



Ljubljana, 30. 11. 2016

Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Predmet: Končne pripombe OdP! na predlog Zakona o urejanju prostora

Spoštovana gospa ministrica, spoštovani gospod predsednik vlade, spoštovani člani vlade!

Dne 16.11.2016 smo vam poslali **prvi** del pripomb skupine Odgovorno do prostora!¹ na predlog novega Zakona o urejanju prostora. Delne pripombe so se nanašale samo na poglavja: temeljne določbe, državna pravila urejanja prostora, deležniki v urejanju prostora, Strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorsko planiranje, prostorsko načrtovanje in celovito umeščanje.

Tokrat vam v prilogi pošiljamo **vse** pripombe na zakon, ki poleg že poslanih obravnavajo še prostorske ukrepe, zemljiško politiko, gospodarjenje z zemljišči in spremljanje stanja prostora ter prostorski informacijski sistem.

Končni obseg pripomb še dodatno utemeljuje naše dosedanje pozive za podaljšanje javne razprave in aktiven dialog med ministrstvom in stroko pred obravnavo zakona na vladi. Besedilo zakona je še terminološko, strukturno in vsebinsko nedodelano in takšno lahko povzroči še dodatno poslabšanje razmer. Menimo tudi, da področje urejanja prostora in z njim povezani predpisi potrebujejo resno reformo. Zato smo zaskrbljeni nad dejstvom, da se tako zahteven zakon piše brez, vsaj nam znane resne in jasno predstavljene analize stanja, ki bi odgovorila na vprašanje, kaj so resnični vzroki nizke učinkovitosti sistema urejanja prostora v Sloveniji in odgovorov na vprašanja kako, oziroma s katerimi ukrepi bomo ta sistem izboljšali.

Zato vas tudi tokrat pozivamo, da si pred nadaljnjo obravnavo zakona na vladi vzamete dovolj časa za preučitev naših pripomb in za proces aktivnega in javnega sodelovanja s stroko in drugimi zainteresiranimi deležniki. Le takšen način delovanja bo prinesel rešitve, ki jih bo razumela in zato poosebila ter praktično uveljavila večina akterjev v sistemu urejanja prostora, kar bo zagotovilo skladen dolgoročni družbeni, okoljski in ekonomski razvoj Slovenije.

Prosimo vas, da nam na naš poziv odgovorite.

V imenu skupine Odgovorno do prostora!

mag. Tomaž Černe, koordinator

Poslano:

- kabinet predsednika vlade, gp.kpv@gov.si
- ministrstvo za okolje in prostor, gp.mop@gov.si
- partnerji OdP!

¹ Partnerji projekta Odgovorno do prostora! so: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inštitut za politike prostora, Fakulteta za arhitekturo - katedra za urbanizem, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Filozofska fakulteta - Oddelek za geografijo, Oddelek za krajinsko arhitekturo pri Biotehniški fakulteti, Inženirska zbornica Slovenije, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Zveza geodetov Slovenije in Društvo arhitektov Pomurja. Projekt je v izhodišču podprlo preko 200 posameznikov, ki strokovno delujejo na področju urejanja prostora.

Pripombe OdP! na predlog Zakona o urejanju prostora (ZUREP2)

Pri pripravi pripomb OdP! so sodelovali: Aleš Mlakar, Alma Zavodnik Lamovšek, Jelka Hudoklin, Karla Jankovič, Aleš Kregar, Bernarda Jurič, Mojca Golobič, Simon Kušar, Liljana Jankovič, Maja Šinigoj, Tadej Žaucer, Jelka Hudoklin, Jana Gojanovič Purger, Matjaž Grilc, Andrej Mesner, Metka Jug, Tomaž Černe, Leon Kobetič, Rok Benda, Jože Dekleva, Mojca Foški, Izidor Jerala, Marinka Konečnik Kunst, Marko Fatur, Zoran Vitorovič, Judita Thaler.

UVOD

Menimo, da ZUreP-2 uvaja mnoge sistemske rešitve, ki so zelo dobrodošle in ki so postopno dozorevale v času po osamosvojitvi in jih je tudi stroka že večkrat predlagala.

Opozarjamo pa, da zakon še ni notranje usklajen in da posamezni predlagani sistemski ukrepi delujejo kot lepljenka ne pa kot povezan in urejen sistem. Zaznati je velika konceptualna odstopanja od osnutka, ki smo ga obravnavali v začetku tega leta. Poleg tega menimo, da nekatere predlagane rešitve še niso ustrezno testirane in da predlogi nujno potrebujejo še preverbe skozi testne primere ter strokovno usklajevanje. Ker bo zakon usodno vplival na prihodnost slovenskega prostora, je potrebna resna analiza njegovih posledic in poglobljena strokovna in javna razprava!

Zaskrbljeni smo nad dejstvom, da se tako zahteven zakon piše brez resne in javno predstavljene analize stanja (ki mora odgovoriti na vprašanje kaj so resnični vzroki nizke učinkovitosti planske regulative) in brez jasne vizije razvoja Slovenije v naslednjih desetletjih. Šele ob razumevanju stanja in z jasno postavljenimi cilji bi lahko začeli razpravo o potrebnih ukrepih/strategijah/politikah za doseganje ciljev. Če bi bil ta kontekst pojasnjen, bi se lahko opredelili do vprašanja kaj lahko pričakujemo od zakona in kaj so drugi potrebni ukrepi, ki v ta zakon niso vključeni. Vse to bi moralo seveda temeljiti na resnih študijah (na primer: dejanski obseg nedovoljenih gradenj, obseg neizkoriščenih stavbnih zemljišč, kaj zahteva urbana prenova, kaj zahteva nujen prehod k javnemu prevozu itd.) in ustrezno vodenih delavnicah s strokovnjaki in splošno javnostjo, v katerih bi dosegli konsenz o vseh ukrepih v zakonu. Ko bi govorili o strategijah/politikah/ukrepih bi (glede na to da smo še vedno člani EU) moral MOP razpolagati z jasnim prerezom o dobrih praksah EU in oceno, kaj od tega lahko prenesemo v naš pravni red in prakso.

Zakon še nikakor ni pripravljen v takšni obliki, da je primeren za obravnavo na Vladi RS. Ministrstvu zato predlagamo, da prouči naše pripombe in skozi strokovno razpravo ter strokovne naloge dodatno uskladi in utemelji predlagane rešitve. Takšne aktivnosti so nujen predpogoj za razpravo o zakonu v parlamentarni proceduri. Urejeno sistemsko prenovo prostorske zakonodaje namreč nujno potrebujemo za kvaliteten trajnostni razvoj in mednarodno konkurenčnost Slovenije.

SPLOŠNE PRIPOMBE NA DELE ZAKONA, KI OBRAVNAVAJO TEMELJNE DOLOČBE IN PRAVILA TER PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN PROSTORSKE AKTE:

V nadaljevanju izpostavljamo najpomembnejše splošne ugotovitve, podrobnejše pripombe pa so navedene tekoče v besedilu zakona. ZUreP-2 je v pripombah poimenovan tudi s pojmom zakon in ZureP.

1. Uzakoniti je treba čim manjše število različnih vrst prostorskih aktov in orodij (mehanizmov), vsi ti pa naj bodo fleksibilni (postopkovno in vsebinsko).

2. Zakon mora ustrezneje, **sistemske podpirati gospodarski razvoj**, tako da ne bodo potrebni posebni zakoni za reševanje posameznih investicij, kakršen je primer za Hoče-Slivnica). Omogočiti mora hitre a kljub vsemu procesno ustrezne postopke reševanja gospodarskih pobud, ki so v javnem interesu, tudi kadar gre za opredeljevanje stavbnih zemljišč. V zvezi s tem opozarjamo, da bi bilo treba jasneje **definirati merila za opredelitev javnega interesa** (to npr. niso samo omrežja GJI in javnega dobrega; glede na specifičnosti nekaterih območij so v javnem interesu tudi (zasebne) gospodarske cone oz. druge investicije, ki nudijo nova delovna mesta ipd. ipd).

3. Ugotavljamo, da javnost še vedno ne pozna rezultatov **analize uspešnosti izvajanja veljavne zakonodaje kar je skrajno problematično in ustvarja vtis o neupravičenosti oz. neutemeljenosti sprememb**.

4. Manjkajo **osnutki potrebnih podzakonskih aktov**, ki so sestavina zakonskih rešitev in morajo zato biti nujno predstavljeni pred sprejemom zakona.

5. **Prostorski resor mora dobiti ustrezno mesto kot resor, vodenje medresorskega usklajevanja pa mora soditi med njegove najpomembnejše naloge**. ZUreP-2 bi moral biti krovni zakon za vse zadeve na področju urejanja prostora, povezano zakonodajo je treba smiselno spremeniti, v nasprotnem spremembe v prostorski zakonodaji niso smiselne. Opozarjamo na obvezo MOP, da v ZureP-2 vnese ustrezna določila, s katerimi bo razveljavila člene ZKZ-E, ki posegajo na področje prostorskega načrtovanja.

6. Med načela dodati **načelo odgovornosti** (tudi za pripravljavce in NUP).

7. V izhodiščih (načelih, pravilih) ni nikjer govora o urejanju prostora na način, ki bo omogočal **njegovo prožnost oz. prilagajanje spremembam**, aktualnim družbenim dogajanjem in potrebam, čeprav naj bi bila togost sedanjega sistema eden od glavnih razlogov za spreminjanje zakonodaje.

8. **Sistem, koncept zakonskih rešitev**: Jasno je treba napisati in prikazati v shemi, kakšna je hierarhična urejenost prostorskih aktov. Shema v obrazložitvi je napačna in ni usklajena z besedilom zakona, zato zakon konceptualno še vedno ne stoji trdno:

- Ni jasno (oz. je nekonsistentno napisano) kaj so akt, plan in načrt.
- Predlog ZUreP-2 uvaja poimenovanja, ki niso smiselna, saj niso usklajena z njihovim pomenom: »prostorski plan« in »prostorski načrt« pomeni namreč eno in isto. »Plan« je samo tujka za slovensko besedo »načrt«. Predlagamo, da se prostorski akti delijo na strateške in izvedbene, oziroma državne, regionalne in

občinske, da se namesto plani uporabljajo besede strateški načrti in izvedbeni načrti. Namesto "plan" se lahko uvede pojem "strategija prostorskega razvoja regije/občine". V nadaljevanju za prostorske načrte/plane/akte uporabljamo predvsem pojem prostorski akti, tu navedeni predlog poimenovanja naj se **upoštevava v celotnem besedilu zakona.**

- Kam sodi Državni prostorski red? SPRS v zakonu ni opredeljena kot prostorski plan. Tudi sicer njegova narava ni plan, temveč je strategija in izvedbeni akt obenem. Enako je z akcijskim programom, to ni plan! Prostorska plana sta glede na člene zakona lahko le regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan (oz. sta strateška prostorska načrta).
- V shemi dokumentov manjkata urbanistična in krajinska zasnova kot del regionalnega ali občinskega prostorskega plana. V shemi niso pravilno zarisane relacije SPRS do DPN, DPPN in OPN. Kaj je in kam sodi odlok o urejanju podobe naselij in krajine? Pod OPN?
- Od kod izhajata potrdilo o namenski rabi zemljišča in lokacijska informacija? Nehati je treba govoriti o namenski rabi zemljišč - govorimo o namenski rabi prostora.
- Na enem mestu določiti vse v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov, pri posameznih pa dodati le posebnosti.
- urbanistična in krajinska zasnova - Vloga teh dveh dokumentov v zakonu ni jasna, nista vpeta v prostorski načrt in nimata pravega namena. UZ in KZ morata določati nekatere elemente, ki bodo podlaga za načrte. Zakaj se na primer načelna določitev območja za dolgoročni razvoj naselja ne veže nanju? Potrebno je določiti, kdo izdelava UZ (edino logično interdisciplinarna skupina pod vodstvom pooblaščenega prostorskega načrtovalca - to je treba ustrezno popraviti tudi v ZPAI).

Treba je zagotoviti spoštovanje rokov in striktno vzpostaviti molk organa in določiti, da v primeru molka organa nosi odgovornost NUP in ne prostorski načrtovalec ali pripravljavec.

9. Strategija prostorskega razvoja Slovenije mora biti skladna oz. vgrajena v Strategijo razvoja Slovenije in druge strateške dokumente države. Posebno še v stanovanjsko in prometno politiko ter strategijo turističnega razvoja.

10. DPN in DPPN sta predstavljena bistveno podrobneje kot ostali dokumenti – zakon je v tem zelo nekonsistenten in zmeden. Pozdravljamo, da se DPN, ki je zelo uveljavljen PA, ohranja v sedanjih obliki, vsebini, podrobnosti in postopku (torej se ne konča s študijo variant, kot je bilo to predvideno v osnutku zakona oz. z uredbo o najustreznejši varianti, pač pa se konča z uredbo o DPN in da torej ostane sedanji sistem, ko izboru PNV sledi podrobnejše prostorsko načrtovanje v podrobnosti in vsebini vse do sprejema uredbe). Treba pa je omogočiti pridobitev OVS v času pred sprejetjem uredbe o DPN. Vendar je zelo vprašljivo oz. se zdi nepotrebno uvajanje dveh vrst PA (kar je v nasprotju s siceršnjo težnjo po poenostavitvi aktov), saj gre predvsem za postopkovno posebnost v zvezi z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja (predlagamo ta izraz namesto »celovitega umeščanja« - glej nadaljnje pripombe) v zaključni fazi priprave, ki bi morala biti omogočena za določene primere. Zato predlagamo, da se namesto uvedbe DPPN kot druge vrste PA predvidi možnost posebnega postopka in prilagojene vsebine in se na ta način uvede združen postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja. Zakon bi moral predvsem določiti izhodišča - v katerih primerih je taka posebnost sprejemljiva in kaj je pogoj, da realizira (podrobnost obdelave, posebnost v postopku in strokovnih podlagah in vsebini samega dokumenta). Velik del določil, ki so zdaj navedene v tem zakonu, sodi v podzakonski akt.

11. **RPP:** Določila v zvezi z RPP so precej nepreverjena; manjka nekaj ključnih odločitev, ki bi sodile v zakon: Kdo je odgovoren za pripravo RPP in ali je izdelava RPP obvezna za celotno območje države? Kakšna bo časovna dinamika priprave RPP-jev, kako se določajo razvojne regije, ali se območja medsebojno prekrivajo? Ni jasne povezave z Zakonom o spodbujanju skladnega razvoja, ki opredeljujejo razvojne regije na ravni NUTS 3: statistične regije so za potrebe regionalne politike razvojne regije. V njih so sveti in razvojni sveti. Slednji imajo najpomembnejšo vlogo pri pripravi regionalnega razvojnega programa.

12. Občinska raven:

- Zelo problematična je odločitev, da se **stavbna zemljišča** določajo samo v naseljih in prenašanje podatka o stavbnih zemljiščih zunaj naselij zgolj v evidence. Vodenje evidenc je nujno, nikakor pa evidence ne morejo nadomestiti prostorskega akta! S tem se izgublja pomembna vloga OPN; da namreč na primerljiv način pokaže stanje v celotnem prostoru. Stavbno zemljišče je podatek o namenski rabi prostora, ta pa je osnovna kategorija OPN!
- **Definicije pojmov** v zvezi z naselji so dvoumne in dopuščajo različne interpretacije. Naselje s tem zakonom ni jasno definirano, prav tako ne mesto. Pojem urbani razvoj je neustrezno uporabljen samo v zvezi z mesti, ob tem ko mesto pa pri nas ni jasno opredeljena kategorija. Opredelitev posamične gradnje za do 10 hiš je problematična z več vidikov in ne ustreza poselitvenim vzorcem v Sloveniji; na ta način izgubimo številna dejanska naselja!
- **Dopolnilna gradnja – posamična poselitev – lokacijska preveritev:** Iz definicij ni jasno razumeti kakšen status ima posamezno območje v OPN. Katero območje je prikazano v OPN in kako? Ali gre v OPN za prikaz območja lokacijske preveritve ali dopolnilne gradnje? Ali je območje dopolnilne gradnje že v celoti nezazidano stavbno zemljišče? Ali lokacijska preveritev določa območja stavbnih zemljišč znotraj območja dopolnilne gradnje ali so vsa stavbna? Uporaba lokacijske preveritve za ta namen ni ustrezna.
- **Dopolnilna gradnja:** ta pojem in določbe v zvezi s tem so problematični, saj vodijo v drobljenje prostorskega načrtovanja na sprejemanje (postopkovnih) odločitev za določanje posamičnih stavbnih zemljišč, kaj je izjemno sporno in čemur smo se želeli izogniti z novo generacijo planov (OPN) po sprejetju SPRS. Dopolnilna gradnja bi bila izjemoma in pogojno (če izpolnjuje vsa prostorsko-načrtovalska merila) sprejemljiva kot instrument za hitrejšo postopke reševanja zadev, ki so v javnem interesu (glej točko 2.)
- **Lokacijska preveritev** je za območja stavbnih zemljišč dobra rešitev, vendar kot prostorski akt v skrajšani obliki. Za dopolnilne gradnje na nestavnih zemljiščih pa je zelo problematična (netransparentnost) in v kombinaciji z dopolnilno gradnjo vodi v preferiranje »pobudbenega« urbanizma in v ukinjanje celovitega prostorskega načrtovanja – katerega odsotnost je v zadnjih 20 letih pripeljala do zelo slabega stanja v prostoru. Za območja dopolnilne gradnje, s katerimi se širi UON, je le pogojno primerna in naj bo omejena zgolj na posege, ki so v javnem interesu (glej točko 2)! Lokacijska preveritev kot poseben akt ali instrument sploh ni potrebna, naj se omogoči posebne vrste OPPN ali posebnost v postopku priprave OPN z namenom hitrejšega postopka in zgolj nujnih vsebin za določitev strokovno ustreznih rešitev. Gre za paralelo rešitvam oz. pripombam na državno raven (namesto DPPN zgolj posebnost v postopku priprave DPN), ki je usmerjena v čim manjšo količino različnih vrst prostorskih aktov. Treba je določiti (podzakonski akt), v katerih primerih je potreben OPPN in kdaj zadostuje tak skrajšan postopek.

- **Dopustna odstopanja:** zakon predvideva postopek za dovoljevanje odstopanje od določil PA na pobudo investitorja, kar je seveda praviloma v smeri zmanjševanja zahtev iz OPN. Zakon pa ne daje možnosti, odstopanj v drugo smer, ki bi bile v javnem interesu, npr. kot predhodno prostorsko preveritev, kadar se pojavi konkretno investicijska pobuda, o kateri ob pripravi OPN še ni bilo nobenih informacij in zato z splošnimi določili OPN ni mogoče zagotoviti ustrezne rešitve v prostoru. Uveljaviti bi bilo treba diskrecijsko pravico občine, da odloči v takih primerih in to v okviru OPN (s tem se omogoči preprečitev gradenj, ki so v splošnem sprejemljive, na posebnih, konkretnih lokacijah pa so lahko škodljive oz. povsem neprimerne.)
- Še vedno ni določil glede aktivnega **upravljanja pobud**. V 3. poglavju (Občinski prostorski načrt) niso niti omenjene, kar je čisto sprenevedanje, saj jih z zakonom najbrž ne bomo kar ukinili.
- **Mesto:** Katera naselja spadajo pod mesta naj določi SPRS. Uskladiti in smiselno dopolniti je potrebno terminologijo mesto, mestno naselje in mestna občina v različnih zakonodajah ter določil, ki jih zakon veže nanje.
- **Določitve stavbnih zemljišč:** že danes veljavna zakonodaja je z vpeljavo 'ne-stavbne' razpršene gradnje povzročila kaos, ki ga predlog obravnavanega zakona izredno povečuje. Posamična poselitve in nanjo vezana dopolnilna gradnja generirata 'ne-stavbna zazidljiva območja', ki odpirajo številna vprašanja glede usklajevanja z nosilci urejanja prostora, evidencami stavbnih zemljišč, izdajanjem lokacijskih informacij,... Zakaj bi prostora zaselkov z do 10 hišami ne načrtovali?
- **Namenska raba na območju posamične poselitve:** določevanje druge rabe kot stavbne na območju posamične poselitve je v nasprotju z definicijo pojma namenske rabe v 3. členu. Prikazovanje posamične poselitve kot kmetijska območja pomeni tudi, da se bodo kot taka na podlagi potrdila o namenski rabi tudi prodajala (po kmetijski zakonodaji – predkupni upravičenci...), kar ni ustrezno.
- **Namenska raba prostora in kmetijska zemljišča:** ni vključeno določanje trajno varovanih kmetijskih zemljišč
- **GJI:** iz prostorskega načrtovana je izvzeto načrtovanje GJI
- **Gradbena parcela:** Zelo pozdravljamo, da je pojem gradbene parcele ponovno uveden v prostorski zakon. Ureditve določil v zvezi z gradbeno parcelo je treba uskladiti z določili, vezanimi na zemljiško politiko.

13. **Vključevanje javnosti** je premalo dorečeno. Dodati je treba določila o organizaciji in delovanju civilnih iniciativ, ter pri tem smiselno upoštevati določila GZ. Problematično je urejeno podajanje pripomb javnosti na mnenja in odločitve nosilcev urejanja prostora, na katera naj bi zavzemala stališča občine; področje naj se ustrezno uredi.

14. **Povezava z okoljsko zakonodajo:** Obžalujemo, da zakonodajalec ni zbral dovolj poguma in korenito spremenil koncept/sistem strateškega ocenjevanja vplivov na okolje. S tem zamuja edinstveno priložnost, da izboljša po splošnem prepričanju precej problematično/ovirajoče polje urejanja prostora. Zakon ne sledi trendu povezave vseh prizadevanj v prostoru/okolju v enoten sistem varstva in urejanja prostora ali varstvenega urejanja prostora, česar se na primer loteva Nizozemska (Revision of Environment & Planning Laws, Government of the Netherlands, 2016, <https://www.government.nl/topics/spatial-planning-and-infrastructure/contents/revision-of-environment-planning-laws>).

- Zakon pravilno uvaja pravilo "ocene vpliva", vendar ga ne operacionalizira. Vzor ureditve bi lahko bil institut ocene vzdržnosti (Sustainability Appraisal), kot jo določa britanski Planning and Compulsory Purchase Act.

- Ni zaznati, ali so določila zakona usklajena z Direktoratom za okolje (nujnimi spremembami ZVO), kar je ključno za uspešno izvajanje ZUreP-2.
- V celotnem dokumentu uporabljati besedo »strateško« namesto »celovito« presojo vplivov, kar je skladno s predpisi EU in kar je nujno uvesti tudi v okoljsko zakonodajo.
- Uskladiti (jasno ločiti ali poenotiti) naloge ministrstva, pristojnega za okolje in ministrstva, pristojnega za prostor; neenotna uporaba izraza Ministrstvo, ki včasih pokriva naloge današnjega MOP-a.
- Zaradi uveljavitve Direktive 2014/52/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25.4. 2014, stran 1), mora RS do 16. maja 2017 izvesti njen prenos. To pomeni, da bomo imeli do takrat ZVO-1 dopolnjen ali pa nov ZVO – 2. To nujno pomeni, da mora biti predlog ZUrepa usklajen z izhodišči novega ZVO-2, ki ga pripravlja Direktorata za okolje.
- Po pregledu novih zakonov ZUrePa, Gradbenega zakona in Pravilnika o projektni dokumentaciji, ta ni usklajena (poenotiti izrazoslovje, definirati minimalno vsebino dokumentacije za pripravo prostorskih aktov, podaljšujejo se roki). Glede na dejstvo, da tako Gradbeni zakon in Zurep- posegata v ZVO, kar se tiče OVS, pomeni konfuzno situacijo na tem področju. Če imamo temeljni zakon o varstvo okolja mora ta imeti tudi OVS, osnovne postopke itd.

15. **Povezava z drugo povezano zakonodajo**

- Ni znano, ali je pripravljavec opravil horizontalno analizo druge zakonodaje, ki pomembno vpliva na prostorski razvoj. Predvsem je treba ugotoviti in odpraviti nasprotujoče si določbe zakonskih rešitev v različnih zakonih. Pripravljavec zakona naj v tem smislu najprej odpravi nasprotja med predlaganimi tremi zakoni GZ, ZPAI in ZUREP-2, ki so v javni obravnavi. Predvsem zaradi ukrepov zemljiške politike pa bo potrebno zakon uskladiti tudi z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin in Zakonom o davku na nepremičnine.
- GZ vsebuje določila o legalizacijah, ki morajo biti nujno usklajena z določili ZUreP. V zvezi z legalizacijami morajo biti rešitve v ZUreP izhodišče za GZ in ne obratno, GZ ne s svojimi določili ne sme preseči ZUreP oz. dopustiti legalizacij, ki s prostorskega vidika niso preverjene ali celo niso sprejemljive. GZ ne sme določati ničesar v zvezi s prostorskim in urbanističnim presojanjem in odločanjem.
- V ZUreP in v GZ zagotoviti, da bo treba pri dovoljevanju pravilno upoštevati tudi norme, določbe PA, ki niso popolnoma določne (izhajati je treba iz strokovne interpretacije vseh določb in iz vsebinskega razumevanja PA, ne pa iz posamičnih dikcij, iztrganih iz konteksta)
- V ZUreP in v GZ določiti ugotavljanje skladnosti PGD s PA je treba prenesti (tudi v pristojnost občinskih strokovnih služb (strokovne službe občin ali občinski urbanist...); pri odločanju na UE zagotoviti obvezno upoštevanje mnenj izkušenih strokovnjakov za prostorsko načrtovanje in arhitekturo
- Opozarjamo na določila 70. člena GZ, bi lahko v izjemnih primerih pomenila, da GZ z institutom odstopanja od gradbenega dovoljenja posredno dopušča odstopanja od določil prostorskega akta brez preveritve ali je sprememba skladna s prostorskim aktom.

16. **Terminologija:** Pojmovnik je zmeden, neuravnotežen, nekatere razlage niso strokovno podprte. Po dolgih letih čakanja smo dobili Urbanistični terminološki slovar, ki sicer po našem vedenju ni bil usklajen s širšo storkovnojavnostjo , vendar bi ga kazalo pri nekaterih pojmih smiselno upoštevati. Kako javnosti in študentom razložiti, da so pojmi v slovarju in zakonu različno obrazloženi?! Zakon po

nepotrebno uvaja nekatere nove pojme, kar bo povzročilo dodatno zmedo, po drugi strani pa ne obrazloži nekaterih osnovnih pojmov s področja urejanja prostora. Treba je dodati definicije za pojme, ki se uporabljajo v PA in katerih pomen je bistvenega pomena za vrednotenje stanja in načrtovanje prostorskega razvoja; sedanje razpršene in medsebojno neuskklajene definicije po SPRS, PRS, zakonih in podzakonskih aktih in terminoloških slovarjih ter povzročajo zmedo in zaradi različnega razumevanja istih pojmov zastoje v postopkih priprave PA. Skozi cel zakon je treba zagotoviti dosledno uporabo istih izrazov za isti pomen. Priporočamo tudi lektorski pregled zakona, ko bo napisan v svoji končni obliki.

17. Sprememba pristojnosti deležnikov in razmer na trgu: Zakonodajalec provokativno prednostno pripisuje izdelavo planov/načrtov občinam in razvojnim agencijam. Od MOP pričakujemo resno analizo in poglobljeno razpravo o tovrstnem konceptu, predvsem na kakšen način bo upravičil umik te storitvene dejavnosti s trga (glej 74. člen Ustave RS) in oženje strokovnega diskurza. Analiza mora vključevati pravno podlago (uskklajenost z obstoječo zakonodajo in ustavo) za uvajanje javnih zavodov (razvojne agencije), organizacijske, strokovne in finančne posledice za vse deležnike v procesu urejanja prostora, kakor tudi posledice v kakovosti PA in v prostoru, ki jih takšna sprememba koncepta izdelave aktov prinaša.

18. Zakon ne vsebuje dovolj učinkovitih rešitev, s katerimi bi se zagotovila strokovnost na področju urejanja prostora pri vseh ključnih členih v verigi priprave prostorskih dokumentov. Nezaostna strokovna usposobljenost je danes prisotna predvsem pri številnih lokalnih skupnostih, ki imajo po tem zakonu pomembno vlogo pripravljavcev občinskih prostorskih aktov in drugih splošnih aktov, in so zato dolžne voditi in koordinirati njihovo pripravo. Pomanjkljivo vodenje postopkov priprave občinskih prostorskih dokumentov se kaže v slabi kvaliteti obravnave prostora pri posameznih lokalnih skupnostih, saj izdelovalci prostorskih dokumentov ne morejo nositi vse teže strokovne presoje in so v odnosu do pripravljavca, občinskega upravnega organa, v podrejenem položaju. Kljub temu pa so po tem zakonu edini, ki za rešitve v prostorskem dokumentu odgovarjajo.

ZUreP-2 sicer predvideva možnost uvedbe skupnih občinskih uprav za področje urejanja prostora in občine ponovno navaja k angažiranju občinskih urbanistov, vendar je pri opredelitvi vloge pooblaščenega prostorskega načrtovalca na strani pripravljavca še vedno premalo odločen in natančen.

ZUreP-2 mora nedvoumno zagotoviti, da bo postopek priprave prostorskih aktov in drugih splošnih aktov vodila kvalificirana oseba, kakor tudi, da je pooblaščen prostorski načrtovalec ključna oseba pri drugih aktivnostih, ki jih organ lokalne skupnosti vodi na področju prostorskega načrtovanja, vključno z izbiro izdelovalcev prostorskih dokumentov.

SPLOŠNE PRIPOMBE NA DELE ZAKONA, KI OBRAVNAVAJO ZEMLJIŠKO POLITIKO IN PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

Uvod

ZureP je temeljni zakon, s katerim se udejanja ustavna določba o določanju posebnih pogojev za uporabo zemljišč zaradi doseganja smotrnega izkoriščanja zemljišč. Predlog ZureP-a določa temeljna pravila, povezuje razvojno in prostorsko načrtovanje, določa vrste razvojnih dokumentov urejanja prostora, prostorskih aktov in drugih aktov, povezanih z urejanjem prostora, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke

za njihovo pripravo in sprejem. S tem normira pripravo splošnih in konkretnih prostorskih aktov, ki konkretizirajo »posebne pogoje za uporabo zemljišč«.

Vendar sama priprava prostorskih aktov še ni zadostno zagotovilo, da bo doseženo smotno izkoriščanje ter potrebno ravnovesje na trgu zemljišč, ki bo sposobno zagotoviti stabilne razmere ne le za prostorski, temveč za celotni družbeni razvoj. V Sloveniji nimamo kakovostnega in sistematičnega spremljanja stanja prostora, pomanjkljive so tudi študije na področju stavbnih zemljišč, zato so pogosto ocene stanja narejene »čez palec« ali le na podlagi nekaterih primerov. Kljub primanjkljaju analitičnega gradiva si upamo zapisati, da se določila prostorskih aktov ne uresničujejo v pričakovani meri, posledično pa se ne uresničujejo tudi zapisana načela smotne in učinkovite rabe prostora. Stavbna zemljišča tako niso primerno izkoriščena, so praviloma pomanjkljivo komunalno opremljena ter so tržno nedostopna in tako niso sestavni del učinkovite ponudbe stavbnih zemljišč. S temi značilnostmi ne prispevajo k uresničevanju ciljev prostorske in razvojne politike, ne omogočajo uresničevanja prostorskih aktov in ne omogočajo stabilnega delovanja trga zemljišč. V prostoru statistično zaznavamo čedalje višje stopnje »razpršeno« izkoriščenih zemljišč, zaradi česar se slabša zdravo življenjsko okolje, draži dostop do delovnih mest, do javnih storitev vseh vrst, do zdrave pitne vode ter do storitev druge gospodarske javne infrastrukture. Posledice opisanih procesov se ob padcu kvalitete bivanja odražajo v dvigu družbenih stroškov za zagotavljanje enote družbenega bruto proizvoda, v neustreznih strukturnih razmerjih v prostoru in pričakovanih visokih stroških za sanacijo stanja. Pričakovati je, da bo nadaljevanje vzorca sedanjega neustrezno in nezadostno nadzorovanega izkoriščanja zemljišč, ob hkratnem nadaljevanju trendov demografskega staranja prebivalstva, pripeljalo do težko popravljivih posledic tudi na področju zagotavljanja ustavnih pravic.

Zato je izjemnega pomena, da predlog ZureP-a izboljša način in postopek opredeljevanja kvalitetnih razvojnih ciljev in politik, ki se opredeljujejo in konkretizirajo v prostorskih aktih ter hkrati zagotovi nabor učinkovitih instrumentov za izvajanje določil prostorskih aktov. Težnjo pripravljavcev ZureP, da v strukturi zakona poudarijo pomen zemljiške politike, zelo podpiramo. Manjkajoči učinkoviti instrumenti zemljiške politike predstavljajo namreč ključni problem neuresničevanja prostorskih aktov in s tem neučinkovitosti prostorskega načrtovanja kot pomembnega instrumenta doseganja razvojnih ciljev na različnih ravneh. Poudarjen pomen tega področja kaže večji nabor ukrepov zemljiške politike, ponovna uveljavitev pojma »gospodarjenja s stavbnimi zemljišči«, ustrezna vzpostavitev evidentiranja stavbnih zemljišč in spremljanje stanja v prostoru.

Zemljiška politika kot del sistema urejanja prostora

Pomembni del vsebine in obsega novega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) je namenjen prostorskim ukrepom, zemljiški politiki in gospodarjenju z zemljišči.

Prostorske ukrepe predstavljajo začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, predkupna pravica občine, soglasje za spremembo meje parcele, vzpostavitev grajenega javnega dobra, razlastitev in omejitev lastninske pravice, komasacija na območju stavbnih zemljišč, odreditev vzdrževanja, začasna raba prostora in ukrepi pri celoviti prenovi.

V poglavju o zemljiški politiki in gospodarjenju z zemljišči so opredeljena ustrezna določila, ki se nanašajo na:

- gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, t.j. na evidentiranje in opremljanje stavbnih zemljišč ter zemljiške službe, ki se ukvarjajo z njihovim gospodarjenjem;

- finančna sredstva zemljiške politike, ki obsegajo izravnalni in komunalni prispevek; poglavje se zaključi z določilom, da lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v najvišji razvojni stopnji, ne morejo istočasno prejemati še neposrednih plačil na področju kmetijstva.

Ne glede na to, da so prostorski ukrepi opredeljeni v posebnem poglavju in se vsebinsko navezujejo predvsem na umeščanje in izvajanje javnih programov v prostoru, so pomembno orodje za doseganje ciljev prostorskega razvoja in vodenje (dela) zemljiške politike. Občini omogočajo, da z izborom ustreznih ukrepov zagotovi stavbna zemljišča za realizacijo programov, ki so v javnem interesu oz. za katere skrbi občina, s komasacijo pa dajejo možnost, da se ob ustrezno izraženem privatnem interesu aktivirajo stavbna zemljišča z razdrobljeno lastniško strukturo tudi za druge namene.

ZUreP-2 v nadaljevanju določa, da se stavbna zemljišča na določen način evidentirajo v evidenci stavbnih zemljišč in da je gradnja dopustna le na opremljenih stavbnih zemljiščih, pri čemer opredeljuje, kako poteka opremljanje in da je zanj praviloma zadolžena občina. Opredeljuje, da je občina upravičena do povračila dela stroškov gradnje komunalne opreme v obliki komunalnega prispevka, ki ga plača investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Novost ZUreP-2 je izravnalni prispevek, ki predstavlja plačilo dela prirasta vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča. Odmeri se ga ob prometu s tem zemljiščem in pripada občini, kar je velika sprememba v odnosu do sedanjega dobička zaradi spremembe namembnosti po ZUJF, ki je v celoti pripadal državi. Takšno spremembo močno podpiramo.

Naloge gospodarjenja s stavbnimi zemljišči opravlja občina preko zemljiške službe. Leta preko aktivne zemljiške politike zagotavlja potrebne površine urejenih zazidljivih zemljišč za potrebe urbanega razvoja v občini.

Za uspešno izvajanje zemljiške politike in s tem doseganja ciljev razvoja v prostoru je bistveno naslednje vprašanje: ali predvideni prostorski ukrepi, opredeljeno evidentiranje in opremljanje stavbnih zemljišč ter zasnovana finančna sredstva zemljiške politike sploh omogočajo, da občina izvaja aktivno zemljiško politiko in preko nje prispeva k doseganju ciljev prostorskega razvoja?

Ocenimo lahko, da ZUreP-2 verjetno opredeljuje po obsegu in vsebini ustrezno pester nabor možnih prostorskih ukrepov, s katerimi občina lahko zagotovi potrebna zemljišča za izvajanje javnih programov in javnih investicij. Vprašanje pa je, ali so posamični sestavni deli že sistemsko povezani v celoto ter izvedbeno ustrezno operacionalizirani. Glede na dejstvo, da mnogi predlogi niso bili preverjeni skozi testne primere izražamo skrb, da bo pri uveljavljanju in izvedbi ukrepov prišlo do mnogih operativnih zapletov.

Z evidenco stavbnih zemljišč bi moral biti zagotovljen ustrezen pregled nad stavbnimi zemljišči in del potrebnih osnov za vodenje zemljiške politike.

Kljub nekaterim mnenjem, da utegne vplivati na določen dvig cene stavbnih zemljišč, ker ga bodo prodajalci prenesli na kupce stavbnih zemljišč, je dodatni dobrodošli vir financiranja izvajanja zemljiške politike izravnalni prispevek. Predlog izravnalnega prispevka zato podpiramo, moramo pa ponovno ugotoviti, da za tako pomemben

finančni vir niso bila izvedena ustrezna testiranja in modeliranja izvedbe. Prav tako ugotavljamo, da bi bilo izravnalni prispevek nujno uskladiti z davčnimi in drugimi finančnimi mehanizmi, da ne bi prihajalo do očitkov prekrivanja javnih dajatev za isti namen.

Logični sestavni del vsake aktivne zemljiške politike ni le priskrba zemljišč za javne investicije in opremljanje stavbnih zemljišč, temveč tudi izvajanje ukrepov in aktivnosti, ki regulirajo količino zlasti ponudbe stavbnih zemljišč na trgu. Če stavbna zemljišča, ki jih občina komunalno opremi, ne bodo pristala kot ponudba na trgu, se lahko upravičeno vprašamo, ali jih je sploh racionalno opremljati.

Doseganje stabilnega (ne le uravnoteženega) razmerja med ponudbo in povpraševanjem je problematika, ki je tržišče samo ne zmore regulirati, saj eno od strani – možno ponudbo - reguliramo z administrativnimi instrumenti, t.j. z določanjem stavbnih zemljišč v postopku prostorskega načrtovanja. Na tem področju je zato upravičeno posegati v tržni sistem z ustreznimi regulativnimi instrumenti in ukrepi tudi v primeru, ko ne gre za investicije, ki imajo javni značaj. Številne prostorske analize in podatki namreč kažejo, da je v Sloveniji veliko stavbnih zemljišč, ki so ne glede na stopnjo komunalne opremljenosti tržno nedostopna in tako niso sestavni del efektivne ponudbe. Zato ne omogočajo stabilnega delovanja trga zemljišč ter ne prispevajo k uresničevanju ciljev prostorske, razvojne in zemljiške politike.

ZUreP-2 ne vsebuje instrumentov oz. ukrepov, namenjenih spodbujanju in aktiviranju ponudbe stavbnih zemljišč. V procesu prostorskega načrtovanja se po več ali manj administrativni poti ob strokovni presoji in usklajevanju z nosilci javnih interesov definira obseg stavbnih zemljišč, znotraj katerega naj funkcionira trg stavbnih zemljišč. V tem delu družbenoekonomskega sistema in v tej fazi razvojne geneze stavbnega zemljišča bistveno, pravzaprav odločilno vplivamo na trg stavbnih zemljišč, in sicer na tisti del, ki predstavlja maksimalno potencialno ponudbo stavbnih zemljišč. Zaradi načina določitve fonda stavbnih zemljišč je v naslednjih fazah bistveno, da poskrbimo, da se potencialna ponudba iz prostorskih aktov v največji možni meri na trgu spremeni v dejansko, t.j. efektivno ponudbo.

ZUreP-2 je zajeten del svojega besedila namenil aktivni zemljiški politiki, ki jo naj izvajajo občine, prav tako pa organizaciji in ekipiranju ustreznih strokovnih služb. Razumemo, da je cilj zakona, da se občine angažirajo, da aktivirajo nezazidana stavbna zemljišča v naseljih, ker se s tem uresničujejo temeljna načela in cilji urejanja prostora, hkrati pa se zagotavlja varovanje zemljišč v primarni rabi v odprtem prostoru ter omejujejo apetiti po novih stavbnih zemljiščih. Izvajanje zemljiške politike na izpostavljeni način, t.j. s povečano ponudbo stavbnih zemljišč, naj pripomore tudi k stabilizaciji razmer in cen ter uravnoteženju drugih gibanj na stavbnozemljiškem trgu.

Občine so že doslej opozarjale na nepremostljive probleme in težave, če so želele spodbuditi ponudbo prostih stavbnih zemljišč v naseljih, ki jih lastniki niso želeli ponuditi na trgu. Opozarjale so na pomanjkanje ustreznih instrumentov, saj razen omejenih možnosti odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča in predkupne pravice zaenkrat nimajo na voljo drugih ukrepov.

ZUreP-2 pomembnejšega preboja na področju ukrepov reguliranja ponudbe stavbnih zemljišč ni ponudil, je pa nujno, da se to zgodi. Občinam je treba omogočiti, da izvajajo ukrepe, s katerimi bodo spodbujale ponudbo (komunalno opremljenih) nezazidanih stavbnih zemljišč na svojem območju. Predvideti je treba ustrezne instrumente, ki jih

bodo prilagodile lastnim ciljem zemljiške politike in jih implementirale v praksi. Poleg možnosti, da občina pridobiva in prodaja stavbna zemljišča za namene, ki niso le lastne potrebe, je treba zagotoviti tudi finančne ukrepe. V tem kontekstu predlagamo takso na izkoriščenost zemljišča, ki jo podrobneje utemeljujemo v nadaljevanju.

S kombinacijo obeh možnosti bi lahko zemljiška služba, posebej v občinah z večjim obsegom stavbnih zemljišč in večjim potencialom gradbene aktivnosti, z ustrezno ponudbo stavbnih zemljišč vplivala na obseg in prostorsko distribucijo ponudbe, s tem pa pomembno vplivala na stabilno raven cen stavbnih zemljišč na trgu in tako zagotavlja pomembne pogoje za uresničevanje ciljev ne le prostorskega, ampak celotnega družbenogospodarskega sistema. Bistvena pri tem je ugotovitev, da so brez predlaganih ukrepov za spodbujanje ponudbe obstoječih stavbnih zemljišč v naseljih temeljna vsebinska pravila iz točke 1.2. ZUreP-2 le mrtva črka na papirju, opredelitve o notranjem razvoju naselij pa izpostavljeno neizvedljive. Brez podpore v ustreznih ukrepih zemljiške politike lahko v praksi pričakujemo porast nekontrolirane in razpršene gradnje, ki je lahko edini odgovor na neprimerno zakonsko rešitev ali pa je treba redefinirati večino temeljnih vsebinskih pravil, za katera sicer menimo, da so vsebinsko v osnovi dobro zastavljena.

Sklopi pripomb

Posebej želimo opozoriti na dejstvo, da del zakona, ki določa prostorske akte, ni vsebinsko prepleten z delom zakona, ki določa instrumente zemljiške politike. Zavedati se moramo, da je vsak prostorski akt, ki je vsebinsko ustrezno zasnovan, izhodišče za pripravo ustrezne zemljiške politike oz. izbor ustreznih ukrepov zemljiške politike. Zato predlagamo več dopolnitev zakona, in sicer:

1. Regionalni prostorski plan in občinski prostorski načrt naj se pripravljajo za ustrezno z zakonom določeno obdobje, ki se uporablja tudi v razvojnih dokumentih EU. Dolgoročni planski akt mora na strateški ravni opredeliti obseg zemljišč za različne dejavnosti v določenem planskem obdobju. S tem je opredeljena ponudba zemljišč, ki jo potrebuje določena skupnost za skladen prostorski razvoj. Obseg zemljišč mora omogočati izvedljivost investicij v realnem času in na realnem trgu nepremičnin, kar pomeni, da je potrebno povpraševanje spremljati in s prostorskim načrtovanjem zagotavljati ustrezne količine ponudbe opremljenih stavbnih zemljišč za ustrezne namene.

2. Priporočamo, da navedeni plani vsebujejo bilanco površin, ki na eni strani odraža potrebe po zemljiščih, kot jih pričakujemo glede na gospodarski in socialni razvoj skupnosti in ponudbo zemljišč, kot jo po območjih določa planski akt. V kolikor bomo nadaljevali s prakso, da se prostorske akte sprejema za nedoločeno obdobje, ne moremo ugotoviti, v kolikšni meri ponudba ustreza pričakovanemu povpraševanju in si s tem zapiramo pomembno možnost spremljanja in regulacije trga zemljišč s prostorskimi akti. Bilanco površin je treba natančneje opredeliti ter nanjo navezati ukrepe zemljiške politike.

3. Gospodarstvo je nujno treba aktivno vključiti v prostorsko načrtovanje. V obstoječem sistemu je močno poudarjena varstvena stran urejanja prostora (kar ni narobe), izrazito podhranjena pa razvojna stran načrtovanja (kar pa je zelo narobe). Posledica so izsiljene in nepremišljene odločitve, ki ekonomsko niso vzdržne oziroma temeljijo na špekulativni ekonomiji kjer koristi pridobiva posameznik, stroške pa nosi širša skupnost. Zato je treba razvojne potrebe gospodarstva ustrezno utemeljiti in jih soditi

tudi skozi gospodarski razvoj in strateške potrebe, za kar sedaj ni zadolžen noben nosilec urejanja prostora. Strokovne podlage, v katerih morajo biti utemeljene potrebe in razvojne možnosti morajo biti del obveznih sestavin trajnostnega prostorskega načrtovanja (trajnostno načrtovanje obsega prostorsko-okoljski, družbeni in ekonomski vidik). Primer Hoče-Slivnica vzorčno nakazuje potrebo po takšni ureditvi, ki pa mora biti urejena sistemsko, torej v Zakonu o urejanju prostora, ne pa 'ad-hoc' in interventno, na podlagi posamičnih pobud, ne glede na njihovo velikost in pomembnost. Predlagamo, da se v spisek nosilcev urejanja prostora doda najmanj ministrstvo, pristojno za gospodarstvo, lahko pa tudi Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko.

4. Pozdravljamo uvedbo pojmov, definicij in nasploh sistema pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč, razvojnih stopenj ter komunalne opremljenosti. Manjkajoče in nepopolne definicije na tem področju že leta povzročajo težave v prostorskem načrtovanju, urejanju prostora, zemljiških ukrepov in odmeri dajatev v povezavi z zemljišči, predvsem nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča in komunalnem prispevku. Predlagamo pa konkretne spremembe pojmov in definicij.

5. Posledično močno pozdravljamo tudi (ponovno) uvedbo gradbene parcele in vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Evidenca stavbnih zemljišč mora predstavljati eno ključnih podlag za urejanje najbolj aktivnega dela prostora na območju mest in naselij. Sedaj manjkajoča evidenca ovira mnoge ukrepe urejanja prostora in zemljiške politike pa tudi aktivnosti v zvezi z množičnim vrednotenjem in uvedbo davka na nepremičnine.

6. Prav tako pozdravljamo ponovno uvedbo zemljiških služb, s katerimi se vračamo k upravljanju stavbnih zemljišč v javnem interesu, ki smo ga s skladi stavbnih zemljišč poznali že v preteklosti. Učinkovite zemljiške službe z ustreznimi upravnimi mehanizmi in namenski finančni sredstvi bi lahko predstavljale ključno spremembo upravljanja s prostorom. Pri tem iz določil zakona ni jasno, ali sodi med naloge gospodarjenja z zemljišči tudi pridobivanje in prodaja stavbnih zemljišč za namene, ki niso vezani na potrebe razvoja občine (v 262. členu beseda »prodaja« sploh ni omenjena). Nujno je, da se opredelitev nalog gospodarjenja z zemljišči temeljito preveri in dopolni tako, da bodo med nalogami aktivnosti, brez katerih ne more biti aktivne zemljiške politike (lahko je kvečjemu le zemljiška politika v defenzivi). To ne vključuje le izvajanja prometa s stavbnimi zemljišči, ampak tudi integracijo ukrepov in njihovega izvajanja z namenom spodbujanja ponudbe stavbnih zemljišč.

7. Sistem opremljanja stavbnih zemljišč potrebuje temeljito prenovu. Naloge opremljanja stavbnih zemljišč mora voditi strokovni kader na občinah. Določiti je treba območja, ki bodo prednostno komunalno opremljena glede na v planu ocenjeno potrebo po zemljiščih. Načrtovanje in programiranje komunalnega opremljanja je nasploh v zakonu pomanjkljivo urejeno. Načrtovanje komunalne infrastrukture je sestavni del prostorskega načrtovanja ne pa njegova posledica. Prostorski načrti se vse preveč posvečajo načrtovanju namenske rabe prostora, premalo pa infrastrukturnemu načrtovanju, s čemer ne sledijo osnovnemu principu trajnostnega načrtovanja, ki naj bi enakovredno obravnaval prostorsko-okoljski, socialni in ekonomski vidik.

8. Mešanje neurejenega parcelnega in lastniškega stanja s komunalno opremljenostjo ni ustrezno. Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč so dobrodošla novost v urejanju prostora in jo pozdravljamo. Predlagamo pa nekaj uskladitev tako glede

definicij komunalne opremljenosti, kakor tudi glede definicij razvojnih stopenj. Nujno je potrebno testiranje predlaganega sistema.

9. Finančne mehanizme zemljiške politike je treba medsebojno uskladiti. V tem sklopu je pomemben tudi davek na nepremičnine, ki pa predvidoma, zaradi različnih razlogov (davčni vir, davek na premoženje, robustnost sistema, ipd.) ne bo mogel biti dovolj fleksibilen in učinkovit mehanizem za izvajanje občinske zemljiške politike, predvsem na posamezni lokaciji (npr. sanacija degradiranega območja ali stavbe, stimulacija razvoja na strateških lokacijah). Zato predlagamo uvedbo občinske lokacijske dajatve, ki bi lahko predstavljala finančni ukrep (stimulativni ali kaznovalni) za smotrno izkoriščenost zemljišč. Smotrna izkoriščenost zemljišč je sicer ustavna kategorija (71. člen Ustave RS). Pri tem je potrebno poudariti, da morajo biti finančni mehanizmi zemljiških ukrepov tudi stimulativni, ne samo kaznovalni. Pomembno je tudi vpeljati finančne mehanizme odškodnin na območjih, kjer je zaradi prostorskega načrtovanja v javnem interesu prišlo do omejene rabe zasebne lastnine. Do takšnih primerov prihaja v zavarovanih koridorjih gospodarske javne infrastrukture ali drugih varstvenih pravnih režimih.

10. Komunalni prispevek moramo prenoviti. Nujno je ločiti komunalni prispevek za že obstoječo komunalno opremo in za novo komunalno opremo. Nujna je tudi ločitev komunalnega prispevka za opremljanje nezazidanega stavbnega zemljišča in za priključevanje objekta. Komunalni prispevek mora biti v večji meri odvisen od velikosti parcele (gradbene parcele) kot pa od objekta, saj na stroške komunalnega opremljanja bistveno vpliva prav velikost parcele. Definicijo komunalne opremljenosti je treba nadgraditi. Zakon tudi neutemeljeno, brez evidentiranih in analiziranih pomanjkljivosti sedanjega sistema in predvsem brez presoje bodočih posledic, za nameček pa še povsem neustrezno spreminja dosedanja prakso odmere in plačila komunalnega prispevka v primeru gradnje. V tem delu je nujna sprememba zakona tako, da bo komunalni prispevek odmerjen in plačan pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, kot doslej (ali najkasneje pred priključitvijo objekta na posamezne vrste komunalne opreme). Ta sprememba je nujno potrebna neodvisno od tega, da zakon predvideva odmero akontacije komunalnega prispevka, kar bi se naj zgodilo ne glede na namero gradnje. Odmerjanje akontacije komunalnega prispevka je namreč premalo domišljeno in premalo konkretizirano ter ob tem še predstavljeno v kasnejše obdobje, ko bo že na voljo evidenca stavbnih zemljišč. Zato ne moremo računati, da bodo občinski prihodki od akontacij komunalnega prispevka nadomestili izpade prihodkov od komunalnega prispevka iz naslova gradnje objektov, ki bodo ne le pričakovano, ampak skoraj zanesljivo nastali zaradi predlaganega načina odmere.

11. Zakon predlaga uvedbo izravnalnega prispevka kot nadomestilo za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti. Menimo, da je instrument dobrodošel in močno pozdravljamo dejstvo, da izravnalni prispevek pripada občini in predstavlja sistemski vir za delovanje zemljiških služb. Potrebno pa bo dodatno proučiti posledice uvedbe izravnalnega prispevka na trg nepremičnin. Poleg tega izravnalni prispevek ne predstavlja instrumenta za udejanjanje ključnega cilja zemljiške politike, to je spodbude trga komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Nujno je presoditi tudi povezavo izravnalnega prispevka in ostalih javnih dajatev v povezavi z nepremičninami.

12. Podajamo tudi nekaj predlogov glede prostorskih ukrepov v povezavi z razlastitvijo, še posebej v zvezi z obstoječo infrastrukturo. Prav tako podajamo predloge zaboljšanje urejanja komasacij.

13. Področje ukrepov za prenovu je popolnoma nedodelano. Ukrepi za prenovu, bi morali obsegati celo poglavje zakona, ne samo dva člena. Očitno je, da se s tem področjem ni nihče ukvarjal. Celovita prenova je tako mrtva črka na papirju, čeprav je celo del načel urejanja prostora.

14. Glede opredeljevanja javnega interesa ugotavljamo, da se država področja ne loteva sistematično. V zakon namreč niso vključena merila za uveljavitev javnega interesa za velike gospodarske investicije, med »nosilce urejanja prostora« je nujno treba uvrstiti tudi Ministrstvo za gospodarstvo, oziroma lokalne službe, zadolžene za gospodarski razvoj, zaradi pravočasnega nareka želenih gospodarskih razvojnih perspektiv, ki se morajo odražati kot ustrezne prostorske rezervacije v prostorskih aktih, ki jih država očitno raje rešuje z 'interventnimi zakoni' kot v primeru 'posebnega razvojnega območja Hoče-Slivnica'. Menimo, da takšen pristop ni sistemski. Menimo namreč, da je potrebno javni interes v povezavi z urejanjem prostora opredeliti jasno in na enem mestu, prav v tem zakonu. Menimo, da je interes gospodarskega razvoja prav gotovo lahko v javnem interesu, da pa je povsem napačno takšne ugotovitve opredeljevati v posamičnih zakonih izven sistema urejanja prostora.

15. Uvedba spremljanja stanja prostora je nujna in sedaj predstavlja eno ključnih manjkajočih sestavin sistema. Predlagamo nekatere dopolnitve. Nujno je natančneje opredeliti vsebino in obliko poročila o stanju v prostoru ter kazalnike spremljanja stanja. Predvsem pa je potrebno zagotoviti, da se bo spremljanje stanja v prostoru dejansko izvajalo. Potrebno je uvesti roke in vezati načrtovanje in ukrepe na obveznosti spremljanja stanja v prostoru. V tem sklopu je še posebej pomemben tudi prikaz stanja prostoru vezni člen med dejanskim in pravnim stanjem v prostoru v povezavi z drugimi nepremičninskimi evidencami.

16. Prostorski informacijski sistem mora zagotavljati tehnične pogoje za vodenje evidenc urejanja prostora, ne samo za državni, ampak tudi za občinski nivo. Nemogoče je namreč pričakovati, da bodo posamične občine lahko vzpostavljale osnovne sistemske pogoje za vodenje prostorskih podatkov. Hkrati pa je nujno zagotoviti transparentnost in dostopnost podatkov vsem in v vseh fazah postopkov prostorskega načrtovanja (dejanska in ne samo načelna 'javnost podatkov'), pri čemer mora biti javnim in strokovnim službam ter prostorskim načrtovalcem omogočena tudi pridobitev podatkov v izvorni obliki, ki omogoča ustrezno analitično strokovno delo.

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.

Komentar: Glede na 130. člen je postopek celovitega umeščanja rezerviran samo za državni raven. Vendar pa definicija celovitega umeščanja v 3. členu tega zakona ne govori o državni ravni in tudi sicer je vprašanje, zakaj tega postopka ne bi mogli uveljavljati tudi na lokalni ravni (OPPN). Problematičen je tudi naziv »celovito umeščanje«, saj iz tega lahko izhaja, da preostali postopki niso celoviti – vendar pa morajo biti celoviti prav vsi, če ne, so pomanjkljivi! Predlagamo pojem »združen postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja«.

Glej tudi komentarje k povezanim členom.

(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)
 - **Direktiva 2003/4/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 28. januarja 2003 o javnem dostopu do informacij o okolju z razveljavitvijo Direktive Sveta 90/313/EGS (UL L št. 41 z dne 14. 2. 2003, stran 26),**
 - **Direktiva 2003/35/EGS Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. maja 2003 o zagotavljanju udeležbe javnosti pri sprejemanju določenih planov in programov, ki se nanašajo na okolje, in dopolnitvah, ki se nanašajo na udeležbo javnosti in dostop do pravice Direktive 85/337/EGS in 96/61/ES (UL L št. 156 z dne 25. 6. 2003, stran 17),.**
 - **Direktiva 2004/35/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. aprila 2004 o okoljski odgovornosti v zvezi s preprečevanjem in sanacijo okoljske škode (UL L št. 143 z dne 30. 4. 2004, str. 56; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2004/35/ES).**
 - **Direktiva 2012/18/EU o obvladovanju nevarnosti večjih nesreč, v katere so vključene nevarne snovi,**

Komentar: Navedba o prenosu direktiv je zgolj deklarativna. Zakon se v delih sicer naslanja na SEA Direktivo, postopek in koncept strateške presoje še vedno prepušča ZVO. Zakon niti z besedo ne ureja pomorskega prostorskega načrtovanja.

Dodati direktive, kot so v ZVO in dodati določila, ki bodo urejala strateško (celovito) in **presojo vplivov na okolje** v postopku pred sprejemom uredbe o DPPN.

Vendar: glede na to, da je navajanje pomanjkljivo in da so navedene predvsem direktive s področja varstva okolja, preveriti ali je navedba direktiv teh potrebna in smiselna, ali bolj sodi v obrazložitev zakona.

Besedna zveza »postopek celovitega umeščanja« ni ustrezna. Vsako umeščanje v prostor mora biti celovito, predlagamo drugačno poimenovanje postopka. V kolikor ostane, je treba povedati, kaj se umešča. Morda: »združen postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja«, za kar v resnici tudi gre.

2. člen

(namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja skozi celovito obravnavo in usklajevanje njegovih družbenih, **prostorskih**, 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 zmožljivosti 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 razvoj v prostoru in uveljavlja prostorsko, okoljsko, arhitekturno, krajinsko, stanovanjsko, komunalno in druge povezane politike države**
- omogoča trajnostno rabo naravnih dobrin;

- zmanjšuje verjetnost nastanka naravnih ali drugih nesreč in zagotavlja varstvo pred njimi;
- omogoča obramba države.

Komentar: V tem členu se mešajo cilji zakona in cilji, ki sodijo v SPRS. Tudi vsebinsko jih je treba prečistiti, saj so na eni strani zelo podrobni ni se ponavljajo (trajnostna, racionalna raba), na drugi pa je vprašanje ali so zajete vse vsebine.

(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. **Prostor je omejena dobrina.**

Komentar: Predlagamo, da se vse besedne zveze, ki vključujejo pojem "trajnosten" spremenijo na način, da vključujejo besedo "vzdržen". Izraz "trajnosten" ne odraža pravega pomena dejanj/konceptov, ki naj bi jih določal zakon. Beseda "vzdržen" jasno določa bistvo, to je, da gre za vzdržati se nečesa, se nepotrebno odpovedati, ter za človekova poseganja na način, da bo okolje vzdržalo.

Predlagamo, da se v splošnih določbah doda, da je prostor omejena dobrina. To je tudi eden od razlogov za urejanje prostora in uveljavljanje javnega interesa.

3. člen (uporabljeni pojmi)

Komentar: bolj uporabna za bralca je ureditev pojmovnika po abecedi.

Najpomembnejše je, da zakon ne bi ponovno po nepotrebem vpeljeval novih pojmov, temveč naj ohranja v stroki že uveljavljene. Morda je treba pogledati v ZURP in ZURP - 1 kako so bili pojmi že opredeljeni. Ni jih treba izumljati na novo.

Pogrešamo opredelitev pojma strokovne podlage. V ustreznih členih pa bi jih bilo treba navesti oz. ej to lahko tudi stvar podzakonskega akta.

(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 so fizične strukture v prostoru, namenjene za-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.

Komentar: glede na osnovni namen ZURP-2 je nujno **treba definirati pojem naselje.**

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;

Komentar: glede na osnovni namen ZUreP-2 je nujno **treba definirati pojem naselje**. Glede na zakonska določila, vezana na pojem naselja pa predlagamo resen razmislek o najmanjšem številu stanovanjskih hiš, saj jih imajo mnoga naselja in zaselke v Sloveniji manj kot 10. Poleg tega ni jasno, ali gre za strnjeno ali raztreseno, razloženo razporeditev teh hiš.

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;

Komentar: Preveriti ustreznost definicije in njenih posledic, lahko je zelo problematična. Ali je sploh potrebna?

Med drugim: v Sloveniji je veliko naselij, ki imajo manj kot deset stanovanjskih stavb.

Ali in kako se posamična poselitev prikaže v OPN?

Uskladiti s pojmom poselitev (poselitev je "odvijanje bivanja in dejavnosti", posamična poselitev je "pozidana površina").

Jasno opredeliti pojem poselitev – ali je ta nujno vezana na bivanje? Ali je to tudi ČN? Cerkev? Logarnica? Trafo postaja? Skedenj?

Odločno nasprotujemo rešitvi v 97. členu, ki določa, da se posamični poselitvi stavbna zemljišča ne določijo oz. da se ukinejo – in to po tem, ko se je ob pripravi velike večine OPN po dolgih letih na podlagi strokovnega dela in preverjanj na terenu končno uredila opredelitev namenske rabe prostora in ko se je ravno z opredelitvijo stavbnih zemljišč za razpršeno poselitev/gradnjo preprečilo še nadaljnje razvrednotenje primestnih območij in podeželja, povzročene z nekontroliranim dovoljevanjem gradnje zidanic idr. objektov

Ponekod se pojavi pojem poselitveno območje. Izraz najbrž niti ni potreben, če bodo opredeljena ureditvena območja naselja.

7. **odprti prostor** ~~so območja kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč izven ureditvenih območij naselij in drugih ureditvenih območij;~~

Komentar: Tako določen pojem je problematičen. Odprti prostor je tudi v ureditvenih območjih naselij. Uporabi naj se definicija po Urbanističnem terminološkem slovarju (2015), kjer je odprti prostor definiran kot nezazidan prostor ali zelena površina v naseljih ali zunaj njih. Našteta območja definirajo naravno in kulturno krajino, torej gre v tej definiciji v resnici za krajino. Pojem "odprti prostor" je treba smiselno zamenjati po celotnem zakonu.

8. **prostorski razvoj** je spreminjanje prostora zaradi človekovih potreb in dejavnosti;
9. **urbani razvoj** je usmerjanje, planiranje in načrtovanje razvoja v **naseljih mestih, kot se določena s predpisi s področja lokalne samouprave, in širših mestnih območjih;**

Komentar: Ta definicija je izjemno problematična. Glede na uporabo tega pojma v tem zakonu (samo 4x in še to ne povsem ustrezno) je celo nepotrebna, saj jo popolnoma ustrezno nadomesti dikcija »prostorski razvoj mest« v samih členih. Ta definicija je tudi sicer zelo nelogična, saj npr. odreka urbani razvoj številnim velikim in pomembnim naseljem, ki niso mesta. Lahko privede tudi do problematiziranja urbanističnega načrtovanja v večjih in tudi manjših naseljih!

Definicij pojma »mesto« je v Sloveniji več. Zakaj je ne bi za potrebe prostorskega načrtovanja določili v tem zakonu? V pripombah OdP! Na osnutek ZUreP2 je bila predlagana definicija: *mesto je večje naselje s prevladujočo gosto pozidavo, navadno središče širše, lahko tudi podeželske okolice, za katero so značilni mestni način življenja, osredotočenost proizvodnih, trgovskih, poslovnih, upravnih, izobraževalnih, kulturnih, zdravstvenih in drugih ustanov, lahko tudi razčlenjenost na mestne četrti*; Poleg tega definiciji prostorskega in urbanega razvoja niti nista konsistentni, zakaj je v enem primeru to »spreminjanje...« v drugem pa »usmerjanje, planiranje...«?

Pripomba: Kategorija mesto se v zakonu sicer ne uporablja, se pa **mestna občina** – oboje nima smisla, če so mesta določena drugje. Kaj je mesto, za katerega veljajo posebna pravila, bi morala določiti SPRS.

10. ~~prostorsko planiranje je instrument urejanja prostora.~~ **Strateško prostorsko načrtovanje je interdisciplinarna dejavnost**, s katero 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;

Komentar: namesto planiranje naj se uporablja pojem »strateško prostorsko načrtovanje«. UPOŠTEVATI V CELOTNEM BESEDILU ZAKONA.

11. **Izvedbeno 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;

Komentar: Obe zgornji definiciji bi morali biti napisani na primerljiv način. Najmanj – obe se izvajata v interdisciplinarnih delovnih skupinah.

prostorski akt ...
prostorski načrt....
razvojno načrtovanje....

Komentar: Komentar: Dodati definicije pojmov **prostorski akt** in **prostorski načrt**. Definicijo **Razvojno načrtovanje** navesti kot ločeno alineo.

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;

Komentar: v 130. členu je navedeno, da obsega tudi primerjavo variant ipd., kar zelo pogosto ni samo podrobno prostorsko načrtovanje. Razmisliti o preimenovanju, npr. združen postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja, glej komentar v 1. členu.

13. **prostorski 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;
dejanska raba prostora.....

Komentar: smiselno je dodati definicijo »dejanska raba prostora«; v navezavi na prikaz stanja prostora

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 se načrtuje tako, da opravlja ekološke, okoljske, klimatske, socialne in kulturno funkcije. Zeleni sistem je vezni člen med odprtim prostorom in poselitvenimi območji;

Komentar: Definicija je nerodna, možno jo je brati na način, da je zeleni sistem preplet navedenega v poselitvenih območjih, kar pa seveda ne drži. Povzame naj se definicija v Urbanističnem terminološkem slovarju (2015), skupaj z razlago zelenega sistema mesta. Poleg tega se s tem izognemo pojmu Poselitveno območje, ki je v celotnem zakonu omenjeno samo tukaj.

19. **javne površine** so ~~grajene in zelene~~ 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;

Komentar: Čemu sploh sprememba definicije iz osnutka ZUreP-2, ki se je glasila: »**Javna površina** je površina, katere raba je.....« Na takšno definicijo stroka v okviru OdP! ni imela pripomb. Definicija se namreč nanaša na pojem »javno«, torej je pomembno, da pove, da so površine v javni rabi, pri čemer njihova oblika, namembnost, struktura... niso pomembne.

20. **gospodarska javna 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;

Komentar: uskladitev pojma z ostalo zakonodajo; GJI je omenjen v kasnejših členih zato poenotiti.

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);

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. **Komentar:** Izraz pripadajoče zemljišče je potrebno sistemsko uskladiti z gradbeno parcelo in evidenco stavbnih zemljišč.

22. **gradbena parcela** je pripadajoče zemljišče objekta, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Gradbena parcela je določena na podlagi posamičnega pravnega akta;

Komentar: Zelo pozdravljamo, da je pojem gradbene parcele ponovno uveden v prostorski zakon. Ureditev določil v zvezi z gradbeno parcelo je treba uskladiti z določili, vezanimi na zemljiško politiko.

23. **stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov, in pozidano zemljišče;

Komentar: definicije je problematična – najmanj zato, ker daje pravno podlago za legalizacije vseh zgrajenih objektov, tudi tistih, ki utemeljeno nimajo stavbnega zemljišča (torej ga nimajo ravno zato, ker so nelegalni in v OPN ni bilo ugotovljeno, da bi jih bilo dopustno legalizirati). Ta definicija tudi korenito redefinira dosedanje zelo številne prostorsko-načrtovalske odločitve v OPN-jih in s tem dobesedno izbriše ogromno strokovnega dela, vloženega v določitev ob pripravi OPN-jev. In bo povzročila ogromno ponovnega dela v spremembe OPN-jev, ki jih bo treba zaradi zakonskih sprememb zelo korenito spremeniti.

Predlagano spremembo si lahko razlagamo tudi tako, da dopušča graditev tudi na območjih obstoječih objektov.

Probleme, ki se pojavljajo pri nekaterih upravnih enotah, ki na gradbenih parcelah objektov z gradbenim dovoljenjem, pa v OPN še nimajo določenih stavbnih zemljišč, je treba reševati na drugačen način – z navodilom.

Komentar: Ta definicija poleg tega tudi ni jasna in je ni možno enolično razložiti. -Ker je del pozidanih zemljišč že zajet med zemljišča, ki so s prostorskimi akti namenjena graditvi objektov (zapisana definicija v matematični obliki: stavbno zemljišče = (pozidano zemljišče + nepozidano zemljišče) + pozidano zemljišče).

24. **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;

Komentar: Iz nadaljnjih določil – 21. člen (gradnja na robovih naselja)- ni jasno ali je dopolnilna gradnja nekaj, kar spada v naselje, kjer predstavlja eno od oblik notranjega razvoja naselij in torej rabi stavbno zemljišče ali nekaj, kar se nanaša na posamično poselitve in torej ne rabi stavbnega zemljišča. Da bi znotraj naselja vzpostavljali zazidljiva zemljišča mimo načrtovanja stavbnih zemljišč, ni sprejemljivo. Prav tako ni sistemsko razmišljeno, kaj prinaša s sabo določanje zazidljivih zemljišč izven območja stavbnih zemljišč.

Zakaj je ta pojem sploh potreben? Ali bo to vodilo v razpad prostorskega načrtovanja? Ali ne vodi ta institut v izključno posamične, kratke postopke?

Če prostorski akt na podlagi ustreznih strokovnih podlag dopusti dopolnilno gradnjo na posameznih zemljiščih, naj na njih tudi prikaže ustrezno namensko rabo, torej stavbno zemljišče; čemu bi tam torej puščali kmetijsko ali gozdno zemljišče – še zlasti, če bo v PA določeno ureditveno območje naselja? Zakaj naj bi posamične odločitve prepuščali kasnejšim parcialnim postopkom, ki bodo nujno vodili v parcialno gledanje na naselja in krajino? Če PA opredeli NRP samo na minimalnem obsegu zemljišč, ki npr. ustreza takrat podanim pobudam, je to eklatanten primer »pobudbenega« urbanizma, ki ga stroka izrazito odklanja; tak PA ne odigra vloge prostorskega plana ali načrta, pač pa pomeni zgolj evidenco in ne planira, pač pa samo gasi požar.

Če bo institut dopolnilne gradnje obveljal, se ne sme izvajati, preden ga bo podrobno in nedvoumno določil ustrezen podzakonski akt.

Instrument je predviden tudi za dopolnjevanje obstoječe posamične poselitve, ki pa po 97. členu niti nima določene namenske rabe stavbno zemljišče. To pomeni še dodatno

netransparentnost dovoljevanja in bo onemogočalo sledenje spremembam rabe prostora.

Ne gre tudi spregledati, da so ravno obrobja naselij prostorsko najbolj problematična/ranljiva in da določanje dopustnih zapolnitev vrzeli in zaokroževanj mora temeljiti na celoviti prostorski analizi naselij in krajine, zato je potrebna izdelava PA s strani pooblaščenih strokovnjakov v postopkih celovitega (ne torej samo na določene parcele vezanega) prostorskega načrtovanja. Za res nujne primere takšnih »dopolnilnih« gradenj naj se uporabi že uveljavljen instrument kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN in se na tem polju poiščejo postopkovne optimizacije. K temu bi lahko bistveno prispevala uvedba jasno opredeljenega in/ali kaznovanega molka organa, ki bi preprečila neodzivanje resorjev v postopkih priprave PA. Predvsem je potrebno omogočiti hitro umeščanje razvojnih dejavnosti v prostor, kadar so te v javnem interesu, vendar na način, da se razvojna pobuda na konkretni lokaciji preuči s strani prostorskih načrtovalcev v postopku izdelave PA. Glej tudi pripombo k 123. členu.

25. **vrzel** je zemljišče, ki ni stavbno zemljišče, a je s treh strani obdano s pozidanimi ali nepozidanimi stavbnimi zemljišči, **namenjenimi graditvi stavb**;

Komentar: Ali je ta pojem res potreben? Definicija je zelo problematična in jo je nujno treba dopolniti, saj so stavbna zemljišča tudi park, cesta, zelenica ipd.

26. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se odstrani obstoječi legalno zgrajeni objekt in **na novo zgradi objekt z dopustnimi odstopanji od lokacije in gabaritov, kot jih določi prostorski akt, ki glede gabaritov in lokacije ne presega objekta, ki ga nadomešča**, pri čemer se za obstoječ legalno zgrajen 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; **nadomestna gradnja je tudi in** gradbeno inženirski objekt;

Komentar: Zahteva glede gabaritov je precej neživiljenjska in tudi ne sodi v zakon, pač pa v prostorski akt, ki je najbolj pristojen, da določi dopustne gabarite nadomestne gradnje.

Pri nadomestni gradnji je treba dopustiti tudi premik lokacije, ki je z vidika varnosti, kvalitete bivanja idr. boljša od osnovne lokacije.

Smiselno bi bilo navesti, da gre za legalno zgrajene objekte.

Dovoljevanje gradnje na zemljišču, kjer se nekdanji objekt lahko dokaže z listinami, je lahko prostorsko problematično. Funkcije objektov so bile nekdanj drugačne, zato so bili objekti v prostoru npr. razpršeni, locirani ob vodotokih (mlini, ...). S pogoji glede minimalne komunalne oskrbe posegi ne bodo bistveno zajezeni, saj se z drugimi dokumenti vedno bolj spodbuja energetsko idr. samozadostnost.

Uskladiti tudi s predlogom gradbenega zakona.

27. **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 **oziroma na drugem zemljišču, če tako določi prostorski akt**;

Komentar: Ponekod morajo PA omogočiti tudi ograje okoli pašnikov, krmišča, ... ki dopolnjujejo kmetijo; ali pa opazovalnice za živali, zavetišča za drobnico,...

Neusklajeno s predlogom gradbenega zakona in Pravilnikom o projektni dokumentaciji.

28. **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;
29. **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;
30. **mnenja** so dokumenti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v postopkih celovitega umeščanja upoštevane njihove smernice ali, če smernice niso bile izdane, ali so bili pri pripravi prostorskega akta upoštevani predpisi z njihovega delovnega področja;
31. **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;
32. **razvojna regija** je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
33. **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;
34. **bilanca površin** je izračun in prikaz nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč, členjena glede na razvojne stopnje ter površin. Izdela se, kadar se ugotavlja, kakšna je izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgoščitve, prenovo ali spremembo rabe, ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitve ureditvenega območja naselja;

Komentar: Gre za lapsus: razvojne stopnje ter ali teh površin? To definicijo je potrebno spremeniti in dodelati. Vir podatkov za bilanco površin je evidenca stavbnih zemljišč.

Komentar: Bilance stavbnih zemljišč so v zakonu omenjene le dvakrat. Bistveno, bistveno premalo! So eden ključnih mehanizmov za spremljanje in usmerjanje poselitve! Kakšna je njihova povezava s prikazom stanja prostora? Uvesti poseben člen! Povezati z evidenco stavbnih zemljišč. Potrebno določiti metodologijo (pravilnik) in njihovo povezavo z instrumenti zemljiške politike! Še povsem nedodelano!

35. **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;
36. **degradirano območje** je del naselja ali območje zunaj naselja, v katerem so **zaradi človekove dejavnosti ali njene opustitve** zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere **ter pomen in asociativne vrednosti** do stanja **ogrožajočega za zdravje**, neuporabnosti **ali škodljivosti** in je prenova za oživitev **ali sanacija** nujna ~~ali je območje zunaj naselja, na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali njene opustitve prišlo do degradacije in je njegova sanacija nujna;~~

Komentar: V okviru CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra predlagamo naslednjo definicijo funkcionalno degradiranih območij, ki je z vidika degradiranih območij najbolj primerna: Funkcionalno degradirano območje je nezadostno izkoriščeno ali zapuščeno območje z vidnim vplivom predhodne rabe in

zmanjšano uporabno vrednostjo, ki predstavlja potencial za (notranji) prostorski razvoj z uporabo kombinacije različnih aktivacijskih ukrepov (prenova, ukrepi zemljiške politike, davčni in fiskalni ukrepi).
Sanacija je del prenove!

37. **prikaz stanja prostora** je nabor podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora;

Komentar: prikaz stanja prostora je zbirni kartografski prikaz vseh podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora v danem času.

38. **zbirka podatkov** je vsak določljiv in urejen niz podatkov.

39. **upravljavec zbirke podatkov** je subjekt, ki vzpostavi in vzdržuje posamezno zbirko podatkov, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;

40. **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;

Komentar: Definiranih veliko pojmov, ki jih zakon definira kasneje v posameznih členih. Uskladiti. Če to ostane tako, je treba dodati tudi definicijo za EVIDENCO STAVBNIH ZEMLJIŠČ.

odprte površine so zelene in grajene odprte površine ali kombinacija obojih.

grajene površine so odprte pretežno utrjene površine kot npr. dostopi do stavb, trgi, ulice, ostale prometne površine, igrišča in zunanje površine objektov. Namenjene so prometnim/komunikacijskim funkcijam, bivanju na prostem in drugim funkcijam ter prispevajo k urejenosti človekovega okolja in ga dopolnjujejo v programskem, pomenskem in oblikovnem smislu.

zelene površine so odprte površine, delno ali v celoti zasajene z vegetacijo, kot npr. vrtovi, igrišča, parki, zelenice, drevoredi, obvodni prostori in zunanje površine objektov. Namenjene so ekološkim funkcijam, bivanju na prostem ter prispevajo k urejenosti in izboljševanju človekovega okolja in ga dopolnjujejo v programskem, pomenskem in oblikovnem smislu.

kmetijsko gospodarstvo je

središče je ..

lokalno središče je....

razvojno pomembnejša naselja so ...

prenova je

Geodetske podlage: so topografski načrti različnih meril, ki vsebujejo tudi podatke zemljiškega katastra

Komentar: Dodati je treba definicije zelenih in grajenih površine iz osnutka ZUreP-2, ki jih je predlagala stroka v okviru OdP! Dodati tudi definicijo odprtih površin. Gre za pojme, ki so zelo pogosto in nujno uporabljeni v urbanističnih oz. prostorskih aktih Vse te definicije je treba upoštevati v celotnem besedilu ZUreP-2 ter Gradbenem zakonu in ZPAI!

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

4. člen (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.

Komentar: Dodati še razlage za vse druge kratice

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,
 - **izobraževanje in izdelavo metodoloških nalog ter vzpostavljanje dobre prakse,**
 - izdelavo metodoloških
 - pripravo programov za podporo prostorskemu ~~in-urbanemu~~ razvoju ~~mest in~~ **krajine;**
 - pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in prostorskih planov **države in regij,**

Komentar: država ni pristojna za pripravo prostorskega plana občin.

- **pripravo in** 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, **poročanja o stanju prostora** in pripravo prikaza stanja prostora in
- **vzpostavljanje pravil in sistemov za ozaveščanje javnosti in komuniciranje z javnostmi**
- inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov.

Komentar: treba je določiti, kdo je zadolžen za pripravo regionalnih prostorskih planov. Če ni država, je treba povedati, kdo je to.

- (2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:
- pripravo prostorskih planov in prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,

Komentar: zagotoviti, da bo medobčinska raven jasna v odnosu do regionalnega planiranja?

- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- določanje ~~urbanega~~ razvoja **mest**, kadar je na območju občine mesto;

Komentar: problem pojma mesta. To so naselja posebnim statusom, ki ga podeli parlament. Tudi sicer je ta alineja problematična. Ali drugih naselij ne razvijamo? Raje govorimo o poselitvi in naseljih. Pojemovna zmeda je velika.

- 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.

Komentar: gradbena inšpekcija izvaja nadzorstvo nad objekti (gradbena dovoljenja), potem občini ostanejo ostali objekti, ki ne potrebujejo GD in odlok o urejanju podobe naselij in krajine - jasno zapisati nad čem ima občina nadzorstvo

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

Komentar: Tudi zunaj mestnih območij naj se občine povezujejo, pa ne samo z naslova urbanega razvoja!

Potrebno definirati, na kakšen način se povezujejo: pri pripravi regionalnega razvojnega plana ter v okviru medobčinskih uprav. Drugo pa je, če se zapove njihovo sodelovanje: ta pa ni vezana na obstoječe institucionalne strukture.

2. poglavje: Načela urejanja prostora

Komentar: verjetno bi bilo treba zakon začeti z načeli, nato cilji, sledijo pristojnosti, odgovornosti... kot prejšnja verzija tudi ta zakon še vedno ni jasno strukturiran in preveč kompliciran.

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 S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavlja trajnostna in racionalna raba zemljišč in objektov ter usklajena in med seboj dopolnjujoča se razmestitev dejavnosti v prostoru.

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

7. člen

(načelo 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 **in varstva** sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti.

8. člen

(načelo usmerjanja poselitve)

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

Komentar: Določiti je treba, da gre za usmerjanje in krepitev tistih obstoječih naselij, v katerih so izkazane prave potrebe in razvojne možnosti glede na varstvena izhodišča ter da ima prenova prednost pred širitvijo naselij!

Povzeti po ZPNačrtu, da se prostorski razvoj usmerja na proste, degradirane in nezadostno izkoriščene površine znotraj naselij. Širitev je dopustna le, če znotraj

obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen, kar naj se dokaže v strokovnih podlagah za naselja.

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 **in omogoča ustvarjanje novih** kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

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

Komentar: ko bomo dosegli, da bo MOP tisti, ki bo vodil postopke usklajevanja interesov, bomo na pravi poti. Občina (pripravljavec PA) ne sme biti v funkciji, da se sama bori z državnimi NUP, MOP mora biti občinam v podporo pri zagovarjanju prostorskih stališč napram posameznih parcialnim interesom NUP:

Tu spet postaja moteča pojmovna zmeda. Ali prostorski plan ni prostorski akt? Akt naj bo samo bolj splošni pravni izraz za različne vrste prostorskih načrtov (strateških in izvedbenih)

Takole pravijo slovenski slovarji na www.fran.si:

[plán](#) -a m (ã)

1. *kar vnaprej določa način, kraj, čas, da bi se kako dejanje uspešno izvedlo, načrt:* držati se plana; delati, imeti, narediti plan; neizvedljiv, podroben plan; nima pripomb k planu / družbeni plan *ki usklajuje razvoj gospodarstva*; dolgoročni, kratkoročni gospodarski plan; finančni plan; plan investicij / plan poleta
// *kar vnaprej določa, koliko dela mora biti v določenem času opravljenega:* doseči, izpolniti plan; preseči proizvodni plan / letni, mesečni plan; petletni plan

2. nav. mn., redko *kar kdo namerava, želi narediti, uresničiti; načrt:* ima zelo velike plane / njegov življenjski plan se ni uresničil

3. redko *grafični prikaz kakega objekta, področja; načrt:* izdelati, izrisati, kopirati plan / kupiti plan mesta *zemljevid*

[ákt](#) -a m (ã)

1. *zunani izraz odločitve ali volje, dejanje:* izvesti napadalni akt; nezakonit, zgodovinski akt; ustanovitveni akt; akt agresije; to je le akt pietete do pokojnika; akt proti državi / ustava je pravni akt; državni, upravni akt / splošni akti o delovni organizaciji *predpisi, določbe*
// spolni akt *spolno občevanje*

2. *uradna listina, zapis:* podpisati akt; brskati po zaprašenih aktih; sodni akti / reševati akte

[državni prostorski ákt](#) -ega -ega -a m

[izvédbeni prostorski ákt](#) -ega -ega -a m

[médobčinski prostorski ákt](#) -ega -ega -a m

[občinski prostorski ákt](#) -ega -ega -a m

[prostorski ákt](#) -ega -a m

[prostorski izvedbeni akt](#) -ega -ega -a m
[regionalni prostorski akt](#) -ega -ega -a m
[skúpni prostorski akt](#) -ega -ega -a m
[stratéski prostorski akt](#) -ega -ega -a m

(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.

10. člen (načelo strokovnosti)

Prostorski akti in [strokovne podlage](#) morajo temeljiti na strokovnih dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora ter **o razvojnih potrebah in možnostih in morajo** biti pripravljeni razumljivo, **enopomensko**, kvalitetno, ob upoštevanju pravil in standardov posamezne stroke. Pri izdelavi prostorskih aktov **in strokovnih podlag** se zagotovi interdisciplinarnost sodelujočih strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

Komentar: Načelo strokovnosti se mora razširiti na vse PA, strokovne podlage in ostale prostorske dokumente in poleg prostorskih načrtovalcev tudi na pripravljavce prostorskih aktov (država in občina) in NUP.

11. člen (načelo sodelovanja javnosti)

(1) Pri zadevah urejanja prostora morajo pristojni organi **omogočati zagotoviti** sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov in drugih aktov po tem zakonu na način, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje. **Javnost mora biti o izdelavi prostorskega plana ali načrtovanem prostorskem aktu obveščena že v fazi priprave dokumentov.**

Komentar: Spet pojmovna zmeda: akt – plan, ki se pojavlja že v členih 5, 9, 10., 11 in nato še vsaj v 12. členu. Verjetno si ti pojmi zaslužijo obravnavo že pri razlagi pojmov, kjer je treba opredeliti odnos med njimi: torej ali so vsi prostorski dokumenti prostorski akti, to pa so lahko prostorski plani ali prostorski načrti ...

Beseda »omogočati« dopušča preveč pasivno vlogo pripravjavca.

Ali bo podzakonski predpis določal način sodelovanja? Kdaj, kako?

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v **vse faze izdelave in v sprejete** 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.

Komentar: Zakon v premajhni meri opredeljuje možnosti, ki jih ima javnost. Predlagamo, da se dopolni s konkretnimi navodili za izvajanje. Dosedanja praksa na področju prostorskega načrtovanja je pokazala na zelo omejen obseg participacije prebivalstva, kar je posledica zelo ohlapne opredelitve le-te. Ključno je, da se prebivalce ustrezno vključi že pred začetkom priprave prostorskih aktov, saj se le tako lahko celostno posvetuje o potrebah in prostorskih ciljih. Pri tem ni dovolj, da pripravljavec zbira pisne pobude, temveč je treba na te teme pripraviti posvete in delavnice (prostorske konference).

Zadnje določilo je nujno brisati, NVO mora dokazati pravni interes, sicer bodo te lahko ovirale procese (na primer DOPPS mora dokazati interes, če hoče ščititi ribjo populacijo, kar bi po tem določilu bil upravičen).

(načelo odgovornosti)

Komentar: nujno treba je dodati načelo odgovornosti pripravljavcev idr. deležnikov; načelo strokovnosti ni dovolj. Dodati tudi načelo javnosti in načelo javnega interesa.

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.

1. poglavje: Temeljna pravila urejanja prostora

1.1. Temeljna postopkovna pravila

13. člen

(sodelovanje in usklajevanje interesov)

Komentar: V tem členu se večina vsebin ponovi iz poglavja o načelih. Treba je razmisliti, če bi smiselno združili temeljna načela in temeljna pravila. Postopki naj bodo opisani na enem mestu.

(1) Pri urejanju prostora se 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 **ter med seboj dopolnjujoča se razmestitev dejavnosti v prostoru**.

(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**.

Komentar: definicija deležnikov 3. členu med njimi že navaja tudi javnost.

(5) Razvojne zamisli je treba utemeljiti glede **na stvarno potrebnost**, cilje in usmeritve razvojnih dokumentov **urejanja prostora** in drugih strategij ali razvojnih aktov države in občin ter pri tem upoštevati **prostorske**, 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.

Komentar: Analiza stvarne/dejanske potrebnosti mora postati osnova načrtovanja, ki je utemeljena v Strategiji razvoja Slovenije in podobnih dokumentih.

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, **ki so pozitivni in negativni**, se ugotovi, prouči in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- socialni položaj ljudi,
- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- prostor,
- **poselitev**
- **možnosti za turizem in rekreacijo.**
- **krajino,**
- **naravne vire,**
- kulturno dediščino,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov,
- obrambo države,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- In druga relevantna področja za posamezen primer.

Komentar: Ogorčeni smo, da zakon ne omenja pojma "krajina" in "krajinskoarhitekturni" na mestih, kjer bi moralo biti to že glede na dosedanjo prakso samo po sebi umevno, še zlasti glede na določila Evropske konvencije o krajini in na tem mestu glede na SEA Direktivo, ki jasno nalaga presojo vplivov na krajino!

Komentar: Pravilo ocene vpliva je seveda nujno, ni pa jasno njegovo operativno izvajanje. Vplive je treba obravnavati celovito, tako z vidika pozitivnih učinkov kot z vidika negativnih vplivov na okolje, družbo in gospodarstvo (zelo pomembno je, da zakon titulira vse tri razsežnosti). Okoljska zakonodaja je naravnana tako, da vplivi ne smejo biti prekomerni (ne smejo presegati s podzakonskimi akti določenih mejnih vrednosti); torej sta, grobo rečeno, poleg pozitivnega vpliva, "dovoljena" tudi nevtralni (ni vpliva) in negativni vpliv (poslabšanje stanje, vendar ne preko mejnih vrednosti).

Zakon s tem pravilom zaradi njegove nedorečnosti odpira vrsto bistvenih vprašanj. Ni jasno, ali je zgornji nabor obvezen za vse primere? Ali je to priporočilo in naj se v posameznih postopkih odloči pripravljavec? Na podlagi česa? Seveda poznamo ustrezne mehanizme (screening, scooping), vendar jih ta zakon ne vsebinsko in ne postopkovno ne določa.

Na podlagi česa in kje, kako (ali bodo nove študije, podzakonski predpisi itd.) bo npr. ocenjen vpliv na krepitev in varovanje zdravja ljudi, socialni položaj ljudi, obrambo države in druge teme, ki danes niso predpostavljeni v predpisih s področja varstva okolja?! Kdo bo presojal te vplive? Kako bodo ugotovitve vplivale na urbanistične rešitve? Ali v polje ugotavljanja socialnega položaja ljudi sodijo tudi lastniki nedovoljenih gradenj (gre za specifično reševanje stanovanjskih problemov)? Ali kako preprečevati podvajanje ocenjevanja vplivov v gradivih po ZUreP in ZVO?

Odgovor na gornje zadrege je jasen - postopek (strateškega) ocenjevanja vplivov je smiselno polno integrirati v predpise s področja urejanja prostora! Ali vsaj korenito spremeniti ZVO. Vzor ureditve bi lahko bil institut ocene vzdržnosti (Sustainability Appraisal, <http://planningguidance.communities.gov.uk/blog/guidance/strategic-environmental-assessment-and-sustainability-appraisal/>), kot jo določa britanski Planning and Compulsory Purchase Act (<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/5/contents>).

- (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, **presojo vplivov na okolje** ali presojo sprejemljivosti **vplivov nza** naravo, se **te # presoje izvedejo** v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta. Celovita presoja vplivov na okolje **in presoja vplivov na okolje** se v tem primeru izvede **ta** 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.

Komentar: Obžalujemo, da zakonodajalec ni zbral dovolj poguma in korenito spremenil koncept/sistem strateškega ocenjevanja vplivov na okolje. S tem zamuja edinstveno priložnost, da izboljša po splošnem prepričanju precej problematično/ovirajoče polje urejanja prostora.

Poleg tega praksa kaže, da je sedanji sistem okoljskih presoj eden od pomembnih vzrokov za dolgotrajnost postopkov. Zakon tega ne odpravlja.

Nujno je vključiti presojo vplivov na okolje v postopek umeščanja; če to ni mogoče pa je to nujno vsaj za DPN (če bo ta ostal v zakonu), in DPPN vključno s celovitim dovoljevanjem (kar bi bilo edino skladno s PCI direktivo in načelom »vse na enem mestu«).

15. člen (prevlada javne koristi)

Komentar: to spada med načela.

(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, **se** 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 škodovala 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 gre za dolgoročno javno korist nasproti kratkoročni,
- da so bili predhodno izvedeni postopki usklajevanja interesov.

Komentar: Dodati "ko je to smotrno" ali nek podoben pogoj, ki bo omogočal, da bomo sprejemali odločitve tudi z zdravim razumom, preprečevali nesmiselne rešitve.

(3) O prevladi ene javne koristi nad drugo odloča Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) na podlagi mnenja Komisije za prostorski razvoj in **Prostorskega sveta**. 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.

Komentar: Ali občina nima možnosti izkazovanja svojega javnega interesa?

(4) Če gre za prevlado druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave, se glede pogojev za prevlado, določitev 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.

Komentar: v besedilo člena je treba dodati tudi opredelitev prevlade javne koristi nad zasebno koristjo, kot eno od ključnih načel prostorskega načrtovanja.

je treba dodati, da se morajo posledice odločbe na ravni prostorskega plana ali akta upoštevati tudi v fazi priprave projektne dokumentacije?!

Povod za vprašanje so slabe izkušnje glede uporabe instituta molka organa. Pripomba sicer ne sodi na to mesto. Moralo pa bi pri obeh institutih veljati, da organ v naslednjih fazah načrtovanje (projektiranja) ne more pogojevati nečesa, kar onemogoči/oteži izvedbo odločitve, ki je bila sprejeta ob njegovem molku ali zaradi prevlade javne koristi.

16. člen (priprava strokovnih podlag)

Komentar: to pa sodi čisto nekam drugam – k vsebini

(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.

Komentar: V podzakonskih aktih je potrebno opredeliti, katere strokovne podlage so potrebne in katere v določenih primerih in kdo jih izdeluje.

(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, **ranljivosti** in zmogljivostih prostora, okolja in družbe, na analizah razvojnih **potreb in** 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).

Komentar: Pomen in uporabnost analize ranljivosti prostora je bil že večkrat pokazan in dokazan, tako da ne sme biti nobenega dvoma o njeni umestitvi v zakon. Zakon uvodoma navaja prenos Pomorske direktive. Aktualna praksa priprave planov morja kot strokovno podlago uporablja prav analizo ranljivosti in to s povsem enako definicijo, kot jo pozna naša praksa. Glej npr. MSP Med – Greece: Paving the Road to Marine Spatial Planning in the Mediterranean (<http://www.pap-thecoastcentre.org/pdfs/MSP%20Med%20Final%20Report.pdf>).

(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 **predhodno** 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.

Komentar: Vsebina strokovnih, podlag, rešitev, strokovnih ocen(recenzije) se mora definirati, prav tako obseg, kdo jih naroči, kdo je lahko recenzent, s katerim predpisom bodo definirale.

Zakon mora določiti, da NUP morajo imeti strokovne podlage s svojega področja dela in da se za pripravo strokovnih podlag lahko pridobijo predhodne/priporočene smernice.

xx. Člen

(geodetske podlage za pripravo in prikaz prostorskih aktov)

KOMENTAR: Morda to ni pravo mesto, je pa zapisano zelo pomembno, zato predlagamo glede tega nov člen, ki ima naslednje vsebine:

1. Geodetska podlaga za RPN je topografski načrt ustreznega merila

2. Geodetska podlaga za pripravo OPN je topografski načrt merila najmanj 1:5000 s podatki o višinah in izboljšanimi podatki zemljiškega katastra in z določeno natančnostjo podatkov zemljiškega katastra.

OPN se prikaže na izboljšanih podatkih zemljiškega katastra z določeno natančnostjo prikazanih podatkov.

3. Geodetska podlaga za pripravo in prikaz DPN, OPPN ter lokacijske preveritve je geodetski načrt ustreznega merila. Podatki zemljiškega katastra, ki so prikazani v geodetskem načrtu morajo biti izboljšani z določeno natančnostjo prikazanih podatkov.

Meja ureditvenega območja DPN ali OPPN mora biti pred sprejemom DPN oziroma OPPN urejena.

Zemljiški kataster je zelo pomembna podlaga za prostorsko načrtovanje, saj se preko njega prostorski akt povezuje s posamezno parcelo in posledično tudi z lastnikom. Zaradi tega je potrebno pred izdelavo prostorskega akta tudi znotraj območja, ki ga

ureja akt zagotoviti ustrezno lokacijsko natančnost zemljiškega katastra, ki je evidentirana v uradni evidenci zemljiškega katastra.

V kolikor podatki zemljiškega katastra tudi po izboljšavi niso dovolj natančni, se prostorski akt ne prikaže na zemljiškem katastru ter se posledično tudi ne povezuje z njim na tem delu. Na teh območjih se ne sme določiti nezazidanih stavbnih zemljišč. Na takih območjih je na primer mogoče izdelati lokacijsko informacijo le na podlagi strokovne interpretacije prostorskega načrtovalca in geodeta.

Predlagamo tudi, da se meja ureditvenega območja DPN oziroma OPPN pred sprejemom evidentira v zemljiški kataster kot urejeno mejo, saj se s tem izognemo kasnejšim težavam zaradi napačno navedenih parcel oziroma delov parcel v odloku in kartografskem delu prostorskega akta. V kolikor je meja ureditvenega območja OPPN in DPN v sklopu izdelave akta urejena (s tem dobimo na m² točno površino in lokacijo območja) je gradbene parcele, ki jih akta določata v naravi možno vzpostaviti!

1.2. Temeljna vsebinska pravila

Komentar: to besedilo se v veliki meri ponavlja s cilji. Jasno je treba razmejiti kaj je kaj in prvo poglavje napisati na novo.

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 **in ranljivost** naravnih in ustvarjenih sestavin prostora ter njegove prepoznavne značilnosti.

Komentar: Ranljivost prostora je neposredno povezana z racionalno rabo.

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

(4) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje **znotraj** grajenih, med grajenimi in zelenimi **odprtimi** površinami.

Komentar: Kaj je to "ustrezno razmerje"? Si vsi sploh enako/podobno predstavljamo kaj je to "racionalno"?

(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 **zakonitega objekta**. ~~Ne glede na prostorske akte pri Pri~~ izvajanju del v zvezi s toplotnim ovojem obstoječih stavb in nadomestnih gradenj pravila prostorskega akta o odmikih ne veljajo, **če se dokaže, da jih utemeljeno ni mogoče upoštevati**. Določbe tega odstavka se uporabljajo neposredno pri izdajanju gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Komentar: Takšno negiranje PA je nesprejemljivo. Iz naslova energetske prenove se ponekod dela škoda v prostoru. Treba je omogočiti smiselna, sprejemljiva odstopanja od PA, zlasti kadar gre za zadeve v javnem interesu.

Problematično je tudi nekontrolirano dovoljevanje nadomestne gradnje, saj obstoječa gradnja ni vedno legalna in je lahko prostorsko problematična.

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 **urbanistično**, arhitekturno in **krajinsko** prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem je treba spoštovati značilnosti **ustvarjenih in naravnih prvin** prostora, varovati naravno in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati **značilne** dominantne poglede.

Komentar: Varovati kaže tudi druge prvine prepoznavnosti, poudarke/orientirje ...

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

Komentar: Tudi v krajini je treba varovati opredeljeno v prvem odstavku.

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

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

Komentar: Območje prepoznavnosti v zakonu ni opredeljeno, vendar ga kaže opredeliti! SPRS pozna krajinska območja s prepoznavnimi značilnostmi na nacionalni ravni (upamo, da jih bo tudi ohranil, saj gre priprava SPRS v nekoliko čudno smer), nekateri OPN opredeljujejo območja prepoznavnosti na lokalni ravni (njihovo upoštevanje narekuje tudi aktualni pravilnik o določanju TVKZ). Gornja določila pa morajo biti upoštevana povsod, ne le na teh območjih in morajo veljati za načrtovanje razvoja naselij, dejavnosti v krajini in gradbeno inženirskih objektov v naseljih in v krajini.

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 **se upoštevajo** 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 **upravljanja** voda (vodovarstvena območja, varstvena območja kopalnih voda, varstvena območja površinskih voda);

- ~~zavarovana~~ območja ~~narave in nadomestni habitati po predpisih s področja~~ ohranjanja narave.

Komentar: Sila nekonsistenten člen. Zakaj niso navedena območja kulturne dediščine, TVKZ, varovalni gozdovi, območja prepoznavnosti? Ali pa sem ne sodijo varstvena območja po predpisih s področja voda in zavarovana območja narave po predpisih s področja ohranjanja narave. Je pa varstvena območja tudi sicer težko imenovati kot območja z omejitvami. Gre za banalno razmišljanje, da ta območja predstavljajo "omejitev" za poselitve in razvoj infrastrukture.

(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 že poseljenih~~ 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.

Komentar: Večina obratov tveganja so obstoječi industrijski objekti, ki se zaradi lastnega razvoja in širitve ali spremembe dela programa dejavnosti ali politike zalog in posledično skladiščenih količin nevarnih snovi v nekem trenutku spremenijo v obrate tveganja. Ta sprememba je lahko - ni pa nujno, posledica gradnje k obstoječim objektom. V primeru, da gre za gradnjo, ta določba pomeni, da se veliko podjetij ne bo moglo širiti in razvijati. Ker so nevarnosti obratov med seboj izredno različne in v nekaterih primerih razdalje nimajo neke pomembne teže (odvisno od vrste in količine snovi in zmesi ter načina skladiščenja), predlagam, da bi se to določbo izbrisalo, saj razdalje, kjer so res potrebne, že ureja predpis, ki določa razdalje med obrati tveganja in ostalimi objekti in infrastrukturo.

(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.

Komentar: Slovenija ima tudi industrijska odlagališča (ne le komunalna, za katera je sprejeta politična odločitev, da se zaprejo), ki imajo namen in pravico do obratovanja tudi v prihodnosti (in k čemur si prizadeva tudi vodstvo okoljskega direktorata MOP); v vsakem primeru pa ni jasno, zakaj se (poleg okoljskih predpisov) tudi prostorski zakon ukvarja s tako partikularno tematiko – predlagam izbris te določbe.

20. člen (razvoj poselitve)

(1) Razvoj poselitve se načrtuje v ureditvenih območjih naselij, pri čemer se **ta** 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.

Komentar: Vendar ne na škodo deleža odprtih/zelenih površin, katerih obseg, vrsto, namen je treba opredeliti v urbanistični zasnovi oz. v drugih ustreznih strokovnih podlagah za manjša naselja.

Treba je definirati središče oz. postaviti jasne kriterije za določanje nivoja oz. vloge naselij v urbanem omrežju. V sedanji praksi je pri pripravi OPN veliko težav, saj ni enoznačnih meril.

Komentar: Tega pravila, enako kot večine drugih za usmerjanje poselitve, ne bo mogoče dosegati, če zakon ne bo opredelil UKREPOV ZEMLJIŠKE POLITIKE, ki bodo spodbudili ponudbo nezazidanih stavbnih zemljišč v naseljih.

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

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

Komentar: ali novo kmetijsko gospodarstvo sodi pod druga ureditvena območja zunaj naselij ali v novo posamično poselitev? Tovrstno posamično poselitev je potrebno dovoljevati na območjih, ki jih določi OPN. Jasno opredeliti pojem poselitev – ali je ta nujno vezana na bivanje? Ali je to tudi ČN? Cerkev? Logarnica? Trafo postaja? Skedenj? Tudi posamična poselitev mora imeti svoje ustrezno stavbno zemljišče.

Potrebno je upoštevati značilnosti našega prostora in načina življenja in dovoljevati posamično gradnjo zidanic pod določenimi pogoji, npr. na vinogradniških območjih, določenih v OPN. Vendar pa je nujno treba preprečiti možnosti za zlorabe za novo razpršeno gradnjo stanovanjskih in drugih hiš, kar vključuje tudi nadzor stanja na terenu in sankcioniranje!

(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
- **sanacije degradiranih območij.**

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 **kvalitetni** urbanistični vzorci ter arhitekturne, **krajnskoarhitekturne** vrednote naselja in druge kvalitete bivalnega okolja.

Komentar: S katerimi ukrepi zemljiške politike bomo dosegli, da bomo tovrstna zemljišča aktivirali in dejansko tudi pozidali? Kako – s čim bomo spodbudili ponudbo nezazidanih stavbnih zemljišč v naseljih? Glede ukrepov za prenovo je zakon prazen. Nujno predvideti ustrezne ukrepe ali spremeniti pravilo!

(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 smotrno in ponovno rabo že obstoječih zmogljivosti, finančne prihranke in/ali zmanjšanje porabe energije. Pri načrtovanju prenove se upošteva ohranjenost identiteto naselja ali dela naselja in skrbi za uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju.

Komentar: Čudna določba. In kaj v območjih, ki imajo lastnosti kulturne dediščine? Na sploh kulturna dediščina ni ustrezno vpeta v določila zakona. Že večkrat je bilo opozorjeno na nujno vzpostavitev zveze celovite/urbane prenove in prenove, kot jo razume stroka/predpisi s področja kulturne dediščine.

(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.)

Komentar: pojem »objekt« obsega tudi GIO, poti, ograje, zidove, pomole, dostope do vode, paviljone, pergole, vodnjake, igrišča... ipd., ki so lahko integralni deli zelenega sistema oz. morajo biti na teh površinah dopustni

~~(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 pristočasne dejavnosti, če potrebna površina zemljišča ne presega 1200 m².~~

Komentar: glede dopolnilne gradnje Zaokroževanje je sprejemljivo, vendar le v okviru prostorskega akta, torej OPN, sprejemljive bi bile le izjeme, ki so v javnem interesu - glej pripombo oz. komentar k definiciji v 3. Členu in 123. členu.

V zakonu je nujno treba zagotoviti rešitve za zaokrožanje naselij, ki niso središč (samo tem je namreč dopustna širitev).

(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.
- **da je zemljišče reliefno, geološko,... ustrezno.**

Komentar: kje je definiran pojem »primarni infrastrukturni vodi«?

Neusklajeno s gradbenim zakonom.

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

Komentar: lokacijska preveritev je neustrezna oblika, ker je večkratno dopolnjevanje gradnje po 1.200 m² lahko škodljivo v prostoru, parcialno urejanje, vprašljiv je izdelovalec elaborata, zato predlagamo OPPN po skrajšani obliki s strokovnim/licenciranim izdelovalcem. Glej komentar k 123. členu.

(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.

Komentar: strožjih pogojev brez strokovnih podlag, v katerih se določi območje, do kam je morebitna širitev še dopustna, ni mogoče postaviti. To je lahko podrobnejša obdelava v okvirnem območju za dolgoročno širitev, ki je določeno v prostorskem planu

Smiselno upoštevati tudi komentarje:

- 21. člen (Dopolnilna gradnja) v povezavi s 24. členom (posamična poselitev), 123. členom (Lokacijska preveritev) in 95. členom (pogoji in usmeritve...) Dopolnilna gradnja, kot je predlagana, spominja na razveljavljeni 29.a člen ZPNačrt. Če bo uporabljena tako, potem ni sprejemljiva. Odpirajo se vprašanja:

- koliko takih posegov (do 1200m²) je skupno lahko v posameznem naselju?

- v čem se razlikuje dopolnilna gradnja od širitve naselja po 22. členu, če dopolnilna gradnja ni površinsko omejena? Ali so to stavbna zemljišča ali ne?

- ali gre lahko dopolnilna gradnja izven ureditvenega območja in območja za dolgoročni razvoj naselij?

- kako naj občina določi strožje PPIP za območja dopolnilne gradnje, če ni jasno, kje se naj bi pojavila?

- Povezava s 123. členom (lokacijska preveritev) ni jasna. Se pogoji določijo v lokacijski preveritvi ali v OPN, na podlagi katerega se pripravi lokacijska preveritev?

- ali morajo biti vsa območja lokacijskih preveritev že določena v OPN?

- kako se doseže skladnost take dopolnilne gradnje z Zakonom o kmetijskih zemljiščih?

- 95. člen - za kakšne usmeritve in pogoje za lokacijsko preveritev gre?

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 zgoštevane, prenavo ali spremembo rabe;
- se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih zazidljivih zemljišč obravnavane namenske rabe prostora in ta ne predstavljajo enovitega območja;

Komentar: Upoštevati je treba bilance po vrstah podrobnejše namenske rabe v naselju, saj prostih površin za npr. industrijo ni mogoče nameniti stanovanjem ali obratno. Enovitost območja? Velikost in vloga naselja?

Od kje 15%? Ne poznamo študije bilanc površin, ki bi utemeljila to vrednost. Poleg tega sploh ne vemo kaj primerjamo, saj metodologija bilanc ni vzpostavljena. Nujno opredeliti vsebino, metodologijo, kazalnike in ostale nujne elemente bilanc ter dokazati vrednosti ter jih šele nato predpisovati. Glede na poznavanje slovenske poselitve in izrazito nefleksibilnost trga nepremičnin pa na podlagi izkušenj trdimo, da je vrednost prenizka. Seveda spet v odvisnosti od tega kaj primerjamo.

- 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.

Komentar: ali gre za ali/ali ali za in/in?

Zakaj naj bi bila širitev deklarativno dopustna le za središča? Lahko je bolj smiselno širiti neko drugo naselje, lahko pa središča niti ni smiselno širiti ali to ni dostojno glede na omejitve/značilnosti okoliškega prostora (TVKZ, poplavna območja, ...), kar je seveda treba utemeljiti v strokovni podlagi, za večja naselja npr. v urbanistični zasnovi.

Potrebno je ugotoviti, ali je teh 15% sploh uporabnih za pozidavo - v zakonu ne uporabljati numeričnih določil, analizirati je treba na podlagi strokovnih podlag/urbanistične zasnove in utemelji ne/možnost notranjega razvoja. Kvantitativno opredelitev je nujno treba utemeljiti na poglobljeni analizi oz. strokovni podlagi, ki je ne poznamo. 15% se na Hrvaškem (obalnem območju) izkazuje kot prava številka, ampak treba se je zavedati raznolikosti naselij. Pri večjih je lahko 15% veliko rezerve, pri manjših je to lahko rezerva za pol hiše. Smiselno bi bilo torej razmišljati o drsni lestvici.

Kako se utemelji večanje potreb po zazidljivih zemljiščih (število pobud, izdana GD, število črnih gradenj)?

Opozarjamo, da je širitev ureditvenega območja le v središčih izjemno omejujoča z vidika prihodnjih razvojnih teženj v prostoru: ne dopušča regionalne specializacije naselij, razvoja novih (gospodarskih) središč glede na (spreminjajoče se) lokacijske dejavnike, ipd. Predlagamo, da se UON lahko z ustrezno obrazložitvijo in dokazi (kriterije naj določi ustrezni podzakonski akt) širi tudi v drugih naseljih.

(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 **ter možnost komunalnega opremljanja** bližje obstoječemu območju naselja.

Komentar: Upoštevati je treba tudi racionalne oz. bolj ugodne možnosti komunalnega opremljanja.

(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.

(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);
- **vlogo in pomen ter položaj teh površin v mentalni sliki prostora**
- 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.

24. člen

(ohranjanje in dopolnjevanje posamične poselitve)

(1) Obstoječo posamično poselitev je dovoljeno dopolnjevati in zaokroževati **le** 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 m²;
- dopolnilno gradnjo novih objektov, ki so potrebni za izvajanje kmetijske in gospodarske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;

Komentar: kakšne velikosti?

- 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.

Komentar: Potrebno je določiti jasne pogoje, ki jih mora investitor izkazovati, če želi graditi za nek namen – kdaj in s čim izkazuje, da je investicija namenjena proizvodnji, obrti, kmetijstvu.. V 3. členu je navedeno, da je posamična poselitev lahko tudi skupina 9 hiš, zato je dopustna zaokrožitev v obsegu 1200 m zelo majhna, razen če je dopustna večkratna širitev?

Kako se bo preprečevalo morebitne zlorabe tega določila (npr. številne nove stanovanjske hiše bodo lahko utemeljene kot potrebne za določeno kmetijo, potem pa bodo parcele prodane...)

Treba je določiti, kaj sodi v dopolnilne gradnje za prostočasne dejavnosti – tudi počitniške hiše?

Glede na zgornja določila zaselka z 9 stanovanjskimi hišami ni dovoljeno širiti za stanovanjsko hišo, katere investitor ni kmet. Po drugi strani pa ni jasno, kaj pomeni, da je dovoljena dopolnilna gradnja novih stanovanjskih objektov, če gre za potrebe iz naslova kmetije – to lahko pomeni, da kmet proda zemljišča za stanovanjsko gradnjo in si s kupnino zagotovi boljše delovanje kmetije?

Če je namen zakona omejitvi poselitve izven območij naselij, potem naj se poleg kmetijske ne dopušča razvoj drugih gospodarskih dejavnosti. Če pa se dopusti razvoj tudi drugih dejavnosti, potem naj se dopusti tudi stanovanjska gradnja za njihove potrebe.

Prizidava objektov - do 40% volumna obstoječe stavbe (po GZ?) Tudi nadomestna gradnja mora imeti enako oz. podobno možnost povečanja gabaritov.

Dopolnilna gradnja za obrtne, proizvodne dejavnosti, kot širitev obstoječih dejavnosti je s 1.200 m² premajhna.

Tudi pri drugi in tretji alineji bi bilo potrebno določiti površino, tako kot v prvi alineji.

Predlaga se dopolnilna gradnja za stanovanjske objekte, ki niso v sklopu kmetije, zaradi zadrževanja prebivalstva na podeželju, s tem pa tudi obdelovanja zemljišč.

Dovoliti tudi spremembo namembnosti iz poslovnih v stanovanjske objekte (stanovanjski objekti najmanj onesnažujejo okolje, pa so vsepovsod prepovedani) . Glej tudi komentar k 123. členu.

Za dopolnilno gradnjo posamične poselitve se izdelava OPPN po skrajšanem postopku. Tudi posamična poselitve mora imeti določeno stavbno zemljišče, ki se določi v OPN.

(2) Dopolnilna gradnja iz prvega odstavka se dopušča **le** 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;
- ohranjanje obstoječih arhitekturnih, krajinskih in tipoloških vzorcev 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.

Komentar: Kako bodo v postopku lokacijske preveritve za dopolnilno gradnjo preverjeni vplivi na okolje omenjeni v zadnji alineji? Takšna preveritev ne bo mogla biti predmet CPVO oz. strateške ocene. Tudi v postopku PVO ne, saj to ne bodo t.i. PVO objekti. Glej komentar k 14. členu (ocena vplivov).

Verjetno bo imela posamična poselitve vsaj neko mejo v OPN, ki bo usklajena z NUP? Čim pa bo tako, bodo NUP območja posamične poselitve obravnavali kot vsa stavbna zemljišča in bi kot taka lahko bila tudi prikazana. Kakšen je pravzaprav namen nestavnih območij posamične poselitve?

Glej tudi komentar k 123. členu.

(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.

Komentar: Je za opredeljenimi 30 metri kakšna raziskava? Tudi v tem primeru je treba upoštevati raznolike situacije, predvsem glede na reliefne značilnosti. Zelo verjetno bi bilo v nekaterih primerih bolje odmakniti nove objekte na večjo razdaljo, morda ob gozdni rob, ipd. Določitev razdalje v metrih je v zakonu vprašljiva, morda sodi v podzakonski akt ali pa se mikrolokacija določi v strokovni podlagi oz. lokacijski preveritvi!

Zakon naj ne podaja numeričnih določil - izdelava se OPPN, tudi elaborat lokacijske preveritve mora izdelati licencirani strokovnjak (kar zakon ne določa), ki zna na podlagi strokovnih podlag/analize prostora ugotoviti primerno in ustrezno lokacijo in velikost objekta.

Kaj natančno je kmetijsko gospodarstvo?

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

Komentar: glej komentar k 123. členu.

(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.

25. člen **(načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)**

~~Izven~~ **Zunaj** območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za izvajanje državnih in lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska **javna** 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.

Komentar: kaj pa tiste, ki služijo kmetijski in gozdarski dejavnosti?

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.

Komentar: Kaj je to minimalna standardna dostopnost do kvalitetnih storitev, kdo jo določa (Statistični urad?)

27. člen

(načrtovanje gospodarske infrastrukture)

(1) Načrtovanje gospodarske infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture, **nadomeščanj** 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.

Komentar: Predlagani popravek dovolj dobro usmerja umeščanje; načelo »skrivanja« ni smiselno razglašati kot »praviloma«.

28. člen

(načrtovanje **določanje** gradbenih parcel)

Pri načrtovanju 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.

Komentar: Praksa kaže, da so v OPNjih uporabljena različna določila za načrtovanje velikosti gradbenih parcel v OPN: samo s kriteriji ali z minimalno velikostjo glede na tip stavbe. Predlagamo, da se pripravijo enotna navodila.

Opozarjamo na nujnost horizontalne usklajenosti med GZ in ZUrep. Gradbene parcele se načrtujejo v prostorskih aktih, določajo v GD ali drugih upravnih aktih in evidentirajo v evidenci stavbnih zemljišč in zemljiškem katastru.

2. poglavje: Državni prostorski red

Komentar: kam v sistem sodi ta akt?

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, **definicije pojmov** 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.

Komentar: DPR naj določi tudi definicije pojmov, za katere se v praksi izkazuje, da bi jih bilo treba enoznačno določiti (npr. etaža, stanovanje, mansarda, klet, delno vkopana klet, frčada idr.)

Zelo jasno je treba določiti katera določila DPR so obveza in katera niso! Naj bo določeno, da priporočila in usmeritve niso obvezujoča, vsaj ne bi smela biti, ker se po detajlni preveritvi in analiza določenega prostora lahko izkaže, da se ne smejo ali ne morejo upoštevati (pripravljalci si jih razlagajo kot obvezo, kar lahko po nepotrebnem podaljšuje postopke in povečuje obseg dela).

Določbe DPR morajo temeljiti na resnem strokovne delu ter preverjanju posledic (rešitev, zapletov).

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.

Komentar: kaj pa, če gre za namerno in utemeljeno odstopanje?

(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, ki niso obvezujoči in druga strokovna pomoč za izvrševanje nalog urejanja prostora pri upravnih organih.

Komentar: nejasna vloga akta - je hkrati usmerjevalne narave, lahko pa služi tudi neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor.

Jasno napisati, da DPR lahko nadomesti določila plana/akta.

Zelo jasno naj bo določeno, da priporočila in usmeritve niso obvezujoča, vsaj ne bi smela biti, ker se po detajlni preveritvi in analiza določenega prostora lahko izkaže, da se ne smejo upoštevati (pripravljavci si jih razlagajo kot obvezo, kar lahko po nepotrebnem podaljšuje postopke in povečuje obseg dela).

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.

Komentar: V celotnem zakonu nujno ločiti pristojnosti ministrstva, pristojnega za okolje in ministrstva, pristojnega za prostor (za primer morebitne ponovne reorganizacije).

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.
- **razrešuje dileme/konflikte v postopkih priprave planov/aktov**
- **razrešuje dileme/konflikte v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj.**

(2) Stalni člani Komisije za prostorski razvoj so:

- **državni sekretar Ministrstva, ki je predsednik komisije,**
- 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.
- **predstavnik občin.**

Komentar: Okrepiti komisijo s strokovnjaki.

(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 udeležijo tudi predstavnik Gospodarske zbornice Slovenije in Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije, **ZAPS in IZS**, ki lahko podaj~~ota~~ mnenje glede obravnavanih zadev,.

Komentar: Tudi stroki je treba omogočiti vpliv.

(6) Komisija za prostorski razvoj deluje na rednih mesečnih sejah, predsednik pa lahko skliče tudi izredno sejo, če tako zahtevajo okoliščine. **Na sejah praviloma sodelujejo kompetentni predstavniki ministrstev, kadar so predmet obravnave strokovna usklajevanja različnih interesov nosilcev urejanja prostora.**

Komentar: samo s sodelovanjem kompetentnih predstavnikov je mogoče doseči usklajevanje in odpraviti enega od sedanjih večjih problemov, namreč odlaganja in nesprejemanja odločitev.

(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.

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, ki se nanašajo le na urejanje prostora in izključno v povezavi s predlaganimi rešitvami

(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 in sodelovanje v vseh fazah priprave prostorskih aktov 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 [gospodarski razvoj in turizem](#), [prostor](#), [poselitev](#), [krajino](#), [okolje](#), 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 ministrstvo, se kot državni nosilec urejanja prostora šteje ta organ.

(7) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka in določbe drugih zakonov so v postopku priprave 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 ministrstvo, organ v njegovi sestavi, javni zavod ali drug organ ali organizacija, je ta na poziv pripravjavca dolžen sodelovati v skladu s tem zakonom.

Komentar: treba je prekiniti prakso, da lahko NUP neutemeljeno zahtevajo, da se v prostorski akt pišejo določbe, ki vanj ne sodijo. To bi dosegli, če bi se NUP morali vnaprej uskladiti, ne pa da dajejo vsak svoje smernice, ki so si pogosto celo v nasprotju.

Čeprav gre za nekdanjo medresorsko komisijo, kar pozdravljamo, v njej manjka predstavnik občin, ki bo najbolj poznal in razumel problematiko, o kateri bo odločala komisija.

NUP mora podati smernice ,ki so vezane izključno na prostorske ureditve (ne npr. finančne obveznosti ipd.), na predlagane rešitve v osnutku/izhodiščih PA. Nesmiselno je vedno znova predpisovati splošne smernice.

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.
- **varstva, načrtovanja in upravljanja krajine.**

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

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 **prostorskega načrtovanja**, arhitekture, krajinske arhitekture, **geografije**, urbanizma, geodezije in graditve,
- dva kandidata predlagata skupaj Skupnost občin Slovenije, **Združenje mestnih 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 **in o prostorskih evidencah**,
- drugih strokovnih vprašanjih, ki jih nanje naslovi Komisija za prostorski razvoj ali Ministrstvo.
- usklajenost projektne dokumentacije s prostorskim aktom (v primeru različnih tolmačenj upravne enote in projektanta.)

(8) Svoje delovanje Prostorski svet uredi s poslovnikom.

Komentar: Pri članih sveta dodati še Združenje mestnih občin Slovenije ZMOS. Katere pogoje mora imeti "priznani strokovnjaki na področju urejanja prostora" – je to npr. 15 let delovne dobe pri izdelavi PA, dobitnik nagrad...?. V zakonu bi morala biti podana rešitev za razreševanje konfliktov med upravnimi enotami in projektanti, vezano za tolmačenja PA (ali je to Prostorski svet? Ali Občina? Ali Občinski urbanist?)

36. člen **(pripravljavec, pobudnik in investitor)**

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

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

(1) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je **pravna oseba ali v primeru s.p. fizična 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. Izdelovalec prostorskega akta pri njegovi izdelavi upošteva načela okoljske vzdržnosti,....., kar zagotavlja s kakovostnim vodenjem, koordiniranjem....~~

Komentar: v prvem odstavku ni jasno, ali je to fizična ali pravna; glede na zahtevnost bi to morala biti pravna in fizična oseba, če je to s.p., ki bi zagotavljala strokovnost s sodelovanjem multidisciplinarne skupine strokovnjakov; v drugem odstavku sedanji stavek spremeniti, ker ga je razumeti, kot da je samo izdelava skladna s temi načeli in ne nujno tudi izdelek – kar pa je bistveno.

Izdelava PA obsega ...vodenje, koordiniranje, usklajevanje in svetovanje, predvsem pa podajanje rešitev, načrtovanje, urejanje prostora, česar zakon zdaj sploh ne navaja.

(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 arhitekto, **prostorske načrtovalce** in inženirje.

Komentar: Po ZPAI je odgovorni vodja izdelave PA pooblaščen prostorski načrtovalec, ki ima ustrezno izobrazbo, strokovni izpit in 2 leti praktičnih izkušenj (lahko le 1 leto, če

je bil zaposlen v občinski upravi). To ni ustrezno - v 2 letih ali 1 letu ne morejo speljati vse faze OPN, morda le 1 OPPN in to ne morejo biti zadostne praktične izkušnje za tako pomembno nalogo vodenja PA - s tem ni spoštovano načelo strokovnosti iz tega zakona. Predlagamo najmanj 5 let za vse, pa tudi za zaposlene v občinski upravi, če želijo pridobiti ta naziv.

(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.

Komentar: Kaj so sestavni deli PA? Strokovne podlage ali faze - osnutek, predlog...?

Če so to tudi strokovne podlage: ali odgovorni vodja resnično skrbi za zakonitost sestavnih delov PA, npr. za prometno študijo, hidrološko hidravlično študijo, geološko poročilo....?

(5) Skupino strokovnjakov sestavi odgovorni vodja iz strokovnjakov s pridobljeno najmanj ~~višješolske izobrazbe~~ **drugostopenjsko bolonjsko stopnjo izobrazbe ali diplomo po predbolonjskih študijskih programih** s področja **prostorskega načrtovanja**, arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, gradbeništva, geografije, geodezije, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanja zdravja ljudi, urejanja voda, varstva okolja **in naravnih virov**, prometa in druge gospodarske javne infrastrukture, prava, urbane ekonomije, socialnih zadev, sociologije, psihologije, agronomije in gozdarstva **ter fizike, kemije, biologije.....**

Komentar: Ali je res treba naštevati vse te stroke? Morda bi morali kdaj vključiti zdravnika, mediatorja, gotovo pa že danes v postopkih sodelujejo fiziki (problematika hrupa), kemiki (problematika onesnaženja voda...), biologi (ukrepi za varstvo narave) ipd, ipd.

Zahtevana mora biti izobrazba z najmanj 5 let študija (vendar ne nujno enovitega)!

Zagotoviti je treba, da bodo strokovnjaki, ki že danes lahko delajo določene prostorske akte, enake oz. primerljive akte lahko izdelovali tudi v prihodnje, tako da se jim ohranijo pridobljene pravice. Gre le za pridobljene pravice, za v bodoče ne more imeti višješolsko izobrazbo.

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

Komentar: verjetno gre za faze in ne dele PA. Načeloma prav nobenega dela PA ne izdelata en sam strokovnjak!

(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.~~ **V delovni skupini morajo biti vsi strokovnjaki strok oziroma strokovnih kompetenc, potrebnih za reševanje konkretnega načrtovalskega problema, kar se določi v projektni nalogi, ki jo izdelata pooblaščen prostorski načrtovalec in potrdi pripravljavec.**

Komentar: treba je postaviti minimalni standard interdisciplinarnosti.

Poleg tega: kdo s strani pripravjavca bo opravljal nalogo iz tega določila? Mora biti strokovno usposobljen. Usposobljenost in vlogo zaposlenih v občinskih strokovnih službah, občinskih urbanistov oz. strokovnjakov, ki ta dela opravljajo zanje, je treba dobro opredeliti. Tudi na strani pripravjavca je potrebno zahtevati vodenje naloge s strani prostorskega načrtovalca, ki ima zadosti praktičnih izkušenj, da bo znal razumno in strokovno oceniti, glede na vrsto in namen PA, interdisciplinarno sestavo.

Za zagotavljanje kakovostnih delovnih skupin je bistvenega pomena kakovostno pripravljena projektna naloga, ki opredeli problem in tudi določi zahtevano kadrovska zasedbo.

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

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, **ali**
- 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, **potrjevanja interdisciplinarne skupine za izdelavo PA**, 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 pooblaščen arhitekta 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 **občinski urbanist ali 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.

Komentar: sodelovanje prostorskega načrtovalca na občini je potrebno tudi pri mnogih drugih nalogah in ne samo pri tistih v zvezi z lokacijskimi preveritvami in odstopanji od prostorskih aktov, npr. pri izdelavi OPN, OPPN, OPP, kar zakonski ni določeno. Ta zakon zelo podrobno določa sestavo strokovnjakov na strani izdelovalcev prostorskih aktov; enako dosleden bi moral biti tudi pri pripravljavcih teh prostorskih aktov, še bolj pa pri pripravljavcih t.i. prostorskih planov, saj so ti (po tem zakonu) lahko hkrati tudi njihovi izdelovalci (načelo strokovnosti tudi za pripravljavca).

Zakon mora uvesti načelo strokovnosti tudi pri pripravljavcih.

39. člen (občinski urbanist)

(1) Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, **s tem da mora imeti vsaj 5 let delovnih izkušenj.**

(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.

Komentar: Sodelovanje občinskega urbanista (ki mora biti pooblaščen prostorski načrtovalec) je občinam sicer ponujeno kot možnost, vendar njegove zadolžitve niso dovolj natančno opredeljene. Občinski urbanist poleg naštetih nalog izdeluje projektne naloge, razpise za naročanje izdelave PA, sodeluje s strani pripravljavca pri izdelavi občinskih PA, izvaja naloge lokacijske preveritve, odstopanja od prostorskih aktov,

potrjuje interdisciplinarnost delovne skupine (če je to sploh potrebno s strani pripravljavca).
Občinski urbanist je lahko zaposlen na občini. Vsekakor pa mora biti zelo izkušen strokovnjak!

(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.

Komentar: Ali je občinski urbanist v obvezen v vsaki občini? Glede na 2. odstavek ni obvezen?

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, [npr. pri presoji skladnosti s PA v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj](#)

Komentar: zakon določa načelo strokovnosti in naj se ta strokovnost zagotovi pri vseh službah.

(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 pooblaščenici 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 pooblaščenega arhitekta in inženirje,
- najmanj 15 let delovnih izkušenj in,
- reference s področja stroke, za katero pridobi pooblastilo.

Komentar: Kako lahko pride na listo izvedenec za npr. varstvo narave (biolog) ali urbane ekonomike (ekonomist)? Ali izvedenci za ta področja niso potrebni?

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

(4) Izvedence, ki ne izpolnjujejo več pogojev za imenovanje zaradi izreka disciplinskega ukrepa ali izbriše 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. Izvedenec 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.

Komentar: so izvedenci pri prvih dveh alinejah nujni ali zgolj opcijski? Verjetno bi bilo prav, da bi bili obvezni.

- (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.

Komentar: podrobneje opredeliti naloge in odgovornosti izvedencev.

41. člen

(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu in civilne iniciative)

(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,
- ni lastniško povezana s poslovnimi subjekti prostorsko načrtovalske stroke,
- aktivno deluje v širšem javnem interesu na področju urejanja prostora najmanj dve leti.

Komentar: Določiti neodvisnost. Je nekdo neodvisen, če prejema dotacije iz proračuna? V praksi se dogaja, da ima nevladna organizacija, direktor, ustanovitelj, še svoje podjetje in sicer d.o.o., kar ni ustrezno.

(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.

Komentar: dodati odstavek o organiziranosti, pravicah in odgovornostih civilnih iniciativ; te svoje pravice prvenstveno uveljavljajo v okviru občine, sicer pa samostojno; smiselno souporabiti podobna določila, kot so v GZ.

42. člen

(Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije)

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

Komentar: Nesprejemljivo. Ali sta inštituciji edini za ta namen, ustanovljeni s strani države in sofinancirani iz proračuna? Zakaj ne bi v skladu s programom dela Ministrstva te naloge opravljale tudi druge raziskovalne organizacije?!

(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.

Komentar: Ali ni takšen člen v nasprotju s temeljnimi pravili tržnega gospodarstva in opravljanja strokovnih nalog na tem področju?

43. člen

(izvajalci in naloge ocenjevanja cenilci)

(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 **odškodnin** po tem zakonu in
- izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem vrednosti po tem zakonu.

Komentar: Ali to pomeni, da lahko tudi npr. stroške v programu opremljanja ocenjujejo le cenilci? Taka rešitev bi bila skrajno neracionalna, saj se ocene stroškov pogosto povzamejo po projektni dokumentaciji, kjer jih niso ocenili cenilci. Zapisati bolj jasno (npr. ocenjujejo vrednosti odškodnin, kot je predlagano).

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.

KOMENTAR: Čemu služi ta člen? Člen se naj črta, ker sodi v neko drugo delovno področje; vsebina je enako kot vsebina prejšnjega člena na področje urejanja prostora vključena več kot neprimerno in amatersko.
ČRTATI OBA – 43. in 44. člen!

IV. del: STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

Komentar: predlagamo, da se bolj konkretno določi:

- obveznost akcijskega programa, kjer ni regionalnega plana,
- ocena stanja je premalo, pripraviti je treba resno analizo stanja trendov v prostoru, - obveznost javne razprave tako glede izhodišč, kot strategije same.

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 prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja.

(3) Strategija določa tudi strateške usmeritve in izhodišča za urejanje prostora na državnih, regionalnih in občinskih ravneh.

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

Komentar: koncept mora biti pisno in grafično predstavljen.

46. člen (akcijski program za izvajanje Strategije)

(1) Za izvajanje Strategije se **lahko** pripravi akcijski program, ki ga sprejme Vlada z uredbo.

Komentar: Se mora pripraviti, ker v nasprotnem ne bo izvedena.

(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.

Komentar: Ta odstavek ni smiseln: regionalni prostorski plani so (morajo biti) obvezni.

(4) Kadar se prioritete in ukrepe za izvajanje Strategije v srednjeročnem obdobju za posamezno območje določijo v regionalnem prostorskem planu, akcijski program za to območje ni potreben.

47. člen (izhodišča za pripravo Strategije)

(1) Ministrstvo na podlagi spremljanja in ~~ocene~~ **analize** stanja v prostoru **razvojnih možnosti**, pripravi izhodišča za pripravo Strategije, ki mora nastajati **sočasno in usklajeno s Strategijo razvoja Slovenije, tako da bosta oba dokumenta podpirala drug drugega**

Komentar: Strategija mora izhajati iz poglobljenih in kompleksnih strokovnih podlag, nesprejemljivo je, da se stroka vključuje skoraj samo s prostovoljnim delom.

(2) Ministrstvo v pripravo izhodišč iz prejšnjega odstavka vključi deležnike urejanja prostora **in vodi javno razpravo**.

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

48. člen (priprava in sprejem Strategije)

(1) Ministrstvo na podlagi potrjenih izhodišč iz prejšnjega člena tega zakona po posvetovanjih z deležniki urejanja prostora **in javni razpravi** 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.

Komentar: Oblikovanje strateških ciljev države glede na dinamiko prilagajanja razvojnim potrebam glede na sedanje izkušnje predstavlja kolizijo interesov (zastarela tehnologija neprilagojena razvojnim potrebam), preveč toga, nefleksibilna strategija pomeni zaviranje prostorskega razvoja.

V. del: PROSTORSKO PLANIRANJE

1.poglavje: Regionalni prostorski plan

Komentar: Kdaj, oz. do kdaj se izdelajo RPP? Smiselno bi bilo, da nastajajo vsi hkrati, pri tem pa bi bilo treba zagotoviti jasna izhodišča za celotno državo in predvsem medsebojno usklajevanje med regijami. Dosedanja praksa je pokazala, da bodo v nasprotnem lahko medsebojno zelo različni tudi v tistih vsebinah, podrobnosti, prikazih, za katere bi bilo nujno, da so poenoteni oz. medsebojno usklajeni. Časovni vidik je še zlasti pomemben, ker bo RPP podlaga za DPN in DPPN; če bodo RPP-ji nastajali sukcesivno ali celo v časovno nedefiniranem obdobju, bodo posamezni deli dolgih tras linijskih objektov lahko obviseli zaradi neuskladenosti...

Vsekakor pa ni smiselno vezati RPP na (spodaj omenjeno) programsko obdobje ((to je cca 5 let) – RPP naj bi bil dolgoročen plan, ki bo določal smeri prostorskega razvoja regije in uskladi razvojne projekte državnega in regionalnega pomena, da se bodo v regiji lahko realizirali regionalni razvojni programi za posamezna programska obdobja.

RPP je načrtovalska raven, ki ji je lastna strateška presoja vplivov na okolje, opozarjamo pa, da obstoječi predpisi in praksa s področja varstva okolja nikakor niso naravnani na strateško raven, zato je nujna sprememba teh predpisov.

Kaj je razvojna regija? Oz. kako se določi? Gre za isto, čemur MGRT, sektor za regionalni razvoj, reče razvojna regija?

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, **za katera se izdelajo urbanistične zasnove, če bo RPP nadomeščal OPP (v povezavi s 54. členom);**
- zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture;
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo;
- **prednostna območja varstva, ki so pomembna za regijo;**
- zeleni sistem regije, znotraj katerega se ~~lahko~~ izdelajo krajinske zasnove za posamezna območja;
- povezave s sosednjimi območji.

Komentar: v RPP je za večja/lokalno pomembna naselja potrebno izdelati urbanistično zasnovo, če bo RPP nadomeščal OPP.

(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);
- **prednostna turistična in rekreacijska območja in infrastruktura,**
- **širša zavarovana območja po predpisih s področja ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in druga zaokrožena krajinska območja,**

- 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.

Komentar: jasneje definirati namen 2. in 3. alineje ali pa ju združiti.
 Treba je definirati, kaj je razvojna regija. Ali se lahko razvojne regije prekrivajo?
 Kaj natančno je pomembnejša družbena infrastruktura?

(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.

Komentar: Zadnji stavek je vprašljiv. RPP bo prepodrobna dimenzija, ne more biti tako natančen (prostoriziran), da bi bil naslednji korak že kar pripravo načrta. Gre za strateški plan na regionalni ravni. Gre za raven, kjer se opredeli potrebnost neke ureditve, slediti pa bo moral proces prostorske analize, primerjalne študije. Pričakujemo, da bo CRP prinesel kar nekaj sistemskih predlogov glede RPP.

Komentar: Ali se RPP pripravlja za območje administrativne (katerekoli pač...) regije – ali pa za funkcionalne regije, med drugim npr. za zelo dolg daljnovod ali za 3. os?

Kako se določi ureditveno območje posameznega RPP? Ali se območja različnih RPP medsebojno lahko prekrivajo?

Treba je zelo prizemljiti pričakovanja v zvezi z uskladitvijo posameznih potekov tras državne GJI ipd., saj nikakor ni mogoče pričakovati istočasno pripravljenih in medsebojno usklajenih idejnih rešitev za takšne ureditve. NUP- in investitorji takih rešitev nimajo na zalogi; vse po vrsti so zelo zahtevne, projektiranje zahteva veliko časa in usklajevanj. Verjetno bo že uspeh, če bodo zbrani nabori smiselnih variant ipd. zato je tudi veliko vprašanje, kako z okoljskim presojanjem RPP.

Državnih ureditev ni mogoče utemeljiti na podlagi regionalnega planiranja, če to ne obsega tudi medregionalnega usklajevanja; ker državne ureditve segajo čez več regij, mora biti zagotovljeno med-regionalno usklajevanje, ki pa ga noben člen ne določa.

(6) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj **razvojne** regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske **javne** 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.

Komentar: Jasno je treba znotraj tega poglavja napisati glede izdelave urbanistične in krajinske zasnove v RPP, predvsem zaradi možnosti, da RPP nadomesti občinski plan (to je možno razumeti le iz 54. člena).

Ali gre za razvojne regije?

Zakaj ni RPP potreben tudi za mestne občine? Npr. če se rešuje Izolo in Piran z regionalnim planom, zakaj mora imeti Koper plan posebej? So mestne občine smiselna kategorija v prostorskem načrtovanju?

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.

Komentar: Očitno je mišljeno, da se RPP izdelava za določeno programsko obdobje, to je cca 7 let, in verjetno za tem spet za naslednje obdobje - kar je nesmiselno. RPP bi moral biti strateški plan, torej za vsaj 15 let! Glede na prakso z OPN-ji in študijami variant ter DPN-ji pa žal tudi ni pričakovati, da bi priprava RPP lahko trajala kaj manj kot 5 let... Vsebine pa so zastavljene zelo ambiciozno: da naj bi namreč na območju regije uskladili vsa velika prostorska vprašanja (glavna omrežja GJI, najpomembnejše razvojne površine...) ! Vsebinsko morata biti RPP in RRP usklajena, kar pomeni, da bi bilo potrebno po pripravi RRP pregledati morebitna neskladja in jih s spremembo vnesti v RPP.

51. člen
(pripravlavec regionalnega prostorskega plana)

Komentar: Jasno definirati, kdo je odgovoren za pripravo RPP!

Spremeniti celoten člen in ločiti naloge pripravljavca in izdelovalca. Določiti tudi razmerja sofinanciranja občin in države.

Kdo bo opredelil finančno vrednost priprave in izvajanja regionalnega prostorskega plana in na kakšni podlagi? Kako bo dosežen in sklenjen dogovor (ali kaj drugega..) z občinami glede zagotavljanja sredstev (če je predvideno sofinanciranje)?

Komentar: Pristojnost nad pripravo RPP bi morale imeti regionalne razvojne agencije (RRA), ki pa lahko posamezne sklope oddajo v izdelavo zunanjim sodelavcem. RRA najboljše poznajo regionalne probleme in potencialne tudi na področju prostorskega razvoja. Res pa je, da bi bilo potrebno kadrovsko okrepiti regionalne razvojne agencije, da bi lahko izvrševale to nalogo, nujno morajo zagotoviti ustrezno kadrovsko zasedbo – interdisciplinarnost, prostorsko načrtovanje in izkušnje. Naloge s področja prostorskega planiranja na regionalni ravni so že zapisane v Zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (19. člen). Ker vsaka RRA pokriva svojo razvojno regijo, bi morale biti one pristojne le za to regijo. Potrebno je dopustiti možnost, da se pripravi RPP skupaj za več kot eno razvojno regijo (npr. Zasavska in Posavska sta razmeroma majhni).

(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.

Komentar: Zelo nesmiselno. Bo neka razvojna agencija pripravljala plan na drugem koncu Slovenije na podlagi manjše ponudbene cene?! Ministrstvo mora (po potrebi naj vključi zunanje strokovnjake, druga ministrstva ipd.) narediti zelo dobro projektno nalogo za vsak RPP posebej in na tej podlagi oceniti potrebne stroške za pripravo oz. izdelavo. Zatem pa lahko delo preda razvojni agenciji, da projekt spelje. Glede na

spodnji odstavek bo Agencija to delo opravila bodisi sama bodisi v sodelovanju s strokovnjaki oz. podjetji bodisi bo izdelavo RPP oddala na razpisu.

- (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 ali pravna oseba v večinski javni lasti, ki opravlja dejavnost na področju urejanja prostora in
 - da ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva regionalni prostorski plan.

Komentar: Ali je RRA pripravljavec (1. odstavek- za pripravo pooblasti pravno osebo, ki jo izbere na javnem razpisu) ali izdelovalec (pravna oseba, ki ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vse vsebine) RPP?

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

(4) Pripravljavec vodi postopek priprave regionalnega prostorskega plana in skrbi za usklajevanje interesov med državo in njenimi posameznimi resorji ter občinami na območju razvojne regije. Pripravljavec 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~~ naroči zunanjim strokovnjakom.

Komentar: Ali je mišljeno, da bodo RPP izdelovale same razvojne agencije? Glede na kompleksnost RPP bo zahtevana velika interdisciplinarnost in verjetno tudi ne bo šlo za za posamezne strokovnjake, pač pa za usklajeno delovno skupino. Zato bo treba za izdelavo RPP izvesti naročilo, na katerega se bodo javljale planerske družbe.

Velja tudi za druge tovrstne navedbe.

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

Komentar: v povezavi z 57. členom (za pripravo OPN je odgovorna občina, pri izdelavi OPN se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine, občina lahko za izdelavo OPN ali njene posamezne sestavine ali strokovne podlage pooblasti zunanje strokovnjake) Predlog zakona se v teh dveh členih, in tudi ponekod drugje v besedilu, igra z idejami, ki so ustavno sporne (omejevanje konkurenca) in v nasprotju s pravili, ki ga zagovarja Evropska unija (svoboda pretoka blaga, ljudi in storitev). Na podlagi teh dveh členov, bi namreč lahko regionalne plane delal pooblaščen pripravljavec, občinske prostorske plane pa celo občine same. Druga možnost je, da vse to izdeluje pooblaščen zunanji izdelovalec, ali morda celo javni zavod, ki bi glede na obrazložitev k temu členu, služil zadevam urejanja prostora, predvidevamo tudi izdelavi vseh prostorskih dokumentov (prostorskih planov, načrtov in vsega sorodnega).

Prenos izdelave velikega dela vsebin prostorskih dokumentov na javne službe ali njihove pooblaščenke je po našem mnenju v nasprotju s 74. člen Ustave RS, ki govori o svobodni gospodarski pobudi in izrecno prepoveduje omejevanje konkurence. Izdelava t.i. prostorskih planov in njihovih strokovnih podlag je (intelektualna) storitev, kar se smatra kot gospodarska dejavnost in jo je zato potrebno opravljati na trgu. Po osamosvojitvi Slovenije je bila takšna ureditev uvedena kot posledica prehoda v tržno gospodarstvo (z gospodarsko konkurenco), kar je zapisano tudi v naši ustavi. Prav tako država javna podjetja/zavode/agencije ustanavlja le v primeru, ko na trgu ni tovrstnih podjetij, kar v primeru izdelave PA ni primer.

Z uvajanjem javnih podjetij/zavodov/agencij se omejuje konkurenca, ukinja se gospodarska dejavnost (izdelava PA), uničuje se veliko število gospodarskih družb, omejuje nastajanje novih firm in zaposlitev novih delavcev, uvaja se monopol,

obremenjuje javni proračun, oža se obseg strokovnega (diskurza), odpira se možnost zlorab položaja, za naročnika pa tudi občino pa to pomeni ukinitve možnosti izbire.

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 pripravlja javno objavi.

Komentar: Kdo v tem primeru zastopa državo? Ali bo to Ministrstvo, pristojno za prostor?

(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 **javne obravnave**, delavnice, posvetovanja, zagotovi se javna objava gradiv, vsaj 30-dnevni rok za podajo predlogov in pripomb na osnutke ter ustrezna obravnava predlogov in pripomb.

Komentar: Glede na pomembnost regionalnega plana je postopek nesorazmerno poenostavljen v primerjavi s postopkom priprave DPN ali DPPN; člene dopolniti, podobno kot velja za DPN. Manjkata fazi javne razprave in priprave stališč do pripomb iz javne razprave.

Zelo pomembna tema so strokovne podlage, saj naj bi RPP uskladil vsa najpomembnejša prostorsko-načrtovalska vprašanja v regiji. Kdo bo medsebojno usklajeval poteke daljnovodov, cest, turistične ureditve, gospodarske cone, razvojna območja naselij ipd. in vse to še z NUP-i? Treba bo za vsako večjo GJI določiti najustreznejšo varianto (ali pa vsaj nabor smiselnih variant), lokacije za morebitne nove gospodarske cone, prometne terminale ipd. ipd.

Podrobno vsebino, obliko in način priprave je treba določiti v podzakonskem aktu!

(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.

Pripomba: Ali ga morajo potrditi tudi občine (občinski sveti) kot to velja za RRP? Ali se pridobi soglasje Komisije ali mnenje? (ker je pri OPP zahtevano mnenje Komisije)

(4) Regionalni prostorski plan pripravlja javno objavi.

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

53. člen

(nadomestno ukrepanje države)

Komentar: Tovrstni členi sodijo v uvodno poglavje, saj to velja za vse prostorske akte.

Neskladje ZUREP z ZSRR-2 glede financiranja Predvideno je sofinanciranje s strani občin, vendar ne bodo o njem v nobeni točki odločale? Kakšno vlogo ima pri tem Svet regije?

(1) Če ~~občine~~ **razvojni sveti regij** do roka iz 310. člena tega zakona ne sprejmejo regionalnega prostorskega plana, ga pripravi in sprejme država kot del akcijskega programa za izvajanje Strategije.

Komentar: naj se jasno navede, da je »država« ministrstvo, pristojno za prostor. Ali bo s tem vsaj smiselno zadoščeno zahtevam iz 2. odstavka 53. člena – saj bo treba zagotavljati strokovne rešitve, njihovo medsebojno usklajenost, sprejemljivost za NUP-e in javnost....?

V katerem roku naj bi razvojni sveti regij sprejeli RPP? Navedba 310. člena je lapsus, saj je rok določen v 317. členu.

(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.

2. poglavje: Občinski prostorski plan

54. člen

(namen in vsebina občinskega prostorskega plana)

Komentar: manjkajo podrobnejša določila glede vsebine, oblike, merila prikaza itd. (tudi za UZ in KZ); oziroma določilo, da se to uredi s podzakonskim aktom)

(1) Občinski prostorski plan je strateški prostorski dokument, s katerim občina na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, **če ta obstaja**, drugih razvojnih dokumentov države in razvojnih ciljev EU uskladi in določi:

- cilje in prioritete prostorskega razvoja **in varstva okolja v občini**,
- naselja v omrežju naselij, njihovo vlogo, in okvirna območja za dolgoročno širitev naselij,
- urbanistično zasnovo za večja naselja do nivoja lokalnih središč **in druga naselja, za katera je to utemeljeno**,
- zasnovo omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena,
- krajinsko zasnovo za posamezne **ureditve in a** območja v odprtem prostoru, če ta ni bila izdelana na ravni regionalnega prostorskega plana.

Komentar: Besedna zveza "razvoj in varstvo" je ključnega pomena v povezavi z 9. členom zakona.

Zgornja določba ni skladna z drugim odstavkom 55. člena. UZ naj se izdelava za vsa večja naselja oz. naselja, ki imajo pomembnejšo vlogo v omrežju naselij.

(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.

Komentar: ni jasno, kakšna bo pozicija takega samostojnega OPP napram RPP.

Ali bodo potem mestne občine sploh zainteresirane za izdelavo RPP, saj bodo svojo »prostorsko strategijo« že imele?

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

Komentar: Zakaj ne za mesta? Kaj so mestne občine v prostorskem načrtovanju? Seznam mest ali pa vsaj jasna merila za določitev mest bi morala vsaj za namen

prostorskega načrtovanja določiti SPRS ali drug državni prostorski dokument. Nanje bi morala biti vezana druga določila.

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~~ je sestavni del Regionalnega prostorskega plana in/ali občinskega prostorskega plana za ~~večja~~ naselja do nivoja središč lokalnega pomena in za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta nasprotujočih dejavnosti to potrebno, in je strokovna podlaga za izdelavo prostorskih načrtov.

Komentar: Določilo je nujno, zagotavlja, da bodo UZ strokovno pripravljene.

Potrebno je določiti, kdo izdelava UZ (interdisciplinarna skupina pod vodstvom pooblaščenega prostorskega načrtovalca - to je treba ustrezno popraviti tudi v ZPAI), da bo zagotovljena strokovnost, enako velja tudi za strokovne podlage (kdo jih izdeluje...).

(3) Urbanistična zasnova na podlagi analize stanja prostora in razvojnih potreb ter opredeljenih ciljev 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);
- zeleni sistem in zasnovo javnih površin;
- usmeritve za urbanistično, krajinskoarhitekturno in arhitekturno oblikovanje;
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine;
- program ukrepov za izvajanje.

Komentar: Kakšna je vloga urbanistične zasnove v sistemu – je strokovna podlaga? Potrebno bi bilo narediti navezavo na OPN, vsaj za določitev območij za dolgoročni razvoj naselij. Ni jasna pojavnost (vloga in oblika) UZ in KZ - je to akt, priloga, strokovna podlaga, sestavni del RPP in OPP? Predlagamo, da sta obvezni strokovni podlagi za določena naselja in krajinska območja (kriterije naj določi podzakonski akt), vsebina pa se kot bolj ali manj zaključena celota oz. "poglavje" vnese v RPP/OPP. Ni smiselno, da sta UZ in KZ samostojni dokument (s tem bi bile relacije med dokumenti zelo kaotične) in tudi naj ne nadomeščata delov RPP/OPP, pač pa se vgradi v nune vsebine (v delih, ki določajo prostorski razvoj oz. urejanje prostora za večja naselja in posamezne krajinska območja).

UZ in KZ sta seveda smiselna na planski ravni (ravni zasnov in usmeritev), vendar je hkrati treba zagotoviti operativne/izvedbene vsebine in njihov prenos v hierarhično nižje ravni načrtovanja. Usmeritve za navedene vsebine naj bodo torej konkretne/prostorizirane in ne splošne/pavšalne, poleg prostorskih pa naj navedeta tudi usmeritve za organizacijske in pravne ukrepe ter za upravljanje prostora – obravnavanih mest in krajinskih območij.

56. člen (krajinska zasnova)

(1) Krajinska zasnova iz 49. in 54. člena tega zakona je sestavni del Regionalnega prostorskega plana in/ali občinskega prostorskega plana ter predstavlja osnovo za pripravo prostorskih in upravljavskih načrtov. je namenjena je usmerjanju in podrobnejši

določitvi prostorskega razvoja **in varstva** na posameznih območjih **v krajini, 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,
- **kjer se načrtuje sanacija degradiranih območij ter**
- **za širša zavarovana območja po predpisih s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine, območja prepoznavnosti ter območja, ki so določena z RPP.**

Komentar: Ne gre za to, da bi se KZ izdelovala za območja, kjer se načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na našeta območja, gre za to, da se s KZ načrtujejo našeta območja in ureditve! Zgoraj napisana določila bi pomenila, da se KZ ne bi pripravljala, jasno je treba opredeliti obvezo. Predvsem to velja za širša zavarovana območja po predpisih s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine, načrte upravljanja po teh predpisih pa je treba opredeliti kot instrument aktivnega izvajanja KZ.

(2) Krajinska zasnova se obvezno pripravi na osnovi strokovne podlage.

Komentar: Določilo je nujno, zagotavlja, da bodo KZ izdelane na osnovi analiz stanj, potreb, problemov in da bodo konkretne in ne le copy/paste poglavja v RPP/OPP.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli zlasti:

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

57. člen

(pripravljaavec 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.

Komentar: zgornji stavek bi moral veljati za VSE prostorske plana in prostorske akte in za številne strokovne podlage. Zato naj se napiše bodisi pri vseh planih/aktih/SP bodisi enkrat samkrat in naj velja za vse primere.

(3) Občina ~~lahko~~ za izdelavo občinskega prostorskega plana ali njene posamezne sestavine ali strokovne podlage ~~pooblasti naroči~~ pri zunanji ~~ih~~ strokovnjaki ~~ih~~.

Komentar: Gre za NAROČILO in ne POOBLASTILO!

Od MOP pričakujemo resno analizo in poglobljeno razpravo o gornjem določilu, saj dejansko pomeni, da občina prednostno pripravlja plan sama. Ta možnost bi morala biti izjema in ne pravilo; glede na kadrovske zasedbe občin je to lahko zelo problematično oz. bo vprašljiva kakovost OPP v večini občin. Analiza mora vključevati organizacijske, strokovne in finančne posledice za vse deležnike v procesu urejanja

prostora, kakor tudi posledice v kakovosti OPP in v prostoru, ki jih takšna sprememba koncepta izdelave aktov prinaša.

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 **se pozovejo, da** lahko v 30-dneh podajo svoje predloge, pripombe, mnenja in smernice **ter strokovne podlage za zadeve, ki so v njihovi pristojnosti**.

Komentar: nujen je poziv za pridobitev smernic; mnogi nosilci ne bodo mogli slediti vsem občinam, kdaj je kje posamezna objava; omogoča izigravanje NUP.

Nujno je treba zahtevati tudi posredovaje strokovnih podlag NUP-ov. V tem kontekstu je verjetno pričakovati velike zamude - tako naj bi npr. MKGP po zakonu o kmetijskih zemljiščih posredoval SP za TVKZ v nekaj mesecih po sprejetju sklepa o začetku priprave OPN...

(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.

Komentar: kje je predstavljen postopek priprave in sprejemanja OPP? Dopolniti. Zakaj nista omenjeni fazi javne razprave in priprave stališč do pripomb iz javne razprave?

Med deležnike po tem zakonu ne sodi (neorganizirana) javnost. Za OPP torej sploh manjkajo določila glede vključevanja take javnosti / posameznikov.

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

Komentar: ali gre za predhodno mnenje ali za soglasje Komisije?

(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.

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.

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.

Komentar: Manjka državni prostorski red, skladno s 30. Členom morajo prostorski akti biti skladni z njim.

Ali niso to prostorski načrti? Zakon v uvodnem členu pravi, da določa "vrste prostorskih planov in prostorskih načrtov". Ali ne bi bilo smiselno, da se prostorski akti delijo na prostorske plane in prostorske načrte?

Možno je, da zakonodajalec loči prostorske akte, ki se sprejmejo z odlokom ali uredbo, in druge »dokumente«, ki se ne sprejmejo z odlokom ali uredbo – treba pa je navesti, s čim se ti sprejmejo (s sklepom Vlade, s sklepom OS?).

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

Komentar: če RPP ne bodo sprejeti v zelo kratkem času, je to nesprejemljivo in zanesljivo nova ovira pri umeščanju ureditev državnega pomena.

(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.

(5) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave vseh prostorskih aktov in vse druge dokumentacije, potrebne v postopkih njihove priprave.

Komentar: s tem novim odstavkom se nadomesti takšno določilo pri DPN, pri nekaterih aktih pa manjka.

Treba je tudi določiti, ali lahko na enem območju veljata dva prostorska akta (npr, 2 DPNja, 2 OPPNja, DPN in OPPN in da je možen sklic na določila odloka ali grafike).

xxx. člen

(postopek priprave prostorskih aktov)

Če ta zakon ne določa drugače, se PA pripravijo po postopku:

~.....

Komentar: postopki priprave in sprejemanja prostorskih planov in aktov so navedeni v več členih; praviloma so si zelo podobni, v poglavju o celovitem umeščanju pa bistveno podrobneje. Smiselno bi bilo določiti osnovna pravila v enem samem členu, pri posameznih vrstah PP oz. pa naj se po potrebi navedejo posebnosti.

V vseh postopkih naj se predvidi seznanitev javnosti s spremenjenimi rešitvami po javni razgrnitvi, če zaradi sprejetih stališč do pripomb pride do večjih sprememb, kot že navaja osmi odstavek 83. člena.

Komentar: Glede DPPN: ali je res treba uvajati povsem nov PA, torej DPPN? menimo, da bi bilo združevanje postopka načrtovanja in dovoljevanja mogoče zagotoviti že samo s posebnim postopkom, vsebinske posebnosti PA v takem postopku pa bi lahko določili v podzakonskem aktu. S tem bi precej razbremenili ta zakon.

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 sproizvodnjo 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 m³,
 - skladišča utekočinjenega zemeljskega plina z zmogljivostjo vsaj 10.000 m³,
 - skladišča fosilnih tekočih goriv z zmogljivostjo vsaj 30.000 m³,
 - skladišča utekočinjenega naftnega plina s kapaciteto vsaj 10.000 m³.
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 m³.
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 m²,
- 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.

Komentar: Smiselno bi bilo omogočiti diskrecijo v smislu "in druge prostorske ureditve, ki se izkažejo kot smiselne in jih potrdi Komisija Vlade RS za prostorski razvoj". Lahko se namreč pojavi prostorska ureditev, ki je po logiki državnega pomena, pa je formalno ne bi bilo v gornjem seznamu.

Ali vrste prostorskih ureditev ne spada v podzakonski predpis?

(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.

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~~ **ugotovitvah** o sedanjih ter strokovno utemeljenih prihodnjih potrebah v prostoru, **ter ugotovitvah** o ~~poznavanju~~ razvojnih in varstvenih interesih ter zmožnostih prostora.

(2) Pri pripravi prostorskih aktov in njihovem spreminjanju in ~~dopolnjevanju~~ **dopolnjevanju** 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.

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.

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, **tako da se zagotovi čim boljša razumljivost.**

(3) Prostorski akti se izdelajo v digitalni obliki, arhiviranje in vpogled vanje pa se zagotavlja v digitalni in 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;
- [stališča do pripomb](#)
- okoljsko poročilo, če je bilo izdelano.
- [elaborat ekonomike](#)
- [mnenje izdelovalca PA \(opcijsko\)](#)

Komentar: V izhodiščih piše: Spremljanje in analiza stanja prostora – v prilogi je samo prikaz stanja. Zahtevati je potrebno tudi analizo trendov v prostoru.

Če prikaz stanja prostora, na podlagi katerega danes upravna enota vključuje soglasodajalce v postopku izdaje GD, nima normativnega učinka, potem tega ne more uporabljati za ta namen. Na podlagi česa naj torej upravna enota vključuje nosilce? PIS?

Ali je povzetek za javnost potreben za vse faze PA ali samo za javne razgrnitve?

Med priloge dodati tudi elaborat ekonomike (4. odstavek 101. člena).

Predlagamo, da priloge niso sestavni del mape PA, temveč spisa postopka.

Opcijsko se doda tudi mnenje izdelovalca - naj se uvede zaradi sledljivosti/obrazložitve sprejetih rešitev v PA - za primer, ko izdelovalec MORA upoštevati navodila in stališča občine, lahko tudi amandmajske spremembe PA ob sprejemanju, ki so v nasprotju s pravili stroke ali zakonov.

(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/opis rešitev/ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom, 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) **Obvezne** Priloge prostorskega akta z izjemo okoljskega poročila, če je izdelano, niso njegov sestavni del in nimajo normativnega učinka.

Komentar: Načelno se je z zadnjim odstavkom moč strinjati, vendar je zadeva glede stanja prostora in OP vprašljiva. Posamezna določila se pogosto nanašajo na območja (predvsem varstvena), ki so prikazana v stanju prostora. Se bodo zaradi tega ta območja prikazovala nekje v grafičnem delu akta? Pri OP (če bo ostal tak kot sedaj) bo to pomenilo, da se bo še bolj kot sedaj uredbe in odloke obremenjevalo z ukrepi varstva okolja, določili glede monitoringa in podobnim. Smiselno bi torej bilo vendarle uvesti smiselno normativno zvezo na nekatere priloge.

Enak pomislek je pri obrazložitvah in utemeljitvah - v tem tekstualnem delu so obrazložitve ureditev in uporabljenih oblikovnih pogojev, kar pomaga pri razumevanju odlokov, ali kakorkoli se bo to zdaj imenovalo.

Predlagamo da se povzetek za javnost naredi samo za javne razgrnitve in predhodne faze, ko je javnost vključena v sam postopek, ni pa smiselno za faze predloga in usklajenega predloga ter sprejetega PA.

Ker se PA sprejme le z odlokom, katerega vsebina je določena v 67. členu, se postavlja vprašanje, kje in v kakšni obliki bodo napisana določila urejanja prostora (npr. PIP), tolerance, etape.... ?

V več členih preveriti uporabo izrazov akt in uredba ali odlok ter jih enoumno opredeliti.

Katere vrste oz. nivo strokovnih podlag je predviden za posamezne P? Določiti v pozakonskem predpisu!

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.

Komentar: Ali je zakonodajalec preveril izvedljivost te obveze. Prostorski akti so stari, pretežen del občin ima še akte iz 70 in 80 let. Meje območij se prekrivajo. Prav tako še veljajo Prostorski ureditveni pogoji v primeru, če še ni sprejet Občinski prostorski načrt občine. Definirati podrobneje za katere akte se pripravi

67. člen

(tekstualni del, sprejem in objava prostorskega akta)

Komentar: Ime člena govori o postopku, vsebina člena pa o uredbi/odloku. Člen govori le o objavi PA z Uredbo ali odlokom, niti uredba niti odlok s to vsebino ne moreta biti tekstualni del PA.

(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.

Komentar: prvi stavek ni jasen. Ali se PA sprejme z uredbo/odlokom ali vsebuje tekstualni del, ki je uredbo/odlok? Doslej je veljalo, da je uredba/odlok pisni del. Če ni, kaj pa potem je tekstualni del PA, o katerem govori 64. člen? Razjasniti je potrebno, kakšno obliko akta odda izdelovalec in je njegova odgovornost (načrt) in kaj je v pristojnosti občine in je njena odgovornost (odlok).

(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.

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.

Komentar: Zakaj je treba omenjati spremembe aktov? Saj so tudi spremembe aktov akti...

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.

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.

Komentar: Ali je potrebno pooblastilo?

(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.

Komentar: Ali je res nujno, da osebni podatki, ki so pomemben element pri načrtovanju iz vidika lastništva, niso javni?

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 **prostor**, 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.

Komentar: Nerazumljivo je, da zakonodajalec najprej ne pomisli na prostor, torej tisto vsebino, ki je osnovni predmet tega zakona.

(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.

Komentar: Kaj pa v primeru, če ga samo ne sprejme v zakonsko predpisanem roku in ni v prvem odstavku sprejetih posledic? Ali akta torej občina ne sprejme in ni nobenih posledic?

Država naj v sklepu o nadomestnem ukrepanju predpiše tudi roke, torej ga časovno omeji.

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 vlaga 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 vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega akta.

(4) Poleg oseb iz prejšnjega odstavka je tožnik lahko tudi nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če vlaga 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.

Komentar: Kako se dokazuje »sodelovanje CI«? Mogoče gre za spremembo po razgrnitvi in CI ni zaznala kršitev.

Člen je nepopoln, saj ne opredeljuje, v zvezi s čim in pod kakšnimi pogoji se lahko oseba, katere koristi zadeva prostorski akt, pritoži. To lahko privede do številnih neutemeljenih tožb tistih oseb, ki bodo, na primer, nezadovoljne z rešitvami svojih

individualnih pobud za spremembo namenske rabe zemljišč. Čeprav bodo takšne tožbe velikokrat rešene v korist pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta, se bodo zaradi njih trošili čas, energija in denar ter obremenjeval sodni sistem.

Razen tega je participacija javnosti v postopku priprave prostorskih aktov predvidena ravno zato, da morebitni prizadeti povejo svoje pripombe

Komentar: Verjetno ena ključnih in temeljnih novosti v tem zakonu. Po eni strani potrebna, saj pravna varnost posameznika glede na neposredne posledice prostorskih aktov, res ni ustrezna. Po drugi strani pa se bojimo, da bo glede na vsebine in posledice prostorskih aktov in število deležnikov število upravnih sporov nešteto. Kako bo to vplivalo na prostorsko načrtovanje nasploh? Ali je mogoče bolj natančno vsebino in obseg upravnih sporov? Vprašanje odgovornosti? **O tem členu je treba opraviti široko strokovno razpravo, tudi s strokovnjaki s področja prava! Če takšne razprave ne bo, je treba člen odstraniti.**

Težavam bi se država lahko elegantno izognila, če bi že vendar vzpostavila ustrezno nadzorno službo, s primerno številčno delovno ekipo, kot jo poznajo vse civilizirane države, to pa je ustrezna INŠPEKCIJA; potrebujemo OKOLJSKO inšpekcijo, ki bi nadzirala ustrezno upoštevanje predpisov in direktiv s področja varstva okolja v PA, ter URBANISTIČNO inšpekcijo (ki nadzira izvajanja PA) in bolj podprto (strokovno in kadrovsko) GRADBENO inšpekcijo, ki bi delovale tudi na poziv »civilnih iniciativ«.

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 **ter varstva kmetijskih zemljišč in gozdnogospodarski načrti.**

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

Komentar: Tudi v postopkih priprave sorodnega predpisa, ki vsebuje elemente prostorskega načrtovanja, je treba smiselno slediti standardom vključevanja javnosti, kot jih predpisuje ta zakon.

Sorodni predpisi sploh ne bi smeli vplivati na izvedljivost prostorskih ureditev, določenih z izvedbenimi prostorskimi akti. "Kolikor je potrebno za doseg namena sorodnega predpisa" lahko pomeni tudi toliko, da prostorska ureditev ne bi bila izvedljiva ali bi to pomenilo nerazumno visoke stroške. Sorodni predpisi lahko povzročijo le neke minorne prilagoditve ali ukrepe.

(3) Pripravljavec sorodnega predpisa mora seznaniti **državo in** 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.

Komentar: nujno je medsebojno usklajevanje NUP in tudi občin pred sprejemom sorodnih predpisov.

(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).

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.

2.1. Namen in vsebina DPN

75. člen (namen DPN)

(1) DPN je namenjen načrtovanju prostorskih ureditev državnega pomena, katerih izvedba je **lahko** 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~~ za projektno dokumentacijo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Komentar: celostne obravnave ni mogoče zagotavljati, če prostorska ureditev državnega pomena sega izven območja sprejetega RPP. Glej tudi pripombe k členom o RPP.

Zakaj samo v tem PA omenjati podrobnejšo projektno obdelavo? To velja za vse PA., razen DPPN oz. za primere združenih postopkov prostorskega načrtovanja in dovoljevanja.

76. člen (vsebina DPN)

- (1) DPN v **grafičnem delu in v uredbi 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.
 - **bistvene pogoje za načrtovanje na lokalni ravni (določitev namenske rabe prostora v OPN)**

Komentar: poleg načrtovane prostorske ureditve je potrebna določitev namenske rabe prostora ali vsaj **usmeritve** za prikaz NRP v OPN.

Iz tega člena je mogoče razbrati, da DPN zgolj izbere najustreznejšo varianto in zanjo določi PIP-e, kar ni ustrezno, poleg tega ni skladno z določili zakona v nadaljevanju, ki govorijo o postopku priprave DPN in pridobivanja mnenj NUP.

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

Komentar: če se doda 5. odstavek, 60. člena, se ta odstavek črta.

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 omilitev 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.

Komentar: Čudna dikcija. Vsakršno mejo je mogoče prikazati na ZK. Ali je namen te dikcije zahtevati, da se meje DPN prilegajo mejam ZK, in če, katere verzije? Praksa kaže, da se v geodetskih načrtih praviloma ZK **NE** napne na geodetski posnetek, pač pa samo navede obseg razhajanj. Poleg tega se ZK stalno spreminja in prilagajanje zahteva ogromno nepotrebne dela. Meja ureditvenega območja DPN mora biti pred sprejemom DPN urejena.

Negativni vplivi načrtovane prostorske ureditve niso dovoljeni. Čuden zapis tega člena, tega odstavka.

(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.

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,
- gre za prostorske ureditve s področja varovanja pred naravnimi in drugimi nesrečami (npr. visokovodni nasip/zid),
- 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.

Komentar: v območju veljavnega DPN je mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje za kakršnekoli prostorske ureditve (brez CPVO) in mnenju...? To določilo bo zlorabljeno -

na ta način se lahko za vsaki posamezni objekt pridobi GD in tako na koncu za nekakšen celotni kompleks, ki bi moral biti podvržen seznanitvi z javnosti (podajanje pripomb...)

V povezavi s 87. členom (revizija DPN) - za čisto nove prostorske ureditve je dovolj dobiti mnenje upravljavca/investitorja in mnenjedajalcev, za "odpravo napak" pa se mora sprejeti Uredba na Vladi?

(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.

2.2. Postopek priprave DPN

Komentar: Pozdravljamo, da se DPN ohranja v sedanjih obliki, vsebini, podrobnosti in postopku (torej se ne konča s študijo variant, kot je bilo to predvideno v osnutku zakona oz. z uredbo o najustreznejši varianti, pač pa se konča z uredbo o DPN). Torej ostane sedanji sistem, ki je povsem uveljavljen in znan, ko izboru PNV sledi podrobnejše prostorsko načrtovanje v podrobnosti in vsebini vse do sprejema uredbe).

Predlagamo pa, da se namesto uvedbe DPPN kot druge, posebne vrste PA predvidi možnost posebnega postopka priprave DPN in prilagojene - razširjene vsebine DPN – npr. že pridobitev OVS pred sprejetjem uredbe o DPN in se na ta način uvede združeni postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja (bistveno boljši izraz, ki naj se uporabi namesto »celovitega umeščanja« - glej nadaljnje pripombe).

Splošna opomba k členom o OPN in DPPN: ta del zakona je brez potrebe obdelan zelo neprimerljivo s preostalimi vsebinami, kar povečuje nekonsistentnost zakona. Marsikaj sodi v podzakonski predpis.

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.

Komentar: okoljsko presojanje za posamezne ureditve državnega pomena v regionalnem prostorskem planu večinoma ni izvedljivo, ker običajno DPN sega v več regij. Poleg tega je tudi veliko vprašanje, koliko teh ureditev bo ustrezno sprojektiranih za potrebe RPP. Kdo bo naročil izdelavo SP?

Menimo, da bi se moralo prostorsko umeščanje ureditev državnega pomena izvajati prvenstveno na način in z vsebinami, kot so določene za ŠV in le izjemoma npr. z akcijskim programom – zakaj uvajati nove, ne-prostorske dokumente in načine?

(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.

Komentar: takšno določilo je tudi v veljavni zakonodaji; preveriti, ali je bilo določilo kadarkoli do sedaj uporabljeno; če ni, potem odstavek brisati.

(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 [na poziv](#) 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 [ali presojo vplivov na okolje](#) ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

Komentar: nesprejemljivo je opredeljevanje do variant, ker se to dogaja že sedaj, da se opredeljujejo NUP, ne da bi na primer ti pregledali okoljsko poročilo.

Kaj če v 30 dneh ne bo odziva NUP? Se upošteva molk organa?

(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.

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) Pripravlavec pripravi ter z investorjem 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.

Komentar: Ali je kakšen poseben razlog, da se terminski plan, ker govorimo o planiranju aktivnosti nadomesti z izrazom časovni načrt ?

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.

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 družbene 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.

Komentar: nesprejemljivo, ker razen morda cest nobena državna prostorska ureditev (ki je pomembna za državo) nikoli ni sprejemljiva v lokalnem okolju; nujno je upoštevati širšo družbeno sprejemljivost.

(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) Pripravljavec 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 pripravljavec 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.

Komentar: preurediti člen tako, da bo predvidena potrditev variante s sklepom Vlade RS.

Določiti, kaj je sprejemljiva varianta (2. odstavek) in kaj je izvedljiva varianta (4. odstavek)

Jasno določiti kdaj je sprejemljiva varianta, kaj je izvedljiva in kdaj upravičena, kdo jo potrdi?

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. [Podrobnejše idejne rešitve in druge potrebne strokovne podlage se določijo v Pravilniku o projektni dokumentaciji in v GZ.](#)

(2) Pripravljavec 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) Pripravljavec 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) Pripravljavec 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 dovoljena.

(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.

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) Pripravljavec zagotovi objavo predloga DPN z okoljskim poročilom v prostorskem informacijskem sistemu. Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave [na poziv](#) 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.

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.

Komentar: druga alineja ni jasna: ali se v uredbi navaja sestavne dele ali se napiše vsebino.

(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.

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 pripravljavca 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 pravih civilnega prava.

Komentar: celoten 4. in 5. odstavek bi morala biti v 82. členu; dostop na zemljišča mora biti omogočen na podlagi izbora najustreznejše variante; izvedba geoloških in arheoloških raziskav lahko odločilo vplivajo na dokončno lokacijo DPN; po sprejemu uredbe vlade spremembe DPN niso več mogoče; za dostop na zemljišče pa je na voljo razlastitev ali omejitev lastninske pravice.

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..

Komentar: dopolniti, npr. če gre za prenehanje veljavnosti

V povezavi z 78. členom (dopustne dodatne prostorske ureditve) - za čisto nove prostorske ureditve znotraj veljavnega DPN je dovolj dobiti mnenje upravljavca/investitorja in mnenjedajalcev, za "odpravo napak" pa se mora sprejeti Uredba na Vladi?

Predvideti je treba rešitve za preprečitev ekscesov, kakršen se je pojavil v obliki prostorsko povsem neprimernih PHO ob AC (dimenzioniranje in oblikovanje PHO v postopku priprave DPN je bilo rezultat podrobnih strokovnih podlag, povečanje njihovega obsega n dimenzij pred leti pa je potekalo povsem zunaj prostorsko-načrtovalskih preverjanj in postopkov, kar je glede na učinke v prostoru nesprejemljivo! Velja tudi za druge ukrepe iz naslova vzdrževalnih del v javno korist – nekatere je treba zaradi velikih vplivov na PROSTOR (ne samo na okolje«) nujni prostorsko preveriti in prilagoditi!

(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.

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.

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~~ **30** 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.

Komentar: skrajšati rok!

(5) Če vlada soglaša 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.

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.

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.

Komentar: OPN določa tudi pogoje za druga posege v prostor, za katere niso gradnja.

92. člen (vsebina OPN)

(1) Z OPN se v **grafičnem delu** določijo:

- ureditveno območje naselij,
- območje za dolgoročni razvoj naselij,
- druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve iz 25. člena tega zakona,
- **posamična poselitve**
- območja, za katera se pripravijo OPPN, ter usmeritve in pogoje za njihovo pripravo, **kriteriji, ki določajo, za katera območja je potrebna izdelava OPPN**
- območja, za katera se izvede lokacijska preveritev, ter usmeritve in pogoje za njeno izvedbo
- območja namenske rabe prostora **vključno s trajno varovanimi kmetijskimi zemljišči** in
- **trajno varovana kmetijska zemljišča po predpisih s področja kmetijskih zemljišč**
- prostorske izvedbene pogoje.

Komentar: glej komentar k 97.členu in k 123. členu.

(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.

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;
- **smotne izkoriščenosti komunalne opreme;**

Komentar: Urbana oz. komunalna ekonomika mora biti eden od kriterijev. Seveda ne prevladujoč, vendar pa je treba pri določanju mej upoštevati ključne tri vidike trajnostnega razvoja: prostorsko-okoljskega, družbenega in ekonomskega.

- 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.

Komentar: definicija ni enaka / skladna z definicijo v pojmovniku v 3.členu. Ali torej UON obsega tudi nezazidana stavbna zemljišča ali samo območje obstoječega naselja (pozidana zemljišča, izvedeni parki, trgi idr.)?

Manjkajo nezazidana stavbna zemljišča.

Smiselno bi bilo, da je v določitev območja naselja vključena tudi urbanistična zasnova, če je izdelana.

Videz strnjivosti ni dovolj jasen termin.

Komentar: Ali so v ureditveno območje naselja vključena tudi zemljišča, namenjena za širitev naselja? Dopolniti. Konkretizirati status nestavbnih zemljišč v UON! Ali imajo npr. kmetijska zemljišča v UON omejene pogoje gospodarjenja? Ali je to skladno z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča? Kako teče npr. promet s takimi zemljišči – ali po pravilih za kmetijska ali kako drugače?

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.

Komentar: nedosledno: kaj pomeni, da so v območju za dolgoročni razvoj zemljišča, ki večinoma še niso namenjena poselitvi – ali so že namenjena (in so stavbna zemljišča) ali še niso.

Kakšen status imajo takšna zemljišča, stavbna ali nestavbna, ni definirano.

Kaj je s temi območji – velja kakšna omejitev, npr. za agromelioracije, stalne nasade ...?

Ima taka opredelitev kakšen rok?

Se lahko urejanje določi po fazah – pri čemer je zaključenost prve faze pogoj za odpiranje naslednje ...?

Smiselno bi bilo, da je v določitev območja za dolgoročni razvoj naselja vključena tudi urbanistična zasnova, če je izdelana.

Kako se prikaže, na zemljiški kataster natančno? Ni jasno razmerje z UO naselja in z okvirnim območjem naselja (v OPP).

Ali se za območja za dolgoročni razvoj naselij predvidi izdelava OPPN (ali so stavbna zemljišča)? Kako se rešujejo?

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.

Komentar: Jasno je treba zapisati, katera določila lahko OPPN spreminja v odnosu do OPN in katera ne (splošne PIP, PIP vezane na rabo,...) Iz dosedanje pravne prakse izhaja, da se z OPPN določil OPN ne sme spreminjati!

- Do sprejema OPPN se za njegovo območje urejanja v OPN določijo PIP, ki se morajo upoštevati.

- Za izdelavo OPPN se določijo usmeritve in pogoji za izdelavo predvsem glede namenske rabe prostora in dopustne izrabe - usmeritve niso obvezne, pogoji pa naj bi bili obvezni. OPPN namensko rabo lahko spreminja, torej upoštevanje namenske rabe ne more biti pogoj, ali je faktor izrabe podan kot usmeritev ali obvezen pogoj?

- ...ter druge usmeritve vezane na PIP: to so le usmeritve in te ne smejo biti obvezujoče; če bi bile obvezujoče, ni treba izdelovati OPPN, ker je že vse določeno - usmeritve pogosto onemogočajo celovite rešitve, ker se le z OPPN in strokovnimi podlagami prostor detajlno analizira glede na konkreten prostorskoarhitekturni problem in iz analiz izhajajo rešitve, teh analiz v fazi OPN ni bilo izdelanih

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.

Komentar: treba je razrešiti problem toleranc zaradi odstopanj med izrisom namenske rabe zemljišč na zemljiškem katastru in določitvijo v naravi. Problematičen je tudi izpis lokacijske informacije, kjer se (kot s dogaja v praksi) uporablja preveliko natančnost in pogosto stranka ne dobi jasnega odgovora na vprašanje, če in kaj in kako lahko zgradi.

Dosledno je potrebno upoštevati člen XX, ki je dodan za 16. Člen.

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.

Komentar: Odločno nasprotujemo nameri, da se v prostorskem aktu (OPN) posamični poselitvi stavbna zemljišča ne določijo oz. da se ukinejo. Ta rešitev negira večletno strokovno delo ob pripravi večine OPN, ko se je na podlagi strokovnega dela in preverjanj na terenu končno uredila opredelitev namenske rabe prostora. Ravno z opredelitvijo stavbnih zemljišč za razpršeno poselitev/gradnjo se lahko prepreči še nadaljnje razvrednotenje krajine, primestnih območij in podeželja, ki je bilo v zadnjih desetletjih povzročeno tudi z nekontroliranim dovoljevanjem gradnje zidanic idr. razpršenih objektov.

Določba ni skladna z osnovnim namenom prostorskega akta, ki določa merila in pogoje za posege v prostor. V prostorskem aktu morajo biti določena in razvidna VSA stavbna zemljišča. Vodenje evidence stavbnih zemljišč naj bo zgolj dodatek, nikakor pa ne sme nadomestiti prostorskega akta.

Namenska raba je predpisana raba površin in objektov in določa namen, za katerega se zemljišča uporabljajo. Ali je zaselek npr. 8 hiš po namenski rabi kmetijsko zemljišče, namenjeno kmetijski pridelavi? Pozidana zemljišča niti po namenski rabi niti po dejanski rabi niso kmetijska zemljišča.

Komentar: Zaradi takega določila imamo že danes v praksi nepremostljive težave, še posebej v fazi pridobivanja različnih dovoljenj za posega na takih zemljiščih. Predlagamo, da se gradbene parcele k obstoječim objektom posamične poselitve določijo tudi kot stavbna zemljišča z namensko rabo prostora, ne pa le v evidenci stavbnih zemljišč.

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 prestavitev 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.

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

(1) V OPN se za **javne površine**, 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 **krajinsko arhitekturne** rešitve pridobijo z javnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne **krajinsko 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.

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.

Komentar: splošne smernice iz prostorskega reda - NUP (32. točka 3. člena) konkretizirajo določbe predpisov s svojega področja za potrebe PA - prostorski red mora biti sprejet takoj z zakonom, ali se OPN lahko začne izdelovat brez splošnih smernic?

Ali so izhodišča samo v tekstualni obliki ali tudi v grafični?

(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.

Komentar: Ali se OPN lahko izdelata brez sprejetega RPP ali OPP? ... Ohranijo se že uveljavljeni pojmi - osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog, "pobuda" za pripravo osnutka in "pripombe" na javni razgrnitvi.

Ali se izhodišča morda objavijo v prostorskem informacijskem sistemu??? V kakšni obliki je potrditev stališč (grafično, tekstualno, samo povzetek izhodišč, damo izjava o potrditvi?) iz 102. člena?

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.

Komentar: Zakaj se to imenuje 'elaborat ekonomike OPN'? Zakaj ne 'elaborat opremljanja stavbnih zemljišč'? Poleg tega bi bilo treba na ravni OPN na enak način opredeliti tudi ostalo javno (družbeno) infrastrukturo, predvsem s področja šolstva ... Navesti ga je treba med obveznimi prilogami.

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.

Komentar: Na kateri oz. kakšne postopeka se nanaša druga alineja? skrajšanega ni, pri reviziji ni sklepa

Potrditev izhodišč - v kakšni obliki? to verjetno ni celotno gradivo izhodišč? ali so izhodišča kje objavljena, kje jih vidijo NUP, da lahko podajo konkretne smernice?

Problem je zamujanje NUP, kaj če v 30 dneh ne podajo konkretnih smernic? Če občina zaprosi zanje, potem jih potrebuje in morajo podati smernice, ne more se odgovornost preložiti na izdelovalca, da mora spoštovati predpise. Rok za poziv k dopolnitvi vloge naj bo opredeljen. **Predlagamo uvedbo molka organa.**

(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 24 14 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Komentar: skrajšati rok. Vsebina, ki se nanaša na CPVO, postopkovno ni skladna z resorsko zakonodajo.

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.

Komentar: Treba je zagotoviti, da se v OPN ne prepisujejo omilitveni ukrepi iz OP, ki v prostorski akt ne sodijo. Vsebine mora ustrezno pripraviti izdelovalec OP in potrditi sektor CPVO. V kolikor so zahteve NUP vztrajne in neutemeljene, posreduje Ministrstvo.

104. člen (delo z osnutkom OPN)

Komentar: neprimeren izraz, naj ostane jasno določena faza - dopoljen osnutek

(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 upoštevani 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.

(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 in podajo pripombe, če ugotovi, da ima okoljsko poročilo pomanjkljivosti..

(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 seznanja 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.

Komentar: javnost ne more podajati pripomb na mnenja? temveč na predvidene prostorske ureditve.

(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.

Komentar: Treba je zagotoviti roke in striktno vzpostaviti molk organa, tudi za postopek CPVO. Pri tem (in pri vseh primerih molka organa) je treba jasno napisati, da v primeru molka organa nosi odgovornost NUP in ne prostorski načrtovalec ali pripravljavec.

Čemu se sploh ukinja faza »dopoljen osnutek«? Poimenovanje je res neposrečeno, ampak ponovno spreminjanje terminologije bo najbrž vneslo predvsem zmedo. Glede

na prakso bo od osnutka do JR prišlo do kar velikih sprememb, predvsem pa bistveno večjih kot pa od JR do faze predloga.

Nemogoče je, da občina zavzema stališča na pripombe, ki jih javnost da na mnenja ministrstva. Če se dovoli dajanje mnenj in pripomb javnosti na mnenja in odločitve NUP, naj se sistemsko določi, kdo in kako bo na ta mnenja zavzimal stališča in kako bodo ta stališča vplivala na mnenja in odločitve NUP.

Poleg tega pa še:

- ohrani naj se poimenovanje 'pobude' (za pripravo osnutka) in 'pripombe' (na javni razgrnitvi),
- ohrani naj se poimenovanje osnutek (za prva mnenja) in 'dopolnjen osnutek' (na javni razgrnitvi),
- ni potrebno preimenovanje enakih faz, kot jih ima ZPNačrt, **naj se sedaj uveljavljene faze ohranijo.**

Ali je potrebno 1. mnenje, če je gradivo usklajeno s smernicami, kot izhaja iz 103. člena (krajšanje postopka)?

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,

Komentar: torej smernice niso obvezne, niti splošne, niti konkretne?

(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 **ter med svojimi in interesi državnih NUP**, 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.

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.

Komentar: Ministrstvo naj o skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora odloči takrat kot drugi NUP, na predlog v 105.člen. Faza potrditve OPN naj bo zgolj formalna in naj vsebinsko ne spreminja akta.

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.

Komentar: spremeniti oba člena; neobičajen postopek, da je po predhodnem členu OPN že javno objavljen v prostorskem informacijskem sistemu, pa še ni sprejet na občinskem svetu.

Smiselno je, da se prostorski akt zavede v PIS, s čimer dobi tudi identifikacijsko številko. Javno pa se objavi po tem, ko je prostorski akt sprejet. Takšno določilo naj velja za vse prostorske akte.

3.3. Postopek revizije tehničnih popravkov OPN

Komentar: čemu uvajati nov izraz, še zlasti, ker ima zelo uveljavljen drug pomen?

108. člen (revizija tehnični popravek 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;
- obrazložitve in tolmačenja, za katere se z uporabo izkaže, da so potrebna zaradi nejasnih oz. različno razlagajočih se določb OPNja,
- tehnično usklajitev grafičnih prikazov s posodobljenimi geodetskimi podlagami; če to ne pomeni vsebinskih posledic za urejanje prostora in pravic strank
- 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;
- razveljavitev posameznih določb oz. odpravo nezakonitosti, ki jih je ugotovila občina sama;

Komentar: Nesmiselno bi bilo, da občina ne more odpraviti nezakonitosti v svojem aktu, ki jih ugotovi sama. Take nezakonitosti bi lahko odpravljala le

preko postopka sprememb in dopolnitev akta, kar gotovo ne pripomore k izboljšanju pravne korektnosti akta.

- 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.

109. člen

(postopek priprave in sprejemanja revizije tehničnega popravka)

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.

4. poglavje: Občinski podrobni prostorski načrt

4.1. Namen in vsebina OPPN

Xxx člen

(pripravljavec, pobudnik in investitor OPPN)

Pripravljavec OPPN je Občina. Pobudnik priprave DPN je investitor, Občina ali

Komentar: zaradi preglednosti in konsistentnosti zakona naj se za OPPN navedejo enaka določila kot za DPN

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,
- širitev naselja,
- kompleksne rešitve znotraj UO naselja,
- dopolnilno gradnjo,
- 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.

Komentar: OPPN se lahko izdeluje tudi za del območja predvidenega za izdelavo z OPPN v OPN (delni OPPN), v tem primeru se za celotno območje OPPN obvezno izdelajo strokovne podlage, da se ne onemogočijo kasnejše ureditve. Če se ugotovi, da delni OPPN ni sprejemljiv, se to zapiše v OPN kot usmeritev za izdelavo OPPN.

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

Komentar: Treba je določiti, za katera območja in/ali ureditve je OPPN obvezen. Sedaj je določeno samo, v katerih V OPN treba določiti, v katerih primerih se mora izdelati OPPN.

Namesto lokacijske preveritve predlagamo skrajšan postopek in smiselno prilagojena oblika ter (manjša) vsebina OPPN.

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.

Komentar: potrebno je (v podzakonskem aktu) bolj podrobno določiti, kaj so to vplivi in povezave sosednjimi območji, ker se to določila različno tolmači na občinah in pri izdelovalcih OPPN.

(3) Če je OPPN namenjen **celoviti** prenovi dela naselja **na območju kulturne dediščine ali na delu njenega območja**, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, **se šteje kot je njegov obvezni sestavni del tudi** konservatorski načrt **za prenavo**, pripravljen skladno s po predpisih o varstvu kulturne dediščine.

Komentar: Določilo ni skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine. Skoraj v vsakem OPPN je kakšen objekt KD, pa to še ne pomeni, da je potrebno izdelati konservatorski načrt za prenavo.

Popoln nesmisel je izdelovati dva dokumenta. Vsebine, vezane na KNP morajo biti integrirane v OPPN, analitičen del KNP pa naj se izdeluje kot obvezna strokovna podlaga in naj bo v prilogi OPPN.

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

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 [ali na pobudi investitorja](#) in ni predviden v OPN, ~~ali na pobudi investitorja~~.

Komentar: potrebno je določiti, kdo preverja/sprejema pobudo! Pooblaščenici prostorski načrtovalec, občinski urbanist, župan.

Ali pri pobudi investitorja ni treba izdelati izhodišč, oziroma ali vsebina pobude že zadošča za gradivo izhodišč?

(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.

Komentar: kaj če v OPN ni potrebe po dajanju usmeritev?

kdo pripravi izhodišča? Občina? nima kadra - dodati da je to pooblaščenici prostorski načrtovalec ali občinski urbanist, ali pooblasti izdelovalca. V podzakonskih aktih določiti, kaj je vsebina izhodišč? Grafični, tekstualni del - v primerjavi s pobudo?

Gre za sklic na 95 ali 100. Člen?

(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.

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.

Komentar: preveritev ministrstva lahko pomeni podaljševanja postopka.

Ali je dopusten postopek brez 1. mnenja?

(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.

4.3. ~~Revizija~~ Tehnični popravek OPPN

Komentar: enaka pripomba kot pri OPN - čemu uvajati nov izraz, še zlasti, ker ima zelo uveljavljen drug pomen?

114. člen (revizija OPPN)

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

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 **posameznika** v skladu z regionalnim razvojnim 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.

Za spremembe namenske rabe znotraj varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture je treba pridobiti soglasje upravljalca.

Komentar: sprememba namenske rabe v varovalnih pasovih GJI mora biti nadzorovana.

Dopustne so spremembe namenske rabe prostora ne glede na določila 2. odstavka v primeru funkcionalne zaokrožitve posamezne rešitve, s tem da se spreminja le manjši del z OPN določene namenske rabe prostora (ko gre za potek ceste, oblikovanja

primerne velikosti gradbene parcele ...); gre za manjše, nekakšne redakcijske popravke.

Glede lokacijske preveritve glej pripombo k 123. členu.

(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.

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 **in grafičnim delom** 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.

Komentar: Problematično je poimenovanje, ki se reducira na podobo. Npr. vzdrževanje okolice objektov, predvsem drevja in zelenih površin je pomembno z veliko vidikov (ekološki, mikroklima, javno zdravje, urbana odvodnja ...).

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 **spremembe odloka o urejanju podobe naselij** 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;

Komentar: določiti roke!

- mora občina na **podlagi sprejetih stališč do pripomb dopolniti odlok in 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.

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, določijo občina z odlokom.

6. poglavje: Odstopanje od prostorskih aktov

Komentar: ocenjujemo kot problematično in potencialno škodljivo določbo, ker se lahko zlorabi. Dopustna odstopanja od določil prostorskega akta naj bo za vse enaka in naj jih določi že prostorski akt. Toleranca npr. do 10 %. Če je dovoljeno odstopanje v smeri »popuščanja«, bi moralo biti predvideno tudi odstopanje v smeri »zaostrovanja« - npr. da projektna dokumentacija je izdelana v skladu s PA, vendar bi bila izvedba v prostoru škodljiva. Kako zagotoviti predhodno okoljsko presojo posameznega objekta /dejavnosti, ki bi lahko določeno dejavnost/objekt dovolila ali preprečila npr. zaradi kumulativnih vplivov? Poleg tega bo zaradi realiziranih dopustnih odstopanj v PA in v samem prostoru prihajalo do zmede.

Del stroke (projektanti) se strinja z dopuščanjem odstopanj od PA, in sicer tudi izven toleranc, ki jih predvideva PA, saj PA ne more zapisati vseh toleranc za daljše časovno obdobje, zato mora biti elastičen, vendar pa mora tudi v tem primerih o teh odstopanjih odločati prostorska STROKA.

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.

Komentar: Kako se ugotavlja ali je kršen javni interes? Ali ni temu namenjen celoten postopek sprejemanja prostorskih aktov?

Potrebno je zahtevati vsebinsko preverbo celotnega območja urejanja z namenom ugotovitve, da je to posamičen primer.

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 (**vrsta dejavnosti, vrsta objekta**) 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.

Komentar: treba določiti, ali gre za 20 % od izhodiščnih pogojev ali 20 % na že dodane oz. izkoriščene tolerance.

(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~~ **bo skladna s** 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.

Komentar: Gradbena parcela ni naštetá v prvem odstavku, v drugem pa je.

Kaj pomeni odstopanje za 20% v legi?

'Nesorazmerni strošek, bistveno ne spreminja, nima večjih emisij od pričakovanih' - izredno nedoločena določila. Kaj pomeni izboljšava podobe naselja, moteč vpliv na podobo naselja ali krajine ...Metodologija dokazovanja teh navedb je povsem nejasna.

Potrebno je določiti, da se odstopanja ne smejo nanašati na vsebine, ki izhajajo iz smernic NUP.

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.

Komentar: če bo odstopanje od PA ostalo v zakonu, utemeljenost preveri pooblaščen prostorski načrtovalec ali občinski urbanist, oziroma mora biti zahtevana strokovna presoja, ne le mnenje občine.

Občina mora pridobiti pozitivno mnenje odgovornega vodje izdelave PA za individualno odstopanje (odgovorni vodja ima popoln pregled nad celotno rešitvijo in pozna razloge, zakaj so predlagane določene rešitve, zato je pristojen za odločitev, ali je sprememba sprejemljiva v območju PA.)

(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 stališč do pripomb javnosti in po pridobitvi pozitivnega mnenja odgovornega vodje PA (v primeru, da ga več ni mogoče najti zadostuje le mnenje občine) pripravi občinska služba, pristojna za urejanje prostora, predlog sklepa o odstopanjih. Sestavni del gradiva so vloga investitorja ter opredelitev do pripomb javnosti in mnenje odgovornega vodje PA.

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

Komentar: odločati mora Občinski svet.

Ali se javnost seznanj s stališči do pripomb?

(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.

(10) Občina vodi evidenco individualnih odstopanj.

Komentar: na kakšen način je zagotovljeno sodelovanje / mnenje nosilca, ki je npr v postopku priprave OPN zahteval določene PIP?

Določilo, da Občina vodi evidenco individualnih odstopanj, je nujno, ker bo prihajalo do zmede, kakšen je sploh veljavni OPN skupaj z vsemi dopuščenimi odstopanji in 2 letnim rokom njihove veljavnosti! Napisati določila, sorodna tistim za lokacijsko preveritev v 126. členu: posledice in veljavnost individualnega odstopanja.)

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.

Komentar: zgornja meja stroškov se naj prepusti občini, Kaj pa strošek izvedenca, ali je to posebej ali v tem znesku?

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

7. poglavje: Lokacijska preveritev

123. člen (namen in narava lokacijske preveritve)

Komentar: vsi dosedanja predlogi OdP so lokacijsko preveritev (ali regulacijski načrt, območja x, ...) predlagali v primerih potrebe po podrobnejših določilih, kot so v OPN in možnostih za enostavnejši postopek, kot je priprava OPPN. DOPOLNILNA GRADNJA v ta seznam ne spada! Glej pripombe na 21.člen in nesprejemljivo podobnost dopuščanja dopolnilne gradnje z razveljavljenim 29.a členom ZPNačrt. Določbe drugega odstavka so smiselne, določne prvega pa niso sprejemljive, ker dopustna gradnja, kot je določena v 21. členu na splošno ni sprejemljiva! Četrty odstavek: zakaj pogojna dopolnitev OPN? Vsebina lokacijske preveritve mora vedno postat vsebina OPN.

Lokacijska preveritev je lahko ustrezen instrument za načrtovanje na stavbnih zemljiščih v obstoječem ureditvenem območju naselja. Za območja dopolnilne gradnje, s katerim se širi UON, pa je le pogojno primerna in naj bo omejena zgolj na posege, ki so v javnem interesu! (glej tudi komentar v 3. členu).

Vendar pa bi se lokacijska preveritev lahko izvedla s skrajšanim postopkom OPPN. Predvsem glede vsebine takšnega OPPN pa imamo dve različni mnenji, ki jih v celoti navajamo spodaj:

1. Še posebej za manjša območja stavbnih zemljišč je pomembno, da se pred izgradnjo prvega objekta zagotovi red pri razmeščanju objektov, za kar je predvsem potreben načrt gradbenih parcel z določitvijo lokacij objektov in dostopov do javnega dobra ter njihovim oblikovanjem. Te elemente se prikaže v ustreznem prostorskem

aktu OPPN (kot ali regulacijskem načrtu), ki se ga sprejmem po skrajšanem postopku, podobno kot takšnem kot je predviden za lokacijsko preveritev (sprejem na Občinskem svetu).

Časovno ta lahko traja enako, rešitve so bolj strokovno preučene s strani strokovne osebe. Če je lokacija "enostavna" se lahko reši s PIP, če so potrebne preveritve, oblikovanje parcel, umeščanje objektov, oblikovanje potem je to OPPN. Lokacijska preveritev kot poseben akt ali instrument torej sploh ni potrebna, naj se omogoči posebne vrste OPPN ali posebnost v postopku priprave OPPN z namenom hitrejšega postopka in zgolj nujnih vsebin za določitev strokovno ustreznih rešitev. Gre za paralelo rešitvam oz. pripombam na državno raven (namesto DPPN zgolj posebnost v postopku priprave DPN), ki je usmerjena v čim manjšo količino različnih vrst prostorskih aktov.

2. Za vsa območja stavbnih zemljišč, na katerih je možna izgradnja več objektov in za katera v OPN ni obvezna izdelava OPPN, se izdelava enostaven OPPN (ali regulacijski načrt), ki se sprejme po skrajšanem postopku, takšnem kot je v zakonu predviden za lokacijsko preveritev. Namen takšnega načrta je zagotovitev reda, vsebina pa samo načrt gradbenih parcel, načrt komunalnih vodov in dostopov do javnega dobra, ki morajo biti načrtovani v skladu z določili o prostorskih izvedbenih pogojih iz OPN. Ostalih elementov (lokacije stavb na gradbenih parcelah, oblikovanje objektov itd.) ta načrt ne določa, ker na tem območju ostanejo v veljavi prostorski izvedbeni pogoji OPN. Zato pozicioniranje stavb na gradbene parcele, oblikovanje objektov, odmiki od meja itd. ostanejo takšni kot so določeni v PIPih OPN. Te elemente se podrobneje načrtuje v PGD in določa v gradbenem dovoljenju, tako kot se je do sedaj.

Treba je določiti (podzakonski akt), kako odločati, kdaj je potreben OPPN in kdaj zadostuje lokacijska preveritev oz. skrajšan postopek.

V OPN bi morala biti določena vsa območja lokacijskih preveritev oz. skrajšanih postopkov/oblike OPPN. Dopolnilna gradnja iz prvega odstavka bi bila pogojno (če izpolnjuje vsa prostorsko-načrtovalska merila) sprejemljiva kot instrument za hitrejše postopke reševanja zgolj gospodarskih in drugih pobud, ki so **v javnem interesu**, tudi kadar gre za opredeljevanje stavbnih zemljišč.

Upoštevati pri vseh določilih v zvezi z lokacijsko preveritvijo in dopolnilno gradnjo.

(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, **zaradi vsega tega je potrebna strokovna podlaga ali vsaj presoja** v OPN ni možno ali pa smiselno dovolj natančno določiti vseh ali nekaterih rešitev in pogojev iz prejšnjega odstavka, temveč se te določi 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.

(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 **stališč do** 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 Občinski svet** 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.

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 zavrnjen 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.

Komentar: Zgornja meja plačila se prepusti občini. Jasno napisati, ali so v tem stroški izvedenca?

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

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.

Komentar: ker gre za več parcel, pa je zgrajen le en objekt, ali po dveh letih lokacijska preveritev preneha za druge objekte, pa se spet čez tri leta izdela za drugi objekt?

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. **Lokacijski informaciji se priloži tudi kopija grafičnega dela občinskega prostorskega načrta.**

(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.

Komentar: Grafična priloga naj bo obvezna. Uvesti odgovornost za pravilno vsebino lokacijske informacije

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.

Komentar: Območja posamične poselitve in tista, ki bodo nastajala kot dopolnilna gradnja, torej zazidljiva zemljišča, bodo v pravnem prometu torej kmetijska ali gozdna, s predkupnimi upravičenci kot je Sklad kmetijskih zemljišč! Problem nujno rešiti, potrebno je vzpostaviti zvezo z zemljišči, ki so zazidana oziroma zazidljiva, čeprav niso stavbna, najbolje pa odpraviti 'nestavbna območja posamične poselitve'.

Paziti je potrebno, da bodo zemljišča, ki postanejo zazidljiva in v nadaljnjem stavbna skozi lokacijsko preveritev, gotovo vpeta v izravnalni prispevek.

Ali gre za namensko rabo zemljišča ali prostora?

VII. DEL: ~~CELOVITO UMEŠČANJE~~ ZDRUŽEN POSTOPEK PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA IN DOVOLJEVANJA

Komentar: To poglavje obdelano zelo nesorazmerno s preostalimi. Res je, da gre za novost, vendar pa je marsikaj iz spodnjih členov mogoče ali celo bolj primerno napisati v podzakonskem aktu!

Razmisliti o preimenovanju, npr. »združen postopek prostorskega načrtovanja in dovoljevanja«, glej komentar v 1. členu.

Ker zakon prinaša DPPN kot posebne vrste PA prihaja do nepotrebnega ponavljanja in neverjetne zmede. Vse vsebine o najustreznejši varianti morajo biti definirane v členih o DPN, na tem mestu pa bi morale biti definirane samo posebnosti v zvezi z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja. DPPN kot posebne vrste PA sploh ni potreben, saj gre samo za postopkovno posebnost (in to v povsem zaključni fazi načrtovanja – ki bi morala biti predvidena za državno in tudi občinsko raven. Smiselno upoštevati v celotnem poglavju oz. VII delu.

130. člen (celovito umeščanje)

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

Komentar: čemu je ta postopek rezerviran samo za državni raven? Tudi definicija celovitega umeščanja v 3. členu tega zakona ne govori o državni ravni. Smiselno upoštevati tudi v 1. členu.

(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.

Komentar: če naj bodo ureditve v RPP presojane v postopku CPVO, bo treba prilagoditi sistem presojanja, ki se je uveljavil za DPN-je, saj bodo rešitve v RPP gotovo precej manj podrobno načrtovane.

(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 na 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.

1. poglavje: Izbor najustreznejše variante

Komentar: to poglavje je v celoti nekam »v zraku«, ni jasno, v kateri postopek je vpeto, kako in kdaj se sproži itd .

131. člen (izbor najustreznejše variante)

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

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.

Komentar: Kaj pomeni: »brez podrobnejših SP«? Verjetno je namera, da se ta postopek spelje čim hitreje in brez zapletanja z detajli, vendar SP pač morajo biti toliko

podrobne, da se bo mogoče odločiti – in sprejeta odločitev bo imela zelo pomembne posledice.

Komentar: Kako je možno oz. izdelati ŠV brez podrobnejše idejne rešitve, saj mora biti varianta sprejemljiva in izvedljiva ter tudi ekonomsko upravičena .

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način izbora najustreznejše variante.

1.2. Postopek izbora najustreznejše variante

Komentar: Ta vsebina bi morala biti definirana že v poglavju o DPN.

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 seznanj 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.

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.

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, **in** pripravljavec ~~in investitor~~ **stae** 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, **in** pripravljavec ~~in investitor~~ v ta namen izdajata **je** mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščajo.

Komentar: Kako bo to zagotovljeno? Postaneta neka začasna NUP, ali kako?

(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.

2. poglavje: DPPN in celovito dovoljenje

136. člen

(pripravljavec, pobudnik, investitor in izdelovalec DPPN)

(1) Pripravljavec DPPN je Ministrstvo. **Pobudnik** ~~Investitor~~ **DPPN** je oseba, ki poda pobudo za njegovo pripravo, **Investitor DPPN je oseba, ki** 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.

Komentar: nujno ločiti vloge.

(2) Za izdelovalca DPPN se smiselno uporabljajo določbe 37. člena tega zakona, pri čemer odgovorni vodja priprave DPPN in vsak strokovnjak, ki izdela 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.

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 pripravi 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 obdela tako, da je na njegovi podlagi mogoče izdati celovito dovoljenje v skladu s tem zakonom.

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.

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.

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 **pobudnik 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 **na poziv** 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.

Komentar: brisati oz. preurediti celoten člen; ni razumljivo, zakaj sta potrebni dve pobudi (prva za DPN oz. izbor variante v celovitem postopku in pred začetkom priprave DPPN).

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.

142. člen **(sklep o pripravi DPPN)**

(1) Na podlagi dokumentov iz prejšnjega člena pripravlavec pripravi sklep o pripravi DPPN. Če pripravlavec 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) Pripravljavec in **pobudnik 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. Pripravljavec 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.

2.2.2. Priprava DPPN

143. člen (osnutek DPPN)

(1) Najustreznejša rešitev prostorske ureditve se podrobneje prostorsko načrtuje in projektno obdelava. 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.

144. člen (javna razgrnitev, seznanitev strank in mnenja)

Komentar: čemu taka nekonsistentnost navedb o postopku: pri RPP, OPN, OPPN je celoten postopek opisan v nekaj vrsticah, tukaj pa z vsemi detajli.

Naj se uvede poseben člen o postopku, tu pa naj se določijo samo posebnosti.

(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 prigrasijo 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 poročilo 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 prigrasijo 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, prigrasitve 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.

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.

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.

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.

(4) Postopki za pridobitev pravice graditi se obravnavajo prednostno.

Komentar: zaradi zavlračevanja upravnih organov bi lahko na enem zemljišču pravico že izgubili, predno bi bil postopek za drugo zemljišče zaključen; redni postopki preprečujejo učinkovito urejanje pravice graditi, zato nujno določiti prednostno obravnavo.

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 zemljiškknjižni izpisek, da je nepremičnina v lasti agrarne skupnosti ali vaše skupnosti;
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o zadrugah (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.

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, **kar je v javnem interesu**.

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.

1. poglavje: Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora

Komentar: Preprečiti možnost razlag (glede na znani primer sodbe), da ima določitev obveze za izdelavo OPPN, napisana in/ali prikazana v OPN, status začasnega ukrepa (ki ima omejeno veljavnost).

151. člen (namen začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerimi 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.

152. člen **(območje začasnih ukrepov)**

- (1) Začasni ukrepi se **lahke** sprejmejo za:
- območje prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen **ali omejitev lastninske pravice** 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 **ali omejitev lastninske pravice** 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.

Komentar: nujna je enakopravna obravnava razlastitev in omejitev lastninske pravice.

(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.

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.

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 **gradnje v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami** in geodetska in druga pripravljalna 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.

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~~ **praviloma** uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

156. člen (trajanje začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi iz ~~prve, druge in četrte~~ **prvega odstavka prejšnjega člena** lahko trajajo največ **osem let 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.

Na ta člen imamo v partnerstvu različne poglede, ki jih odražata spodnja komentarja:

1. Komentar: zaradi dolgotrajnosti postopkov štiri leta niso dovolj.

2. Komentar: Se ne strinjamo z zgornjim komentarjem. Še posebej, ker navajamo razlog, da štiri leta niso dovolj zaradi neučinkovitosti sistema! Takšen razlog je absurden. Štiri leta začasnih ukrepov na zasebni lastnini preprosto mora biti dovolj. Daljši čas pomeni resen poseg v ustavno pravico zasebne lastnine, ki nikakor ne more biti utemeljeno z neučinkovitostjo sistema ampak z resnimi razlogi zavarovanja javne koristi. Razmisliti o možnem podaljšanju roka vendar le iz naslova utemeljene javne koristi ter z obrazložitvijo, zakaj le ta ni mogla biti uveljavljena v štirih letih.

Oba komentarja izkazujeta bistvo problema, to pa je potrebo po učinkovitejšem in transparentnem sistemu.

(2) Začasni ukrepi iz tretje alineje prvega odstavka prejšnjega člena veljajo za čas veljavnosti uredbe o izboru najustreznejše variante.

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 **razen ukrepov, določenih v drugem odstavku 153. člena tega zakona, ki se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.**

Komentar: začasni ukrep prepovedi sprejemanja in spreminjanja občinskih in medobčinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov ni treba vpisovati v zemljiško knjigo.

(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.

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.

2. poglavje: Predkupna pravica občine/države?

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.

Komentar: Kako je s predkupno pravico države?

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.

161. člen (pravice in obveznosti vključenih v prodajo na območjih "predkupne pravice")

(1) Prodajalec zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, mora le-tega najprej ponuditi v odkup državi ali občini, odvisno od nosilca predkupne pravice. Država ali občina. 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 **državi oziroma** 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.

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.

163. člen (izdaja soglasja)

KOMENTAR: *Predlog zelo podpiramo, a potrebno je spremeniti protokol tako da ne bo predstavljal administrativno oviro v upravnem postopku parcelacije, v katerem se preverja predvsem tehnična in upravna pravilnost postopka z vidika evidentiranja nepremičnin in stvarnega prava. Potrebno je zagotoviti, da bo elaborat parcelacije stavbnih zemljišč utemeljil skladnost parcelacije s predpisi. Poleg tega je potrebno zagotoviti, da na elaborat parcelacije občina poda soglasje še pred začetkom upravnega postopka in da se že v strokovnem delu pred upravnim postopkom evidentiranja razrešijo vprašanja urejanja prostora.*

Predlog ureditve:

- *določi se vsebina elaborata parcelacije na območju stavbnih zemljišč in sicer tako, da elaborat poleg elaboratov navadnih parcelacij vsebuje:*
 - o *potrdilo občine o prostorskih aktih, ki veljajo na območju in določilih iz teh prostorskih aktov, ki se nanašajo na parcelacije ter podatke o ukrepih zemljiške politike, ki veljajo na parceli, ki je predmet postopka parcelacije. Potrdilo izda občina na zahtevo odgovornega geodeta v 8 dneh od prejema vloge.*
 - o *namen parcelacije;*
 - o *prikaz mej pred in po parcelaciji;*

- skladnost nameravane parcelacije glede na njem namen z določili prostorskega akta, zasedenostjo prostora z grajenim javnim dobrim, ukrepi zemljiške politike in ostalimi predpisi ter individualnimi upravnimi akti in sodnimi odločbami (potrebne podatke pridobi odgovorni geodet iz javnih evidenc);
- soglasje občine k nameravani parcelaciji – občina mora to soglasje ali izdati ali zavrni z ustreznim pojasnilom v 8 dneh od prejema elaborata parcelacije na območju stavbnih zemljišč.
- geodetska uprava nato preverja ali elaborat parcelacije vsebuje vse potrebne sestavine in ali je na elaborat izdano soglasje občine.
-

KOMENTAR: V primeru, ko geodet iz javnih zbirk prostorskih aktov in drugih pravnih režimov, ki vplivajo na parcelacijo (npr. zemljiški ukrepi) lahko pridobi vse potrebne podatke za izdelavo parcelacije, potrdilo občine ne bo potrebno. V današnjem stanju pa pridobitev pogojev za parcelacijo v obliki potrdila občine pogosto predstavlja težavo, saj evidenca prostorskih aktov (predvsem OPPN) ni vzpostavljena in javno objavljena. Zato morajo biti občine zavezane izdati takšno potrdilo ter tudi konkretnjša določila iz teh aktov oziroma predložiti akte v vpogled. Ko bo vzpostavljena celovita evidenca prostorskih aktov in zemljiških ukrepov, takšno potrdilo ne bo več potrebno.

(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. (opomba: z grafičnimi podatki ki so potrebni glede na namen).

(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 bilo pridobljeno potrdilo o pogojih za spremembo parcelne meje in ali 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. Geodetska uprava v upravnem postopku evidentiranja spremembe meje sama preveri, ali je bila ta sprememba izvedena skladno z določili prostorskega akta, tudi na podlagi podatkov iz potrdila o spremembi parcelne 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.

164. člen (izjeme)

- (1) Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru:
- parcelacije zaradi razlastitve,
 - upravne komasacije,
 - denacionalizacije,
 - odločb sodišča. (opozorilo: gre za področji, kjer utečena praksa poteka popolnoma mimo določil prostorskih aktov občine (ali države!?)

(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.

Komentar: za vzdrževanje reda v prostoru na območjih stavbnih zemljišč spreminjanje parcelacije mimo potreb za gradnje in mimo določil iz prostorskih aktov, ne bi smelo biti dopustno!; To je temeljna napaka v sistemu, ki se vleče še iz časa veljavnosti ZUN, ki se na tem področju ni spoštovala! Tudi na sodiščih se ta določila niso spoštovala in se ne spoštuje do danes, kadar se na sodiščih odloča o delitvah zemljišč (dedovanja, itd...). V sistemu imamo danes omogočeno »parcelirajo po želji stranke«, kar je napačno. Pri tem nastane veliko zagat tudi na področju urbanizma, saj se prostorski akti za izvedbe izdelajo »na parcelo natančno«, upoštevajoč seveda tudi lastninske pravice, ter posledice, ki izhajajo iz zatečenih stanj; nikoli pa pri prostorsko nenadzorovani parcelaciji ni znano, kaj se bo v evidencah in na terenu pojavilo v naslednjem trenutku!? Tudi v postopkih priprave prostorskih aktov se vrne vse kot bumerang: poleg »neznanega stanja« parcelacije, je treba upoštevati »želje stranke« oziroma stanje parcel v različnem lastništvu. Vsaka parcela je tako samostojna nepremičnina, z njo je pravni promet prost, kar povzroča v primeru »gradbenih parcel« kaos v prostoru. Brez tako izvajanega prostorskega reda nismo naredili nič! V Švici veljajo določila, da je obveznost lastnika, da pred začetkom izvajanja gradnje poenoti (v katastru...) vsa zemljišča v enoten zemljiški kos – torej vzpostavi eno »gradbeno parcelo« iz vseh posameznih parcel, ki jih je moral vključiti v gradbeno dovoljenje zaradi pogojev gradnje in funkcije posameznega objekta...če se dovoljuje parcelacija stavbnih zemljišč »kar tako«, brez končnega cilja gradenj, se ustvarjajo dodatni problemi v že tako ali tako, z gradbenimi bodočimi potrebami, neusklajenega stanja zemljišč.

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.

Komentar: Grajeno javno dobro se deli na že zgrajeno ter na načrtovano. Načrtuje se ga v prostorskih aktih, na parcelo natančno, pri čemer pogoji uporabe objekta pogojujejo pogoje

opredelitve enovite nepremične stvari, kot jo določa stvarnopravni zakonik (določijo se gradbene parcele posameznih nepremičnin, namenjenih splošni rabi). Že zgrajeno se prikaže v prikazu stanja prostora, v katerega se prevzame iz katastra gospodarske javne infrastrukture in zemljiškega katastra ter zemljiške knjige. Podatke za prikaz obstoječega grajenega javnega dobra priskrbi občina in mora biti tudi sestavni del geodetskega načrta na katerem se pripravlja prostorski akt.

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 vložijo 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 **(grajenem)** javnem dobrem.

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.

(3) Grajeno javno dobro je izvzeto iz pravnega prometa z nepremičninami.

Komentar: predlagamo, da se v zakon smiselno vključijo spodnji členi povezani z grajenim javnim dobrom:

167a. člen **(opredelitev predpisov, ki urejajo grajeno javno dobro na vseh že zazidanih območjih do 1.1.2003)**

Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da grajeno javno dobro, kot ga opredeljujejo določbe tega zakona, urejajo:

1. tiste sestavine prostorskih izvedbenih načrtov iz druge alineje 21. člena oziroma 27. do 32. člena ZUN in lokacijski načrti iz 45.a do 45.i člena ZUN, ki določajo javne površine na vseh že zazidanih **območjih pred 1.1.2003** in

2. naslednji zakoni ter na njihovi podlagi izdani izvršilni predpisi, ki se nanašajo na gospodarsko javno infrastrukturo in druge objekte v splošni rabi:
- zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97 in 18/2002,),

- zakon o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 92/99, 11/2001, 33/2001 in 52/2002-ZDU-1, ...),
- pomorski zakonik (Uradni list RS, št. 26/2001 in 21/2002,),
- zakon o letalstvu (Uradni list RS, št. 18/2001,),
- zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/2002,),
- zakon o športu (Uradni list RS, št. 22/98 in 97/2001-ZSDP,),
- zakon o varstvu pred utopitvami (Uradni list RS, št. 44/2000,)
- zakon o varnosti na javnih smučiščih (Uradni list SRS, št. 16/77, 42/86 in 29/95-ZPDF,) in
- zakon o pokopališki in pogrebni dejavnosti (Uradni list SRS, št. 34/84 in Uradni list RS, št. 26/90,

167b. člen

(grajeno javno dobro po zakonu)

- (1) Šteje se, da ima zemljišče, na katerem je zgrajen objekt, ki se ga po določbah prejšnjega člena lahko šteje za grajeno javno dobro državnega ali lokalnega - občinskega pomena, pridobljen status grajenega javnega dobra državnega ali lokalnega (občinskega) pomena, če je z dnem uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 in 59/2001, v nadaljnjem besedilu: ZLN DL) imela na njem z listinami potrjeno veljavno pravico uporabe država oz. občina ali če je z dnem uveljavitve tega zakona za takšno nepremičnino v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina.
- (2) Odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro državnega pomena, po uradni dolžnosti izda tisto ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt, odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena, pa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.
- (3) Odločba iz prejšnjega odstavka mora poleg sestavin, ki so z ZUP 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 ima status grajenega javnega dobra.

167c. člen

(ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra)

- (1) Zemljišča, na katerih so ob uveljavitvi tega zakona že zgrajeni objekti, ki se po določbah tega zakona lahko štejejo za grajeno javno dobro državnega ali lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, pristojno sodišče v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobru, ko prejme pravnomočno odločbo pristojnega resornega ministrstva o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra državnega pomena oziroma pristojne občinske uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.
- (2) Odločbo iz prejšnjega odstavka izda pristojni upravni organ iz prejšnjega odstavka po uradni dolžnosti, ko prejme sklep Vlade Republike Slovenije oziroma

pristojnega občinskega organa o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(3) Vlada Republike Slovenije oziroma pristojni občinski organ izda sklep iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. V takšni zahtevi mora biti navedena določba zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, priložiti pa se ji mora tudi ustrezen geodetski načrt s prikazom parcele, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi in dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra.(4) Za dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra, velja izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima na takšni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča ustrezno razpolaganje s takšno nepremičnino.(5) Šteje se, da ima predlagatelj na nepremičnini iz prejšnjega odstavka pravico razpolaganja:

- če je imel z dnem uveljavitve ZLNDL na zemljiščih, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, pravico uporabe vpisano v zemljiško knjigo ali
- če z dnem uveljavitve tega zakona razpolaga s pisnimi kupoprodajnimi ali menjalnimi pogodbami, pisnimi izjavami ali soglasji lastnikov zemljišč, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, da na svojem zemljišču dovolijo gradnjo in podobne izjave volje, overjene pri notarju ali
- če zahtevi iz tretjega odstavka tega člena predloži pisne izjave lastnikov zemljišč, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, da se odpovedujejo lastninski pravici na njih, overjene pri notarju ali
- če tako odloči sodišče v postopkih določanja funkcionalnih zemljišč k objektom v etažni lastnini, z razmejitvami z objekti, ki se lahko štejejo za grajeno javno dobro državnega ali lokalnega pomena, (po ZVEtL, ipd....)

(6) Če predlagatelj ne razpolaga z dokazilom o pravici razpolaganja iz prejšnjega odstavka in sodišče o tem tudi ne odloči, ali če se ugotovi, da je lastnik ali solastnik objekta oziroma dela objekta, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, posameznik ali oseba zasebnega prava, lahko Vlada Republike Slovenije oziroma pristojni občinski organ izda sklep iz drugega odstavka tega člena samo v primeru, da država oziroma občina takšno nepremičnino odkupi ali pa jo pridobi v last po postopkih o razlastitvi

(7) Če je z dnem uveljavitve tega zakona določeni objekt gospodarske javne infrastrukture, ki se ga po določbah tega zakona lahko šteje za grajeno javno dobro, v uporabi, zemljiškoknjižni lastnik zemljišča, na katerem je takšen objekt zgrajen, pa je oseba iz prejšnjega odstavka, se z uporabo takšnega objekta ne more prenehati brez soglasja pravne ali fizične osebe, ki s pomočjo takšnega objekta opravlja gospodarsko javno službo.

168. člen

(pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra)

(1) Zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, ali pa ima pogoje za pridobitev takega statusa, se takšen status oziroma status »javnega dobra« (glej judikat vrhovnega sodišča sklep [Xlps777/2006 v zvezi z javnim dobrom](#)) 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 ozirom 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.

Komentar: predlagamo uvedbo jasnih določil glede

- določitve pripadajočega zemljišča,
- gradbenih parcel k obstoječemu objektu
- preoblikovanje pripadajočega zemljišča večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini v eno ali več gradbenih parcel.

Komentar: tudi v zvezi z **javnim dobrim** spodaj navajamo člene, katerih vsebino bi bilo potrebno v zakon dodati in urejajo način upoštevanja statusa javnega dobra pri določanju gradbenih parcel (za obstoječe objekte in večstanovanjske objekte). Gre za določevanje gradbenih parcel obstoječim objektom v upravnem postopku:

168xx. člen

(določitev gradbenih parcel obstoječim objektom brez sodnih postopkov)

(1) Če obstoječi objekt, zgrajen na podlagi predpisov, veljavnih do 1.1.2003, še nima določene gradbene parcele, zahteva za določitev funkcionalnega zemljišča pa tudi še ni bila vložena na pristojno sodišče, se na zahtevo njegovega lastnika gradbena parcela lahko določi v skladu z načrtom gradbenih parcel iz prostorskega načrta oziroma v skladu s pogoji, ki jih določa veljavni prostorski akt, po postopku in pogojih za izdajo dopolnilnega lokacijskega oziroma enotnega gradbenega dovoljenja za objekt, za področje parcelacije. Zahteva za določitev gradbene parcele se vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve iz drugega odstavka 24. člena tega zakona.

(2) Zahtevi za določitev gradbene parcele mora biti priložen dokument, ki izkazuje legalnost zgrajenega objekta (lokacijsko dovoljenje z lokacijsko dokumentacijo, gradbeno dovoljenje z arhitektonsko zazidalno situacijo iz gradbeno-tehnične dokumentacije, ipd..) oziroma tisti del prostorskega izvedbenega načrta, ki prikazuje načrt gradbenih parcel, po katerem se je gradil objekt in zanj izdalo lokacijsko, enotno gradbeno ter gradbeno dovoljenje. Kadar objekt stoji na območju, ki se ureja s prostorskim izvedbenim načrtom, se lahko odločba izda tudi v skladu z aktualno veljavnim prostorskim načrtom, ali pa se izdela predlog načrta gradbene parcele, kadar objekt stoji na območju, ki se ne ureja s prostorskim izvedbenim načrtom.

(3) Če stoji objekt, kateremu se naj bi določila gradbena parcela, na območju, ki se ureja, ali se je urejal, s prostorskim načrtom izvedbenega značaja, načrtovanim na parcelo natančno, in je predlagatelj lastnik zemljišča, na katerem naj bi se določila gradbena parcela, se odločba o določitvi gradbene parcele izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku. Stranka v tem postopku je samo lastnik objekta.

(5) Če se v postopku izdaje odločbe o določitvi gradbene parcele ugotovi, da predlagana gradbena parcela meji na zemljišče, ki po določbah tega zakona izpolnjuje pogoje za grajeno javno dobro, odločbe o določitvi gradbene parcele ni mogoče izdati, ne da se preveri pogoje za izdajo odločbe pristojnega resornega ministrstva o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra državnega pomena oziroma pristojne občinske uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.

(6) Na podlagi pravnomočne odločbe o določitvi gradbene parcele, izdane po določilih tega člena, lahko lastnik objekta ali lastnik zemljišča, ki se mu je določila gradbena parcela, naroči pri geodetskem podjetju elaborat parcelacije ali elaborat pogodbene komasacije.

(7) Pristojna geodetska uprava izda odločbo o parcelaciji na predlog lastnika objekta ali zemljišča, ki se mu je določila gradbena parcela, če v predlogu navede številko in datum izdaje lokacijske odločbe s pripadajočo lokacijsko dokumentacijo s parcelacijo, enotnega gradbenega dovoljenja, gradbenega dovoljenja ali odločbe o dopolnilnem gradbenem dovoljenju za določitev gradbene parcele in predlogu priloži elaborat parcelacije, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi. Po pridobitvi zemljišč in vpisu lastništva na novo nastalih parcelah v zemljiško knjigo, geodetska uprava po obvestilu lastnika objekta po uradni dolžnosti združi ali razdruži parcele.

168xxx. člen

(preoblikovanje funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini v eno ali več gradbenih parcel)

(1) V primeru stavbe v etažni lastnini se z dnem uveljavitve tega zakona šteje, da med skupne dele takšne stavbe spadajo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so imeli na dan uveljavitve ZLNDL z listinami dokazano »pravico uporabe«, vpisljivo v Zemljiško knjigo, etažni lastniki, ne glede na to ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšne parcele ali njihovi deli se štejejo kot gradbena parcela takšne stavbe v etažni lastnini in je v solastnini vseh etažnih lastnikov.

(2) V vsakem primeru se šteje, da je skupni del stavbe v etažni lastnini tisti del zemljišča znotraj površine gradbene parcele, na katerem stoji stavba.

(3) Gradbena parcela večstanovanjske stavbe se lahko določi po določbah prejšnjega člena, ali po postopkih na sodišču.

Predlog za določitev gradbene parcele in vlogo za parcelacijo, ali vpis mej nastalih v postopku pogodbene komasacije, lahko vloži en ali več upravnikov večstanovanjskih stavb oziroma lastniki in etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika.

(4) Vsi lastniki parcel na določenem zazidanem območju lahko za nove ureditve parcelacije, kadar ni na razpolago ustreznih listin iz časa gradnje, ki so vsebovale določbe o gradbenih parcelah, sklenejo **pogodbo o komasaciji**.

(5) Pogodba o komasaciji mora vsebovati načrt novih parcel.

(6) Za izvedbo pogodbene komasacije morajo lastniki pridobiti komasacijsko dovoljenje, o katerem odloča občinski upravni organ. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Komasacijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(7) V pogodbi o komasaciji, ki jo podpiše tudi pooblaščen predstavnik občine, kjer se zemljišča nahajajo, se za vsako parcelo določi njenega lastnika.

(8) Stranke v postopku pogodbene komasacije so:

- upravniki vseh večstanovanjskih stavb,
- etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika,
- lokalna skupnost, kjer se zemljišče nahaja,
- zemljiškoknjižni lastniki parcel na komasacijskem območju ter
- druge osebe, kadar je njihova udeležba potrebna za uspešno izvedbo pogodbene komasacije.

(9) V komasacijskem postopku pogodbene komasacije se ob upoštevanju vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč najprej ugotovi, kakšen obseg zemljišča **je bil pridobljen za gradnjo**, nato pa se izvede nova parcelacija celotnega območja ob upoštevanju vseh listin in okoliščin tako, da **je omogočena raba vseh stavb in da se ohrani funkcija vseh javnih površin**.

(10) Za izvedbo pogodbene komasacije se uporabljajo določbe zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000 in 87/2002-SPZ), ki urejajo pogodbeno komasacijo, pri čemer pa za njeno uvedbo ni potrebno komasacijsko dovoljenje, temveč samo odločba o določitvi gradbene parcele, zahtevo za vpis mej, nastalih v postopku pogodbene komasacije, pa lahko vložijo lastnik objekta.

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 ustrežno nepremičnino za doseg istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

(5) Na nepremičninah, kjer je možna razlastitev, mora biti uvedena tudi predkupna pravica države oziroma občine.

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~~ ali 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.

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 sprejeme 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 ali 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 petega odstavka 73. člena tega zakona.

(6) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

Komentar: Člen razširiti v smislu določil v veljavni zakonodaji. Predlagani člen vzpostavlja izkazovanje javne koristi izključno na podlagi domneve, za katero so podlaga prostorski akti po tem oz. prejšnjih sorodnih zakonih. S tem je spremenjen koncept izkazovanja javne koristi, ki je po prejšnji ureditvi dovoljeval tudi druge načine izkazovanja, pač z ustrezno utemeljitvijo oz. z drugimi akti ustreznih organov. Predlagamo, da se ta širši koncept obdrži, saj zajema več možnih situacij, za katere je potrebna razlastitev ali omejitev lastninske pravice, pa niso zanje nujno sprejeti prostorski akti. S sedaj začrtanim konceptom lahko razlastitveni upravičenci pridejo v situacijo, ko ne morejo biti uspešni pri razlastitvah oz. omejitvah lastninske pravice, čeprav gre za evidentno javno korist, vendar pa pripravljavec prostorskega akta določene nepremičnine ni vključil vanj in je s tem upravičencu zvezal roke. Zlasti to velja za primere iz tretjega odstavka 170. člena, tj. za prevzem obstoječe (stare) legalno zgrajene infrastrukture, ki je bila zgrajena po predpisih, ki niso zahtevali prostorskega akta na način kot določajo sedanji predpisi.

Javna korist za obstoječe objekte GJI bi morala biti izkazana že, če objekt obstaja, se stalno in redno uporablja, je del GJI in je pravilno evidentiran v vseh katastrih, kar legalizira stanje, kot to že sedaj opredeljuje zakonodaja ter ni izgledov, da bi se odstranil kot nepotreben. Še vedno je seveda potrebna izčrpna utemeljitev, dokazi, tehtanje upravne enote ipd.. Predvsem pa mora biti dopustna razlastitev oz. omejitev tudi v primerih, ko drug zakon tako določa.

V tej smeri je potlej potrebno ustrezno korigirati tudi nadaljnje člene.

172. člen (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina ali upravljavci gospodarske javne infrastrukture.

Komentar: Proučiti možnost, da so upravičenci tudi upravljavci gospodarske javne infrastrukture oz. izvajalci gospodarskih javnih služb, kot je določeno v 193. členu. Sicer se po nepotrebem zelo zapletejo ti postopki, če jih mora voditi država in na koncu pravico prenesti na operaterja (nujno za zemljišča razdelilnih transformatorskih postaj, kompresorskih postaj za plinovode...).

(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, (oziroma drugi »pravici uporabe«) sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse sprte osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

5.2.1. Razlastitveni postopek

**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.

**174. člen
(uvedba postopka)**

(1) Postopek za razlastitev se začne [na zemljiščih, na katerih je upravičenec uveljavljal tudi "predkupno pravico"](#), z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca.

(2) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev, če v roku [najmanj 30 dni](#) po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

**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.

**176. člen
(pridobivanje podatkov za potrebe odkupa)**

(1) Za namen sklenitve pogodbe za odkup nepremičnine ima investitor od upravljavcev zbirk 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.

**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.

**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.

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.

Komentar: Po dosedanji ureditvi je ta sklep odredil tudi prepoved pravnega prometa z nepremičnino, ki je predmet razlastitve oz. učinek ničnosti pogodb sklenjenih v nasprotju s to prepovedjo. Takšna ureditev je nujna za učinkovito vodenje razlastitvenega postopka, saj se vodi ves čas zoper isto osebo.

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 pripravljalnih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(5) O začetku pripravljalnih del izvajalec pripravljalnih del pisno obvesti lastnika oziroma uporabnika nepremičnine najmanj 8 dni pred začetkom izvajanja del.

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.

182. člen (odločba o razlastitvi)

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugoti ali delno ugoti, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlašajo. 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 razlašene nepremičnine.

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 razlašeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 187. člena tega zakona oziroma zagotovi razlašencu posest na nadomestni nepremičnini oziroma po datumu, določenem v odločbi o razlastitvi, kadar ga odločba določa.

184. člen (nujni postopek)

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega, ~~in~~ drugega ali tretjega odstavka 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.

Komentar: Nerazumljivo je, zakaj ne bi bil možen nujen postopek tudi za primere prevzema obstoječih objektov, lahko gre za nujne ukrepe, zaradi katerih je potrebno staro infrastrukturo pravno prevzeti, pri čemer se običajno v takih primerih še dosti bolj mudi, kot v primeru gradnje nove. Predlagamo torej, da je nujni postopek možen za vse razlastitvene namene.

(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.

5.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina

185. člen (odškodnina)

(1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, [stopnjo manjvrednosti](#) nepremičnin in nadomestila za škodo ~~in~~ [ter](#) 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.

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) [Odškodnina za služnost ni predmet obdavčenja po zakonodaji o dohodnini.](#)

(5) Metodologije iz druge alineje [prvega](#) ~~trjetega~~ odstavka tega člena predpiše vlada z uredbo.

Komentar: [Odškodnina za služnost pomeni nadomestilo za zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi ustanovitve služnosti v korist GJI in ni predmet svobodne izbire lastnika, temveč je določena z lastnostmi gospodarske javne infrastrukture, zato od nje ni dopustno obračunavati davek.](#)

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 pravne ali fizične osebe](#).

(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 [prvega tretjega](#) odstavka prejšnjega člena tega zakona.

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.

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.

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.

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 razlaščno nepremičnino.

(5) V primeru, da je na razlaščni 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.

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.

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 **rekonstrukcijo ali nemoteno delovanje obstoječih omrežij in objektov**. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

Komentar: Glede na koncept iz 170. člena, tj. da je možna razlastitev tudi za prevzem obstoječih objektov, je smiselno to ohraniti tudi pri služnosti v javno korist, saj si sicer upravni organi oz. sodišča rada razlagajo, da je le-ta možna le v primeru izgradnje novih objektov.

(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, **ali iz ustreznega prostorskega akta iz petega odstavka 171. člena tega zakona** 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.

Komentar: poleg lokacijskega načrta navesti tudi druge vrste aktov.

Komentar: Izpisek iz zemljiške knjige je javno dostopen podatek.

K 5. odst.: ZUP sicer v 139. čl. določa, da določene podatke uradna oseba pridobi po uradni dolžnosti in da mora po 44. čl. ves čas postopka po uradni dolžnosti skrbeti, kdo so udeleženci postopka (torej uradne evidence – Zk, ...), tako da gre v tem delu za odstop od splošnih pravil po ZUP.

(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.

Komentar: podati možnost pogodbe med stranko ki daje služnost in stranko ki potrebuje služnost

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede ostalih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

5.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

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.

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.

196. člen **(ukinitiv 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.

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.

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.~~

(2) Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki zemljišč na območju stavbnih zemljišč.

199. člen **(komasacijsko soglasje)**

(1) Za izvajanje pogodbene komasacije **stavbnih zemljišč** 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 **skladen s pogoji iz izvedbenega PA.** .

(3) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu z **izvedbenimi** 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, [za kar je odgovoren izdelovalec novega parcelnega stanja](#).

(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.

Komentar: ali isti organ odloča na prvi in drugi stopnji?

(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 pogodbeni stranka.

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 [in izravnalnega prispevka](#).

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.

Komentar: Morali bi uporabili isto dikcijo kot pri pogodbeni komasaciji... Upravna komasacija je prostorski ukrep ...

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.

Komentar: Kako se komasacija lahko izvaja na območjih, kjer se prostor ne obdeluje na stopnji natančnosti izvedbenega prostorskega načrta, kot je OPPN (mora obstajati parcelacijski načrt, ki bo verjetno v povezavi s predvidenimi rešitvami)?

(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.

Komentar: samo če OPPN še ni sprejet se morajo z vsebino PA strinjati lastniki v komasacijskem območju.

(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.

Komentar: kaj pa soglasje k ostalim oblikam PA,, navedenim v 1. odstavku?.

(5) Podrobnejša pravila za izvajanje komasacije predpiše minister pristojen za prostor.

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.

204. člen (komasacijski udeleženci)

(1) Komasacijski udeleženec ali komasacijska udeleženka (v nadaljnjem besedilu: komasacijski udeleženec) je lastnik nepremičnine z območja komasacije, imetniki drugih stvarnih pavic na nepremičninah in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik ali kot imetnik stvarnih pavic.

(2) O spremembah lastništva ali drugih stvarnih pravicah med komasacijskim postopkom mora sodišče s sklepom o vknjižbi v zemljiško knjigo sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasacijski postopek.

Komentar: Bolje bi bilo zapisati: Sprememba lastništva med komasacijskim postopkom je dovoljena le ob soglasju komasacijske komisije.

Komisija mora imeti niti v rokah!

(3) Neodvisno od prve alineje je občina vedno komasacijski udeleženec.

Komentar: Ni logično, da občina, ki uvede postopek, ni komasacijski udeleženec! Praviloma se postopek uvede zaradi nekega višjega (javnega) interesa, ki ga zastopa občina.

205. člen (komasacijski odbor)

(1) Komasacijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa interese komasacijskih udeležencev in pripravlja predloge ter sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(2) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora vsak komasacijski udeleženec zastopa svoje interese.

(3) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora, in se hkrati s komasacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, komasacijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov komasacijskih udeležencev na komasacijskem območju ali
- ki jih podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasacijskem območju.

(4) Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

(5) Za delo komasacijskega odbora mora občina zagotoviti ustrezne prostore in tehnično podporo.

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.

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.

Komentar: Strinjamo se s fleksibilnostjo območja. Vendar je treba doreči skladnost z območjem prostorskega akta? Je potrebna tudi sprememba meje prostorskega akta? Ali lahko meja komasacijskega območja presega mejo prostorskega akta? Napisati določno, da ne bo zapletov.

(5) O spremembi meje parcele med komasacijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasacijski postopek.

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

Komentar: samo na območju stavbnih zemljišč, kjer se »izvedba« omogoča z izvedbenim prostorskim načrtom, dovolj podrobnim, izdelanim »na parcelo natančno«, vključujoč »parcelacijski načrt« oziroma načrt »gradbenih parcel«

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.

Komentar: Kako pa pri ostalih oblikah PA, navedenih v 202. členu?

209. člen

(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.

6.2.2. Pravila delitve zemljišč

211. člen (komasacijska in delilna masa)

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

Komentar: Če so vključeni objekti, je treba prednostno iz komasacijske mase izločiti objekte s pripadajočimi zemljišči! V nasprotnem primeru se lahko zgodi, da bodo dobili premajhna zemljišča.

V naslednji fazi se nato dodelijo zemljišča občini (zemljiški službi).

(2) Iz komasacijske mase se dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

Komentar: Zato mora biti občina udeleženec.

(3) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

Komentar: To je pa mnogo premalo povedano o delitvi. Delitev je najbolj občutljiv del postopka, ki ne more biti rešen z eno alinejo. Zaradi tega lahko najprej »pade« ali se ustavi komasacija. Katero vrednostjo?

6.2.3. Komasacijski postopek

212. člen (sklep o uvedbi komasacije)

(1) Komasacija 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-komasacijska komisija](#).

(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.

Komentar: Zadnji odstavek je zapisan preveč enostavno. Nekatera se ne morejo razveljaviti, lahko se celo prenesejo na nove parcele odvisno o katerih razmerjih je govora.

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.

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.

215. člen
(elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč)

(1) Geodetsko podjetje po uvedbi komasacije oziroma po ureditvi mej oboda komasacijskega območja izdelava elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra.

Komentar: Vsota površin iz zemljiškega katastra nikoli ne bo enaka komasacijskemu območju! To je treba urediti drugače!

(2) Komasacijska komisija na podlagi elaborata obstoječega stanja izdelava elaborat vrednotenja zemljišč.

Komentar: Komisija tega ne more izdelati! Za to so pristojni cenilci. Komasacijska komisija se opredeljuje o strokovnih vprašanjih in neskladjih. Kako se bo opredelila, do vrednosti, če sama izdelava elaborat.

(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.

Komentar: Komasacijske udeležence ali komasacijski odbor je treba osebno vabiti.

(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.

216. člen
(komasacijski načrt)

(1) Komasacijski načrt se izdelava tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe.

(2) Komasijski 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 komasijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasijski 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 komasijski načrt javno razgrne skupaj z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Komentar: Ali za komasacijo pa ni potrebna nobena okoljska presoja, čeprav gre za velik vpliv na okolje, kar se tiče bio-diverzitete?

Komentar: CPVO za komasacije pa bi bila res dodatna administrativna ovira in je nepotrebna!

Komasacija je samo realizacija načrtovanja in izvedbe parcelacije, ki je posledica prostorskega urejanja; v prostorskem aktu je zajeto vse, kar se tiče nadzora trajnostnega razvoja prostora in vplivov na okolje

217. člen (sprejetje komasijskega načrta)

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasijska komisija preuči pripombe in predloge komasijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Vse komasijske udeležence mora komasijska komisija pisno seznaniti s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so bili izraženi in izrazili ob javni razgrnitvi.

Komentar: S stališčem je treba seznaniti vse udeležence, ker sprejetje pripombe enega udeleženca lahko spremeni stanje na lastnini drugega udeleženca, zato mora biti tudi on seznanjen s stališči.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komasijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava.

(3) Sklep o odobritvi komasijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

218. člen (komasijska odločba)

(1) Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasijskega načrta izda komasijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo pristojno za prostor.

(2) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(3) V komasijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

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.

Komentar: člen dopolniti z določili v zvezi z zakoličbo in drugimi aktivnostmi na terenu.

Komentar: Dopolnitve v zvezi z zakoličbo ne sodijo v ZUreP.

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.

Komentar: Ponovno presoditi potrebo tega člena. Potuha občini, da gre v postopek nepripravljena. Mar ni smiselno, da se o uvedbi komasacije občina prej strokovno poudči in pretehta izvedljivost! Če bo vse navedeno ugotovila, komasacije sploh ne bo uvedla!

(2) Komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata 2/3 vseh predlagateljev **ali udeleženci, ki imajo v lasti 2/3 zemljišč**. 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.

Komentar: To lahko naredi občina tudi brez komasacijskega postopka.

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, **če niso redno zaposleni na občini** 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.

Komentar: Prvič omenjen velikostni kriterij. Zakaj velikost, če je edini kriterij do sedaj vrednost nepremičnin?

(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.

Komentar: Velika vzpodbuda bi bila, da bi občina tudi v primeru izvedbe na predlog lastnikov te stroške zalagala (kreditirala) in jim jih nato določila v končni odločbi. Prav to, da morajo komasacijski udeleženci plačevati predujme, rezultati pa so vidni na koncu mnogokrat odvrne lastnike za aktivno udeležbo. Občina ima zemljiški sklad in le ta lahko nameni stroške za te namen! Hkrati pa jim stroške odbije od pridobljenih zemljišč za javne površine. Mehanizmov je veliko. Predlagan je najslabši!

(9) Komascijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komascijski 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.

222. člen **(oprostitvev plačila davka)**

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami **in izravnalnega prispevka**.

6.2.4. Učinki komasacije

223. člen **(izvršljivost komasacijske odločbe)**

- (1) Komacijska 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 komacijsko 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 komacijsko odločbo,
 - prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;
 - vsa plačila iz komacijske mase in v komacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače.

(2) Občinski upravni organ mora zahtevati izbris zaznambe o komacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

224. člen **(zavarovanje dostopov do parcel)**

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina jih mora zagotoviti v dveh letih od sprejetja komacijskega načrta.

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.

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.

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.

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. **NAPAKA! prejšnji člen nima 4. odstavke** 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.

Komentar: Neusklajeno s predlogom GZ.

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 smotrno 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 pripravljalnih del zanje;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

(3) Občina lahko določi možnosti in pogoje za začasno rabo prostora v prostorskem aktu ali pa s samostojnim odlokom o začasni rabi. V tem primeru je samostojni odlok podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Z odlokom občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Začasna raba se lahko dopusti največ za rok dveh let, z možnostjo podaljševanja prvokrat po dve leti, nato pa po eno leto.

(5) Odlok o začasni rabi se sprejme in spreminja po postopku, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer mora biti pred sprejemom na občinskem svetu javno objavljen v svetovnem spletu in na krajevno običajen način vsaj 30 dni in v tem času javnosti omogočeno podajanje pripomb na objavljeno gradivo, občina pa mora do pripomb zavzeti stališče in ga objaviti v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(6) Pravico uporabe zemljišč in ostala medsebojna razmerja uredijo lastniki zemljišč in interesenti za začasno rabo s pogodbo.

(7) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

9. poglavje: Ukrepi pri 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 prenovu 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.

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 prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

Komentar: Celovito prenovi ne moremo reševati v dveh členih. Potrebno bi bilo celo poglavje zakona. Celovita prenova je sedaj mrtva črka na papirju, čeprav je celo del

načel: načelo trajnostnega razvoja, načelo ohranjanja in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora, načelo usmerjanja poselitve.

IX. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA IN GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI

Komentar: Že prostorski ukrepi so del zemljiške politike. Mogoče bi bilo razumneje poimenovati del zakona ZEMLJIŠKA POLITIKA ter ga členiti na poglavja GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI, PROSTORSKI UKREPI in FINANČNI UKREPI.

Komentar: Predlagamo, da se v zemljiško politiko umesti tudi celotno poglavje o gradbeni parceli, ki bo urejalo materialno in postopkovne določbe določitve, spreminjanja in ukinitve.

Uvedba gradbene parcele kot enovite urejene zemljiške parcele je zelo pomemben korak, ki ga bi bilo potrebno narediti za doseganje ciljev urejenega prostora! Brez tega koraka so tudi pomembni ukrepi zemljiške politike pogostokrat neizvedljivi. Z ponovno uvedbo gradbene parcele je potrebno zagotoviti »prostorsko« definicijo nepremičnine na stavbnih zemljiščih in s tem se bodo začela dosledno udejanjati določila po SPZ.

Predlagamo opredelitev pojmov: gradbena parcela stavbe, gradbena parcela gradbeno inženirskih objektov in skupna gradbena parcela več stavbam. Smiselno je ločiti na tiste objekte, ki se nahajajo na zemeljskem površju (stavbe, ceste, železnice, letališča,...) in predvsem linijske objekte, ki so pod ali nad površjem (vodovod, kanalizacija, elektrovod,...).

Predlagamo, da se za vse objekte na zemeljskem površju realizira gradbena parcela kot samostojna zemljiška parcela.

Premisliti, ali lahko ostane izjema stavbna pravica, ki bi lahko bila vzpostavljena le na delu zemljiške parcele? Povezano z ZEN bi bilo mogoče v zemljiškem katastru evidentirati tudi ta parcelni del, na katerem bi bila vzpostavljena stavbna pravica.

Določiti je potrebno tudi pogoje in kriterije (povezano z 28. členom) določitve gradbene parcele. V tem poglavju je potrebno podrobneje opredeliti postopke določitve, spremembe, ukinitve in prenehanje gradbene parcele.

Potrebno je ustrezno urediti evidentiranje in vodenje gradbenih parcel v zemljiškem katastru in povezavo z evidenco stavbnih zemljišč.

Povezano s tem poglavjem je potrebno ustrezno spremeniti tudi določila v GZ, ki govorijo o gradbeni parceli v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Trenutno sta v predlogu GZ predvidena dva nivoja evidentiranja – en nivo vodi evidence »gradbenih parcel«, drug nivo pa evidence »zemljiških parcel«. To je nedopustno in ne bo pripomoglo k večjemu redu v prostoru! Zemljiška parcela in gradbena parcela morata v zelo veliki večini primerov predstavljati isti podatek! Z gradbenim dovoljenjem se določi status zemljiški parceli, ki postane hkrati tudi gradbena parcela. Lahko, da je problem v tem, da se še vedno dovoljuje najemati različne kose in DELE zemljišč za gradnjo; če so ti v različni lasti različnih subjektov, potem ni nikoli možno ustvariti na tako zaokroženem zemljišču enovite zemljiške parcele (kar naj bi po mnenju predlagatelja očitno predstavljalo »administrativno oviro«?), torej tudi »gradbena parcela« po stvarno-pravnem zakoniku ne bo »izpolnjena« v svoji funkciji!? Zakonodajalec bi v izogib vsem tem neskladjem moral predpisati, da je mogoče »stavbno pravico« oddajati samo na celovitih zemljiških parcelah, ne pa na njihovih delih (razmisliti o res izjemnih primerih, kjer bi to bilo mogoče in evidentiranje lokacije stavbne pravice kot parcelnega dela v zemljiški kataster)! Če so za gradnjo in za oblikovanje »gradbene

parcele« obstoječe oblike parcel neprimerne, jih je treba pred oddajo za »stavbno pravico« oziroma za namene gradnje primerno parcelirati! – »administrativna ovira« (ki to ni! – je samo v nepoučenih glavah!) ne more biti izgovor; urejanje prostora in urejeni postopki gradenj ne morejo predstavljati »administrativne ovire«! – vsaj za poučene ljudi tako razmišljanje ni upravičeno.

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 prostorski** razvoj mest **ter** prostorski razvoj drugih območij,
- ustvarjajo pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami v javnem interesu in
- zagotavljajo zadosten fond dostopnih stavbnih zemljišč za namene bivanja, dela in rekreacije.

1.poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč

233. člen (stavbna zemljišča)

Stavbna zemljišča po tem zakonu so zemljišča, ki so s prostorskimi akti **namenjena** graditvi objektov, in **druga že** pozidana zemljišča.

Komentar: 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 pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Le ta pa na drugačen način definira stavbna zemljišča. Je v neskladju če se dopušča veljavnost teh predpisov.

Komentar: Vsebina člena je zapisana že v pojmi.

234. člen (pozidana zemljišča)

(1) Pozidana zemljišča so pripadajoča zemljišča objektov, in sicer:

- pripadajoča zemljišča stavb

Komentar: Kaj je pripadajoče zemljišče ni definirano.

- 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,

Komentar: Kako vemo, kateri objekti na terenu so enostavni in nezahtevni kmetijsko gozdarski? Nezahtevni kmetijsko gozdarski so lahko tudi do 150 m² tlorisne površine, sredi kmetijskih zemljišč in s samostojnimi priključki na vse vrste komunalne opreme! Takšni objekti bodo torej obravnavani kot zemljišča brez stavb, čeprav le-te tam stavbe so?

- 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.

Komentar: Vprašanje je, če te definicije ne sodijo že v poglavje prostorskega načrtovanja. Tretji odstavek je problematičen za tiste situacije, kjer je bilo gradbeno dovoljenje izdano, gradbena parcela pa ni bila določena. Kako ravnati v teh primerih? Ali je treba v takih primerih voditi »postopke legalizacije parcelacije«.

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 stavbno zemljišče;
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno stavbno zemljišče;
- 3. razvojna stopnja: komunalno neurejeno stavbno zemljišče
- 4. razvojna stopnja: komunalno delno urejeno stavbno zemljišče;
- 5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo stavbno zemljišče.

Komentar: Postavlja pa se vprašanje ali je členitev na samo štiri razvojne stopnje ustrezna, predvsem glede stopnje komunalne opremljenosti zemljišč. Predlagamo členitev komunalne opremljenosti na dejansko komunalno opremljenost in neurejena parcelno in lastniško stanje ter upoštevanje posebnosti samooskrbe, ki je ne smemo enačiti s komunalno opremljenostjo. Podrobneje ob opredelitvi komunalne opremljenosti.

Nezazidljivo stavbno zemljišče je neustrezen pojem. Stavbna zemljišča bi morala biti vsa »zazidljiva«, za en ali drug namen, oziroma za tako ali drugačno vrsto gradbenih objektov in njim pripadajočih funkcionalnih površin in zunanjih ureditev na njih; napačno je opredeljevanje v stališču MOP: »Samo dejstvo, da je neko zemljišče uvrščeno v območje stavbnih zemljišč namreč še ne pomeni, da je dejansko zazidljivo za gradnjo stavb ali za vsak poljuben namen in vrsto objekta«.

Na razvojne stopnje ni navezan noben ukrep zemljiške politike. To ni dobro. Uvedba razvojnih stopenj brez vloge v ukrepih bo nesmiselna.

**236. člen
(nezazidljivo stavbno zemljišče)**

(1) Nezazidljiva **stavbna?** zemljišča so zemljišča, kjer gradnja zaradi določil prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov, ni ~~dovoljena~~ **dopustna** ali ni možna.

(2) Nezazidljiva **stavbna** zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo **vsaj** enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, ki s podrobnejšo namensko rabo ali prostorskimi izvedbenimi pogoji niso predvidena za gradnjo stavb;

Komentar: V prostoru se gradijo tudi drugi objekti v skladu z zakonom o graditvi objektov, ki niso stavbe (glej Klasifikacijo vrst gradbenih objektov)!

- zemljišča, ki so namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami;
- zemljišča, ki zaradi svoje lege, **oblike**, **površine**, naklona ali nosilnosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;

Komentar: Zakaj so potem vključena med »stavbna«? Kakšen režim bodo imela, čemu bodo namenjena? (paši živine, varovalnemu gozdu, sprehajališču – parku, ali čemu sicer?)

Ugotavljanje stanja bo težavno in bi moralo temeljiti samo na podlagi uradnih evidenc, pravnih režimov ali ugotovitev iz postopkov, ne na podlagi subjektivne ocene.

- 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.

Komentar: Katere izjemne gradnje? Malo bolj natančno, drugače bo dvoumno, predvsem glede stanja v prostoru.

Komentar: Definicija in opredelitev 1. razvojne stopnje je zelo problematična. Očitno gre pri opredelitvi 1. razvojne stopnje tudi za neke vrste revizijo neustreznega planiranja oziroma napačnega določanja stavbne namenske rabe prostora. Potrebno je presoditi, ali je takšen pristop ustrezen in tudi kakšne so posledice opredelitve 1. razvojne stopnje (sprememba namenske rabe, finančni ukrepi, itd.).

**237. člen
(prostorsko neurejeno stavbno zemljišče)**

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo **vsaj** 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.~~

Komentar: Ugotavljanje parcelnega in lastniškega stanja, ki ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom, bo v primeru OPN izjemno težko ugotoviti in utemeljiti. Predlagamo, da se neurejeno parcelno in lastniško stanje jasneje definira in opredeli v svojo razvojno stopnjo.

238. člen
(komunalno neurejeno stavbno zemljišče)

Komunalno neurejena stavbna zemljišča so zemljišča, na katerih je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev, vendar zemljišča ni možno priključiti na javno cesto, kot jo določa 253. člen.

239. člen
(komunalno delno urejeno stavbno zemljišče)

Komunalno delno opremljena stavbna zemljišča so zemljišča, na katerih je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev in jih je mogoče priključiti na javno cestno omrežje, kot jo določa 253. člen vendar:

- zanje ni omogočena priključitev na elektroenergetsko, vodovodno ali kanalizacijsko omrežje ali
- so parcelno neurejena ali
- sodijo v območja samooskrbe.

Komentar: Predlagamo, da se komunalna (ne)opremljenost loči od neurejenega parcelnega stanja in samooskrbe. Večina zemljišč je že delno opremljenih. Potrebno je razlikovanje med zemljišči, kjer dostop ni mogoč in med ostalo komunalno opremo. Tudi samooskrbe ne smemo enačiti z opremljenim zemljiščem. Predlagamo torej uvedbo vmesne razvojne stopnje.

240. 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;
- so parcelno urejena;
- 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.

241. člen
(evidenca stavbnih zemljišč)

Komentar: Potrebno je člen ustrezno navezati tudi na PIS.

(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.

Komentar: pozidana zemljišča, nepozidana stavbna zemljišča, nezazidljiva? - uskladiti pojme)

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo naslednji podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih:

- geolokacija zemljišča,
- identifikacijska oznaka,
- vrsta zemljišča,
- tip zemljišča,
- datum vzpostavitve stavbnega zemljišča,
- komunalna opremljenost s posamezno infrastrukturo,
- razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča,
- faktor izkoriščenost pozidanega zemljišča,
- povezave med pripadajočimi zemljišči,
- povezava s stavbami in
- podatki, potrebni za povezavo s parcelami,
- podatki o občinskih dajetvah in prispevkih,
- drugi podatki, ki jih določi občina ali drugi predpisi.

(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.

242. člen

(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – masovni zajem podatkov)

Komentar: Členi, ki so povezani z inicialno vzpostavitvijo se lahko vključijo v prehodne določbe.

(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.

243. 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, [podatke in določila iz prostorskih aktov](#) in podatke o drugih pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

Komentar: Občine je treba učinkovito vključiti v masovni zajem. Brez možnosti dodatne obdelave podatkov o pozidanih zemljiščih na občini bo masovni zajem grob poseg v lokalno samoupravo!

(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 [javno razgrne ter](#) pošlje lastniku nepremičnine po pošti.

Komentar: Vključiti tudi javno seznanitev ali javno razgrnitev ter možnost dajanja pripomb ustno na zapisnik.

(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 [po potrebi](#) 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.

Komentar: Celotni postopek je potreben še temeljitega premisleka in racionalizacij!

244. 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.

245. 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.

Komentar: Predlagamo, da se določbe, ki so povezane z zemljiško knjigo vključijo v poglavje o gradbeni parceli. Predlagamo, da se v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele v primeru, da je gradbena parcela sestavljena iz več zemljiških parcel.

246. člen
(postopek za določitev gradbene parcele po uradni dolžnosti)

(1) Če pripadajoče zemljišče obstoječega objekta iz evidence stavbnih zemljišč sovпада 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.

Komentar: Ali je tole usklajeno na relaciji MOP-GURS-Občine? Pridobivanje soglasja občine je postopkovni zaplet. Ali se lahko status plačil že opredeli občina v ESZ? Še en podatek oz. del evidence, ki bi moral biti obvezno vzpostavljen, saj gre za pomembno in visoko javno dajatev.

247. 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 zavrniti, 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.

Komentar: Predlagamo, da se določbe vključijo v poglavje o gradbeni parceli.

248. 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.

Komentar: Predlagamo, da se določbe vključijo v poglavje o gradbeni parceli.

249. 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.

250. 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.

1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč

251. člen (namen opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

(2) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

252. 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.

253. člen (komunalno opremljeno območje)

(1) Komunalno opremljeno je območje stavbnih zemljišč, ki ga je možno priključiti na javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Šteje se da ima območje možnost priključitve na javno cestno omrežje, kadar ima povezano območje nezazidanih stavbnih zemljišč iste enote urejanja prostora in iste namenske rabe neposreden stik z zemljiščem javne ceste v širini 3 m.

(3) 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

(4) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno priključiti na javno elektroenergetsko omrežje, če to zemljišče ni oddaljeno več kot 100 m od nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali več kot 400 m od najbližje transformatorske postaje ter kapacitete elektroenergetskega omrežja omogočajo priključitev.

(5) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno priključiti na javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, ali če se vsaj del zemljišča nahaja v 50 m pasu od obstoječega vodovodnega omrežja ter kapacitete vodovodnega omrežja omogočajo priključitev.

(6) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ter kapacitete kanalizacijskega omrežja omogočajo priključitev.

254. člen (parcelno neurejeno območje)

(1) Parcelno neurejeno je območje stavbnih zemljišč, ki ustreza pogojem za komunalno opremljeno območje, vendar dejansko izvedbo priključitve preprečuje neurejeno parcelno stanje.

(2) Šteje se, da je parcelno stanje območja neurejeno, če:

- ni zagotovljen neposreden stik med zemljišči in javno cesto v širini 3 m, da je možen neposreden dostop do javne ceste ali
- ni urejena služnostna pravica dostopa ali pravica graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, na vseh zemljiščih, prek katerih je urejen dostop do javne ceste.

(3) Kot zemljišča iz prve alineje prejšnjega odstavka štejejo parcele, ki imajo vsaj v tretjinskem deležu enako lastništvo.

255. člen (komunalna samooskrba)

(1) 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.

(2) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(3) Podatki o omrežjih iz prvega odstavka so podatki iz uradnih evidenc zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

256. 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.

257. 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.

Komentar: Načrtovanje opremljanja zemljišč je napačno umeščeno v ta del zakona. Načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč je nujni in eden temeljnih delov prostorskega načrtovanja, ne pa njegova posledica. Načrt komunalne opreme je treba v delu zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje bistveno bolj natančno opredeliti, kot to določa ta člen ter povezati načrt namenske rabe prostora in enot urejanja prostora z načrti gospodarske javne infrastrukture.

Gradnja javne infrastrukture je ena izmed ključnih nalog občine za zagotavljanje ustreznih pogojev za bivanje in delo v naseljih. Gradnja novih stavb je v skladu z zakonskimi predpisi dovoljena le na opremljenih stavbnih zemljiščih. Občina je tako v prvi vrsti dolžna zagotoviti opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo, ki bo omogočala gradnjo novih stavb in njihovo uporabo. Poleg tega pa je treba zagotoviti tudi izgradnjo druge javne infrastrukture, ki predstavlja sistemski razvoj infrastrukture v smislu zagotavljanja ustreznih zmogljivosti in dostopnosti infrastrukture v občini.

Tako gradnja gospodarske javne infrastrukture predstavlja tisti temelj bodočega razvoja, ki zagotavljal zeleni razvoj v prostoru in v prvi vrsti izražal interes občine za usmerjanje poselitve, hkrati pa podajal nedvoumne usmeritve investitorjem, pod katerimi je možno uresničiti njihove investitorske namere. Občinski prostorski načrt namreč opredeli območja obveznega priključevanja na posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture, kar zavezuje občino k skrbnemu časovnemu in finančnemu načrtovanju te infrastrukture, saj bo v primeru, da infrastruktura ne bo zgrajena, onemogočen (usmerjen) razvoj v prostoru.

Za celovito načrtovanje javne infrastrukture je treba pripraviti širši razvojni dokument z izrazito operativno/izvajalsko funkcijo. Tak dokument bo poleg investicij v načrtih razvojnih programov obsegal tudi dolgoročnejšo komponento načrtovanja. V tem dokumentu se bodo investicije iz načrtov razvojnih programov (opremljanja stavbnih zemljišč z novo in/ali obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture) usklajevale z gradnjo ostale javne infrastrukture, ki predstavlja pomembno razvojno komponento posameznih infrastrukturnih sistemov.

Zato predlagamo, da se operativna izvedba komunalnega opremljanja izvaja na podlagi operativnega programa gradnje javne infrastrukture.

Operativni program gradnje javne infrastrukture

Operativni program gradnje javne infrastrukture (v nadaljevanju: Operativni program) predstavlja izvajalski dokument za usmerjanje investicij v javno infrastrukturo v občini v časovnem horizontu do 10 let. S tem dokumentom se zagotovi celovito načrtovanje javne infrastrukture vključno s časovnim in finančnim vidikom načrtovanja. Bistvene lastnosti operativnega programa so celovitost vseh investicijskih namer, preglednost in kontrola ter možnost stalnega posodabljanja. Operativni program bo neposredna podloga za pripravo načrtov razvojnih programov in dopolnitve ter spremembe programa opremljanja za celotno območje občine, ki ga bo - z operacionalizacijo Operativnega programa - možno razširiti na praktično vse načrtovane ureditve javne infrastrukture (s posebnim poudarkom na ureditvah, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek). Predstavljal bo izrazito izvedbeni načrt bodočega razvoja občine in bo zato gotovo postal eden izmed ključnih razvojnih dokumentov Občine.

Operativni program mora biti izdelan z uporabo podatkovnih baz občinskih služb in upravljavca javne infrastrukture, saj se pričakuje stalno prilagajanje programa dejanskemu stanju. Gre za dinamičen proces, kjer so posamezne načrtovane ureditve gospodarske javne infrastrukture v različnih fazah priprave projekta, prav tako pa bo različna naknadna dinamika zaradi upoštevanja prioritete gradnje.

Vsebinske zahteve

Obvezni elementi Operativnega programa so:

- Opredelitev načrtovane javne infrastrukture z natančnim obsegom ureditev in organizacijskimi podatki, vse v digitalni obliki, primerni za obdelavo v podatkovnih zbirkah,
- Opredelitev stroškov načrtovanih ureditev.

V Operativnem programu morajo biti zajete ureditve javne infrastrukture lokalnega pomena in sicer gospodarske in družbene:

- investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, ki so opredeljene v načrtih razvojnih programov občine,
- investicije v gospodarsko javno infrastrukturo iz programov opremljanja,
- investicije v obnovo gospodarske javne infrastrukture,
- investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, ki niso opredeljene v prvih treh alinejah, pa so načrtovane v občinskem prostorskem načrtu,
- investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, ki bi izhajale iz sektorskih razvojnih načrtov posameznih občinskih služb ali gospodarskih javnih služb, ki so upravljavci te infrastrukture,
- investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, ki se jih načrtuje skupaj s sosednjimi občinami in državo, pa niso zajete v prejšnjih petih alineah,
- investicije v družbeno infrastrukturo, ki jih načrtujejo posamezne občinske službe.

Javna infrastruktura lokalnega pomena, ko bo obravnavana v Operativnem programu:

- javne ceste in ostale javne površine vključno z vsemi pripadajočimi objekti,
- objekti in naprave za odvajanje in čiščenje odpadne vode,
- objekti in naprave za oskrbo s pitno vodo,
- objekti in naprave za oskrbo s toplotno energijo ali hladom,
- objekti in naprave za oskrbo z zemeljskim plinom,
- objekti in naprave za ravnanje z odpadki,
- objekti za šport,
- objekti za kulturo,
- objekti za predšolsko vzgojo in izobraževanje,
- objekti za zdravstveno in socialno varstvo,
- objekti Javnega stanovanjskega sklada MOL.

Operativni program mora opredeliti vse investicije v gospodarsko javno infrastrukturo za časovni horizont do 10 let, ki bodo financirane s strani občine ali zasebnih investitorjev po pogodbah o opremljanju. V Operativni program je treba vnesti vse podatke o poteku načrtovanih investicij od zasnove projekta/investicije do zaključka izvedbe. Vsak projekt mora biti sestavljen z grafičnega in atributnega dela, pri čemer morajo biti grafični podatki geolocirani v prostoru. Atributni podatki morajo zajeti vse relevantne podatke o načrtovanem posegu tako z vidika organizacijskih podatkov (ime projekta, tip, investitor, upravljavec, vrsta gradnje, odgovorne osebe, projektni podatki, faznost, časovni horizont...), kot tudi z vidika stroškov (ocena stroškov, viri sredstev, vključenost v NRP...). Podatki morajo biti strukturirani po načinu projektne obdelave, tako da posamezen projekt zajame vse potrebne ureditve za izvedbo le tega.

258. člen (program opremljanja)

Komentar: Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) so izdelani tako za območja celotnih občin kot za podrobnejša območja. Ker so POSZ praktično izključno izdelani samo za izračunavanje in odmero komunalnega prispevka, je treba najprej opredeliti namen POSZ: ali so POSZ namenjeni opremljanju stavbnih zemljišč in šele nato posledično izračunu komunalnega prispevka ali so namenjeni izključno komunalnemu prispevku. Odgovor na to vprašanje mora biti enoznačen: programi (POSZ) usmerjajo in načrtujejo komunalno opremo in s tem opremljanje stavbnih zemljišč. To mora biti glavni in osnovni namen POSZ. Ker pa je večina POSZ izdelana pravzaprav za obstoječo infrastrukturo in za zaračunavanje komunalnega prispevka, pa še to na podlagi nenatančnih oziroma prilagojenih podatkov, menimo, da je treba potegniti **ostro ločnico** med obema pristopoma: v primeru gradnje nove komunalne opreme (tako v območju OPPN kot tudi za komunalno opremo, ki predstavlja izboljšavo opremljenosti stavbnih zemljišč) se izdelata POSZ, saj le ta praviloma temelji na podrobnejših prostorskih aktih in natančno znani infrastrukturi, pa tudi znanih bodočih zavezancih za komunalni prispevek (vedno se sicer postavlja vprašanje parcelacije na ravni OPN, predvsem v luči odmere po uradni dolžnosti pri gradnji manjkajočih komunalnih sistemov, npr. kanalizacije). Tu so podatki dejanski in odražajo namen občine po gradnji GJI oziroma sklenitvi pogodbe o opremljanju. Pri tem so v takih primerih (sploh pri OPPN) praviloma znani podatki o gradbenih parcelah, načrtovanih objektih in načrtovani infrastrukturi.

Za podrobnejše POSZ lahko ugotovimo, da so praviloma izdelani skladno s predpisano metodologijo in so kot taki primerna osnova za nadaljnje načrtovanje ob upoštevanju, da se v času priprave prostorskega akta natančno opredelijo vsi finančni vidiki načrtovanih ureditev (torej komunalna ekonomika). POSZ je samo posledica prostorskega akta in načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč je ena od faz načrtovanega prostorskega razvoja, določenega s prostorskimi akti. Na podlagi POSZ se določi vse vire za opremljanje stavbnih zemljišč, od katerih je (le) en tudi komunalni prispevek, katerega izračun se enoznačno določi v POSZ. V POSZ je treba natančno upoštevati predpisana merila, ki morajo (enako za vse primere) veljati na območju celotne občine ter upoštevati delež plačila takse za priključevanje na obstoječo infrastrukturo, na katero se načrtovana komunalna oprema (ali objekti) v končni posledici navezuje oziroma priključuje.

Tako menimo, da imajo POSZ za novo komunalno opremo, ki so izdelani na podlagi OPPN ali za izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč, potencial, da postanejo sestavni deli programskih dokumentov za načrtovanje komunalne opreme, ki bi morali sicer biti širšega značaja in vključevati POSZ, poleg njih pa tudi še ostale investicije v komunalno infrastrukturo...). Osnovo za POSZ predstavlja poglavje komunalne ekonomike v izvedbenih prostorskih aktih, kjer se določi investitorje v gradnjo komunalne opreme in izdela osnovni izračun stroškov komunalne opreme ter izračun deleža stroškov nove komunalne opreme, ki bo obračunan s komunalnim prispevkom. To je kasneje osnova za izdelavo POSZ, ki temelji na realnih in natančnih podatkih o načrtovani komunalni opremi in predstavlja načrtovalski dokument za potrebe občine.

Ureditev **akontacije komunalnega prispevka** je potrebna in ustrezna, potrebne so le zakonsko določene operacije, kako se izstavljeni obračun akontacije dejansko sprovede v primerih, ko lastniki ne bodo pripravljani plačati tega stroška. To ne more biti in ostati občinski problem in ga mora rešiti zakon. Problem vidimo tudi v natančnosti OPN, ki bi moral praviloma podati možnosti, da se poleg opremljanja stavbnih zemljišč izvedejo oz. uredijo tudi druge potencialno provezane zadeve, npr. parcelacija (komasacija)...

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo naj se opredeli kot **taksa za priključevanje** in odmerja kot "prispevek za priključitev na obstoječo komunalno opremo". Pri tem ni glavno izhodišče, da gre za plačilo preteklih vlaganj, temveč gre za obremenitev obstoječe infrastrukture, ki bo nekoč preseгла sposobnosti infrastrukture, kar bo nato zahtevalo razširitev zmogljivosti. Gre torej za razširjeno reprodukcijo in ta sredstva bi morala temu tudi biti namenjena. Strokovne podlage za to odmero naj se izdelajo smiselno podobno kot podlage za odmero komunalnega prispevka za priključitev na obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto naj se smiselno določajo po dosedanjih določilih za POSZ, vendar se je treba zavedati, da je zaradi nenatančnosti podatkov tudi razpršenost rezultatov velika. Prav neenakomernost obremenitev s komunalnim prispevkom predvsem za priključevanje na obstoječo komunalno opremo po Sloveniji je eden od problemov, ki ga na širši ravni ne rešujemo, je pa neposredno povezan s prilagajanjem stroškov tako, da so rezultati (t.j. odmerjeni komunalni prispevek) »privlačni« oz. ustrezni za občane ter še sprejemljivo za občino. Predlagamo določitev minimalnih stroškov na enoto, katerih nedoseganje bi morale občine posebej utemeljiti. Določitev maksimalnega stroška na enoto ni potrebna, pomembnejši je nadzor pristojnega ministrstva (MOP), da so stroški dokazljivi in transparentni.

Taksa za priključevanje bi se lahko določila tudi kot povprečnina na nivoju celotne države kot delež vrednosti gradnje, korigiran s posameznimi faktorji (verificirani povprečni strošek opremljanja stavbnih v občini), pri čemer se določi minimalni predpostavljeni strošek komunalne opreme na enoto ter dopusti izjeme, ki pa morajo biti primerno nadzorovane s strani pristojnega organa. Dejansko se z upoštevanjem majhnega števila obračunskih območij (večinoma eno za območje celotne občine) tovrstna povprečnina že uporablja, le da je za vsako občino drugačna.

(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.

259. 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.~~

Komentar: že navedeno v predhodnem členu.

260. 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. [Določi se za posamezno vrsto komunalne opreme kot celoto ali za posamezne dele posamezne vrste komunalne opreme.](#)

(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.

Komentar: Območja obračunskih območij je treba voditi v evidenci stavbnih zemljišč.

261. 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.

262. člen **(pogodba o opremljanju)**

(1) Investitor 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;

Komentar: Ali je za opredelitev javnega interesa dovolj izjava?
--

- 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 zanjo 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.

1.3. Zemljiške službe

263. člen (gospodarjenje z zemljišči)

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta v javnem interesu 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 občin~~, 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.

264. 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~~ **prostorskega** razvoja **večjih naselij** v občini.

Komentar: Tudi urejanje pozidanih zemljišč in urejanje javnih površin

(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. .

265. 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.

266. 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.

267. 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 .

268. 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.

Komentar: Stavek ni dobro formuliran.

(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.

269. 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 gospodarji 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.

270. člen (prodaja zemljišč)

(1) Zemljiška služba lahko proda urejeno zazidljivo zemljišče investitorju, ki predstavi svojo [investicije investicijsko namero](#) 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 priklopi 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 kazni v višini od 10 do 20% prodajne cene zemljišča v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti,

pri čemer se v pogodbi določi možnost razveljavitve pogodbe in vračilo zemljišča ob vračilu kupnine, zmanjšane za pogodbeno 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 vgradil 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 m² 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.

271. 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

2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike

2.2. Izravnalni prispevek

Komentar: Posebej je treba proučiti vplive takšne dajatve na trg nepremičnin, ki je že v tem trenutku zelo nefleksibilen.

272. 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.

273. 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.

274. 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.

Komentar: Navezati na evidenco stavbnih zemljišč. Podatki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč.

(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.

275. 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.

276. 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 ustrežno cenitvijo.

277. 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.

278. 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.

279. 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 m² stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi.

Komentar: Ta 'izravnalni prispevek iz naslova prodaja stavbe' ni skladen z definicijo izravnalnega prispevka (zemljišče)!

(2) Izravnalni prispevek predstavlja 100% vrednosti, ki se določi kot razlika med prodajno ceno m² stavbe ali njenega dela in ceno m² 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.

280. 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.

281. 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.

2.3. Komunalni prispevek

Komentar: Komunalni prispevek (KP) predstavlja del stroškov (torej od 0 do 100%) za gradnjo komunalne opreme za gradnjo in uporabo stavb in objektov in se v Sloveniji se odmerja na podlagi izdelanega programa opremljanja stavbnih zemljišč ali (v primeru, da občina programa opremljanja zemljišča ne izdelata) na podlagi državnega Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07) (Pravilnik). Če pustimo ob strani možnost odmere po Pravilniku, so ključ z odmero torej Programi opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ). Komunalni prispevek dejansko predstavlja plačilo deleža vseh upravičenih stroškov, ki jih ima (ali jih je oz. bo imela) lokalna skupnost za komunalno opremljanje gradbene parcele, na kateri stoji (ali bo stala) stavba, ki se bo na to komunalno opremo priključila ali jo uporabljala. Komunalni prispevek se praviloma plača tako za obstoječo kot tudi za novo komunalno opremo (če jo objekt potrebuje za priključevanje).

Komunalni prispevek sicer kot tak dejansko predstavlja odstopanje od prakse v ostalih EU državah. V državah EU se praviloma komunalni prispevki pod različnimi imeni zbirajo za novo komunalno opremo, ki jo je še treba zgraditi (lahko sicer na širšem območju), za priključevanje pa upravljavci po navadi zaračunavajo priključnino. Investitorji objektov praviloma plačajo oz. izvedejo vso novo infrastrukturo, ki jo je treba urediti za neposredno priključevanje teh objektov in je praviloma tudi namenjena samo njim.

POSZ kot osnova za odmero komunalnega prispevka so trenutno izdelani izključno za odmero komunalnega prispevka in ne predstavljajo razvojnega dokumenta za opremljanje stavbnih zemljišč. Menimo, da je potrebno področje opremljanja stavbnih zemljišč razdeliti na:

- del, ki se dejansko ukvarja z načrtovanjem opremljanja stavbnih zemljišč in ga udejanjamo prek programov opremljanja za podrobnejša območja znanih investitorskih namer, ki so obravnavane v OPPN ali za načrtovano komunalno opremo, ki predstavlja izboljšanje komunalne opremljenosti zemljišč (npr. kanalizacijsko omrežje), in se zanj odmerja **komunalni prispevek**

- del, ki prek **takse za priključitev na komunalno opremo** dejansko od zavezancev v fazi priključitve na infrastrukturo (ali izdaje gradbenega dovoljenja, zagotovo pa ne šele po priključitvi!) pridobi sredstva, s katerimi bo lahko izvedel rekonstrukcije ali novogradnje komunalne opreme v smislu razširjene reprodukcije oz. izboljšave tehničnih standardov izvajanja dejavnosti.

282. člen
(komunalni prispevek)

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.

(2) Komunalni prispevek 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.

283. 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. [ki pa morajo slediti ciljem zemljiške politike.](#)

284. 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.

285. 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.

286. 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.

Komentar: NEPRIMERNO! Komunalni prispevek je treba plačati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, kot doslej ali najkasneje pred priključitvijo na komunalno opremo. Rešitev je neskladna tudi z definicijo komunalnega prispevka iz tretjega odstavka 279. člena, ki pravi, da je s plačilom komunalnega prispevka zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo – torej še ne more biti na njo priključen, kot je, če bi KP plačal po dokončani gradnji. Brez smiselne razloga pa je v takem primeru tudi pogodba o priključitvi.

Predlagana rešitev bistveno podaljšuje čas, v katerem se občini povrnejo sredstva za gradnjo komunalne opreme in po nepotrebnem iniciira probleme občinam v zvezi z odmero in izterjavo plačila komunalnega prispevka; s tem še dodatno razdrobi že tako siromašna namenska sredstva za gradnjo komunalne opreme in jih brez racionalnega razloga po nepotrebnem bistveno razvrednoti. Dosedanja praksa kaže, da obseg opremljanja stavbnih zemljišč zaradi pomanjkanja finančnih sredstev in vedno manj kvalitetnih virov sredstev iz leta v leto upada. Logična pričakovana posledica predlagane rešitve v zakonu je lahko le, da se bo obseg opremljanja stavbnih zemljišč še potencirano zmanjšal, s čimer bo dosežen ravno nasprotni učinek, kot ga pričakujemo od aktivne zemljiške politike.

(2) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

287. 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.

Komentar: Ta faktor res ni logičen. Pri enodružinski gradnji je povprečen faktor 3 do 4. Pri poslovni gradnji in v strnjenih delih mesta je sicer lahko tudi 2 ali manj, vendar je redko 1,5. Faktor je povsem neprimerno povzet po faktorju, ki je bil uporabljen za nezazidana stavbna zemljišča pri odmeri NUSZ.

Takšne rešitve niso več sprejemljive in delajo samo zmedo. Za odmero KP zaradi izboljšanja opremljenosti je potrebno uporabiti podatek o površini GP iz evidence stavbnih zemljišč. To pomeni, da mora biti pred odmero KP zaradi izboljšanja opremljenosti ESZ vsaj na območju odmere vzpostavljena. Že program opremljanja in preračun stroškov na zemljišča bi moral sloneti na takšni evidenci.

(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.

288. člen (akontacija komunalnega prispevka)

Komentar: Ali ne bi bilo bolje če bi akontacijo poimenovali kot komunalni prispevek za opremljanje zemljišča. Za stavbo pa komunalni prispevek za priključitev objekta. Bilo bi bolj razumljivo.

(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 s posamezno komunalno opremo opremljenega ~~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.

Komentar: Gre za temeljno spremembo pri enem od ključnih finančnih instrumentov zemljiške politike. Predlog močno podpiramo, hkrati pa opozarjamo, da je še nedomišljen. Za odmero tega dela prispevka bo treba popraviti merila za odmero komunalnega prispevka, ki so nastali na podlagi programov opremljanja. Potrebno bo narediti jasno distinkcijo med že zgrajeno in novo komunalno opremo. Danes se komunalni prispevek za delež zemljišča odmerja od gradbene parcele določene v projektni dokumentaciji. Od katere površine se bo odmerjala akontacija. Kako bo s poračuni. Do poročuna pride le če pride do gradnje objekta. To pomeni, da bo morala občina voditi podatke o plačani akontaciji desetletja. Boljša bi bila členitev komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča in za priključitev objekta. Bilo bi bolj razumljivo, pa tudi vodenje akontacij ne bi bilo potrebno. Zgolj vodenje dejstva, da je komunalni prispevek za zemljišče plačan.

Merila za odmero 'akontacije' je treba urediti z odlokom? Nujna je povezava z evidenco stavbnih zemljišč. Za ustreznost rešitev je treba predlagano rešitev testirati! Še veliko dela!

289. 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.

290. 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.

291. člen (zakonske oprostite plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

(2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

Komentar: Kaj v primerih ko je zaradi objektivnih razlogov potrebno postaviti enostavni objekt ločeno od osnovnega objekta in ta potrebuje komunalne priključke. V tem primeru to ni več enostavni objekt?

(3) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

(4) Komunalni prispevek se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščene objekta.

292. člen **(občinske oprostite plačila komunalnega prispevka)**

(1) Občina lahko predpiše, delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50% v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta ali v primeru rušitve in gradnje novega objekta.

(4) V tem primeru oprostitev iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna

293. 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.

2.3. Taksa za neizkoriščenost stavbnega zemljišča

Komentar: Predlagamo uvedbo novega finančnega instrumenta zemljiške politike: takse za neizkoriščenost stavbnega zemljišča.

Osnovni dajatvi, povezani z lastništvom oziroma uporabo nepremičnin v Sloveniji sta danes:

1. Davek od premoženja, ki se odmerja na podlagi Zakona o davkih občanov in
2. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ki se odmerja na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih

Temeljna lastnost davka od premoženja je ta, da se odmerja za stavbe in je določanje davčne stopnje v pristojnosti države in občina nanj ne more vplivati, medtem ko ima na samo davčno osnovo občina malo vpliva.

Osnovna lastnost NUSZ pa je ta, da je način določitve njegove višine v pristojnosti občine, da se odmerja tudi za nezazidana stavbna zemljišča in da ga občina določa na podlagi namena, lege, komunalno opremljenostjo in velikostjo stavbnega zemljišča ter tudi smotrnosti uporabe in posebnih ugodnosti glede lege zemljišča.

Na podlagi tega lahko seveda ugotovimo, da:

- Gre pri davku od premoženja za davek, katerega prvotni namen je zagotavljanje nenamenskih sredstev za občine in ga ne moremo smatrati za učinkovit ukrep zemljiške politike.

- Gre pri NUSZ tudi (in prvotno je šlo tudi predvsem) za ekonomski instrument zemljiške politike, katerega namen je bil stimuliranje lastnikov k ustrezni in optimalni uporabi stavbnih zemljišč. Sredstva iz naslova NUSZ so bila prvotno tudi namenjena predvsem financiranju razširjene reprodukcije komunalne (predvsem magistralne) in družbene infrastrukture pomembne za razvoj naselij ter izgradnjo in vzdrževanje objektov in naprav skupne komunalne rabe.

Bodoči davek na nepremičnine bo glede na način določitve davčne stopnje in enotne davčne osnove dajatev, ki bo vsebinsko predstavljala davek od premoženja. Davek na nepremičnine bo tako instrument zemljiške politike zgolj kot morebitna spodbuda trga nepremičnin. Sredstva iz davka na nepremičnine ne bodo namenska. Prav tako je vprašanje, v kolikšni meri bodo imele občine z uvedbo davka na nepremičnine možnosti vpliva na višino davčne stopnje glede na namen, lego, komunalno opremljenost in velikost stavbnega zemljišča ter tudi smotrnosti izkoriščenosti in posebnih ugodnosti glede lege zemljišča.

Pričakovati je, da se bo občinam s sprejemom davka na nepremičnine še zmanjšala možnost uporabe učinkovitega finančnega instrumenta zemljiške politike, ki je namenjen stimuliranju ustrezne izrabe stavbnih zemljišč na posameznih lokacijah, obenem pa je tudi namenski vir za razširjeno reprodukcijo magistralne infrastrukture ter izgradnjo in vzdrževanje objektov in naprav skupne komunalne rabe. Takšen pristop pomeni dodatno omejitev občin pri snovanju zemljiške politike, ki je na področju finančnih instrumentov že danes okrnjena.

Uvedba davka na nepremičnine je zaradi neurejenega stanja na področju odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (slaba, nepopolna in zastarela zakonska podlaga, z zakonom neuskklajeni občinski odloki, netransparentne in neustrezne evidence, velik obseg pritožb, odločbe Ustavnega sodišča, itn.), nujno potrebna.

Menimo pa, da mora biti občinam tudi po uvedbi davka na nepremičnine, na voljo ustrezen občinski finančni instrument, katerega namen bo predvsem:

- stimuliranje lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč ali preveč ekstenzivno izrabljenih gradbenih parcel k njihovi uporabi za namen in na način, ki je določen v občinskih prostorskih aktih in razvojnih programih

- zagotavljanje ustreznega tekočega priliva dela sredstev za delovanje oziroma izvajanje nalog zemljiških služb na lokalnem nivoju

OSNOVNI KONCEPT TAKSE NA IZKORIŠČENOST STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Taksa za izkoriščenost stavbnih zemljišč se lahko obračuna za:

- vsa nezazidana stavbna zemljišča in

- gradbene parcele obstoječih objektov, katerih faktor zazidanosti in izrabe glede na dejanske in planirane izkoriščenosti ni ustrezen.

Prvi predpogoj za odmero takse je, da mora občina na podlagi prostorskih aktov, potrjenih razvojnih programov občine in na podlagi podatkov iz evidence stavbnih zemljišč ugotoviti dejanske potrebe po stavbnih zemljiščih in izdelati operativni načrt aktivacije stavbnih, ki se v določenem obdobju namenjajo za gradnjo. Operativni načrt se sprejme z odlokom občine, v katerem se določi tudi območja, merila in kriterije za plačevanje takse na izkoriščenost zemljišč.

Na ta način mora biti v povezavi s prostorskim načrtovanjem in zemljiško politiko občine izkazan javni interes za uvedbo takse za posamezne lokacije.

Drugi predpogoj za obračun takse za izkoriščenost stavbnih zemljišč je ta, da mora občina imeti vzpostavljeno evidenco stavbnih zemljišč v skladu z Zakonom o urejanju prostora in da morajo biti teh podatkih individualno seznanjeni lastniki nepremičnin ter analizirane in obdelane pripombe lastnikov na določitev zemljišč. Odmera takse temelji na podatkih o nezazidanih stavbnih zemljiščih in gradbenih parcelah obstoječih objektov iz te evidence.

Taksa za izkoriščenost stavbnega zemljišča bi bila lahko odvisna od:

1. lokacije zemljišča
 2. namembnosti zemljišča
 3. razvojne stopnje nezazidanega stavbnega zemljišča
 4. stopnje izkoriščenosti zemljišča (faktor zazidanosti, faktor izrabe)
 5. komunalne opremljenosti s primarno in sekundarno komunalno opremo
 6. potrebo po tovrstnih zemljiščih na podlagi prostorskih aktov in razvojnih programov
- Drugo:
- Zakon predpiše, da vrednost točke določa država, prav tako predpiše okvire za določitev maksimalnega števila točk in razpona točk, namembnost takse in način nadzora nad občinami.

2.3. Izključevanje finančnih sredstev

294. člen (neposredna plačila na področju kmetijstva)

Lastniki urejenih zazidljivih zemljišč niso upravičeni do neposrednih plačil s področja kmetijstva.

X. del: SPREMLJANJE STANJA PROSTORA IN PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

295. 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.

1. poglavje: Prostorski informacijski sistem

296. 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 in prostorskimi podatki na podlagi sorodnih predpisov.

Komentar: zagotoviti povezljivost vseh prostorskih podatkov.

Komentar: Smiselno je nakazati načine povezave med podatki in evidencami. Predvsem je tukaj pomembna povezava s parcelami in zemljiško-katastrskimi točkami. Povezano s povezavo je tudi kakovost strokovnih podlag, ki se izdelajo za namen izdelave prostorskega akta. Tukaj je potrebno opozoriti, da je potrebno ob izdelavi prostorskega akta izvesti oceno lokacijske natančnosti zemljiškega katastra in po potrebi izvesti potrebne aktivnosti izboljšave lokacijskih podatkov zemljiškega katastra.

(5) Za potrebe vpogleda in dostopa do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in zbirke 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.

297. 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.

298. 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.

299. 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,

Komentar: Predlagamo, da se podatki o gradbeni parceli vodijo v evidenci stavbnih zemljišč skupaj z zemljiškim katastrom. Informacijski sistem graditve dostopa do teh podatkov.

- 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).

Komentar: Pomemben del zbirke podatkov o graditvi je projektna dokumentacija (ne samo podatki o projektni dokumentaciji!). Iz te zbirke bi morali na enostaven način pridobiti podatke o gradnji, ki bi omogočala nadzor oz. tudi sistemski »samonadzor« v procesu graditve. Pomembni elementi: geodetski načrt, gradbena parcela, projektiran objekt v prostoru (3D objekt), zakoličba, spremljanje gradnje, evidentiranje.

(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.

Komentar: Potrebno je določiti jasne cilje te zbirke. Menimo, da je eden izmed glavnih ciljev zbirke preprečevati neskladne in nelegalne gradnje ter vzpostaviti sistem, ki bo zagotavljal sistemsko spremljanje gradnje.

300. 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) Upravljavci 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 upravljavci 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.

Komentar: Preučiti možnost uvedbe publicitetnega načela (vsaj negativnega) za potrebe izdelave prostorskih aktov.

301. člen **(prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora se pripravi na podlagi **povezanih** 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 **in skrbi za njihovo povezljivost**.

(4) Ministrstvo objavlja ažuren prikaz stanja prostora v okviru enotne vstopne točke.

Komentar: nujno je zahtevati povezljivost vseh podatkov naštetih v alinejah prvega odstavka, za kar mora skrbeti država.

Enotna vstopna točka naj bo za vse prostorske podatke.

Komentar: Prikaz stanja prostora je v tem zakonu definiran v pojmi, kot podlaga za izdelavo prostorskega akta in na tem mestu. V definiciji pojmov je zapisano: »prikaz

stanja prostora je nabor podatkov o **dejanskem in pravnem** stanju prostora«. V tem členu ni omenjene topografske vsebine, zemljiškega katastra, katastra stavb, GJI?

Zakon premalo jasno pove, kaj je storitev vpogleda v prikaz stanja prostora in kaj je **strokovna podlaga**, na podlagi katere se izdelava prostorski akt. NUJNO je poudariti, da je potrebno pred izdelavo prostorskega akta preveriti kakovost in popolnost podatkov in jih v skladu s potrebami in podrobnostjo prostorskega akta tudi dopolniti in izboljšati. izboljšane podatke (npr. Evidenca stavbnih zemljišč, zemljiški kataster, kataster stavb,..) je potrebno evidentirati v uradno evidenco in ne samo uporabiti kot podlago. Na ta način se bodo evidence izboljševale.

Trenutna vsebina ni skladna z veljavnim pravilnikom, ki ga ta zakon ne razveljavlja.

302. člen **(javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema)**

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so javni, razen osebnih in drugih, s predpisi varovanih podatkov.

2. poglavje: Poročilo o stanju prostorskega razvoja

303. 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) Pripravljavec 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.

Komentar: Manjka oblika in vsebina poročila. Kazalniki? Podzakonski predpis? Manjkajo sankcije!

Smiselno bi bilo, da se določijo obvezne sestavine tega poročila s pravilnikom, saj je mogoče le na tak način doseči primerljivost med občinami in med leti. Potrebno je določiti, kdaj se izdelava prvo poročilo. Smiselno bi bilo, da so tudi ta poročila vodena/shranjena v PIS-u.

3. poglavje: Spremljanje potreb in pobud deležnikov urejanja prostora

304. 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.

305. 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 začet 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.

306. 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).

Komentar: Ni jasno ali občina lahko izbira med tem ali bo pobirala prispevek za spremembo namenske rabe prostora ali ne?

(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 ~~višje take~~ **višji prispevek** 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.

Komentar: Nismo prepričani, da je prav, da se znesek za pobudo za spremembo namenske rabe prostora iz stavbnih zemljišč v kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča, ne plača. Tudi take pobude je treba resno obravnavati in niso vse sprejemljive. Lahko bi bila vrednost take nižja.

(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.

Komentar: Če je prispevek namenjen obravnavi pobude, mora biti plačan kot pogoj za obravnavo in ne šele potem, ko je obravnava že mimo in so sprejeta stališča.

(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.

Komentar: Spremljanje pobud (prejete, upoštevane/neupoštevane, vrste pobud, ...) bi moralo biti del poročila o stanju prostora.

307. člen (prazen)

XI.del: KAZENSKE DOLOČBE

308. člen (nadzorstvo)

(1) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na ravnanja **pripravljalcev**, izdelovalcev in odgovornih vodij, opravljajo gradbeni inšpektorji, ki izpolnjujejo pogoje za prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo pooblaščenih arhitekto in inženirje.

Komentar: Tudi občine imajo pogoj - 38. člen.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na napoved odmere izravnalnega prispevka, opravljajo davčni inšpektorji.

309. 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.

310. 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).

311. 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.

Komentar: dodati prekrške za:

-občine, če ne izpolnjuje pogoje iz 38. člena, če izda nepopolno in napačno lokacijsko informacijo

- NUP, če ne izda smernic in mnenj v roku, -

XII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

1. poglavje: Veljavnost in spreminjanje obstoječih prostorskih aktov

312. 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.

313. 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.

314. 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.

315. člen
(veljavnost in spremembe prostorskih ukrepov)

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi uredbe in odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, sprejeti na podlagi ZUreP-1 in ZUPUDPP, ki z dnem uveljavitve tega zakona še niso izpolnili pogojev za prenehanje njihove veljavnosti.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi odloki o zakoniti predkupni pravici občine po ZUreP-1, spreminjajo pa se po postopku, kot je za odlok o določitvi območja predkupne pravice občine določen s tem zakonom.

2. poglavje: Nadaljevanje in dokončanje postopkov prostorskih aktov v pripravi

316. 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.

Komentar: dopolniti določila, kako se nadaljujejo postopki za tiste, ki so v različnih fazah postopka: pred razgrnitvijo študije variant; ali velja, da se lahko nadaljuje priprava DPN ali DPPN glede na predlog pobudnika brez podlage v RPP, ker se upošteva skladnost s SPRS. Zelo verjetne bodo spremembe veljavnih DLN, DPN še pred sprejetjem RPP.

317. 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.

318. člen

(nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov, začetih 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;

319. člen

(dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začeti ali vodenih na podlagi ZPNačrt)

(1) Postopki priprave občinskega strateškega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodenih na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za občinski prostorski plan po tem zakonu.

(2) Postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodenih na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb, pri čemer:

- se strateški del občinskega prostorskega načrta šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu
- se izvedbeni del občinskega prostorskega načrta šteje za OPN.

(3) Postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodenih na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za OPPN.

(4) Postopki priprave regionalnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in vodenih na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se znotraj ureditvenega območja na območju vsake udeležene občine štejejo za OPN.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se v postopkih priprave prostorskih aktov, začeti 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~~ zakona.

3. poglavje: Sprejem regionalnih prostorskih planov

320. člen

(rok za sprejem regionalnih prostorskih planov)

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najkasneje do 1. januarja 2023.

Komentar: pravilno je, da se predvidi in zahteva izdelava RPP za celotno območje države. Je pa zelo vprašljiv ta datum – oz. kdo bo zadolžen in kaj bo dejansko storjeno za realizacijo te določbe? ob uveljavitvi SPRS je bilo predvideno, da bodo vsi OPN-ji sprejeti do konca julija 2007, pa še 10 let za tem ne bodo.

321. 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 razvojne 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.

Komentar: prilagoditev OPP akcijskemu načrtu v roku enega leta verjetno ne bo izvedljiva!

(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.

4. poglavje: Vsebinske in postopkovne uskladitve OPN z zahtevami tega zakona

322. 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, naselijem iz prejšnjega odstavka že določijo ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij skladno z določbam tega zakona.
- morajo občine prvikrat, 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 območji je predmet preverjanja vsebinske skladnosti predloga OPN po 106. členu tega zakona in pogoj za njihovo potrditev.

323. 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.

Komentar: Neprimerno! **Namenska raba ne more biti informativna, ampak mora biti določena! Kakšna pa je namenska raba zares, če je prikazana informativna? Ali je to prepuščeno kar prosti presoji? Kako pa to vpliva na vrednotenje in kasneje obdavčenje ter prirastkarnino.**

324. 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.

325. člen (izdelava elaboratov ekonomike v postopkih priprave OPN)

(1) Občine začnejo izvajati določbe 101. člena tega zakona ob prvih spremembah OPN, začelih 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.

5. poglavje: Delovanje Komisije za prostorski razvoj

326. 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.

6. poglavje: Izvajanje lokacijskih preveritev

327. 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.

7. poglavje: Zemljiške službe

328. člen (ustanovitev zemljiških služb)

(1) Občina ustanovi zemljiško službo po določilih 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.

8. poglavje: Prostorski informacijski sistem

329. člen
(obstoječi prostorski podatki)

Prostorski podatki, nastali na podlagi določb 85. člena ZPNačrt, postanejo del prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

330. člen
(enotna vstopna točka)

Ministrstvo do vzpostavitve enotne vstopne točke iz **četrtega odstavka 298. tega zakona objavlja ažurno stanje prostora na svojih spletnih straneh.** ~~osemega odstavka 297. člena tega zakona objavlja ažuren seznam zbirk podatkov iz 297. člena tega zakona na svojih spletnih straneh.~~

Komentar: smiselno je povezati vse prostorske podatke in določiti le eno vstopno točko;.

331. 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.

332. 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 pripravjavca;
 - 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.

9. poglavje: Upravni postopki

333. 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.

10. poglavje: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

334. 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.

11. poglavje: Evidentiranje stavbnih zemljišč

335. 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 pripravljene na način, ki bo po 1. januarju 2021 omogočal evidentiranje gradbenih parcel v zemljiški kataster po uradni dolžnosti.

12. poglavje: Prenehanje veljavnosti in uporaba predpisov

336. 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).

13. poglavje: Podzakonski predpisi

337. 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 pogojih 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.

338. 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.

339. 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.

340. člen
(začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2018