



**SPREMINJAMO  
GRADBENO  
KULTURO**

# Predstavitev osnutkov nove **PROSTORSKE in GRADBENE** zakonodaje

mag. Barbara Škraba Flis  
Ivan Leban  
Matjaž Grilc

Ljubljana, 15.12.2015

## OZADJE SPREMINJANJA ZAKONODAJE....

- **2012 in 2013**
  - OdP in ZGOdba
- **2013 in 2014**
  - MZIP..... minister Omerzel...
  - Ustanovitev in delo delovnih skupin...
  - IZS tvorno sodeluje pri delu strokovnih skupin

# OZADJE SPREMINJANJA ZAKONODAJE....

- **2015**

- Intenca novega vodstva MOP je bila zgolj sprememba zakonodaje – predstavitev aprila
- Testiranje zakonskih rešitev....
  - IZS in ZAPS
  - lobiranje
- Odločitev – piše se popolnoma nova zakonodaja
- Odločitev – piše se ZUREP in ne ZPNacrt
- **Javna razprava...**
  - Do 20. januarja 2016....
  - Obravnava na Vladi RS – meseca maja 2016



**SPREMINJAMO**  
GRADBENO  
KULTURO

# Zakon o urejanju prostora (ZUREP 2)

Matjaž Grilc

## Vsebina predstavitve

- Ozadje in izhodišča MOP
- Ozadje in izhodišča IZS
- Poglavja zakona in temeljne rešitve
- ZUREP 2 in IZS

# Ozadje in izhodišča MOP

- **ZUREP 1 sprejet v letu 2003 kot temeljni zakon za področje urejanja prostora**
  - Prostorski akti (na vseh nivojih in za vse ureditve)
  - Prostorski ukrepi (zemljiška politika – skromno)
  - Opremljanje zemljišč za gradnjo
  - Sistem zbirk prostorskih podatkov
  - Opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja
- **Od 2003 do danes je materija, ki jo ureja ZUREP 1 razpadla na več zakonov:**
  - Zakon o prostorskem načrtovanju (OPN in OPPN, PIS, opremljanje zemljišč za gradnjo)
  - Zakon o umeščanju državnih ureditev v prostor (samo za DPN)
  - ZUREP 1: prostorski ukrepi in opravljanje dejavnosti načrtovanja

## Ozadje in izhodišča MOP

Vzroki za drobljenje zakonodaje so bile nenehne težnje po **skrajševanju** in poenostavitvi postopkov –

**stanje pa se je slabšalo in slabšalo, hkrati pa se je krepila vloga resorne zakonodaje**

## Cilji, ki jih je MOP želel doseči s spremembo prostorske zakonodaje

- Povečanja prožnosti prostorskega načrtovanja in uvedba novih postopkovnih mehanizmov
- Vzpostavitev manjkajočih vsebin prostorskih aktov
- Opredelitev območja naselja (predhodna rezervacija prostora)
- Uvedba enotnih temeljnih pravil prostorskega načrtovanja
- Vključitev prostorskega načrtovanja na državni ravni v enoten sistem
- Večja vloga in pristojnosti MOP ter ustanovitev stalnega prostorskega sveta vlade RS
- Uvedba zemljiške politike



# Ozadje in izhodišča IZS

## Vloga IZS na področju urejanja prostora

- Trditev, da je IZS odgovorna za graditev, ZAPS pa za prostor, se je v praksi pokazala kot napačna in za inženirje škodljiva
- Zato je IZS ustanovila projektno skupino za prostor, ki ima nalogo uveljavljati interese IZS na področju urejanja prostora

## IZS že od leta 2010 zahteva:

- Podrobnejšo določitev obveznih strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov
- Integracijo prostorskega načrtovanja v proces razvojnega načrtovanja družbe
- Posodobitev procesa priprave in sprejema prostorskih aktov
- Spremembe na področju pomena in vloge prostorskih aktov  
(ustreznejše normiranje ključnih vsebin, prenehanje prenormiranja)

## IZS že od leta 2010 zahteva:

- Uvedba sistema predhodne preveritve možnosti posega v prostor
- **Uvedbo zemljiške politike**
- Prenehanje povezovanja prostorskega načrtovanja z arhitekturnim oblikovanjem in projektiranjem
- Uvedba enotnega strokovnega izpita za prostorske načrtovalce ne glede na to iz katere stroke (združene v ZAPS ali IZS) prihajajo in sodelovanje IZS pri pripravi in izvedbi strokovnega izpita

# ZUREP 2 – glavno kazalo:

**ZUREP ima 301 členov**

- I. TEMELJNE DOLOČBE
- II. RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA
- III. PROSTORSKO NAČRTOVANJE
- IV. ZEMLJIŠKA POLITIKA
- V. INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA UREJANJA PROSTORA
- VI. PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM
- VII. IZVAJANJE NALOG UREJANJA PROSTORA
- VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

# Temeljne določbe

- **Predmet zakona:**
  - temeljna pravila področja
  - povezovanje prostorskega in razvojnega načrtovanja, vrste prostorskih aktov
  - postopki priprave in sprejema prostorskih aktov
  - mehanizmi in ukrepi zemljiške politike
  - prostorski informacijski sistem
- **Načela, cilji in naloge urejanja prostora**
- **Uporabljeni izrazi oziroma definicije (še ni popolno)**

# Razvojni dokumenti urejanja prostora

- **Strategija prostorskega razvoja Slovenije**
- **Zasnova prostorskega razvoja območja**  
(zasnove med državo in občinami usklajenih prostorskih ureditev – osnova za DPN in OPN ter OPPN)
- **Trajnostna urbana strategija**  
(s konceptom urbanističnega razvoja)

# Prostorsko načrtovanje

1/2

- **Splošna in državna pravila prostorskega načrtovanja**  
(splošna so vključena v zakon)
- **Vrste in hierarhija prostorskih aktov**  
(predlog brez bistvenih sprememb glede na sedanjo ureditev, ostaja DPN, RPN, OPN in OPPN)
- **Postopki sprejema prostorskih aktov**  
(več krajših načinov in postopkov sprememb in dopolnitev)

# Prostorsko načrtovanje

2/2

- **Razmerje prostorskih aktov in sorodnih predpisov**  
(obveznost usklajevanja sprememb aktov o pravnih režimih s prostorskimi akti)
- **Zazidalni preizkus kot dopolnitev OPN**  
(ni ustrezno ime, mišljen je predvsem načrt parcelacije kot dopolnitev OPN, sedanji predlog pa ima preveč vsebin OPPN)
- **Možnost presoje ustreznosti glede individualnih odstopanj od določil prostorskih aktov**  
(odloča občinski svet na predlog občinske službe za urejanje prostora)



# Zemljiška politika

1/4

- **Obvezna občinska evidenca stavbnih zemljišč**  
(še ni zadosti vpeta v posamezne postopke)
- **Predlagane spremembe v definiciji komunalno opremljenega zemljišča**  
(bolj merljivi kriteriji, ni nujno ustrezen predlog)
- **Obvezna ustanovitev javne zemljiške službe za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči** (in stavbami) za eno ali več občin skupaj, predvideni sistemski viri financiranja

# Zemljiška politika

2/4

- **Zemljiška renta**  
(plačilo ob spremembi namembnosti na individualno pobudo lastnika)
- Uvedba „**prirastkarnine**“ zaradi spremembe vrednosti zemljišča ob spremembi namenske rabe in nanjo vezan izravnalni prispevek ob prodaji zemljišča
- **Začasni ukrepi** za zavarovanje prostora  
(omejevanje ali regulacija prometa z zemljišči, spreminjanja mej parcel, urejanja trajnih nasadov, izdajanje gradbenih, rudarskih in drugih dovoljenj za posege v prostor)

# Zemljiška politika

3/4

- **Predkupna pravica občine**  
(za različne namene, tudi na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč)
- **Poseben postopek parcelacije na stavbnih zemljiščih**  
(potrebne izboljšave teh določil)
- **Podrobneje urejeno grajeno javno dobro**
- **Začasna raba prostora**

# Zemljiška politika

4/4

- **Odreditev vzdrževalnih del**  
(bolj merljivi kriteriji za odredbo glede na stanje in vplive objekta, hipoteka v korist občine)
- **Razlastitev in druge omejitve stvarnih pravic**
- **Pogodbena in upravna komasacija**  
(podrobneje določena kot do sedaj)
- **Celovita prenova naselij**  
(še premalo dodelana)

# Informacije in potrdila s področja urejanja prostora

- **Lokacijska informacija**  
(brez bistvenih sprememb, omejitev števila parcel)
- **Potrdilo o namenski rabi zemljišča**  
(brez bistvenih sprememb, omejitev števila parcel)

# Prostorski informacijski sistem

- Zbirka prostorskih aktov
- **Centralna evidenca stavbnih zemljišč**
- Zbirka pravnih režimov na državni ravni
- **Zbirka podatkov o graditvi objektov**
- Prikaz stanja prostora
- **Poročilo o stanju na področju urejanja prostora**  
(novost, obvezno za državo in občine na 4 leta - za potrebe poročanja Državnemu zboru o stanju in trendih prostorskega razvoja Slovenije)

# Izvajanje nalog urejanja prostora

- Občina mora zagotoviti sodelovanje **občinskega urbanista**, ki mora izpolnjevati pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca
- Za izvajanje nekaterih posebnih nalog mora občina ustanoviti **službo za urejanje prostora** (zazidalni preizkusu, dopuščanje odstopanj od prostorskih aktov, sklepanje dogovorov o nadomestitvi OPPN z GD)
- Služba za urejanje prostora mora imeti **zaposlene osebe**, ki izpolnjujejo pogoje za:
  - Pooblaščenega prostorskega načrtovalca
  - Pooblaščenega arhitekta
  - Pooblaščenega geodeta

# Izvajanje nalog urejanja prostora

- Dejavnost prostorskega načrtovanja je spet **pretesno** zvezana s pogoji za arhitekturno in krajinsko arhitekturno projektiranje!
- **Pooblaščen prostorski načrtovalec** (P licenca)  
(ta problematika naj se ureja v ZPAI)
- Odgovorni vodja izdelave predloga prostorskega akta je lahko pooblaščen prostorski načrtovalec, pooblaščen arhitekt ali pooblaščen krajinski arhitekt



## Prehodne in končne določbe

- Razveljavijo se ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, se pa še naprej uporabljajo za dokončanje postopkov;
- Vsi postopki priprave prostorskih aktov se končajo po do sedaj veljavnih predpisih
- Za zakonske določbe, katerih izvajanje je povezano s sprejemom podzakonskih aktov, se določi prehodni režim
- Razveljavitev določb nekaterih sektorskih predpisov (določne 133. do 140. člen ZUJF)
- Določitev roka za vzpostavitev evidenc stavbnih zemljišč

# ZUREP 2 in IZS

# Generalno mnenje

1/3

- **Koncept zakona večinoma sledi tezam IZS**
- **Generalna pripomba – ni bila narejena predhodna analiza stanja v prostoru in definiranje glavnih problemov**
- **Bistvena sprememba je uvedba zemljiške politike in na tem področju je zakon „revolucionaren“.** Obstaja pa bojazen, da bodo bistvene določbe tega poglavja opuščene, če MOP nima ustreznih strokovnih podlag in utemeljitev
- **Pogrešamo tudi odsotnost delovnega telesa oziroma organa vlade RS za urejanje prostora**  
(prostorski svet je nekakšna prostorska konferenca ki ne deluje)

## Generalno mnenje

2/3

- Vsi trije osnutki zakona niso dovolj dobro horizontalno integrirani
- Dejavnost prostorskega načrtovanja naj se izloči iz ZUREP in uredi v ZPAI
- Podrejeni predpisi naj bodo oblikovani istočasno z zakonom
- Umeščanje infrastrukturnih objektov je potrebno v celoti urediti v ZUREP 2
- Predlagamo integrirani postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja s sprejetjem DPN

## Generalno mnenje

3/3

- Revidirati je potrebno obstoječo strukturo prostorskih aktov (strateški akti / izvedbeni akti)
- Evidenco stavbnih zemljišč bolj vpeti v postopke urejanja prostora in zemljiške politike

Po splošni oceni vseh članov projektne skupine za prostor je predlagani osnutek ZUREP 2 korak v pravi smeri in ga s stališča inženirjev, zbranih v IZS, ocenjujemo kot primernega za nadaljnjo obravnavo. Zato Upravnemu odboru IZS predlagamo, da ga IZS na načelni ravni podpre.

# Opozorila za konec.....

## ZUREP 2 in inženirji

- Težave se bodo pojavile na prostorskih aktih, če bodo **preveč polni arhitekturnih vsebin** (težnja ZAPS)
- To se odraža na področju dejavnosti prostorskega načrtovanja
- Če se **monopol arhitekture** na tem področju ne prekine, bodo inženirji iz področja izključeni in bodo zgolj **podizvajalci arhitektom**, zakon pa ne bo dosegel zastavljenih ciljev
- Geneza monopola arhitekture se začne v ZUREP 2 (načrtovanje) in nadaljuje v GZ (projektiranje in vodenje projektov) ter okrona v ZPAI (opravljanje dejavnosti po ZUREP 2 in GZ)

**Tudi in predvsem zato se MORA IZS aktivno vključiti v oblikovanje vseh določil ZUREP 2**