradbenih parcel
- Spremeniti logiko sistema komunalnega prispevka (spodbujanje zgoščevanja poselitve)
- Olajšave za gradnjo na že izrabljenih zemljiščih (degradirana območja, zgostitev pozidave)

Prostorski informacijski sistem

Izhodišča MZIP



- Bistvenih novosti v predpisih ni predvidenih
- Predvidena realizacija že sprejetih predpisov
- MZIP sredstva zagotavlja tudi skozi sofinanciranje EU

Teze IZS (ODP)

- Koncept PIS stroka podpira
- Opozarjamo, da PIS sam po sebi ne bo rešil ničesar – pomembna je vsebina
- Brez kvalitetnega PIS bodo vsebinske rešitve s področja graditve in prostora lahko mnogo manj učinkovite
- Potrebno zagotoviti ustrezni pravni status podatkov vpisanih v PIS
- Stroka sprejela obvezo, da bo preverjala ali bodo nove rešitve podprte s PIS (podatkovno, funkcionalno)