

Pripombe skupine Odgovorno do prostora!ⁱ na osnutek _____ Zakona o urejanju prostora v javni obravnavi

Ljubljana, 18.2.2016

ⁱ 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.

SKUPNE UGOTOVITVE IN PREDLOGI

Razširjena je predstava, da bomo nesprejemljive razmere na področju urejanja prostora odpravili s sprejemom novega zakona. Vsekakor je potrebno podpreti prizadevanja pripravljavcev osnutka, da z zakonom odpravijo vsaj nekatere od zablod in čudaštev, ki so se vrinile v pravni red po spremembi družbenega sistema. Vendar je pri tem potrebno poudariti, da je na osnovi široke razprave v javnosti, stroki in politiki nujno pripraviti ustrezno strategijo, ki bo poleg zakonodajnih ukrepov vsebovala tudi druge ukrepe npr. postopen razvoj druge stopnje lokalne samouprave, decentralizacija države, odprava zakoreninjenih primerov monoresorskega urejanja prostora, interdisciplinarno izobraževanje prostorskih planerjev, organizacija strokovnih služb pri lokalni samoupravi, povečanje učinkovitost pravne države (inšpekcije) in zagotavljanje pogojev za neposredno demokracijo pri odločanju o urejanju prostora.

Razkorak pri urejanju prostora, predvsem glede udejanjanja načel vzdržnega razvoja, med Slovenijo in razvitimi državami EU je pomemben (ne poznajo množičnega pojava črnih gradenj, disperznega poseljevanja kakovostnega kmetijskega prostora, gradnje na komunalno neopremljenih zemljiščih brez javnega prevoza, ekstremnih oblik zemljiške špekulacije itd.). Slovenija sodi med države mediteranskega loka, ki se neučinkovito spopadajo z nami sorodnimi težavami.

Nekdanji guverner Banke Slovenije je v intervjuju za časopis Delo nedvoumno priznal, da je po osamosvojitvi prostor v Sloveniji predvsem sredstvo primarne akumulacije kapitala. Torej verjetno nekatere zablode in čudaštva v sistemu urejanja prostora niso nastala slučajno in njihova odprava zahteva visoko družbeno zavest o naši skupni odgovornosti do prostora, kar lahko razvijemo, če se bo Vlada RS odločila, da zakon umesti v ustrezno družbeno strategijo oziroma strukturno reformo, ki mora obsegati:

- ustrezno fiskalno politiko za zagotavljanje dolgoročnih virov za pridobivanje in opremljanje stavbnih zemljišč, ki mora biti usklajena z resorji varstva naravnih virov in vključena v celotni sistem davkov, dajatev in drugih virov financiranja;
- dokončno ureditev problematike nelegalnih gradenj - prostorsko planiranje nima smisla, če nadaljujemo z razpršenimi gradnjami izven naselij gradnjami naselja in ne na zemljiščih, ki so predvidena za gradnjo;
- v slovenski kulturi globoko zakoreninjeno tradicijo samograditeljstva je treba usmeriti v organizirane oblike (npr. zadružništvo) in tako dopustiti ljudem lastno iniciativo pri reševanju stanovanjskega vprašanja, hkrati pa doseči bolj strnjeno pozidavo ter zmanjšati stroške opremljanja stavbnih zemljišč ter omogočiti javni prevoz. Del nalog naj prevzame Republiški stanovanjski sklad, ki danes gradi stanovanja za trg (?!);
- strateško načrtovanje na ravni malih slovenskih občin ni smiselno. V Sloveniji ne moremo imeti kvalitetnega in konkurenčnega prostorskega razvoja, če le tega ne bomo razvoja načrtovali na ravni (urbanih) regij. Razvoj druge stopnje lokalne samouprave z razvojem medobčinskih (regionalnih) institucij in decentralizacija urejanja prostora je temelj učinkovitega in ustreznega prostorskega načrtovanja.
- razmisliti je treba o sistemu deležnikov na področju prostorskega načrtovanja - dejavnostih, ki so na trgu storitev (npr. projektiranje in priprava izvedbenih načrtov), razvijanju strokovnih inštitucij z javnimi pooblastili na ravni države in regij, ki niso upravni organi (zavodi za prostorsko načrtovanje) in opravljajo strokovne naloge (analitično delo, strokovne podlage, strateško načrtovanje, ipd.) in jih je treba ločiti od nalog upravnih organov (ministrstev, občin), ki morajo opravljati sistemske naloge (priprava predpisov, izdaja dovoljenj, medresorsko usklajevanje, ipd.). Ključna pa je

ustanovitev medresorske koordinacijske službe za prostor in graditev objektov pri Vladi RS (Službe Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko).

- Slovenija ne more biti konkurenčna in se razvijati po načelih trajnosti/vzdržnosti, če pri razvoju zemljišč še v bodoče v celoti prevladuje špekulativni interes. Obvladovati prostorski razvoj je ena ključnih razvojnih nalog Slovenije, ker so naši glavni razvojni potenciali povezani s prostorom (npr. vode, krajina, narava, kulturna dediščina). S prostorskim načrtovanjem in ustrezno fiskalno politiko moramo omejiti negativne učinke pretirane zemljiške špekulacije!

V nadaljevanju podajamo predloge, za katere smo prepričani, da lahko pomagajo k izboljšavi osnutka zakona, ki po celovitosti in kakovosti močno odstopa od pretekle prakse in predstavlja pogumen poizkus novega začetka. Kjer je bilo to smiselno/mogoče, je v besedilu konkretna pripomba. Komentarje k tem spremembam dodajamo, kjer so potrebni zaradi obrazložitve pripombe. Kjer pripomba ni smiselna/mogoča je zapisan samo komentar - to je predvsem tam, kjer predlagamo konceptualno spremembo določb. V teh primeru podajamo izhodišča za razpravo, ne podajamo pa konkretnih besedil, saj je to smiselno šele po uskladitvi koncepta.

Splošno

1. Pohvalna je odločitev, da se urejanje prostora obravnava v enem samem zakonu, ki združuje več področij, doslej obravnavanih v več zakonih. Ugotavljamo, da sistem urejanja prostora še ni dorečen, posamezne vsebine/besedila pa terjajo še precej dodelave. Ne glede na to podpiramo osnutek zakona, s predlogi skušamo učvrstiti nastavljen koncept, optimizirati sistem prostorskega načrtovanja. Osnutek vključuje precej določil, ki jih stroka že dolgo zagovarja.
2. Pohvalno je deklarativno povezovanje razvojnega in prostorskega načrtovanja, vendar je v tej smeri treba izboljšati tudi operativne določbe.
3. Zakon vsebuje vrsto določil, ki naj bi zagotovile večjo fleksibilnost (skrajšani postopki, dopustna odstopanja, izjemna širitev, odpravljanje neskladij), ki so na prvi pogled privlačna, dejansko pa zmanjšujejo trdnost prostorskega načrtovanja, predstavljajo korupcijska tveganja in lahko povzročijo degradacijo prostora. Pri njihovem uvajanju je treba biti izredno previden in vsa določila skrbno pretehtati. Tudi zaradi tega je ustvarjen precej zakompliciran sistem urejanja prostora.
4. Sprejem ZUreP-2 morajo spremljati spremembe sektorski zakonodaje na način, da se zagotovi obstoj celovitega/vseobsežnega prostorskega načrtovanja kot demokratičnega proces z obvezo zagotavljanja socialne pravičnosti, načina usklajevanja interesov in zastopanje teh interesov, katerega integralni del je tudi varstvo okolja. Določila zakona morajo prispevati k preseganju logike pasivnega načrtovanja - tako "pobudbenega" urbanizma, kot togih varstvenih izhodišč. Pod ZUreP-2 naj se zato podpišeta Direktorat za prostor in Direktorat za okolje, saj gre za področji, ki se prekrivata in medsebojno dopolnjujeta, zato mora biti zakon medsebojno usklajen (neusklajenost teh dveh področij je namreč od večjih težav pri umeščanju prostorskih ureditev v prostor).
5. Sistem urejanja prostora mora povezovati vse sorodne strategije oziroma dokumente, ki vsebujejo elemente urejanja prostora in so v pristojnosti drugih ministrstev. Strategije, kot so Celostna prometna strategija - CPS (Ministrstvo za infrastrukturo), Uredbo o izvajanju lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost v programskem obdobju 2014–2020 - CLLD (Ministrstvo za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano, ter druge strategije, ki posegajo na prostor (ter finančni viri ki jim sledijo), morajo zato imeti podlago/zvezo v prostorski zakonodaji, ter vezane na eno ministrstvo (ki pokriva prostorski razvoj) - MOP.

Strategije oziroma dokumenti za črpanje finančnih virov – TUS (trajnostna urbana strategija), CLLD (izvajanje lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost) in CPS (celostna prometna strategija) morajo biti vezane na posamezne obstoječe prostorske akte oz. naj bodo del posameznih strateških aktov in se naj ne izdelujejo ločeno na drugih ministrstvih. Predvsem pa ne smejo vplivati na spremembe obstoječih prostorskih aktov, ampak jih lahko zgolj dopolnjujejo.

6. Sistem prostorskih aktov bi morali spremljati akcijski načrti (predvsem za udejanjanje strateških aktov) oz. načrti upravljanja (ali načrtovanja posegov v prostor, predvsem za udejanjanje izvedbenih aktov). Cilj umnega in racionalnega planiranja je, da določene investicije vnaprej predvidimo, aktivno udejanjamo ter tiste, ki se pojavijo usmerjamo - da planiranje ni brezglavo in nepremišljeno izpolnjevanje želja investitorjev. Prostor je omejena dobrina, ki trpi tudi zaradi neracionalnih posegov, ki jih ne znamo ali ne želimo preprečiti, kakor tudi prostorskih ureditev, ki so dejansko potrebne, pa jih ne zmoremo realizirati.

Pojmi in pravila

7. Podpiramo državna prostorska pravila, imenujejo naj se Prostorski red Slovenije, naj bodo pripravljena kot njegova nadgradnja, upoštevati morajo regionalne/krajevne posebnosti, grafični in tekstualni del, naj regulirajo/nadomeščajo splošne smernice NUP.
8. Urediti je treba pojmovnik, nekateri pojmi manjkajo, zagotoviti medsebojno skladnost in povezanost pojmov (GZ, ZVO).
9. Podpiramo pojem ureditvenega območje naselja, doreči pa je treba, kaj to pomeni za regulacijo (premikanje stavbnih zemljišč, je območje razvoja naselja, ni TVKZ).
10. Zakon se poglobljeno ukvarja z umeščanjem novih objektov prostor, premalo pa z prenovo/razvojem obstoječega fonda, najsi gre za stavbe, naselja ali odprt prostor, prav tako se ne ukvarja s posegi, ki niso objekti. Prav tako pogrešamo pravila, ki se nanašajo na varstvo, načrtovanje in upravljanje krajine (uresničevanje zavez EKK).

Sistem prostorskih aktov

11. Struktura in sistem aktov še ni dorečena, predvsem na strateški ravni prihaja do podvajanj. Zakon mora JASNO in NEDVOUMNO določiti, kaj in kako naj določajo prostorski akti. Domet prostorskih aktov mora biti jasno določen (kar ne izključuje širokega spektra posameznih prostorskih aktov, npr. možnosti, da je OPPN lahko zelo regulacijski ali pa zelo določen).
12. Nabor razvojnih dokumentov in prostorskih aktov naj bo racionalen, tako da bo pokrita prostorska problematika na vseh ravneh in da ne bo nepotrebnega prekrivanja ali nejasnosti, relacije med njimi morajo biti jasne (shema vseh aktov bi morala biti jasna!) Vsi akti določeni v ZUrep-2 naj bodo **prostorski**, sicer bo popolna zmeda z razvojnimi dokumenti, ki jih (in jih bodo še naprej) pripravljali drugje. To seveda ne izključuje nuje po usklajenosti obojih in morebitne ureditve postopkov usklajevanja.
13. Predlagamo naslednji sistem:
 - a) **Strateški prostorski akti** (razvojni/dolgoročni dokumenti urejanja prostora):
 - **SPRS**: ohrani naj členitev na sisteme poselitvev - GJI - krajina, vsebuje naj akcijski načrt;
 - **regionalni prostorski plan** (ali Strategija prostorskega razvoja regije): zagotavlja prepotrebno regionalna raven načrtovanja, mora imeti akcijskih načrt;
 - **strategija prostorskega razvoja občine**: smiselno sedanji strateški del OPN, določa deklarativne zaveze, koncept razvoja in varstva, določa tudi urbanistične koncepte za mesta in naselja mestnega značaja, manjše občine (predvsem znotraj

geografsko/funkcionalno zaokroženih območij) določijo skupno strategijo v RPP, vezano na regionalno središče).

b) občinski prostorski načrt/plan (srednjeročni plan): določa enovito plast (osnovne) namenske rabe prostora na način, da je združljiva tudi na ravni države (smiselno sedanji izvedbeni del OPN);

c) Izvedbeni prostorski akti (prostorski načrti, smatrajo se kot samostojni akti):

- **državni prostorski načrt:** kot ga poznamo sedaj;
- **urbanistični načrt:** občina za območje mesta in naselje mestnega značaja, lahko pa tudi druga urbana območja, sprejme urbanistični načrt, ki v tem primeru in v tem območju smiselno dopolnjuje (in ne nadomešča) občinski prostorski načrt s podrobnejšimi urbanističnimi določili (s poudarkom na grafičnih določilih), izdelan je na geodetskem načrtu, ločuje javno od zasebnega;
- **krajinski načrt:** analogen UN, za širša zavarovana območja po ZON in ZVKD, za območja nasprotujočih si interesov in sanacije razvrednotenij v krajini, z upravljavskim načrtom se zagotovi njegovo aktivno izvajanje, lahko sega preko več občin (tako kot zavarovana območja), dopolnjuje (in ne nadomešča) občinski prostorski načrt s podrobnejšimi določili;
- **prostorsko ureditveni načrt** (ali prostorsko ureditveni/izvedbeni pogoji): Pokrijejo (podeželska) naselja in (ostalo) krajino, se lahko pripravi en PUN/PU(I)P za celotno občino ali občino razdeli na več njih, predvsem, če jo sestavlja več raznolikih/zaključenih celot (opcija je, da, to ni samostojni akt (torej načrt), ampak je integriran v OPN, pri čemer bi bilo treba zagotoviti, da se OPN lahko dopolnjuje samo za posamezno območje PU(I)P);
- **občinski podrobni prostorski načrt:** kot ga poznamo sedaj, za konkretno/manjše območje oz. investitorsko nameru, lahko se sprejme kot akt skupnega pomena, ki v tem primeru gre čez določila OPN (v osnutki predlagan RPN kot samostojen akt je nepotreben, tudi ime je zavajajoče), nanj se lahko veže konservatorski načrt za prenovo (ni samostojen prostorski akt).

Predlaganega **Prostorskega reda Slovenije** ne uvrščamo med prostorske akte, vidimo ga bolj kot predpis.

Sistemske je treba urediti/umestiti tudi posebne odloke, ki dopolnjujejo akte (npr. v zvezi z enostavnimi/pomožnimi objekti).

14. Glede **TUS** so mnenje deljena:

- a) Del delovne skupine meni, da je v sistemu prostorskih aktov to nepotreben dokument, ne prinaša dodane vrednosti, zato ne sodi v ZUreP. Vidi ga kvečjemu kot opcijo - programski dokument analogen regionalnemu razvojnemu programu. Izhaja iz mnenja, da je TUS v tej finančni perspektivi sicer aktualen, potem morda ne bo več.
- b) Del delovne skupine meni, da naj TUS ostane kot je opredeljen v osnutku zakona oz. strateški prostorski akt.. Predpiše se za mestne občine in mesta do 10.000 prebivalcev (da bo skladen s CLLD), ter bo kot tak obvezen samo za 16 mestnih občin in mest. Pri tem je treba opozoriti, da trenutne TUS v sprejemanju ne moremo enačiti s predlogom TUS v ZUreP. Je prostorska strategija za mesto.

15. Treba je opredeliti ročnost prostorskih aktov.

Prostorski akti - splošno

16. Uvede naj se recenzija prostorskih aktov, ki naj ne bo samo končna ocena, ampak naj po možnosti recenzent smiselno prispeva h kakovostnim prostorskim aktom že v času njihove izdelave prostorskih aktov. Treba je zagotoviti nabor etično in strokovno visoko usposobljenih, pooblaščenih recenzentov z dolgoletnimi izkušnjami priprave prostorskih aktov. Delo mora opraviti skupina, ki bo besedilo brala z različnih zornih kotov, predvsem njegova dejanska uporaba v praksi. Ekipo recenzentov bi morali sestavljati projektanti, ki PA uporabljajo v praksi, UE, ki na podlagi PA odloča, neodvisni prostorski načrtovalec, pravnik z izkušnjami iz prostorskega načrtovanja.
17. Prostorski svet vlade je pohvalna rešitev, a potrebuje nadgradnjo, da bo učinkovita. Zahtevamo sodelovanje stroke/zbornice v svetu vlade.
18. Pojem „sorodnih predpisov“ je dobra rešitev, ki jo je nujno ohraniti, da se zagotovijo možnosti za usklajevanje interesov v prostorov, kar je imanentna naloga prostorskega načrtovanja. Še bolj jasno je treba določiti, da morajo naknadno sprejeti sektorski predpisi biti skladni s prostorskimi akti;
19. Glede zazidalnega preizkusa (bolje zazidalne/regulacijske zasnove, saj ne gre le za preizkušanja, ampak regulacijo) so mnenja oz. razumevanja namere zakonodajalca deljena:
 - a) Po eni strani se smatra kot vsebinska dodelava OPN, smiselno nadomestilo za OPPN za manjša, glede prostorsko načrtovalske problematike enostavnejša območja, vezni člen med prostorskim načrtovanjem in projektiranjem. Ob takem razumevanju je treba določiti, da se ukvarja tudi z urbanistično in arhitekturno zasnovo - parcelacija je možna šele ob preveritvi rešitev. Pomembna je mediacija lastnikov.
 - b) Po drugi strani se smatra kot tipičen instrument zemljiške politike, ki se izvaja preko zagotavljanja ustrezne parcelne strukture območij, uporaba pa bi bila smiselna izključno z namenom zagotavljanja ekonomične izrabe prostora oziroma s tem povezanih možnosti in stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo.
20. Dodati obvezni rok priprave OPN, urbanističnega in krajinskega načrta ter subsidiarno ukrepanje države.
21. Se ne strinjamo z izjemno širitvijo stavbnih zemljišč, tako kot se že nismo z 29. členom.
22. Ni dorečena povezava med OPPN in konservatorskim načrtom za prenovo. Analitičen del KNP naj bo jasno opredeljen kot strokovna podlaga, načrtovalski del KNP pa kot določila OPPN. Konservatorski načrt za prenovo torej ni samostojen izvedbeni akt.
23. Dopustna odstopanja so na prvi pogled smiselno določilo, toda potrebna je previdnost zaradi možnih zlorab, treba je zagotoviti strokovnost presoje.

Izvedbena državna raven

24. Ohrani naj se koncept DPN, podpiramo integrirani postopek, ki naj bo v celoti določen v ZUreP-2, vendar ga je treba bolj jasno napisati, sočasno z uredbo/odlokom se lahko pridobi tudi GD in OVS. Doreči možnost tudi detajlnejšega načrtovanja/projektiranja pred GD.

Regionalna raven

25. Podpiramo uvedbo regionalni ravni načrtovanja, toda treba jo je jasneje opredeliti.

Občinska raven

26. Problem dolgotrajnega postopka ostaja.

27. Naj se spodbudi praksa, da je naročnik prostorskih aktov in razvojnih dokumentov urejanja prostora predvsem lokalna skupnost, saj je odgovorna za urejanje prostora. Lokalna skupnost se mora zavedati, da nosi odgovornost za svoje odločitve v zadevah urejanja prostora. Zato mora (tudi z ustreznim kadrom) zagotoviti strokovnost pri izdelavi ter pripravi in sprejemanju prostorskih aktov. Prostorske odločitve, ki ne temeljijo na kvalitetno izdelanih strokovnih podlagah, ne morejo biti kakovostne.
28. Naloga Občine naj bo tudi tolmačenje prostorskih aktov v postopkih izdajanja dovoljenj in drugih zadevah urejanja prostora. Če na tej ravni ni moč doseči soglasja, se problem posreduje v reševanje prostorskem svetu Vlade. Če s tem zakonom ne bo zagotovljena obveza zaposlovanje strokovnega kadra na občinah, mora tolmačenje PA prevzeti strokovna komisija sestavljena iz predstavnika izdelovalca PA, predstavnika občine, ki je pristojen za prostor in projektanta. Zaključek se objavi v Uradnem listu kot strokovna obrazložitev, da je dostopna vsem in da velja za vse druge podobne primere. Pri reševanju problemov tolmačenja PA je korektno, da sodelujejo tisti, ki so jih izdelovali in sprejemali in tisti, ki jih koristijo za izdelavo PGD, ne pa drugi strokovnjaki, če se pa ne doseže sporazuma na občinski ravni, potem to naj rešijo drugi strokovnjaki.
29. Zagotovi naj se možnost ali celo obveznost strokovne obravnave posameznih prostorskih problemov. Občina naj bo obvezni člen pri odločanju o izdajanju gradbenih dovoljenj, vendar ob tem ne sme prihajati do izsiljevanj/veta, kot se to dogaja pri pridobivanju GD za državno GJI. V primeru nejasnosti naj Občina uradno tolmači prostorski akt (glej zgoraj)!
30. Za odločanje v zapletenih situacijah naj se tudi na občinski ravni omogoči posvetovalno strokovno telo, morda na ravni regije ali pa ministrstva (glede postopkov in glede strokovnih rešitev).
31. Ob nasprotovanju določbam spremenjenega ZKZ glede posegov na kmetijska zemljišča je bilo rečeno, da se bodo te določbe prenesle v ZUreP-2. O tem ni nikjer besede?! Tudi sicer menimo, da to sploh ne sodi v zakon, temveč v predlagani PRS.
32. Treba je doreči veljavnost že sprejetih OPN in prehod na njihovo novo generacijo. Določi naj se skrajni rok sprejema (nove generacije) OPN za vse občine in ukrepe, če do tega ne pride. Najbolje bi bilo opredeliti, da po preteku skrajnega roka izdaja GD na podlagi prve generacije OPN, planov in redov ni mogoča.
33. Opredeli naj se vsebine, ki se jih lahko določa tudi v posebnih odlokih in njihov odnos do prostorskih aktov.

Strateško ocenjevanje vplivov na okolje

34. Podpiramo ukinitvev postopka CPVO. Nadomesti naj ga proces strateškega ocenjevanja vplivov na okolje, ki se polno vpne v postopek priprave prostorskih aktov (opomba: to stališče je večinsko, ni pa povsem enotno). Hkrati je zakon treba dopolniti s konkretnimi in zavezujočimi določili glede varstva okolja in udejanjanja vzdržnega razvoja.

Jasnost določb, podzakonski akti

35. Določbe v zakonu in podzakonskih predpisih morajo biti preverjene, enoznačne, tako da ne bodo možne različne interpretacije oz. »ugibanja«, kaj pomeni npr. »določitev območja naselja«– treba je zagotoviti varnost pripravljavcev in prostorskih načrtovalcev, s strokovnega, finančnega in časovnega vidika, kar zdaj ni zagotovljeno.

36. Vzporedno s ZUreP-2, GZ in ZPAI naj se izdelajo in objavijo osnutki podzakonskih aktov, saj bodo namere zakonodajalce le na ta način ustrezno predstavljene. Izdelajo naj se testni/vzorčni primeri aktov.
37. Povsod, kjer so predpisani načrti, pravilniki idr., ki jih je treba sprejeti za funkcioniranje tega zakona, je treba navesti rok za njihov sprejem.

Upravljanje s pobudami

38. Prostorsko načrtovanje na podlagi obravnave pobud ni pravilno – moralo bi biti celostno, pobude naj bodo samo ena od informacij o potrebah in investicijskih interesih, pobude je treba upravljati. Zakon tej nadvse pomembni vsebini ne namenja nobene pozornosti. Treba je spremeniti miselnost. Investitorji/pobudniki do pripravljavcev aktov in prostorskih načrtovalcev ne smejo prihajati z vprašanjem "Ali lahko tu gradim?" ali celo zahtevo "Tukaj nameravam graditi!" temveč z vprašanjem "Kje naj gradim?"
39. Postopek sprejemanja prostorskega akta (OPN, UN, KN) se naj prične z javnimi delavnicami, kjer se predstavijo glavna področja razvoja (arhitektura, urbanizem, degradirana območja, gospodarstvo, GJI, krajina, šport, ...) in se hkrati zbirajo konkretni predlogi, pripombe občanov in ne zgolj spremembe namembnosti posameznih parcel.

Udejanjanje deklarativnih zavez in določil

40. Treba je zagotoviti mehanizme, ki bodo zagotavljali uresničevanje določil prostorskih aktov – če ne, bodo razvojni dokumenti in prostorski akti sami sebi namen.

Črne gradnje

41. Vsakršne nelegalne («črne») in neskladne gradnje naj bodo po sprejetju ZUreP-2 sankcionirane.
42. Potrebno je zagotoviti, da so vsi objekti, tudi nelegalne in neskladne gradnje, evidentirani, pri čemer pa je potrebno za vse novogradnje evidentirati tiste podatke iz katerih se ugotovi nelegalnost oziroma neskladnost objekta in tudi zaznambo tega dejstva. Torej: gradbeno dovoljenje z lokacijskimi podatki, podatki o zakoličbi in podatki o realizaciji (tloris lociran v državni koordinatni sistem, 3D prikaz oziroma višine). To pomeni, da je treba »sinhornizirati« predpise s področja graditve objektov in evidentiranja nepremičnin. ZUreP-2 za dokumentacijo ustvarja »skladišče« podatkov o nameravani gradnji in vseh aktov vezanih na to gradnjo, tudi inšpekcijskih določb (zbirka upravnih aktov), gradbeni zakon mora zagotoviti polnjenje te zbirke v postopku pridobivanja GD in graditve, ZEN pa evidentiranje dejanskega stanja v nepremičninske evidence.
43. Zagotovi naj se usklajenost (tudi samo posredno) povezane zakonodaje – tako naj se npr. ukine podeljevanje hišnih števil in potrdil o stalnem ali začasnem bivališču v nelegalno zgrajenih objektih oz. v objektih, v katerih ni dopustno stalno bivanje.

Prostorski informacijski sistem

44. Zakonodaja (Gradbeni zakon, Zakon o urejanju prostora in Zakon o evidentiranju nepremičnin) naj zagotovi, da se v uradne evidence evidentirajo podatki o predvideni gradnji iz projektne dokumentacije za pridobitev GD (projektiran objekt, drugo pomembna dokumentacija v ustrezni digitalni obliki, ki omogoča nadaljnjo obdelavo), začetku gradnje, zakoličbe, druge projektne dokumentacije v postopku graditve ter vsi upravni akti. V nepremičninskih evidencah naj se evidentira dejansko stanje in povezava na upravne akte (gradbeno dovoljenje, inšpekcijske odločbe,...). Objekti, ki

ne bodo imeli povezave z ustreznim upravnim aktom morajo biti predmet inšpekcijskega nadzora.

45. Za učinkovito upravljanje s prostorom morajo biti vsi pravni režimi (na državni in lokalni ravni), omejitve in ukrepi zbrani na enem mestu – v Zbirki pravnih režimov v Prostorskem informacijskem sistemu. Zbirka pravnih režimov mora imeti publicitetni značaj, kar pomeni, da se za dejanja urejanja prostora in graditve upoštevajo zgolj tisti režimi, omejitve in ukrepi, ki so objavljeni v PIS in vsem zainteresiranim javno dostopni.
46. Potrebno je uskladiti določila glede Zbirke dejanske rabe med ZuREP 2 in ZEN. Zbirka dejanske rabe je trenutno zakonsko opredeljena v PIS, v bodoče pa bi bilo dobro opredeliti jo v ZuREP 2, kot konstitutivni del PIS.
47. Skupni prikaz stanja prostora, ki predstavlja nabor podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora je obvezna podatkovna osnova (in ne strokovna podlaga) za pripravo prostorskih aktov. Ob začetku priprave prostorskega akta je potrebno to osnovo preveriti in jo na ustrezen način tudi revidirati. V kolikor v tem procesu ugotovimo odstopanja stanja podatkov od dejanskega stanja, je potrebno zagotoviti ažuriranje teh podatkov v izvornih evidencah (evidenca stavbnih zemljišč, dejanska raba, lokacijsko izboljšan zemljiški kataster,...). Na primer: ugotovi se, da stanje podatkov v evidenci stavbnih zemljišč ne ustreza (npr. razvojne stopnje), je potrebno ažurirane podatke posredovati v evidenco stavbnih zemljišč v PIS, tako da bo skupni prikaz stanja prostora, kot izdelek v PIS, vedno izražal dejansko stanje.

Izvajanje dejavnosti prostorskega načrtovanja

48. Izvajanje dejavnosti naj ureja ZPAI. V zvezi s tem poglavjem glej tudi pripombe OdP in/ali pripombe posameznih partnerjev OdP na ta zakon.

UVODNO BESEDILO K PRIPOMBAM K IV. POGLAVJU (ZEMLJIŠKA POLITIKA) JAVNO RAZGRNJENEGA OSNUTKA ZUREP-2

ZureP je temeljni zakon, s katerim se udejanja ustavna določba o določanju posebnih pogojev za uporabo zemljišč zaradi doseganja smotrnega izkoriščanja zemljišč (71. člen), preko ustreznega urejanja prostora pa tudi drugih pravic (varstvo kmetijskih zemljišč (71. člen), gospodarski, kulturni in socialni napredek prebivalstva na gorskih in hribovitih območjih (71. člen), zdravo življenjsko okolje (72. člen), varovanje naravne in kulturne dediščine (73. člen), svobodna gospodarska pobuda (74. člen), itd.). 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 smotrno 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 smotrne 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. 6. člen predloga ZureP poudarjeno določa pojem »zemljiške politike«, ki »je nabor upravnih in finančnih instrumentov, namenjenih upoštevanju in izvajanju nastajajočih in veljavnih prostorskih načrtov in drugih dokumentov prostorskega razvoja, ter učinkovitemu gospodarjenju s prostorom, predvsem z zagotavljanjem zadostnega fonda dostopnih stavbnih zemljišč in podporne gospodarske javne infrastrukture. »Zemljiški politiki« ZureP namenja tudi celotni IV. del s poglavji (1) Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, (2) Finančna sredstva zemljiške politike in (3) Ukrepi zemljiške politike.

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. Da bo zakon glede zemljiške politike res učinkovit, predlagamo, da pripravljavci pri nadaljnji pripravi ZUreP proučijo naslednje predloge:

1. ZUreP naj poudarjeno določi, da so ukrepi zemljiške politike namenjeni uresničevanju določil prostorskih aktov, zato morajo biti z njimi usklajeni oz. morajo izhajati iz njih.
2. Med ukrepi zemljiške politike pogrešamo stimulatívne ukrepe (spodbude). Med ukrepi zemljiške politike pogrešamo državne instrumente, le ti bi bili posebej dobrodošli pri prenovi, za izboljšanje stavbnega fonda, upravni komasaciji, seveda pa tudi v sklopu drugih inštrumentov. Pri ukrepih zemljiške politike nadalje opozarjamo na nerazumljivo omejevanje na stavbna zemljišča oziroma omejevanje ukrepov zemljiške politike le za namene zagotavljanje stavbnega fonda, medtem ko se vidik zemljiške politike drugih sektorjev (kmetijstvo, gozdarstvo, okolje, naravovarstvo ...) popolnoma izpušča, zanemarjen je tudi vidik zemljiške politike za namene gradnje različnih infrastrukturnih objektov ter drugih gradbeno-inženirskih objektov. Zakon mora obravnavati prostor kot celoto in se ne sme omejevati na stavbna in sorodna zemljišča.
3. Manjkajoče prostorsko načrtovanje na regionalni ravni predstavlja veliko težavo tudi pri izvajanju instrumentov zemljiške politike. ZureP naj zato razvije ustrezne spodbude za postopen razvoj prostorskega načrtovanja na območjih (urbane) regije, ki so bistvenega pomena za uresničevanje ciljev trajnostnega razvoja v Sloveniji. Občinske zemljiške službe so sicer lahko nosilec operativnih aktivnosti izvajanja instrumentov na lokalnem nivoju, ne morejo pa predstavljati edinih ali ključnih institucij za izvajanje zemljiške politike.

4. ZUreP naj poudarjeno določi, da ni v javnem interesu in v javno korist le umeščanje in izvajanje javnih programov v prostoru, ampak je v javnem interesu in v javno korist tudi zagotavljanje dostopnosti v prostorskih aktih opredeljenih stavbnih zemljišč za druge namene in programe, še posebej v primerih izboljšanja smotrne izkoriščenosti zemljišč. Prav tako je v javnem interesu in v javno korist preurejanje zemljišč, kar se naj poudarjeno rešuje z upravno komasacijo. Predlagamo vzpodbudne instrumente za občine za izvajanje upravnih komasacij. Ponovno je potrebno proučiti kdaj so soglasja lastnikov zemljišč potrebna (npr. Nemčija).
5. Učinkovit prostorski razvoj lahko zagotovimo z ustrežno količino stavbnih zemljišč, ki bo v določenem obdobju na razpolago za razvoj lokalne skupnosti. Zato naj ZUreP, za razliko od dosedanje prakse, določi za prostorske akte časovni okvir. Zemljiška bilanca za obravnavano območje in navedeni časovni okvir, naj vsebuje podatke o razpoložljivi količini stavbnih zemljišč glede na razvojne stopnje in potrebe po stavbnih zemljiščih za različne dejavnosti. Spremljanje zemljiške bilance predstavlja osnovno podlago za pravočasno in učinkovito ukrepanje.
6. ZUreP naj določi akt, s katerim bo država (robni pogoji) in samoupravna lokalna skupnost (konkretizirani cilji) določila cilje zemljiške politike (npr. akt, s katerim se za določeno časovno obdobje določi obseg fonda dostopnih stavbnih zemljišč za namene bivanja, dela in rekreacije oz. druge naloge gospodarjenja z zemljišči iz 174. člena predloga ZUreP).
7. Za zagotovitev ustrezne zaloge stavbnih zemljišč bodo potrebni novi finančni viri. Za prostor in opremljanje stavbnih zemljišč zelo značilno eksternalizacijo stroškov je potrebno zmanjšati na minimum. ZUreP naj (sorodno veljavni ureditvi komunalnega prispevka), predvidi zajemanje vseh (ne samo komunalnih) eksternih stroškov, ki jih zasebne investicije povzročajo skupnostim (npr. stroški vpliva na družbeno infrastrukturo; 'Impact fee'). Ob tem pa morajo biti takšni ukrepi pred uvedbo analizirani in testirani ter sistemsko usklajeni z ostalimi finančnimi mehanizmi, ki morajo zagotavljati tudi gospodarsko konkurenčnost slovenskega prostora.
8. Poglavlje prenove je po naši oceni tako kompleksno, da ga ni mogoče rešiti le z nekaj členi ter ima večji pomen kot mu ga je pripisal zakonodajalec. Menimo, da je zelo pomanjkljivo urejeno. Prenovo je mogoče učinkovito izvajati le če bomo zagotovili finančno vzdržnost investicij, kar pa je mogoče zagotoviti le s kombinacijo posebnih finančnih ukrepov (spodbude, javne in druge dajatve) na takšnih območjih. Posebej pomembna so tudi premoženjsko-pravna določila, saj prenove praviloma ni mogoče izvajati brez poseganja v zasebno lastnino. Zato je območja prenove potrebno v celoti obravnavati kot območja v javnem interesu. Pri prenovi (urbani, energetski, itd.) ni potrebno za odločanje 100% soglasje vseh lastnikov ali etažnih lastnikov, temveč n.p.r. 75 %, za »nezadovoljne« lastnike pa se izrecno določi pravico do sodnega varstva (nepravdni postopek).
9. ZUreP naj med ukrepi za doseganje ciljev zemljiške politike prednostno določi ukrepe stimulacije, ki bi vzpodbudili lastnike zemljišč k sodelovanju. Med že preizkušenimi ukrepi so zelo pozitivne rezultate dajale olajšave v okviru »zadružne gradnje«, zato vzpostavitev takega ukrepa predlagamo.
10. Med pomembnimi razlogi za neuresničevanje prostorskih aktov je dejstvo, da velik del stavbnih zemljišč ni sestavni del dejanske ponudbe stavbnih zemljišč (lastniki jih ne želijo aktivirati sami, iz različnih razlogov pa jih tudi ne ponudijo tržišču). ZUreP naj poleg negativnih ukrepov (»kazni oz. palice« za take primere), ki jih že vsebuje, predvidi tudi pozitivne ukrepe (»spodbude oz. korenčke«), da bi taka zemljišča postala tržno učinkovita, še posebej, če se ponudijo zemljiški službi (npr. oprostitev plačila izravnalnega prispevka za prirastkarnino).
11. ZUreP naj ločuje med ponudbo zemljišč na trgu (svobodna gospodarska pobuda) in nalogami gospodarjenja z zemljišči (zemljiške službe). Zemljiška služba naj bo

prednostno usmerjenja v zagotavljanje zemljišč za prostorske ureditve v javno korist, za druge pa le v primeru, če trg ne zagotavlja primerne ponudbe. V tem primeru zemljiška služba z ustrezno ponudbo stavbnih zemljišč regulira obseg in prostorsko distribucijo ponudbe, z njo pomembno vpliva na stabilno raven cen stavbnih zemljišč na trgu in tako zagotavlja pomembne pogoje za uresničevanje ciljev ne le prostorskega, ampak celotnega družbenogospodarskega sistema.

12. Poleg spodbud naj ZureP določi, da je zavezanec stroškov urbanističnega in komunalnega opremljanja lastnik zemljišča (in ne samo investitor), pri čemer naj se doda časovna shema in pravila plačil, da bo ukrep sorazmeren s cilji zemljiške politike. Takšna rešitev zmanjšuje potrebo po uvedbi izravnalnega prispevka za prirastkarnino, ki je za lastnike oblika splošne dajatve, plačilo komunalnega prispevka pa je konkretno plačilo za nekaj, kar lastniku povečuje vrednost zemljišča.
13. Predlagamo izvedbo poglobljene analize dosedanjega sistema odmere komunalnega prispevka in bolj ambiciozen pristop nadgradnje sistema. Potrebno je zagotoviti finančno vzdržnost komunalnega opremljanja. Obremenjevanje investitorjev z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, poslabšuje konkurenčni položaj Slovenije v regiji.
14. Potrebno je najti rešitev za enega ključnih problemov trga stavbnih zemljišč, to je previsoke cene povsem neopremljenega stavbnega zemljišča. Le ta je v Sloveniji neprimerljivo višja od konkurenčnega prostora (npr. v Avstriji), čeprav za to ne obstaja realna podlaga. Visoka začetna cena je eden vzrokov za regionalno nekonkurenčnost nepremičninskih investicij. ZureP naj uredi pravno podlago za sprejem strokovnih smernic za oblikovanje cen stavbnih zemljišč, še posebej za zemljišča gospodarske javne infrastrukture. ZureP naj predvidi institucionalne, organizacijske in druge pravne okvire in mehanizme za izboljšanje ponudbe stavbnih zemljišč, s katero bo posledično zagotovljena ustrezna konkurenčna cena te h zemljišč.
15. Instrumenti zemljiške politike morajo temeljiti na preverljivih dejstvih, ki izhajajo iz ustreznih analitičnih strokovnih podlag. V Sloveniji imamo velik primanjkljaj strokovnih elaboratov na področju prostorske ekonomije, ki je v tujini razvita strokovna panoga. Tudi mnogi v ZureP predlagani ukrepi niso ustrezno podprti s strokovnimi obrazložitvami in študijami, zato je nujno, da zakonodajalec pred sprejemom zakona pripravi ustrezne ocene stanja, analitične podlage in študije za utemeljitev predlaganih ukrepov ter izvede vsaj testne simulacije uvajanja ukrepov. Finančne ukrepe je potrebno uskladiti z Ministrstvom za finance in jih uokviriti v celovit sistem javnih dajatev ter v sistem financiranja občin.
16. Postopki za razlastitve in omejitve lastninske pravice morajo biti vedno nujni in v največji možni meri izenačeni (z enotnimi določili za oba postopka). Nujno je dopolniti določila tako, da bo mogoče takšne postopke izvajati za obstoječe objekte gospodarske javne infrastrukture.

PRIPOMBE NA GRADBENI ZAKON (v povezavi z ZUreP-2)

GZ mora biti usklajen z ZUreP-2 in ne sme vsebovati določil s področja urejanja prostora:

1. Ni dopustno, da GZ govori o tem, da projekt nadomesti obvezo po izdelavi OPPN – kot je navedeno v OPN (55. člen) – prava rešitev je ravno obratna: skrajšanje postopka pridobivanja dovoljenj je treba zagotavljati skozi možnost integriranega postopka, v katerem se sprejeti OPPN, ki je pripravljen v ustrezni podrobnosti (strokovne podlage npr. v podrobnosti IDP) že predstavlja podlago za izdajo GD (seveda ob zagotovljenih zemljiščih oz. služnostih). Analogno naj se redefinira tudi DPN.

2. Zagotoviti je treba SKLADNOST s prostorskimi akti. Ni dopustno, da GZ načeloma govori o skladnosti s prostorskimi akti, besedila členov GZ pa govorijo, da projekt ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom.
3. Nesmiselno, je, da se v GZ uvaja pojem mnenja (ki je uveljavljen v prostorskem načrtovanju) namesto dosedanjih soglasij? Naj ostanejo soglasja.

Pripravo pripomb je vodil in koordiniral ZAPS, v pripravo pa so se aktivno vključili tudi partnerji OdP!, tako da te pripombe izražajo skupna in večinoma usklajena stališča OdP!. Pri pripravi je sodelovala velika skupina izkušenih in uveljavljenih strokovnjakov, ki se zavedajo pomena dobrih zakonskih rešitev. Skupaj so temu namenili vsaj 1000 ur svojega dragocenega prostega časa.

Skupina za temeljne določbe in pravila, redakcija in koordinacija:

Aleš Mlakar, Jernej Červek

Skupina za načrtovanje na državni in regionalni ravni ter krajinski načrt:

Jelka Hudoklin (koordinator), Karla Jankovič, Aleš Kregar, Aleš Mlakar

Skupina za načrtovanje na občinski ravni:

Liljana Jankovič (koordinator), Maja Šinigoj, Ivanka Kraljić, Tadej Žaucer, Slavko Gabrovšek, Jernej Červek

Skupina za PIS:

Matjaž Grilc (koordinator), Andrej Mesner, Metka Jug, Tomaž Černe

Skupina za zemljiško politiko:

Leon Kobetič (koordinator), Rok Benda, Tomaž Černe, Jože Dekleva, Mojca Foški, Matjaž Grilc, Izidor Jerala, Marinka Konečnik Kunst, Zoran Vitorovič

Predstavniki partnerjev OdP:

Matej Blenkuš (FA), Simon Kušar (FF, Oddelek za geografijo), Mojca Golobič (BF, Oddelek za krajinsko arhitekturo), Jože Novak (DKAS), Alma Zavodnik, Anka Lisec (FGG, Oddelek za geodezijo), Andrej Mesner (ZGS), Matjaž Grilc (IZS)

V gradivo so smiselno vključene tudi pripombe, ki so jih na regijskih zborih in preko elektronske pošte posredovali člani ZAPS, predvsem:

Jana Gojanovič Purger, Jana Malenšek, Katarina Konda

Ljubljana, 11.2.2016

Zakon o urejanju prostora

kazalo vsebine / struktura zakona

I. del: TEMELJNE DOLOČBE.....	15
1. poglavje: Splošne določbe	15
2. poglavje: Načela urejanja prostora	21
II. del: RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA.....	24
1. poglavje: Strategija prostorskega razvoja Slovenije	25
2. poglavje: Zasnova prostorskega razvoja območja.....	27
3. poglavje: Trajnostna urbana strategija	31
III. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE	34
1. poglavje: Temeljna pravila prostorskega načrtovanja	34
1.1. Splošna pravila prostorskega načrtovanja	34
1.1.1. Usklajevanje in racionalna raba prostora.....	34
1.1.2. Načrtovanje poselitve in krajine.....	37
1.1.3. Načrtovanje grajene strukture	43
1.1.4. Načrtovanje gospodarske infrastrukture	47
1.2. Državna prostorska pravila	48
2. poglavje: Prostorski akti	49
2.1. Splošne določbe glede prostorskih aktov.....	50
2.2. Udeleženci postopkov priprave prostorskih aktov in njihoven pristojnosti	59
2.3. Razmerje prostorskih aktov in sorodnih predpisov	65
2.4. Državni prostorski načrt.....	66
2.4.1. Namen in vsebina državnega prostorskega načrta.....	69
2.4.2. Postopek priprave državnega prostorskega načrta	72
2.4.3. Posebni postopki sprememb državnega prostorskega načrta	79
2.4.4. Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju.....	80
2.5. Občinski prostorski načrt	81
2.5.1. Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta	81
2.5.2. Postopek priprave občinskega prostorskega načrta	88
2.5.3. Posebni postopki sprememb občinskega prostorskega načrta	95
2.5.3.1. Skrajšani postopek	95
2.5.3.2. Revizija občinskega prostorskega načrta.....	95
2.5.4. Občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt	97
2.5.5. Urbanistični načrt kot samostojen akt.....	97
2.5.6. Zazidalni preizkus	101
2.6. Občinski podrobni prostorski načrt.....	105
2.6.1. Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta	105
2.6.2. Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta	106
2.6.3. Posebni postopki sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta ...	110
2.6.4. Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.....	110
2.6.5. Posebne določbe za občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja	111
2.6.6. Posebne določbe za občinski podrobni načrt za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč.....	111
2.7. Regionalni prostorski načrt	115
2.7.1. Namen in vsebina regionalnega prostorskega načrta.....	115
2.7.2. Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta.....	116
2.8. Odstopanja od prostorskih aktov	117
2.8.1. Odstopanje v prostorskem aktu.....	117
2.8.2. Individualno odstopanje na zaprosilo investitorja.....	118

IV. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA.....	121
1. poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	122
1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč.....	122
1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč	127
1.3. Zemljiške službe	136
2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike	142
2.1. Zemljiška renta	142
2.2. Izravnalni prispevek.....	144
2.3. Komunalni prispevek	147
3. poglavje: Ukrepi zemljiške politike.....	152
3.1. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora	152
3.2. Predkupna pravica občine	155
3.3. Soglasje za spremembo meje parcele	157
3.4. Vzpostavitev grajenega javnega dobra	159
3.5. Začasna raba prostora	161
3.6. Odreditev vzdrževalnih del	161
3.7. Razlastitev in omejitve lastninske pravice	163
3.7.1. Splošna določba	164
3.7.2. Razlastitev	164
3.7.2.1. Razlastitveni postopek.....	166
3.7.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina	170
3.7.2.3. Druge stvarne pravice	172
3.7.3. Omejitev lastninske pravice.....	173
3.7.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe	174
3.8. Komasacija na območju stavbnih zemljišč.....	175
3.8.1. Pogodbena komasacija.....	175
3.8.2. Upravna komasacija.....	176
3.8.2.1. Splošne določbe o upravni komasaciji.....	177
3.8.2.2. Pravila delitve zemljišč.....	181
3.8.2.3. Komasacijski postopek	182
3.8.2.4. Učinki komasacije.....	187
3.9. Ukrepi pri celoviti prenovi.....	188
V. del: INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA UREJANJA PROSTORA.....	189
VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM	190
VII. del: IZVAJANJE NALOG UREJANJA PROSTORA	195
1. poglavje: Organizacija občinskih služb	195
2. poglavje: Izvajanje dejavnosti prostorskega načrtovanja	196
VIII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	198

ZAKON o urejanju prostora (ZUreP-2)

I. del: TEMELJNE DOLOČBE

1. poglavje: Splošne določbe

1.člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja urejanje prostora tako, da omogoča uresničevanje Strategije razvoja Slovenije in določa prostorska njegova 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. Ta zakon določa tudi mehanizme in ukrepe zemljiške politike ter ureja vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

KOMENTAR: S to dopolnitvijo se poudari razvojna komponenta urejanja prostora. Potrebna je korekcija, če se opusti pojem razvojnih dokumentov.

KOMENTAR: Izraz instrumenti zemljiške politike, ki se pojavi v drugem odstavku drugega člena je ustrežnejši od izraza iz prvega odstavka prvega člena in sicer mehanizmi.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 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, stran 30), ki se nanašajo na strateško ocenjevanje vplivov na okolje ~~celovito presojo vplivov na okolje~~ v postopkih priprave prostorskih aktov in direktive 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 v delu, ki se nanaša na integracijo presoje vplivov na okolje s postopkom izdajanja gradbenega dovoljenja.

KOMENTAR: Postopek CPVO za prostorske akte se ukine. Nadomesti ga proces strateškega ocenjevanja vplivov na okolje, ki se polno vpne v postopek priprave prostorskih aktov. Obravnava vplivov naj bo vseobsežna, to je obsega vse vidike – biofizične, družbene, gospodarske, kar omogoča tudi povezano, sintezno obravnavo vzdržnosti. Koncept naj se uveljavi za prostorske akte in z ZUreP-2, vendar se zasnuje na način, da se kasneje s spremembo ZVO uveljavi za vse plane.

V zvezi s strateškim ocenjevanjem vplivov na okolje velja:

- spremeni se drugi odstavek 1. člena (predmet zakona) na način, da se uvede pojem strateškega ocenjevanja;
- pojem strateškega ocenjevanja se opredeli v splošnih določbah ali doda v 2. poglavje: Načela urejanja prostora;
- nekatera načela urejanja prostora se amandmajsko dopolni na način, da so skladnejša z načeli strateškega ocenjevanja;
- opusti se sklice na ZVO in v prehodnih odločbah ustrezno določi odnos ZUrep-2 do ZVO na način, da za prostorske akte določila v zvezi s CPVO ne bodo veljala več.

- dopolni se določila v zvezi s sodelovanjem posameznih deležnikov;
- doda se določilo, s katerim se uvede/predpostavi Strokovni svet, ki potrjuje ustreznost procesa strateškega ocenjevanja (načelno bi ta uvedba morali biti predmet ZVO).

KOMENTAR: Izvajanje EIA/PVO direktive je mogoče le v fazi urejanja prostora, ko je mogoče umestiti omilitvene in izravnalne ukrepe v prostor; uredba o DPN pa je podlaga za razlastitev ali ustanovitev služnosti v javno korist, ki je za to potrebna.

(3) S tem zakonom se natančneje urejajo postopki v skladu z Uredbo 347/2013/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. aprila 2013 o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo.

KOMENTAR: Uredba nalaga pospešeno umeščanje za vseevropsko energetska infrastrukturo, med katero so tudi slovenski projekti kot na primer prehod z 220 kV na 400 kV; spremni dokument osnutka ZUreP-2 sicer navaja, da je ta v tem osnutku upoštevana, a žal z uvajanjem neizvedljivih poenostavitev.

2.člen (urejanje prostora)

(1) Urejanje prostora po tem zakonu je celovito upravljanje prostora, skrb za njegovo smotno rabo, usmerjanje razvoja dejavnosti in njihovo prostorsko organizacijo. Urejanje prostora ima razvojno in varovalno vlogo ter vlogo usklajevanja v skladu s prostorskimi možnostmi. Slediti mora potrebam družbe in po načelu trajnosti na kratek, srednji in dolgi rok ustvarjati in varovati pogoje za prostorski razvoj.

KOMENTAR: vsekakor je nujno, da se tudi prostorske akte diferencira na srednji in dolgi rok. Tega na žalost v poglavju o prostorskih aktih nisem zasledil. Različni časovni horizonti se pojavijo samo v 178. členu, ki določa različne načrte preskrbe stavbnih zemljišč. Prepričan sem, da je nujno tudi prostorskim aktom določiti časovni horizont, v katerem se bodo uresničili.

(2) Prostor se ureja z razvojnimi dokumenti urejanja prostora, prostorskimi akti, drugimi akti, povezanimi z urejanjem prostora, in instrumenti zemljiške politike.

3.člen (cilji urejanja prostora)

Cilj urejanja prostora je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov razvoja. Usmerjanje razvojnih procesov in z njimi povezanih prostorskih ureditev mora izhajati iz uravnoveženosti razvojnih potreb z zahtevami na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter s pogoji ohranjanja in izboljševanja stanja javnega zdravja ~~varovanja zdravja ljudi~~ (v nadaljnjem besedilu: varstvene javne koristi), pri čemer je treba prostor urejati tako, da se:

- zagotavlja prostorski razvoj z racionalno rabo prostora in ohranjanjem prostorskih zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- omogoča kakovostne življenjske razmere v mestih in na podeželju, zagotavlja kvaliteten in human razvoj mest in drugih naselij ter zagotavlja njihovo oskrbo;
- ustvarja in ohranja prepoznaven red v prostoru;
- doseže prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja prostorske možnosti za skladen razvoj skupnosti;

- zagotavlja varstvo okolja, ohranja narava, ~~in~~ kulturna dediščina in krajina, omogoča ~~trajnostne~~ vzdržno rabo naravnih dobrin in varuje druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja;
- omogoča obrambo države in zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

KOMENTAR: Večkratno ponavljanje varstva, v prvem odstavku in potem v alineah, preglasi deklarirano uravnoteženost različnih razvojnih področij. Predlog: navesti glavne (skupne) razvojne cilje in cilje po posameznih področjih.

4.člen **(urejanje prostora in razvojno načrtovanje)**

V procesu načrtovanja razvoja družbe ali razvojnega načrtovanja potekajo procesi urejanja prostora sočasno in v soodvisnosti z načrtovanjem družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov razvoja. Namen takšnega celovitega urejanja prostora je ob upoštevanju prostorskih potencialov določiti dolgoročne cilje prostorskega razvoja in ukrepe za njihovo doseganje.

5.člen **(prostorsko načrtovanje)**

Prostorsko načrtovanje je temeljni instrument za doseganje ciljev urejanja prostora. Je interdisciplinarna dejavnost, s katero se ob upoštevanju razvojnih možnosti in na podlagi varstvenih zahtev načrtuje namenska rabo prostora ter določajo pogoji za razvoj dejavnosti v prostoru in njihovo razmestitev, ukrepi za izboljšanje obstoječih fizičnih struktur, pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor in pogoji za njihovo izvedbo ter zagotavlja celovitost, funkcionalnost in oblikovanost prostora, krajine, urbanih in drugih grajenih struktur.

6.člen **(zemljiška politika)**

Zemljiška politika je nabor upravnih in finančnih ekonomskih instrumentov, namenjenih upoštevanju in izvanaju izvajanju nastajajočih in veljavnih prostorskih načrtov in drugih dokumentov prostorskega razvoja, smotrnem prerazporejanju družbenih potencialov ter učinkovitemu gospodarjenju s prostorom, predvsem z zagotavljanjem zadostnega fonda dostopnih stavbnih zemljišč in podporne gospodarske javne infrastrukture.

7.člen **(uporabljeni izrazi)**

KOMENTAR: Glosar je treba bistveno dopolniti in prečistiti, saj manjkajo nekateri ključni pojmi, začeni z "umeščanjem v prostor", pojmom, ki se kar naprej uporablja, pa ni čisto vsem enako jasno, kaj to dejansko je. Zagotoviti je treba medsebojno skladnost in povezanost pojmov (GZ, ZVO). Zanimivo bo videti, kako se bodo izrazi iz zakona ujeli z skorajšnjim Urbanističnim slovarjem ...

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

1. **bilanca površin** je izračun in prikaz nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč, členjena glede na razvojne stopnje ter površin, kjer obstajajo možnosti prenove in sanacije obstoječe grajene strukture. Bilanca površin se izdelata, kadar se ugotavlja, kakšna je izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgoščitve, prenovo ali spremembo rabe, oziroma kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev območja naselja;

KOMENTAR: Še izboljšati definicijo.

Predlagamo, da bilanca vsebuje poleg stolpca »ponudbe zemljišč« tudi stolpec »povpraševanja po zemljiščih v določenem obdobju«, kar ustvarja pomembno relacijo med prostorskim in drugimi oblikami razvojnega načrtovanja. Tako je tudi opredeljen pojem bilance površin v poglavju zemljiške službe. V zgornjem primeru menimo, da je ustrežnejši pojem pregled površin od bilance.

Izračun in prikaz nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč mora biti členjen glede na razvojne stopnje ter dejansko in namensko rabo. V bilanco površin potrebno dodati tudi kazalnike izrabe zazidanih stavbnih zemljišč. Doda se stavek, da je osnova za izdelavo bilance površin evidenca stavbnih zemljišč iz 161. člena tega zakona

2. celovita prenova 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;

3. degradiran prostor je del naselja ali območje zunaj naselja, v katerem so zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere do stanja neuporabnosti in je prenova za oživitev nujna ali je območje zunaj naselja, na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali njene opustitve prišlo do degradacije in je njegova sanacija nujna;

~~**4. gospodarska javna infrastruktura** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom in tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, ter drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena; so objekti ali omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;~~

5. grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki jih v skladu z njihovim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo;

6. gradbena parcela je zemljišče, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt (stavbišče) in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (pripadajoče zemljišče);

KOMENTAR: Pri definiciji gradbene parcele je treba opozoriti, da je v povezavi z ukrepi zemljiške politike treba ločevati "načrtovane gradbene parcele" in "gradbene parcele obstoječega objekta" (ali "zazidane gradbene parcele") kot zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe in je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Glej komentarje v poglavju o zemljiški politiki.

7. investicijska namera je predvidena investicija, namenjena zgraditvi določenega objekta ali izvedbi prostorske ureditve;

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

9. javna površina je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot je prometna površina, trg, tržnica, ploščad, igrišče, sprehajališče, park, vodni in obvodni prostor, gozd, biotop in naravna vrednota, površina za evakuacijo prebivalstva in podobna površina;

~~**10. krajina** je del prostora, katerega značilnost je prevladujoča prisotnost naravnih sestavin in je rezultat medsebojnega delovanja in vplivanja naravnih in človeških dejavnikov; je~~

območje, kot ga zaznavajo ljudje in katerega značilnosti so plod delovanja in medsebojnega vplivanja naravnih in/ali človeških dejavnikov;

11. **komasacija** pomeni inženirsko in upravno urejanje zemljišč oziroma prostora na izbranem območju (komasacijskem območju) v skladu s prostorskimi akti; vključuje parcelno preurejanje zemljišč in ureditev potrebne infrastrukture, ki omogoča dostop zemljiških parcel do javnih poti in druge ključne infrastrukture, ki je potrebna za načrtovano rabo zemljišč;

12. **komunalno opremljeno zemljišče** je zemljišče, na katerem je komunalna infrastruktura zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe, pri čemer je kot temeljna zagotovljena oskrba s pitno vodo in električno energijo ter odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov, dostop na javno cesto;

13. **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;

KOMENTAR: V ZUreP prispevamo definicijo mesta, naselja, vasi.... kasneje naj se definirajo po številkah kako veliko.

14. **mnenja** so dokumenti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskega akta upoštevane njihove smernice ali, če smernice niso bile dane, ali so bili pri pripravi prostorskega akta upoštevani predpisi z njihovega delovnega področja;

15. **namenska raba prostora** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in posegov v prostor. Ločijo se območja osnovne namenske rabe in območja podrobnejše namenske rabe;

16. **naselje** je območje, ki obsega zemljišča pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi.

17. **nezadostno izkoriščena zemljišča** so zemljišča, na katerih je stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nižja od načrtovane vrednosti kazalca stopnje izkoriščenosti, opredeljene v prostorskem aktu občine za posamezno prostorsko enoto;

18. **nosilci urejanja prostora** so državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil, ki odločajo ali soodločajo o zadevah urejanja prostora;

19. **odprte površine** so površine v naseljih ali zunaj naselij in so lahko zelene površine, grajene površine ali kombinacija obojih.

20. **pobudnik** je subjekt, ki da pobudo za pripravo prostorskega akta oziroma za njegove spremembe in dopolnitve

21. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del z namenom gradnje objekta, druga dela, ki predstavljajo poseg v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter spreminjanje namembnosti objekta in rabe zemljišč.

22. **prikaz stanja prostora** je nabor podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora in je obvezna podlaga za pripravo prostorskih načrtov;

23. **prostor** je preplet fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, do koder sežejo neposredni vplivi človekovih dejavnosti;

24. **prostorska ureditev** je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor, dejavnosti in omrežij s pripadajočimi površinami na določenem območju;

25. **prostorski akt** je pravni akt, ki se pripravi in sprejme v zakonsko predpisanem postopku, s katerim se določajo in načrtujejo prostorske ureditve, npr. državni, skupni in občinski prostorski akti, strateški in izvedbeni prostorski akti;

26. **prostorski izvedbeni pogoji** so s prostorskim načrtom določene rešitve ter merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor, skladno s katerimi se pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev;

27. **prostorski potencial** označuje razpoložljivost različnih virov, dobrin in značilnosti prebivalstva, ki so prisotni v prostoru. Prostorski potenciali vključujejo prebivalstveni potencial, antropogeni potencial (infrastruktura in grajeno dobro), družbeni potencial (kultura in kakovost življenja), gospodarski potencial, okoljski potencial (kakovost, naravni viri in energija) in institucionalni potencial (učinkovitost upravljanja);

KOMENTAR: Nova definicija. Pogledati kako je uporabljena v zakonu in kako jo uporabiti v strokovnih podlagah in prostorskih aktih.

Po tej definiciji je prostorski potencial vse ali nič. Kako se vrednotijo in seštevajo potenciali, ki tvorijo prostorski potencial?

~~28. prostorski razvoj je uravnoteženo uresničevanje prostorskih potreb sedanje in prihodnjih generacij ob hkratnem upoštevanju konkurenčnosti in tržnih zakonitosti pri gospodarjenju s prostorom;~~

KOMENTAR: Ta definicija je škodljiva, saj temelji le na tržnih načelih, ne skrbi pa za trajnostni in uravnotežen razvoj prostora.

29. **sistem zbirke prostorskih podatkov** so zakonsko določene zbirke podatkov za spremljanje stanja na področju urejanja prostora, ki jih vodijo država, občine in pooblašene institucije;

30. **smernice** so dokument, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za potrebe prostorskega načrtovanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne;

31. **stavbna zemljišča** so zemljišča na katerih so zgrajeni objekti vključno s pripadajočimi zemljišči teh objektov in zemljišča, ki so z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov;

32. **ureditveno območje** je prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje, ki se ureja z načrtovanjem prostorskih ureditev

33. **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.

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

(3) Izrazi, ki so vezani na ta zakon, so tekstualno in grafično opredeljeni v državnih določilih (Prostorskem redu Slovenije).

8.člen (naloge urejanja prostora)

(1) Država je pristojna za:

- določanje ciljev prostorskega razvoja države,
- določanje izhodišč, usmeritev in pravil za urejanje prostora,
- pripravo razvojnih dokumentov urejanja prostora,
- uporabo strateškega ocenjevanja vplivov na okolje skladno s cilji vzdržnega prostorskega razvoja ter integracijo načrtovanja in strateškega ocenjevanja,
- načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena,
- sodelovanje v postopkih priprave razvojnih dokumentov urejanja prostora na občinski in medobčinski ravni ter v postopkih priprave občinskih in medobčinskih prostorskih aktov ter občinskih in medobčinskih prostorskih aktov za načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena,
- izvajanje nalog zemljiške politike na ravni države,
- izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin,
- izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in pripravo prikaza stanja prostora in
- inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov.

KOMENTAR: manjka analiza uresničevanja planskih aktov (analiza implementacije), ki je ključen korak za strokovno razumevanje pojavov in priprave politik. Z drugimi besedami analiza razkoraka npr. med stanjem t+10 in usmeritvami plana v času t. Če so plani brez

časovnega horizonta, kot razumemo osnutek, potem taka analiza sploh ni možna, ker pravzaprav ne vemo kaj smo načrtovali.

(2) Občina je pristojna za:

- pripravo razvojnih dokumentov urejanja prostora na občinski in medobčinski ravni
- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega in lokalnega pomena ter določanja namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju,
- uporabo strateškega ocenjevanja vplivov na okolje skladno s cilji vzdržnega prostorskega razvoja ter integracijo načrtovanja in strateškega ocenjevanja na lokalni ravni,
- izvajanje 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.

2. poglavje: Načela urejanja prostora

KOMENTAR: *Načela je treba dopolniti in prečistiti, manjkajo najmanj načela, ki se nanašajo na:*

- strateško ocenjevanje vplivov na okolje ter integracijo prostorskega načrtovanja in projektiranja ter ocenjevanja/presojanja vplivov na okolje/zdravje,
- varstvo, načrtovanje in upravljanje krajine (prenos obvez EKK),
- zagotavljanje kakovostne arhitekture,
- načelo celovite obravnave in zagotavljanja funkcionalnosti,
- upravljanje s pobudami,
- upoštevanja demografskih podatkov in razvojnih načrtov (Vsako planiranje mora temeljiti na demografskih podatkih in razvojnih načrtih, iz česar izhajajo realne potrebe po gradnji stanovanj za mlade ali pa potrebi po uvedbi fiskalne politike, ki bo prazna stanovanja namenila mladim družinam. So stanovanja, ki so prazna in se uporabljajo samo kot vikendi. To pa pomeni sivo področje, ko se ne plačuje turistična taksa ali davek na dohodek zaradi oddajanja na črno »sorodnikom« ipd. To je samo en primer. Najbolj so tukaj oškodovane turistične občine).

9.člen

(načelo ~~trajnostnega~~ vzdržnega prostorskega razvoja)

(x) Vzdržen prostorski razvoj pomeni razvoj, pri katerem se samoomejemo na dejanske in utemeljene potrebe.

(1) Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu: občina) morata z urejanjem prostora omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in ~~trajnostne~~ vzdržne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ~~ter~~ ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij ~~ter zagotavlja, da bo okolje vzdržalo.~~

(2) ~~Trajnostni~~ Vzdržni prostorski razvoj se zagotavlja na način, da med možnostmi za prihodnost izberemo tisto, ki je za delovanje okolja in hkrati za zadovoljevanje potreb najbolj obetavna. Dobrobit Slovenije in lokalnih skupnosti zagotavlja z upoštevanjem z ~~usklajevanjem razvojnih potreb z~~ varstvenimi ~~in~~ interesov ~~zahtev~~ v prostoru tako, da se ob

upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

KOMENTAR: *Pojem "vzdržen" je v kontekstu načela in vezano na razvoj bolj primeren pojem. Treba je tudi povedati, kaj vzdržen razvoj sploh je. Za lažjo operacionalizacij načela, ga je treba dodatno razložiti v pravilih in/ali priporočilih.*

10.člen (načelo javnosti)

(1) Pri zadevah urejanja prostora morajo pristojni državni in občinski organi skladno z določbami tega zakona omogočiti izražanje interesov posameznic in posameznikov (v nadaljnjem besedilu: posamezniki), skupin prebivalstva in udeležbo vseh zainteresiranih oseb v postopkih priprave razvojnih dokumentov urejanja prostora in prostorskih aktov (v nadaljnjem besedilu: javnost).

(2) Vsakdo ima pravico biti obveščen o postopkih priprave prostorskih aktov ter o drugih zadevah urejanja prostora in v teh postopkih sodelovati s pobudami, mnenji in na drugačne načine, skladno z določbami tega zakona.

(3) Pristojni državni in občinski organi morajo skladno s tem zakonom in z zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja, vsakomur omogočiti vpogled v razvojne dokumente urejanja prostora in prostorske akte, njihova strokovna gradiva in v druge akte, povezane z urejanjem prostora, ter o teh zadevah obveščati javnost **na način, ki omogoča razumevanje načrtov s strani zainteresiranih z možnostjo dajanja ustvarjalnih predlogov/pripomb.**

(4) Javnost ima možnost dati predloge, priporočila, usmeritve in mnenja (v nadaljnjem besedilu: predlogi javnosti) ter ima pravico do stališč pripravljavca razvojnega dokumenta urejanja prostora, prostorskega akta ali drugega akta, povezane z urejanjem prostora.

KOMENTAR: *mogoče bolje ...pravico seznanitve s stališči pripravljavca razvojnega dokumenta ... od obstoječe formulacije ... pravico do stališč pripravljavca ...*

(5) Javnost je treba vključiti v postopke odločanja ob vsakokratni pripravi novega prostorskega dokumenta, pri čemer vključevanje zajema splošno seznanitev javnosti o nameri prenove prostorskega dokumenta z odprto javno razpravo o ciljih prostorskega razvoja pred pripravo dokumenta, med pripravo dokumenta in pred njegovim sprejetjem na ustreznem organu.

KOMENTAR: *Okrepiti vlogo javnosti oziroma seznanjenost javnosti z načrtovanimi prostorskimi akti in ukrepi ne na dosedanji način, kjer gre za formalizem, ampak resnično vključenostjo javnosti že v prvi fazi priprave prostorskih aktov.*

11.člen (načelo prevlade javnega interesa)

(1) Pri opravljanju zadev urejanja prostora morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega med seboj skrbno pretehtati, pri čemer **javni interes prevlada nad zasebnim. interes ne sme škodovati javnemu.** Pri tem se upošteva, da je ohranjanje kakovostne podobe naselja in preprečevanje stihijskih posegov na objektih v javnem interesu.

(2) Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

KOMENTAR: Bolj jasno je določilo, da je javni interes nad zasebnim, kot je tudi naslov člena, kot pa da zasebni ne sme škodovati javnemu, kar pravi ZPNAčrt. Kaj je javni interes, pa je treba opredeliti v 7. členu – uporabljeni izrazi.

12.člen **(sodelovanje v zadevah urejanja prostora)**

(1) Država in lokalne skupnosti ter lokalne skupnosti med seboj morajo sodelovati v zadevah urejanja prostora zlasti pri načrtovanju razvoja dejavnosti v prostoru in njihovi prostorski razmestitvi, ki se nanašajo na skupno rabo naravnih dobrin, na skupne prometne, energetske in komunalne objekte, kakor tudi na druge prostorske ureditve v zvezi z varovanjem okolja ter ohranjanjem narave in kulturne dediščine.

~~(2) Pri pripravi razvojnih dokumentov urejanja prostora, prostorskih aktov ter drugih aktov, povezanih z urejanjem prostora, je treba upoštevati temeljne cilje urejanja prostora.~~

KOMENTAR: Ta odstavek ne sodi pod »sodelovanje«

13.člen **(načelo ohranjanja in razvoja prepoznavnih značilnosti prostora)**

Pri prostorskem načrtovanju in drugih zadevah urejanja prostora je treba upoštevati vrednote in prepoznavnost ~~obstojećih~~ naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti.

xx. člen **(načelo oblikovanja)**

(1) Pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se strmi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja.

(2) Z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnost prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina.

14. člen **(načelo strokovnosti)**

(1) Razvojni dokumenti urejanja prostora, prostorski akti in drugi akti in odločitve, ki se nanašajo na zadeve urejanja prostora, morajo temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljeni skladno s strokovnimi ~~podlagami~~, izdelanimi ob upoštevanju ~~metodami~~ prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja. ~~Pri izdelavi prostorskih aktov mora biti zagotovljena interdisciplinarnost s sodelovanjem strokovnjakov za področja prostorskih ureditev, ki so predmet posameznega dokumenta oz. akta.~~

(2) Zagotoviti je treba možnosti za stalno in kakovostno raziskovanje, planiranje in projektiranje.

(3) Zagotoviti je treba kakovostno izobraževanje in usposabljanje strokovnih kadrov za urejanje prostora.

KOMENTAR: Zakon mora zahtevati kakovostno prostorsko načrtovanje in v ta namen kot podlago za njihovo sprejem zahtevati kakovostno izdelane strokovne podlage in sprejeta strokovna, razvojna, izhodišča države/regije/občine. V ta namen naj se zahtevajo tudi interdisciplinarne delovne skupine pri izdelavi razvojnih dokumentov urejanja prostora in prostorskih aktov – vanje naj bodo obvezno vključeni ustrezni strokovni kadri glede na vrsto, značaj prostorskih ureditev in območja ter glede na podrobnost akta.

(4) Za zagotavljanje višje kakovosti prostorskih aktov se praviloma izvaja recenzije, ki med drugim preverjajo tudi razumljivost vsebine.

KOMENTAR: Predlagamo, da se uvede obveznost recenzij, s katerimi se preveri strokovnost in pravilnost ter razumljivost dokumentov/aktov (prostorski akti so namenjeni investitorjem, projektantom, izvajalcem in tudi fizičnim osebam (na primer lastniku zemljišča mora biti razumljivo kakšno garažo, lopo ali drug pomožen objekt lahko postavi)).

KOMENTAR: Predlagamo, se II. del: Razvojni dokumenti urejanja prostora kot samostojno poglavje ukine in zakon prestrukturira na način, da je najprej vsebina dela **PROSTORSKO NAČRTOVANJE**. Zdaj se namreč bere, kot da za dokumente tega dela pravila prostorskega načrtovanja ne bi veljala. Znotraj tega dela naj se potem smiselno naredi poglavje, ki se nanaša na strateške prostorske akte (razvojne dokumente urejanja prostora) in poglavje, ki se nanaša na izvedbene prostorske akte (prostorske načrte).

II. del: RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA

KOMENTAR: Probleme imamo s tem poglavjem. Predpostavljamo, da se tukaj poskuša rešiti, na način, ki lahko naredi sistem planiranja še bolj nepregleden, vprašanja povezovanja prostorskega in razvojnega načrtovanja.

Mogoče kot izhodišče lahko povzamemo model, ki sta ga razvila ameriška planerja J. Friedman in L. Rodwin. Na kratko: prostorske vsebine so na nacionalni ravni manj poudarjene, ker so v ospredju socio-ekonomska vprašanja razvoja. Obratno na lokalni ravni (npr. občini) imajo praviloma vsa razvojna vprašanja zelo jasno prostorsko dimenzijo (lokacijo) in so socio-ekonomska vprašanja manj relevantna. Zanimivo je, da sta vmesni tj. regionalni ravni (urbane regije) pripisala največ možnosti za integracijo prostorskih, okoljskih, socialnih in ekonomskih razvojnih vprašanj. Ker je sistem slovenske lokalne samouprave atipičen glede na EU moramo imeti zelo konkretno predstavo kako nadomestiti regionalno raven (decentralizacija državne uprave, nadomestna vloga države v regijah, ki ne bi pripravile regionalnega plana itd.).

Na kratki rok pa je vprašanje integracije prostorskega planiranja z razvojnim planiranjem potrebno iskati v povezovanju z regionalnimi razvojnimi programi, ki bi lahko prevzeli tudi vlogo dolgoročnega načrtovanja in ne izključno zahtev bruseljske birokracije.

Predlagamo, da se vprašanja, ki se urejajo v tem poglavju ustrezno integrirajo v občinske prostorske akte in regionalni razvojni program. Na ta način bo sistem planiranja preglednejši

KOMENTAR: V ZUREP 2 je smiselno dodati določilo, da je potrebno pri izdelavi in sprejemu **razvojnih dokumentov** upoštevati prostorske danosti in možnosti umestitve razvoja dejavnosti v prostor oziroma da je potrebno razvojne potrebe, ki zahtevajo posege v prostor tudi kvantificirati v obliki površin, ki so za razvoj dejavnosti potrebne (PS: morebiti pa je to urejeno v 37. členu, a mislim da je po sprejemu razvojnih dokumentov brez upoštevanja danosti prostora in drugih omejitev lahko v fazi prostorskega načrtovanja že prepozno).

15.člen (razvojni dokumenti urejanja prostora)

KOMENTAR: *Predelati glede na usklajen koncept.*

(1) Razvojni dokumenti urejanja prostora so tisti razvojni dokumenti, ki opredeljujejo prihodnji prostorski razvoj države, regij in občin ob upoštevanju prostorskih potencialov, dosedanjih razvojnih dosežkov na družbenem, okoljskem in ekonomskem področju ter razvojnih usmeritev v širšem prostoru Evropske unije.

(2) Razvojni dokumenti urejanja prostora se sprejmejo za posamezna funkcionalno ali prostorsko zaokrožena območja.

(3) Razvojni dokumenti urejanja prostora določajo razmestitev usklajenih odločitev različnih področij razvoja družbe v prostoru, ki imajo potrebe in vpliv na prostor.

(4) Razvojni dokumenti urejanja prostora predstavljajo podlago za pripravo prostorskih aktov na različnih ravneh. Prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z razvojnimi dokumenti urejanja prostora in morajo njihove zasnove in usmeritve prenesti v prostorsko-načrtovalske vsebine in odločitve tako, da se lahko skozi izvajanje le-teh dosežajo cilji prostorskega in občega razvoja.

KOMENTAR: *Veliko večja je verjetnost, da razvojna vprašanja ne bodo v neskladju s prostorskimi akti, če bosta obe vsebini v istem dokumentov. Končno v Veliki Britaniji sistemu prostorskega načrtovanja pravijo Development Planning.*

KOMENTAR: *Predlagamo nov odstavek: Razvojni dokumenti urejanja prostora obvezno vsebujejo grafične predstavitve, ki prikažejo prostorsko razmestitev razvojnih ciljev in usmeritev.*

1.poglavje: Strategija prostorskega razvoja Slovenije

16.člen (namen Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

(1) Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Strategija) je temeljni državni razvojni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. V povezavi z drugimi temeljnimi državnimi razvojnimi dokumenti določa strateške usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru in izhodišča za koordinacijo njihovih razvojnih politik v prostoru.

(2) Strategija obravnava obdobje 10 let z vizijo 30 let in se obnovi ali dopolni vsakih 5 let.

KOMENTAR: *Nujno določiti obdobje obravnave z zakonom; lahko tudi 14 let kolikor trajati dve programski obdobji EU za strategijo in za vizijo 28 let.*

KOMENTAR: *Razvoju prostorskega planiranja bi zelo koristilo, če bi MOP pri nevtralni tuji instituciji naročil evalvacijo učinkov dosedanjega prostorskega planiranja na ravni države. Ni primerno, da bi evalvacijo izvajale institucije, ki so popravljale dosedanje strategije prostorskega razvoja. Do takrat pa bi počakal s pripravami novih prostorskih strategij.*

17.člen (vsebina Strategije)

Strategija vsebuje:

- vizijo prostorskega razvoja z dolgoročnimi cilji prostorskega razvoja Slovenije,
- model prostorskega razvoja Slovenije s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja za **sisteme poselitve, GJI in krajine**,
- v prostoru opredeljene ključne smeri načrtovane državne gospodarske javne infrastrukture in druga obvezna izhodišča za nižje ravni prostorskega načrtovanja,
- **akcijski načrt** in
- ukrepe za izvajanje.

KOMENTAR: Ohrani naj se sisteme poselitve, GJI in krajine. Na delavnicah napovedani akcijski načrt je pomembna novost SPRS in mora biti opredeljena v zakonu.

KOMENTAR: V preteklosti so bili določeni koridorji državne GJI, kar je olajšalo umeščanje oz. ohranjalo prostor za takšen namen v prostorskih aktih občin (sprejeti DPN za elektroenergetske vode so v večji meri umeščeni v te koridorje), ki pa v zadnjem času ni bila podprta na državnem nivoju; zaščita koridorjev se vzpostavlja sedaj tudi v drugih državah (npr. v Španiji in Belgiji). Če koridorjev ni mogoče zarisati v SPRS, naj se predvidi, da jih določijo Regionalni prostorski plani

18.člen (sklep o pripravi in osnutek Strategije)

- (1) Postopek priprave Strategije se začne s sklepom, ki ga sprejme vlada.
- (2) Na podlagi sklepa iz prejšnjega odstavka Ministrstvo pripravi osnutek Strategije.
- (3) Ministrstvo pripravi osnutek Strategije ob upoštevanju:
 - **strategije razvoja Slovenije**,

KOMENTAR: SRS je najpomembnejši dokument, ki ga mora upoštevati SPRS oz. bi morala oba dokumenta nastajati skupaj!

- stanja in trendov prostorskega razvoja;
- programov, strategij in drugih razvojnih dokumentov, s področij energetike, prometa, elektronskih komunikacij, poselitve, kmetijstva in gozdarstva, kulture in kulturne dediščine, varstva okolja, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter drugih področij z vplivom in potrebami v prostoru.

KOMENTAR: Kaj pa če so navedeni dokumenti med seboj neusklajeni, kaj upoštevati in kaj ne oz, kdo o tem odloča itd.?

19.člen (sodelovanje ministrstev in občin)

- (1) Ministrstvo pošlje osnutek Strategije ministrstvom in občinam in jih pozove, da v roku 30 dni posredujejo Ministrstvu pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkom.
- (2) Ministrstvo preuči pripombe in predloge ministrstev in občin in do njih zavzame stališče, ki ga posreduje ministrstvom in občinam ter objavi v svetovnem spletu.

xx. člen

(strateško ocenjevanje Strategije)

KOMENTAR: Določiti posebnosti izvajanja strateškega ocenjevanja. Mišljena je dejanska strateška presoja vplivov kot jo priporoča mednarodno združenje IAIA, v kateri so popolnoma enakopravno obravnavani družbeni in okoljski vplivi in ne kot se izvaja sedaj.

20.člen (sodelovanje javnosti)

V postopku priprave Strategije se obveščeno in sodelovanje javnosti zagotovi z objavo gradiv na svetovnem spletu, z zbiranjem predlogov in pripomb, z izvedbo niza predstavitev in posvetov ter z drugimi načini vključevanja javnosti.

21.člen (predlog in sprejem strategije)

(1) Ministrstvo pripravi predlog Strategije na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz prejšnjega člena ter ga pošlje v potrditev vladi.

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

22.člen (programska izhodišča za izvajanje Strategije)

(1) Po sprejemu Strategije vlada določi programska izhodišča za njeno izvajanje, ki vsebujejo cilje, prioritete in ukrepe za prostorski razvoj v srednjeročnem obdobju.

(2) Programska izhodišča vključujejo usmeritve za prostorski razvoj izbranih prednostnih področij ali območij, ki so ključna za izvajanje Strategije in izhodišča za prostorsko načrtovanje na državni, medobčinski in občinski ravni **ter določa koridorje načrtovane državne gospodarske javne infrastrukture.**

(3) Programska izhodišča se navezujejo na izvajanje razvojnih ciljev EU v posameznem programskem obdobju.

(4) Programska izhodišča so podlaga za pripravo drugih razvojnih dokumentov in prednostnih državnih prostorskih načrtov .

(5) Na programskih izhodiščih se izvede strateška presoja vplivov na okolje.

(6) Programska izhodišča se pripravijo za 10 let.

KOMENTAR: Dve programski obdobji EU.

23.člen (priprava programskih izhodišč za izvajanje Strategije)

(1) Programska izhodišča za izvajanje Strategije pripravlja ministrstvo ob sodelovanju vseh resorjev, regionalnih razvojnih agencij in občin za obdobje enega programskega obdobja skladno z razvojnimi cilji EU.

(2) Programska izhodišča za izvajanje Strategije sprejme Vlada RS z uredbo.

2. poglavje: **Zasnova prostorskega razvoja območja Regionalni prostorski plan (Opcija: Strategija prostorskega razvoja regije)**

KOMENTAR: Pohvalno je, da zakonodajalec uvaja takšen dokument!

Poimenovanje je sila nerodno. Dokument naj se redefinira in preimenuje v **Regionalni prostorski plan (RPP)**, lahko tudi **Strategijo prostorskega razvoja regije (SPRR)**. To naj bo torej **STRATEŠKI PROSTORSKI AKT** regije (če ne bi bilo mogoče zagotoviti oz. zahtevati, da je obvezen za vse regije, naj se dela vsaj za skupine občin), naj ima tekstualni del v obliki odloka in z grafični del npr. v merilu 1 : 25.000, 50.000, 100.000. V njem naj bodo na strateški ravni sprejete odločitve o občinskih, regijskih in državnih investicijah (prostorskih ureditvah). Z njim naj se (obsegu območja, merilu in strateški ravni primerno) umestijo prostorske ureditve regionalnega in državnega pomena, o katerih se medsebojno dogovorijo država in občine, ter regionalnega in (med)občinskega pomena, o katerih se dogovorijo občine.

Ključna izhodišča so:

- RPP oz. SPRR naj bo podlaga za pripravo DPNjev ter OPN in OPPNjev skupnega pomena.
- V vseh vsebinah naj bo smiselno analogen SPRS in strateškemu delu OPN, podrobnost, domet ipd. pa naj se prilagodijo obsegu oz. merilu območja. Kot zgled naj se smiselno uporabi nekdanja RZPR.
- Naj bo obvezen akt za vse regije.
- Lahko nadomesti strateški del OPN in občini ni treba izdelati/sprejeti (predvsem to velja za manjše občine oz. občine brez mest oz. naselij mestnega značaja).
- Nujno je treba določiti procesne zadeve! Kdo vodi postopek priprave, kdo ga sprejema, dokler regije niso ustanovljene kot administrativne enote... Predlog: Pripravo naj vodi Razvojni svet regije oz. pooblasti eno od Občin, v sodelovanju z Regionalno razvojno agencijo ali pa ustrezno preoblikovana Regionalna razvoja agencija sama. Sklep o pripravi dokumenta in končni dokument naj potrdi svet regije.
- Dokument lahko po pooblastilu sveta regije izdela družba v skladu ZPAI v sodelovanju z regionalno razvojno agencijo in razvojnim svetom regije
- Potrebno je določiti razmerje z regionalnimi razvojnimi programi. Naj se ne veže na RRP! To naj ne bo grafični del RRP, pač pa samostojen strateški prostorski akt regije ali dela regije, lahko tudi več regij.
- RPP je tudi ključna raven strateškega ocenjevanja.
- Mora imeti akcijskih načrt.

Konkretna izhodišča/pripombe bomo podali po uskladitvi predlaganega koncepta!

24.člen

(namen zasnove prostorskega razvoja območja)

(1) Zasnova prostorskega razvoja območja je razvojni dokument urejanja prostora, ki ob upoštevanju usmeritev Strategije in v povezavi z drugimi razvojnimi dokumenti določa zasnove med državo in občinami usklajenih prostorskih ureditev.

(2) Z zasnovami prostorskega razvoja območja se podrobneje določajo zasnove prostorskih ureditev iz petega odstavka 54. člena tega zakona, lahko pa tudi zasnove drugih prostorskih ureditev, ki izhajajo iz dogovora za razvoj regije po predpisih, ki urejajo skladni regionalni razvoj.

(3) S sprejetjem zasnove prostorskega razvoja območja se država zaveže, da bo državne prostorske načrte pripravila z upoštevanjem v skladu s skupno zasnovo prostorskega razvoja, občine pa, da bodo občinske in medobčinske akte pripravljale oziroma uskladile s skupno zasnovo prostorskega razvoja.

KOMENTAR: Podreditev priprave DPN regijam bi lahko oviralo umeščanje državne GJI.

(4) S skupno zasnovo prostorskega razvoja se lahko načrtujejo tudi širša zavarovana območja kot osnova za zavarovanje po drugih predpisih, in druga območja, zagotavljanje prostorskega razvoja katerih terja sodelovanje države in občin.

25. člen **(vsebina zasnove prostorskega razvoja območja)**

Z zasnovo prostorskega razvoja območja se določi:

- ureditveno območje skupne zasnove prostorskega razvoja;
- cilje in prioritete prostorskega razvoja na obravnavanem območju;
- zasnovo razmestitve in organizacije dejavnosti v prostoru;
- zasnove državnih in regionalnih prostorskih ureditev, ki so predmet podrobnejšega načrtovanja na njihovem ureditvenem območju;
- usmeritve za prostorski razvoj na državni, regionalni in občinski ravni;
- ukrepe za izvajanje.

26. člen **(ureditveno območje zasnove prostorskega razvoja območja)**

Ureditveno območje skupne zasnove prostorskega razvoja lahko zajema območje razvojne regije ali drugo problemsko ali funkcionalno območje, pri čemer zajema celotna območja vseh v pripravo zasnove prostorskega razvoja območja vključenih občin.

27. člen **(usmeritve za prostorski razvoj)**

(1) V zasnovi prostorskega razvoja območja se pri določanju usmeritev za prostorski razvoj obravnavanega območja ter pri opredeljevanju zasnove razmestitve dejavnosti v prostoru upošteva tudi razvojno vizijo in razvojno specializacijo, opredeljeno v regionalnem razvojnem programu.

(2) Pri opredeljevanju zasnove medobčinskih prostorskih ureditev, ki so predmet podrobnejšega načrtovanja na ureditvenem območju, se upošteva regionalni razvojni program.

28. člen **(zasnova prostorskega razvoja območja in občinski prostorski akti)**

Če je zasnova prostorskega razvoja območja pripravljena z vsebino in podrobnostjo, kot jo ta zakon določa za strateški del občinskega prostorskega načrta ali za občinski strateški prostorski načrt, lahko zasnova prostorskega razvoja območja nadomesti strateški del občinskega prostorskega načrta ali občinski strateški prostorski načrt v njegovih posameznih delih.

KOMENTAR: *Podpiramo!*

29. člen **(priprava zasnove prostorskega razvoja območja)**

(1) Za pripravo zasnove prostorskega razvoja območja je odgovoren razvojni svet regije v sodelovanju z občinami na območju zasnove.

30. člen

(začetek priprave zasnove prostorskega razvoja območja)

(1) Za pripravo zasnove prostorskega razvoja območja se pripravi sklep o pripravi, ki ga sprejme razvojni svet regije. Če se zasnova prostorskega razvoja območja pripravi kot del regionalnega razvojnega programa, mora program priprave regionalnega razvojnega programa vsebovati tudi obveze za pripravo zasnove prostorskega razvoja območja, ki ga na predlog razvojnega sveta regije potrdijo sveti občin na njenem območju.

(2) Pred sprejemom sklepa o pripravi mora regionalna razvojna agencija pridobiti mnenje ministra, pristojnega za prostor.

(3) Pred sprejemom programa priprave zasnove mora regionalna razvojna agencija pridobiti tudi potrditev svetov občin na območju zasnove, če to predlaga razvojni svet regije.

31. člen (variantne strokovne rešitve)

(1) Če se za prostorske ureditve, ki so vsebina zasnove prostorskega razvoja območja, pripravi več variantnih rešitev, o izboru rešitve, ki je podlaga za izdelavo zasnove prostorskega razvoja, odloči razvojni svet regije [na osnovi mnenj občine, na območju katerih se nahaja prostorska ureditev](#).

(2) Če gre za prostorske ureditve skupnega pomena med državo in regijo, razvojni svet regije pred odločitvijo upošteva mnenje resorja, pristojnega za načrtovano prostorsko ureditev.

(3) Če gre za prostorske ureditve skupnega pomena med državo in občino, razvojni svet regije pri odločitvi poleg mnenja resorja, pristojnega za načrtovano prostorsko ureditev, pridobi tudi mnenje občine, v kateri se nahaja prostorska ureditev.

32. člen (javna razgrnitev zasnove prostorskega razvoja območja)

(1) Predlog zasnove prostorskega razvoja območja pripravljavec javno razgrne v vseh občinah z območja zasnove, po tem, ko je predlog potrdil razvojni svet regije.

(2) O predlogu zasnove prostorskega razvoja pripravljavec organizira tudi javne obravnave v vseh občinah z njenega območja.

(3) Pripombe in predloge na razgrnjeni predlog pošljejo občine razvojnemu svetu regije, ki do njih zavzame stališče in z njimi seznanjeni vse občine in resorna ministrstva.

(4) Po javni razgrnitvi in javnih obravnavah iz prejšnjega člena se predlog skupne zasnove prostorskega razvoja dopolni v skladu s stališči iz prejšnjega odstavka.

33. člen (sprejem zasnove prostorskega razvoja območja)

(1) Zasnovo prostorskega razvoja območja sprejme razvojni svet regije s sklepom. [Pred sprejemom zasnove razvojni svet regije pridobi stališča udeleženih občin](#).

(2) Pred sprejemom razvojni svet regije pridobi poleg mnenj ministrstev, pristojnih za prostor in za regionalni razvoj, tudi mnenja tistih ministrstev, v katerih pristojnosti sodijo prostorske ureditve skupnega pomena.

(3) Pred sprejemom zasnove lahko razvojni svet regije pridobi stališča udeleženih občin z območja skupne zasnove.

KOMENTAR: To je v nasprotju s četrtem odstavkom 15. člena, ker občina mora v prostorskih aktih upoštevati razvojni dokument, o katerem pa lahko izrazi le svoje stališče. Ali je to v skladu z Ustavo?

3. poglavje: Trajnostna urbana strategija

KOMENTAR: Glede TUS so mnenje deljena, zato v nadaljevanju podajamo obe stališči. Komentarje v nadaljevanju poglavja je treba brati smiselno - glede na usklajeno stališče glede TUS.

A) KOMENTAR, ki temelji na stališču, da TUS ni potreben: Ni jasne relacija do prostorskih aktov in do drugih razvojnih dokumentov urejanja prostora, predvsem do UN. **Predlagamo črtanje tega poglavja!** Menimo, da je TUS v sistemu prostorskih aktov nepotreben dokument, ne prinaša dodane vrednosti in tudi ne sodi v ZUreP (takšen, ko se izdeluje sedaj in takšen, kot ga predvideva osnutek zakona, zavedamo se razlike). Vidimo ga kvečjemu kot opcijo - programski dokument analogen regionalnemu razvojnemu programu.

Dokument bi moral biti nujno pripravljen ne za mestno naselje, ampak za urbano funkcijsko regijo. To pa pomeni, da dokument v predlagani obliki ni potreben:

1. stalnost tega dokumenta je vprašljiva, saj trenutni TUS-i izhajajo iz zahtev kohezijske politike, ki pa se spreminja vsakih 7 let;
2. predlagana vsebina načrtovanja nikakor ni smiselna samo za mesta in naselja mestnega značaja, saj se prostorski problemi, ki jih je potrebno nasloviti, nujno nanašajo vsaj na ožje gravitacijsko zaledje mest (5. odstavek 34. člena)
3. to pa pomeni, da se glede na predzgodovino razvojnih regij in število le-teh prostorski problemi širšega značaja rešujejo na regionalni ravni (glej poglavje 2) oziroma z urbanističnimi načrti (kot sledi v nadaljevanju).

Jasno je, da potrebujemo strategijo prostorskega razvoja mesta - koncept razvoja, ki pa je lahko (oz. bi morali biti) sestavni del predlagane Strategije prostorskega razvoja občine (glej v nadaljevanju). Nujne so tudi obvezne strokovne podlage za območja mest - za njih je treba določiti obvezne vsebine, smiselno tudi tiste, ki so določene v 34. in 35. členu.

Če bi se v nadaljnji razpravi izkazala smiselnost tega dokumenta, ga je treba jasno vpeti v sistem prostorskih aktov, opredeliti namen, odnos do izvedbenih aktov ter prostorsko načrtovalski kontekst in domet (strateška raven urbanističnega načrtovanja).

B) KOMENTAR, ki temelji na stališču, da je TUS potreben: Trajnostno urbano strategijo vidimo kot močno dolgoročno vizijo razvoja mesta, kot koncept in strategijo za mesta s vplivom na širšo okolico, ter je hkrati podlaga za urbanistični načrt kot izvedbeni akt. TUS in UN naj ne bosta določena samo za mesta in naselja mestnega značaja, ampak se naj predvidita tudi za druga naselja, če se občina tako odloči.

S predlaganimi pripombami, ki črtajo TUS kot prostorski akt iz osnutka ZUreP se ne strinjamo, saj se odmikamo od poudarka na razvoju mest in urejamo urbani prostor na regionalni in občinski ravni. Na takem sistemu ohranjamo in dopuščamo dislocirano umeščanje pomembnih družbenih in gospodarskih objektov izven mest, kar je v nasprotju s trajnostnim vidikom rabe prostora.

TUS, kakršni so se izdelovali, niso prostorski akti, niso imeli predpisane vsebine in ideja kam jih postaviti v sistem prostorskih aktov še ni bila dodelana. Zakonodajalec jih je zato pravilno umestil med prostorske akte, kot strateški akt za dolgoročno vizijo razvoja mesta.

Osnutek zakona in podane pripombe predlagajo regionalne prostorske strategije, ki lahko nadomestijo občinske prostorske strategije, zato je TUS več kot dobrodošel, pomemben in nujen za sama mesta!

Bojazen o velikem številu prostorskih aktov je odveč, saj se lahko na primeru za območje Podravja s Ptujem sprejme ena regionalna prostorska strategija, ki jo povzamejo vse občine, ter en TUS za mesto Ptuj. Tako dobimo dva strateška akta, za območje 15 ali več občin.

34.člen **(namen trajnostne urbane strategije)**

~~(1) Trajnostna urbana strategija je razvojni dokument celovitega urejanja prostora za mesta in naselja mestnega značaja kot generatorjev prostorskega in občega družbenega razvoja.~~

(2) Mesta so tista naselja, ki so sedež mestnih občin, in tista naselja, ki jim je bil s sklepom Vlade podeljen status mesta.

(3) Naselja mestnega značaja so tista naselja, kjer je zaradi posebnosti razvoja ali drugih razlogov priprava ~~trajnostne urbane~~ strategije utemeljena.

(4) Naselja mestnega značaja določi prostorski svet vlade na podlagi usmeritev iz Strategije. Prostorski svet Vlade RS lahko ~~za namen priprave trajnostne urbane strategije~~ podeli status naselja mestnega značaja tudi drugim naseljem, če tako predlaga občina in če se s tem strinja Ministrstvo.

~~(5) Trajnostna urbana~~ strategija obravnava:

- koncept urbanističnega razvoja naselja,
- promet in trajnostno mobilnost,
- stanovanjsko področje,
- gospodarsko področje
- javne družbenih in gospodarske dejavnosti,
- naravno okolje,
- druge urbane funkcije in potrebe.

KOMENTAR: *To bi lahko bila tudi vsebina regionalnega plana (prostorski in razvojni del v enem dokumentu). Je pa res, da mesta ne morejo biti kvalitetno obdelava v regionalnem planu.*

~~(6) Glede na vsebino prejšnjega odstavka trajnostna urbana~~ strategija vsebuje vizijo, analizo stanja in trendov, programe, ukrepe in akcijski načrt izvajanja strategije.

~~(7) Trajnostna urbana strategija lahko vključuje tudi vsebino strateškega dela občinskega prostorskega načrta iz drugega odstavka 95. člena tega zakona.~~

~~(6) Trajnostna urbana~~ strategija je podlaga za pripravo ~~izvedbenih~~ občinskih prostorskih aktov in uporabo mehanizmov zemljiške politike ter instrumentov in mehanizmov drugih področij za celostno upravljanje mest in naselij mestnega značaja.

35.člen **(koncept urbanističnega razvoja)**

KOMENTAR: *Predlagamo, da se pojem koncept, ki se pogostoma pojavlja v zakonu definira v 7. členu (uporabljeni izrazi). Tu se spet izkaže problem vloge/namena razvojnih dokumentov. Menimo, da je odveč oziroma je to strokovna podlaga.*

(1) Koncept razvoja naselja vsebuje:

- koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa,

- koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja z opredelitvijo temeljnih struktur naselja, oblikovalskih izhodišč za razvoj ali ohranjanje oblikovne podobe naselja, oblikovnih potez naselja in naselbinskih jeder v naselju ter prenovo
 - koncept sistema zelenih površin naselja, v okviru katerega se določijo njegove sestavine, njihova medsebojna povezanost ter povezanost z drugimi grajenimi strukturami v naselju,
 - koncept prostorskih ureditev, ki se nanašajo na varstvo okolja,
 - lokalni energetske koncept,
 - koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo in
 - koncept podrobnejše namenske rabe na območju stavbnih zemljišč v naselju.
- (3) Obseg vsebine koncepta razvoja naselja se opredeli glede na velikost in pomen posameznega naselja in se prikaže v grafični obliki.

xx. člen **(strategija prostorskega razvoja občine)**

- (1) Strategija prostorskega razvoja občine določa cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine ter nabor ukrepov za njeno izvajanje.
- (2) Strategija prostorskega razvoja občine na tekstualni in grafični način določa:
- izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;
 - usmeritve za razvoj poselitve, usmeritve za razvoj v krajini ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
 - okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana;
 - mesta in naselja mestnega značaja, za katera bo pripravljen urbanistični načrt;
 - območja razpršene poselitve.
- (3) Strategija prostorskega razvoja občine določi tudi ukrepe za njeno izvajanje, ki obsegajo prioritete, nosilca in časovno komponento ukrepa.

KOMENTAR: Preneseno iz poglavja PROSTORSKI AKTI v skladu z uvodnim komentarjem o prestrukturiranju in predlaganim sistemom aktov (glej v nadaljevanju). Vsebino strategije naj se podrobneje določi s pravilnikom, smiselno se upošteva nekatere vsebine zapisane pri TUS.

xx. člen **(samostojna in skupna strategija prostorskega razvoja občine)**

- (1) Strategijo prostorskega razvoja lahko samostojno sprejema občina, ki zadosti naslednjim pogojem:
- vsaj tretjina delovno aktivnega prebivalstva ima delovno mesto v občini prebivališča;
 - Indeks delovne migracije je vsaj 75;
 - Število prebivalcev je vsaj 5000;
- (2) Občine, ki ne zadostijo vsem trem kriterijem se morajo pri izdelavi strategije povezati s sosednjimi občinami, na katere zaposlitveno in funkcionalno gravitirajo.
- (3) Občine, od katerih nobena posamezno ne zadosti kriterijem, združene pa jim zadostijo, lahko skupaj izdelajo Strategijo prostorskega razvoja.

(4) Območja načrtovanja Strategij prostorskega razvoja morajo biti oblikovana tako, da pokrijejo celoten teritorij države in ne smejo imeti lukenj. Na predlog občin območja potrjuje prostorski svet vlade.

KOMENTAR: Samostojno strateško načrtovanje v majhnih občinah ni smiselno.

xx. člen
(postopek priprave strategije prostorskega razvoja občine)

Za postopek priprave, sprejema in spreminjanja strategije prostorskega razvoja občine se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena tega zakona.

III. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE

1. poglavje: Temeljna pravila prostorskega načrtovanja

36.člen
(nabor temeljnih pravil prostorskega načrtovanja)

- (1) Temeljna pravila prostorskega načrtovanja so:
- splošna pravila po tem zakonu,
 - splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora in
 - pravila prostorskega reda države.

KOMENTAR: Nikjer v zakonu ni definiran pojem "prostorski red države", je pa ta pojem smiseln. Glej komentarje v nadaljevanju. **Veliko vsebine v tem poglavju dejansko ne sodi v zakon, temveč v omenjena pravila!**

(2) Temeljna pravila prostorskega načrtovanja se uporablja pri pripravi in izdelavi prostorskih aktov, upošteva pa se jih tudi pri pripravi drugih predpisov, aktov in dokumentov, ki vplivajo na rabo prostora.

1.1. Splošna pravila prostorskega načrtovanja

KOMENTAR: Imamo vtis, da pri pripravljavcih osnutka manjka enoten pogled na prostorsko načrtovanje. Večkrat se kaj med razvojnim in prostorskim načrtovanjem podvaja. Predlagamo, da se zadeve poenoti, ker so taki eksperimenti za državo lahko zelo dragi.

1.1.1. Usklajevanje in racionalna raba prostora

37.člen
(usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi interesi zahtevami)

KOMENTAR: Ta člen se bere zelo lepo, a žal ni jasno predpisanega mehanizma usklajevanja – predlagamo dopolnitev z jasno definicijo tega mehanizma usklajevanja ter pristojnostmi prostorskega načrtovalca, sicer se ne bo izvajal.

(1) Pri prostorskem načrtovanju se razvojne potrebe usklajujejo medsebojno in z varstvenimi zahtevami interesi v prostoru tako, da se doseže racionalna raba prostora glede

na **razpoložljivost** in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin in prepoznavnost krajine.

KOMENTAR: Gre za tudi usklajevanje razvojnih potreb med seboj.

Varstvene zahteve/interese je nujno treba revidirati in preveriti njihovo utemeljenost oz. upravičenost. Varstveni NUP morajo posredovati svoje strokovne podlage (ne zgolj črno-belo informacijo se varuje / se ne varuje, ampak informacijo z vrednostnim razponom od bolj do manj pomembno, s čimer se sploh zagotovi manevrski prostor usklajevanja), svoje utemeljene zahteve ter **TEHNIČNO UREJENE podatke**.

(2) Pri usklajevanju razvojnih potreb z varstvenimi **zahtevami** interesi se upošteva zmogljivost prostora, racionalnost opremljanja zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselij, potencial za razvoj naselij, opremljenost naselij s potrebnimi dejavnostmi, izkoriščenost obstoječih stavbnih zemljišč ali možnost za realizacijo teh dejavnosti na teh zemljiščih, **funkcionalnost, celovitost in oblikovanost krajinskih in urbanih struktur ter izraženi in predvideni varstveni interesi in zahteve**.

KOMENTAR: pojem **zmogljivost prostora** je potrebno definirati v 7. členu (uporabljeni izrazi).

(3) Razvojne potrebe posameznih dejavnosti v prostoru se načrtujejo na podlagi proučitve možnosti za razvoj posameznih dejavnosti v prostoru ob upoštevanju varstvenih zahtev, pri čemer se:

- preveri **obstoj in** utemeljenost razvojne potrebe po določeni prostorski ureditvi glede na izhodišča, cilje in usmeritve strateških prostorskih aktov ter nacionalnih programov, strategij in drugih razvojnih aktov in dokumentov;

KOMENTAR: ne razumemo katere **strateške prostorske akte** se **mišljeno**.

- primerja in vrednoti **najustreznejše izvedljive** rešitve s stališča primernosti prostora za posamezne dejavnosti in s stališča ranljivosti kakovostnih prostorskih struktur;
- ugotovi vplive načrtovanih prostorskih ureditev na okolje in predlaga omilitvene in izravnalne ukrepe;
- ugotovi vplive načrtovanih prostorskih ureditev na kulturno dediščino in predlaga rešitve v zvezi z ohranjanjem kulturne dediščin, **pri čemer se smiselno upošteva tudi sodobne kakovostno oblikovane objekte, ki predstavljajo potencialno kulturno dediščino**;
- na podlagi presoje **in soočenja** razvojnih potreb z varstvenimi **interesi/zahtevami** v variantah se **izbere predlaga in potrdi** tista varianta, ki je **najboljša** z razvojnega in varstvenega vidika, **to je tista, ki najbolje izpolnjuje razvojne in varstvene cilje**;
- **s potrditvijo variante se** zagotovi usklajenost gospodarskih, družbenih, kulturnih in okoljskih vidikov prostorskega razvoja;
- **s potrditvijo variante se v participativnem postopku** z javnim preverjanjem zagotovita **sodelovanje javnosti in družbena sprejemljivost** predlaganih rešitev.

KOMENTAR: Treba je definirati, kaj pomeni pojem **družbena sprejemljivost**. Ni namreč nujno, da se čisto z vsem strinjajo čisto vsi. Še zlasti, ker se velikokrat dogaja, da so nekateri (CI, posamezniki, skupine....) zelo glasni, pa so njihove zahteve daleč od javnega interesa. Treba je zagotoviti, da se **družbena sprejemljivost veže na javni interes in ne na interese posameznikov ali ozkih skupin**. Za zagotovitev **družbene sprejemljivosti** bi bilo treba zagotoviti **sistemske rešitve, predvsem pa skladnost s strateškimi akti**. Zdaj se pogosto dogajajo **manipulacije s strani posameznih interesnih skupin**; v primeru **elektroenergetskih vodov to pomeni npr. zahtevo po povsem neracionalnih ali tehnično neizvedljivih rešitvah, npr. po kabliranju celotnega obstoječega in novega omrežja, kar je tehnično in ekonomsko nedosegljivo; nekoliko podobno je z RCERO, ki jih množica občin nima urejenih**.

38.člen

(racionalna raba prostora)

KOMENTAR: V tem členu se podvajajo določila o določitvi namenske rabe glede na medsebojno združljive ali škodljivost (dejavnosti, funkcij in rab). Smiselno bi bilo dopolniti določbe s pozitivno definiranimi kriteriji in priporočili, kot je zadnji stavek (5) odstavka o JPP. Člen bi bilo smiselno dopolniti z načeli in kriteriji tudi glede na različne pretežne rabe, tipologijo in različne velikosti naselij. Npr.: »Namen usmerjanja gradnje v obliko zgoščene pozidave je doseči racionalno rabo zemljišč ob hkratnem zagotavljanju zadostnih zelenih površin,...«, je smiselno za (večja) naselja mestnega značaja;

(1) Za namen doseganja racionalne rabe prostora se pri določitvi namenske rabe prostora ter razmestitvi in razvoju dejavnosti v prostoru stremi k takšnemu prepletu funkcij in rab prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.

(2) Pri načrtovanju namenske rabe prostora je treba izhajati iz obstoječih in pričakovanih realnih potreb po zazidljivih in drugih zemljiščih in ustvarjati njihovo primerno kratko- in dolgoročno zalogo. V ta namen občina izhaja iz bilance površin in drugih podatkov, ki jih v skladu z določbami tega zakona vodi občina, regija in država ter drugih podatkov in strokovnih podlag.

KOMENTAR: Določiti seznam in podrobnost strokovnih podlag za posamezni prostorski dokument in akt, torej okoljsko in projektno dokumentacijo (v preteklosti se je večkrat kar sproti širil nabor strokovnih podlag ali pa se je zahtevalo njihovo dopolnjevanje ali spreminjanje).

(2) Namenska raba prostora mora ob upoštevanju načela pretežnosti omogočati sočasnost rabe medsebojno skladnih dejavnosti, zlasti tistih, ki se medsebojno dopolnjujejo in ne slabšajo bivalnega, delovnega, pristočnega in drugega okolja.

(3) Uporaba načela pretežnosti pomeni, da na prostorsko zaključenem območju ena vrsta rabe ali ena dejavnost prevladuje nad ostalimi rabami oziroma dejavnostmi in je kot taka osnovna, ostale pa so lahko tej rabi ali dejavnosti spremljajoče oziroma so z njo združljive. Na istem območju lahko nastopa več različnih namenskih rab prostora, če se glede na medsebojne vplive ne izključujejo.

KOMENTAR: v tem členu se uporablja pojem bilanca površin, ki ni v skladu z definicijo iz 7. člena.

(4) Prostorsko se razporejajo zemljišča po namenski rabi prostora in po dejavnostih tako, da ne prihaja do prekomernega onesnaževanja zraka, voda, tal in prekomernega hrupa in se upošteva biotska raznovrstnost in naravne vrednote ter ~~pozitivni vpliv na~~ ohranjanje kulturne dediščine, se ne znižuje raven javnega zdravja in prispeva k privlačnosti bivanja in dela v konkretnem okolju.

(5) Namen usmerjanja gradnje v obliko zgoščene pozidave je doseči racionalno rabo zemljišč ob hkratnem zagotavljanju zadostnih zelenih površin, tako da se določi zgornjo mejo gostote zazidanosti znotraj posameznih območij v naseljih in primerna razmerja med grajenimi in zelenimi površinami. Zgoščevanje poselitve se prednostno načrtuje predvsem v tistih območjih, ki so dobro dostopna in imajo organiziran javni potniški promet.

(6) Pri načrtovanju in izvedbi prostorskih ureditev in posegov v prostor v območju naselja ali zunaj njega je treba zagotoviti njihovo končno usklajenost in funkcionalno povezanost. Površinam za objekte in naprave, ki se glede na postopnost izvajanja lahko gradijo kasneje, se v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določi ustrezna začasna raba, ki pa ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena gradnja objektov in naprav, predvidenih z občinskimi prostorskimi akti.

KOMENTAR: Zakaj potrebujejo "začasno rabo" če se pa lahko samo gradijo kasneje. Saj to velja že sedaj. Določilo v nadaljevanju je bolj priporočilne narave. Žal trenutno raba vedno prevlada nad predpisano. Tista raba, ki se bo začela začasno izvajati, bo v naslednjih spremembah in dopolnitvah postala trajna raba na tem območju. Kar bo lahko v popolnem neskladju z razvojnimi dokumenti urejanja prostor.

Glede na to, kako je določilo napisano sedaj, je lahko nabor objektov neomejen, saj se v občinskem prostorskem aktu predvideva nabor objektov za celoten spekter rab. Torej na stanovanjskih območjih lahko postavijo npr. lakirnico.

1.1.2. Načrtovanje poselitve in krajine

KOMENTAR: Poglavje napoveduje določila v zvezi z načrtovanjem krajine, ki pa jih, razen v členu, ki se nanaša na prepoznavnost, ni. Dodati!

39.člen

(prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo vidno degradiranega prostora in ustvarjati novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati dominantne poglede.

KOMENTAR: Podedovane vrednote – kaj je to? Naravne vrednote - oo ZON ali kaj drugega? Najbrž tudi še kaj drugega

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati prepoznavnost krajine. V območja prepoznavnosti krajine se umeščajo dejavnosti na način, ki omogoča ohranjanje in krepitev prepoznavnosti arhitekturnih in krajinskih značilnosti, izjemnih krajin in varovanje kulturne dediščine.

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

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

KOMENTAR: Mesto je privlačno za ljudi, ko imajo enakopravne možnosti dostopanja do mestotvornih storitev – izobraževanje, kultura, druženje, zdravo okolje kot tudi upravne, poslovne in trgovske storitve. Mesto gradijo meščani, ki z njimi raste in se širi. In ko se posamezne mestne funkcije selijo iz središča na obrobje mesta ter se mestno središče prazni, se začnejo kršiti osnove privlačnosti – enakopravna možnost uporabe in zdravo okolje. Selitev trgovske in kulturne ponudbe na mestno obrobje postavlja del meščanov v neenakopravni položaj pri dostopanju, medtem ko so v mestu opuščene nepremičnine, ki ogrožajo zdravo in varno okolje, na kvaliteti pa izgublja tudi sama privlačnost mestnega središča. Zato je treba pri **prepoznavnosti in PRIVLAČNOSTI mest in naselij** upoštevati pravilno razmestitev trgovske, kulturne, športne in upravne ponudbe, ki bo omogočala vsem prebivalcem dobro dostopnost. Z vidika trajnostnega razvoja, naj bodo te poti čim krajše – dostopne pešcem in kolesarjem. Degradirana območja se prednostno namenjajo dejavnostim, k jih na tem območju ni in so potrebna.

Lokacijska privlačnost mesta je lastnost mesta, da s svojimi značilnostmi, kot so razvitost gospodarske javne infrastrukture, pestrost gospodarskih panog oziroma programov, socialna vključenost prebivalcev, izrabljanje opuščanih mestnih območij, preudarno upravljanje z mestnimi ekosistemi, dostopnost do različnih vrst prometa znotraj mesta samega, omejevanje nenadzorovanega širjenja mesta, vzbuja zanimanje investitorjev za umeščanje njihovih investicij na območje mesta z navedenimi značilnostmi. [OdSPRS]

Vidna privlačnost prostora je prostoru ali sestavini prostora pripisana značilnost, ki je neposredno povezana s prijetnostjo kot zeleno značilnostjo posameznega prizorišča; vidno razvrednotenje prostora je poslabšanje podobe kakovostnih prostorskih struktur z izstopajoče neskladnimi, tudi pomensko manj sprejemljivimi objekti in prostorskimi ureditvami.

KOMENTAR: Tretji odstavek tega člena ne sme veljati samo za OPN. Enako pravilo je potrebno zagotoviti tudi za OPPN.

40.člen

(zagotavljanje zadostnih javnih zelenih in grajenih odprtih površin)

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v naseljih zagotavljati zadosten obseg zelenih in ~~grajenih drugih~~ javnih ~~odprtih~~ površin, ki se določi v strokovnih podlagah (študijah zelenih sistemov). Pri tem je treba omogočati ustrezno razporeditev, morfologijo, funkcionalno in strukturno raznolikost, ekološko ustreznost ter kakovostno oblikovanje zelenih ~~površin~~ in ~~grajenih drugih~~ javnih ~~odprtih površin~~ ~~restorov~~ ob upoštevanju velikosti ureditvenega območja naselja ter njegovega pomena v širšem prostoru.

(2) Pri razmeščanju območij javnih ~~in~~ zelenih in grajenih odprtih površin se upoštevajo:

- načelo enakovredne preskrbljenosti in dostopnosti za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi zelenih površin v ureditvenih območjih naselij (preživljanje prostega časa, zagotavljanje specifičnih funkcij, povezanih z uporabo zelenih površin, izobraževanje in podobno);
- naravne in ustvarjene krajinske značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin, površinski pokrov, vegetacija);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih bivalnih razmer v naselju
- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in drugih javnih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi.

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

KOMENTAR: Kako se to ujema s predpisom v prvi alineji 2. odstavka (načelo enakovredne preskrbljenosti). Ko se bo zelena površina nadomestila z novo na popolnoma nasprotnem koncu naselja.

KOMENTAR: Dopolniti, da bo pokrita vsa relevantna problematika zelenih in grajenih javnih odprtih površin v naselju. Definirati, kaj pomeni »zadosten obseg« teh površin oz. postaviti zahtevo za obvezno izdelavo strokovnih podlag – študij zelenih sistemov in/ali zelene infrastrukture, ki bodo definirali obseg ter morfološke, funkcionalne (socialne) in ekološke značilnosti vseh teh površin na strateški in izvedbeni ravni, vključno z njihovo rabo in

vzdrževanjem, kar se določi v operativnem – izvedbenem delu (izvajanje, časovna dinamika, nosilci..) – vse to bo pomembne input za izdelavo UN.
Upoštevati, da javne odprte površine delno sovpadajo tudi z javnim dobrim (213. člen)

KOMENTAR: Tretji odstavek tega člena ne sme veljati samo za OPN. Enako pravilo je potrebno zagotoviti tudi za OPPN.

KOMENTAR: Predlog dopolnitve po vzoru Bavarskega zakona o graditvi objektov, 5. člen, ki govori o ozelenitvi in vzdrževanju zelenih površin na nezazidanih površinah zazidljivih stavbnih zemljišč. Enako se lahko zapiše še za opuščena gradbišča in proste površine degradiranih območij (npr. zelenica pri opuščene objektu).

(1) Če nezazidane površine stavbnih zemljišč niso namenjene za drug dopusten namen, jih je treba načrtovati in vzdrževati kot zelene površine (parke, vrtove) ali ohranjati kot kmetijske površine. Dovolj velike zelene površine je treba zasaditi z drevesi, še posebej, če je to potrebno zaradi ohranjanja čistega zraka in zaščito pred hrupom.

(2) Gradbeno-inšpekcijska služba lahko odredi, da se s teh površin ne odstranijo drevesa, ki so pomembna in potrebna za podobo ceste, kraja ali krajine ali pa zaradi zaščite pred hrupom in zaradi ohranjanja čistega zraka.

41.člen (usmerjanje poselitve)

- (1) Nova poselitev se praviloma usmerja v naselja.
- (2) V zvezi z naselji se lahko načrtuje njihov:
 - notranji razvoj,
 - širitve,
 - zaokrožitve.

KOMENTAR: Zamenjati vrstni red. Najprej zaokrožitve, potem širitve!

(3) Naseljem se v občinskem prostorskem načrtu določijo območja naselij. Naseljem, kjer je predviden notranji razvoj ali širitev, se v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določi ureditveno območje naselja. V naseljih, kjer se ne načrtuje notranji razvoj ali širitev, so dopustne zaokrožitve območij naselij.

KOMENTAR: Notranji razvoj bi se moral načrtovati v vseh naseljih. Ni namreč dopustno, da se v nekem naselju ne bi načrtovalo prenove, boljše izkoriščenosti, nadomestnih gradenj, ipd. Ureditveno območje naselja bi moralo biti določeno za vsa naselja.

(4) Pri usmerjanju in načrtovanju nove poselitve v območja naselij je treba zagotavljati:

- racionalno rabo prostora,
- razvoj družbenih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti,
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi,
- prepoznavno podobo naselja in ohranjanje kulturne dediščine,
- ustrezno razporeditev ter funkcionalno in kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov glede na velikost in pomen naselja v širšem prostoru,
- učinkovito in enakovredno dostopnost,
- pogoje za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture za ~~komunalne~~ opremljanje naselij,
- ~~pogoje za omejevanje rabe v varovalnih pasovih GJL,~~
- pogoje za zdravo življenje, druženje in rekreacijo,

- zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč,
- ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot in
- smotrno rabo energije.

(5) Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene in grajene javne odprte površine naselja.

42.člen (notranji razvoj naselij)

(1) Prostorski razvoj se v naseljih prednostno usmerja in načrtuje kot notranji razvoj, z načrtovanjem na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, s prenovo naselij ali delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. 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 novogradnjo;
- z notranjim razvojem prvenstveno zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno);
- ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci ter arhitekturne vrednote naselja in druge kvalitete bivalnega okolja.

(2) V območjih 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 ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in skrbi za uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju.

KOMENTAR: Iz vidika trajnostnega razvoja ter omejenosti prostora RS je treba poudariti notranji razvoj, kjer imata glavno vlogo prenova in zgoščevanje (večja pozidanost), na nezadostno uporabljenih zemljiščih, pri čemer je treba zagotoviti, da zaradi tega ne bo prišlo do neupravičenega zmanjševanja obseg, pomena, funkcionalnosti, morfoloških in ekoloških vrednosti javnih odprtih površin v mestu Širitev se omejuje glede na potrebe prebivalstva (npr. nov trgovski center, ki predstavlja širitev naselja se dopusti glede na število prodajnih površin / na prebivalca – izračuni in analize, ki so del Trajnostno urbanih strategij za mesta in naselja!).

V primerjavi s Slovenijo so v Nemčiji, Švici, Avstriji in Veliki Britaniji prostorski predpisi (področje prostorske in gradbene zakonodaje, področje urejanja, razdelitev države ipd) različno urejeni glede na upravno ureditev posamezne države, a so si glede načrtovanja v prostoru podobni.

Zakonodaja v nemških deželah pozna delitev prostorskih in gradbenih dokumentov na štirih ravneh načrtovanja, to je na zvezni, deželni, regionalni in lokalni (občinski) ravni. Zvezni Zakon o graditvi [Baugesetzbuch – BauGB] v svojem 1. členu govori o zemljiščih potrebnih za gradnjo, s katerimi je potrebno ravnati varčno ter jih varovati. Potrebe po stavbnih zemljiščih je možno nadomestiti s prenovo in povečanjem pozidanosti. Posebno poglavje pa je v celoti namenjeno prenovi urbanih naselij.

Tudi v Švici je zakonodaja urejena na zvezni ravni in na ravni kantonov. Zvezni zakon o prostorskem načrtovanju [RPG] v svojem 3. členu govori o ohranjanju pokrajine. Opredeljuje, da naj se širitev omeji ter se ureja glede na zahteve prebivalstva. Med možnimi ukrepi se navaja izkoriščanje nezadostno uporabljenih ali neuporabljenih zemljišč znotraj naselja.

Podobno kot Nemčija in Švica ima tudi Avstrija zakonodajo urejeno na zvezni in deželni ravni, le da imajo dežele dokaj večjo avtonomijo in izvirno pristojnost za določanje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Izpostavljamo Zakon o prostorskem načrtovanju zvezne dežele Štajerske [Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG], ki v svojem 3. členu govori o skrbni rabi naravnih virov, kot so tla, voda in zrak, gospodarni rabi prostora, pri kateri se je potrebno izogibati pretiranemu širjenju naselij, med cilji pa navaja razvoj prostora od znotraj navzven ter prenovi obstoječih predelov.

Sistem načrtovanja v Angliji in Walesu (Velika Britanija) se ureja z načrtovalno politiko, ki jo sestavlja 25 predpisov. Tretji predpis, ki govori o strateških ciljih stanovanjske politike [Planning Policy Statement 3 - PPS3 Housing] v svoji 36. točki med cilji navaja učinkovito uporabo zemljišč, pri kateri imajo prednost za razvoj prostora in opuščena območja in objekti.

43.člen (širitev območja naselja)

KOMENTAR: *Možnost širitve naselja se izvede samo v primerih, ko na podlagi ukrepov aktivne zemljiške politike (davčni, ukrepi županov za spodbujanje ali zaviranje določenih vrst gradenj, npr NUSZ) ali demografskih podatkov o rasti prebivalstva ni bilo moč zagotoviti in niti ne obstajajo na osnovi bilance površin iz 2. odstavka tega člena. Zlasti v določenih občinah lahko na podlagi tega člena zakona ponovno pride do rasti števila sekundarnih bivališč, kar ima številne negativne posledice na družbo, ekonomijo in prostor občin (povezava 175. in 178. člen).*

Širitev območja naselja je predvidena samo glede na trajnostne vire - ne pa glede na urbanistične in planske parametre – npr. glede na organizacijo samega naselja ali racionalnost pozidave, obstoja GJI, povezave pozidave s prometnimi omrežji ipd.

Naselja, ki so pomembna za razvoj turističnih dejavnosti, lahko ureditveno območje povečajo na osnovi usklajenega razvojnega programa – KAKŠNEGA; PA NI JASNO OPREDELJENO. Nujno je to opredeliti, saj gre za pomemben parameter pri širitvi stavbnih zemljišč, ki je lahko tudi predmet zlorab. Stavbna zemljišča naj se poveča samo na podlagi celovitih razvojnih strategij.

(1) Širitev območja naselja je dopustna kadar smotrnega razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na območja, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem (v nadaljnjem besedilu: razvojno območje naselja).

(2) Ugotovitev o izkoriščenosti prostih površin oziroma lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe mora izhajati iz bilance površin.

(3) Naselju se lahko določi razvojno območje le v primeru, da je opredeljeno kot središče, ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja. Naselja, ki so pomembna za razvoj turističnih dejavnosti, lahko ureditveno območje povečajo na osnovi usklajenega razvojnega programa.

(4) Širitev naselij, ki so v skladu s strateškim delom prostorskega akta določena kot središča, je dopustna, kadar:

- je skladna s temeljnimi cilji in načeli urejanja prostora;
- se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih zazidljivih zemljišč in ta ne predstavljajo enovitega območja;

KOMENTAR: Zelo podpiramo takšno določilo, toda ali imamo količinsko oceno bilanc, na podlagi katere smo postavili omejitve?

- je možno zagotoviti primerno opremljenost stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- je možno zagotoviti komunalno opremljenost zemljišč;
- je zagotovljen dostop do javnega potniškega prometa;

KOMENTAR: Kar zahteven pogoj!

- je možno zagotoviti izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavne podobe naselja.

KOMENTAR: glej komentar pri 42. členu

44.člen (zaokrožitev območja naselja)

KOMENTAR: Nedorečeno – predlagamo, da ima tudi povečanje površine naselja do 20%, ki je predvidena v tem členu, za osnovo bilanco površin, predpisano v 2. odstavku 43. člena. Za ta člen veljajo tudi vse pripombe, napisane za 43. člen.

(1) V območjih naselij, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tretjega odstavka prejšnjega člena, so dopustne le zaokrožitve območja naselja.

(2) Kot zaokrožitev območja naselja se šteje povečanje obsega površin območja naselja, ki pomeni izpolnjevanje prostorskih potreb obstoječih dejavnosti in bivanja. To so površine, kjer se s funkcionalnim zaokroževanjem predvsem na robovih naselij kot zapolnitev vzeli dopušča:

- gradnjo posamičnih objektov potrebnih za bivanje na prostih zemljiščih,
- gradnjo posamičnih objektov za potrebe obstoječih proizvodnih, oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti,
- gradnjo objektov zaradi modernizacije obstoječih kmečkih gospodarstev,
- nadomestno gradnjo ?

KOMENTAR: pojem nadomestna gradnja ni opredeljena v 2. členu GZ?! Je pa na enem mestu uporabljen v GZ.

- vzdrževanje ali posodabljanje komunalne opreme.

(3) Z zaokrožitvami območja naselja se sme skupna površina njegovega območja povečati največ za 20 % površine obstoječega območja naselja.

KOMENTAR: Opredeliti je potrebno, kaj so to prosta zemljišča: nepozidana stavbna zemljišča? Modernizacija in širitev kmetij. Kaj je obstoječe območje naselja? Se lahko zaokrožitev izvede enkrat ali ob vsaki spremembi OPN?

45.člen (načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor zunaj območij naselij)

(1) Zunaj območij naselij se lahko izjemoma načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor:

- ki neposredno služijo kmetijski in gozdarski dejavnosti, oziroma upoštevajo vzorec razloženih kmetij,
- ki so namenjeni opravljanju državnih in lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura, pokopališča, objekti in ureditve za ravnanje z odpadki),
- 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 opuščениh območij izkoriščanja,
- za odlaganje materialov (odlagališča)
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Zunaj območij naselij se lahko načrtujejo tudi druge prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor, ki niso določeni v prejšnjem odstavku, razen stanovanjskih stavb, vendar le, če gre za izvajanje obstoječih dejavnosti, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotrno načrtovali ali preseliti v območja naselij.

KOMENTAR: *Gradnja izven naselja zahteva posebno utemeljitev. Možno jo je npr. utemeljiti tudi za nastanitev za omogočanje kmetijske in gozdarske dejavnosti*

46.člen **(posamična poselitev zunaj območij naselij)**

KOMENTAR: *Predlagamo, da ima tudi povečanje površine poselitve, ki je predvidena v tem členu, za osnovo bilanco površin, predpisano v 2. odstavku 43. člena. Za ta člen veljajo tudi vse pripombe, napisane za 43. člen.*

(1) Posamična poselitev predstavlja pozidano površino zunaj območij naselij, ki jo tvorijo posamične stavbe ali skupina manj kot desetih stavb.

(2) Če je posamična poselitev zunaj območja naselja spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, ki prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine (v nadaljnjem besedilu: razpršena poselitev), se jo ohranja in varuje z:

- obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in
- novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno že opremljenega območja.

(4) Če posamična poselitev ne predstavlja avtohtonega poselitvenega vzorca (v nadaljevanju: razpršena gradnja), načrtovanje novih posegov ni dopustno, razen:

- obnove, prenove in ponovne ali spremenjene rabe obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- nadomestne gradnje zakonito zgrajenih objektov in
- oblikovna in komunalne sanacije zakonito zgrajenih objektov.
- gradnje dopolnilnih in pomožnih objektov k zakonito zgrajenim objektom.

1.1.3. Načrtovanje grajene strukture

47.člen **(načrtovanje in oblikovanje grajene strukture)**

KOMENTAR: *Ta člen terja poglobljeno razpravo in testni primer. Določila so odvisna od usklajenega sistema/koncepta aktov ter koncepta PRS (vsebine sodijo bolj v PRS oz. podzakonske akte). Zato še ne ponujamo konkretnih rešitev ampak le opozorila. Ko bodo spodnji PIP usklajeni, jih je treba opredeliti v pojmovniku zakona in ponazoriti v PRS.*

KOMENTAR: Predlaga se dopolnitev člena ali nov člen z določili, ki govorijo o urbanističnem oblikovanju in velikosti, obliki, kapacitetah in funkcionalnih ter oblikovnih izhodiščih za »enote urejanja prostora« (EUP), znotraj katerih se nahajajo elementi, ki jih obravnavajo odstavki (2)-(5) tega člena. Pri pripravi prostorskih aktov se tako izognemo problemom, ko se ne ve kakšna je kapaciteta - možna izkoriščenost celotnega območja, kaj je priporočeno robno območje oz. meja posamezne EUP (npr.: glede na glavne prometnice in vhode v naselje, glede na morfologijo terena, vodotoke,...), kaj je najmanjša še smiselna velikost EUP (oz. prostorskega akta) in drugo, kar vpliva in povezuje posamične pogoje na (gradbeno) parcelo natančno, s pogoji funkcionalnosti in oblikovanosti naselja kot celote.

(1) Pri načrtovanju in oblikovanju prostorskih ureditev in posegov v prostor je treba na podlagi opredeljene namenske rabe prostora določiti enotne oblikovne in funkcionalne prostorske izvedbene pogoje.

~~(2) Obvezni oblikovni in funkcionalni prostorski izvedbeni pogoji znotraj posamezne enote urejanja prostora so:~~

- ~~— velikost in oblika gradbenih parcel,~~
- ~~— lega objekta, odmiki in regulacijske črte,~~
- ~~— višine objektov,~~
- ~~— stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.~~

~~(3) Poleg prostorskih izvedbenih pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi:~~

- ~~— tipologija zazidave,~~
- ~~— velikost, in oblikovanje objektov,~~
- ~~— namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost objektov in orientacija fasad.~~

(4) Pri določanju enotnih oblikovnih pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočiti razvoj novih urbanističnih in arhitekturnih kakovosti ter vzpostaviti pogoje za oblikovanje kakovostne arhitekture in prepoznavnost naselja.

KOMENTAR: Člen je očitno pisan za urbana območja (mesta, naselja, vasi...), ni pa pisan za krajino in druga območja. Grajena struktura je lahko tudi kaj drugega (ureditev gramoznice, smučišče...). Jasno bi bilo torej treba napisati, kakšna grajena struktura je mišljena.

Ker se določila nanašajo na vse vrste (ravni) prostorskih aktov, je nesmiselno določati ista načrtovalsko oblikovna določila kar generalno, saj rabijo različni akti različna. Katera so obvezna za katero raven, naj se določi v pravilnikih in/ali v PRS. Izogibali bi se tudi dikciji "obvezni", razen kjer gre za določila, ki so vezana na druge mehanizme (evidence, davke in drugo, izhajajoč iz GZ ali drugih zakonodaj).

KOMENTAR: Nabor predlaganih pogojev tudi sicer ni ustrezen/popoln. V vsakem primeru predlagamo uporabo "mejnega gabarita" (baufenster) za razvoj objekta, ki je z gradbeno linijo, gradbeno mejo in višino določen volumen, znotraj katerega se umesti objekt. Mejni gabarit in zmogljivost za med obveznimi/ključnimi PIP zaradi povezave z GZ. Pri tem se glede na prostorska in arhitekturno oblikovalska izhodišča dodatno določijo še drugi pogoji, pri čemer so ključni (in lahko v posameznih primerih tudi obvezni) pogoji verjetno:

- velikost gradbenih parcel,
 - lega objekta na gradbeni parceli, mejni gabarit za razvoj stavbe,
 - višina objekta,
 - namembnost,
 - zmogljivost objekta ali stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo,
- ter dodatni (ki se določajo, kadar je to smiselno), npr.:
- oblika gradbenih parcel,
 - odmiki in regulacijske črte,

- tipologija zazidave,
 - tipologija objektov,
 - oblikovanje in barva fasade ter pogoji vezani na orientacijo fasade,
 - različne druge višine (kapi, ulične fasade, etažnost),
 - naklon strehe, kritina, oblika strešnih elementov,
 - usmerjenost objekta,
 - oblikovanje in namembnost pritličja, ki meji na javni prostor,
 - materiali,
 - oblikovanje objektov,
 - funkcionalna zasnova,
 - odprte površine (delež),
 - maksimalno dovoljeno število stanovanj v stanovanjskih stavbah,
- O uporabi oblikovnih in funkcionalnih prostorskih izvedbenih pogojev je treba razpravo vsekakor še nadaljevati, gornji nabor predstavlja le izhodišče za to razpravo.

48.člen (določanje gradbenih parcel)

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

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
- krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja intervencijskega dostopa in površine za gasilska in druga reševalna vozila;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.
- možnosti in strokovna načela evidentiranja nepremičnin v uradnih evidencah in prenosa meje gradbene parcele v naravo (to je pomembno takrat ko se gradbene parcele določajo grafično)
- možnosti in strokovna načela stvarnega prava (ta alineja je še predvsem pomembna za primere, ko se bodo določale gradbene parcele obstoječih objektov)

KOMENTAR: Dodati odstavek (ali posebni člen, morda v prehodne določbe), ki ureja določanje gradbenih parcel k obstoječim objektom (pomembno najmanj zaradi evidence stavbnih zemljišč).

KOMENTAR: Uporabiti definicijo redne rabe objekta po ZVETLu: za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega odstavka se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče.
Za določitev pripadajočega zemljišča (gradbene parcele) se lahko uporabi:

1. postopek določitve pripadajočih zemljišč v postopku določitve dejanske rabe urbanih zemljišč. Postopek je treba predpisati z zakonom, vključno z javno razgrnitvijo in možnostjo polne pritožbe.
2. posamični upravni postopek določitve pripadajočega zemljišča (gradbene parcele) obstoječemu objektu.
3. sodni postopek - Če pripadajočega zemljišča na noben drug način ni mogoče ugotoviti ali če pride do sodnega spora, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti: 1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno, 2. preteklo redno rabo zemljišča in 3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

49.člen **(načrtovanje in postavitve pomožnih objektov)**

KOMENTAR: Enostavni in nezahtevni objekti so problem v prostoru, potrebno jih je integrirati v sistem prostorskega načrtovanja in dovoljevanja. Kaj pa pomožni objekti, ki se gradijo samostojno (npr. kozolec, čebelnjak...)?

(1) Pomožni objekti so tisti objekti, ki so zgrajeni ali postavljeni kot dopolnitev k osnovnemu objektu ali objektom in služijo za izboljšanje bivalnih in delovnih pogojev ter za kmetijsko in ljubiteljsko dejavnost. Pri njihovem načrtovanju in gradnji ali postavitvi je treba upoštevati, da:

- so praviloma lahko zgrajeni le na gradbeni parceli, ki pripadajo objektu, h kateremu se gradijo, in sicer najdlje za čas njegovega obstoja;

KOMENTAR: Ne more veljati za pomožne kmetijske objekte na kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih.

- ne smejo biti namenjeni bivanju;
- ne smejo poslabševati pogojev rabe zemljišč, sosednjih objektov in naprav;
- niso objekti z vplivi na okolje,
- ne gre za objekte, ki potrebujejo posebno gradbenotehnično preverjanje,
- se z njimi dopolnjuje podoba obstoječega naselja in se upošteva regionalna tipologija;
- ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture;
- se pri izračunu faktorja zazidanosti seštejejo površine vseh pomožnih objektov in prištejejo k površini stavbe, h kateri so bili zgrajeni, če pa je stavb več, se seštejejo površine vseh stavb na zemljiški parceli;
- se na zemljiških parcelah večstanovanjske stavbe lahko za vsako stanovanje zgradi največ po en pomožni objekt iste vrste in skupaj največ toliko objektov, da je dosežena dovoljena meja zazidanosti.

KOMENTAR: Ali je to določilo za večstanovanjske stavbe dejansko mišljeno, tako kot piše, da lahko npr. za stolpnico vsak od stanovalcev postavi po eno nadstrešnico ...

(2) Minister ali ministrica, pristojna za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: Minister) podrobneje določi vrsto in velikost pomožnih objektov.

(3) Občina lahko s prostorskim aktom ali posebnim odlokom o pomožnih objektih določi pogoje glede dopustnosti, oblikovanja in postavitve pomožnih objektov.

KOMENTAR: Podpiramo to dikcijo – da je lahko posebni odlok o pomožnih objektih, ki ni prostorski akt. Morda bi veljalo dodati dikcijo, da so pomožni objekti, postavljeni na kmetijskih in gozdnih zemljiščih in v območju razpršene gradnje, postavljeni le začasno, do izvrševanja ustrezne rabe. Po prenehanju uporabe, se morajo odstraniti. Lep primer je

garaža v Vinjolah, kjer je prejšnji najemnik na Skladovih zemljiščih prenehal z obdelavo vinograda in sedaj je tam ostala prazna garaža, ki se ne uporablja več. Garažo je najemnik verjetno postavil v soglasju s Skladom, zato menim, da mora biti dolžnost odstranitve objekta, dolžnost lastnika zemljišča, saj si bo ta, da se izogne stroškom, ta zagotovil tudi v dajanju soglasij in pogodbi za postavitev z najemnikom. Tako bomo tudi prisilili vse, da premislijo ali res potrebujejo take objekte in ali se temu lahko tudi izognemo.

1.1.4. Načrtovanje gospodarske infrastrukture

50.člen (načrtovanje gospodarske infrastrukture)

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

(2) Pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture je treba upoštevati tudi pri načrtovanju poselitve in načrtovanju v krajini.

KOMENTAR: *Pojem modernizacije ni poznan v drugi zakonodaji niti med pojmi v tem zakonu.*

Nujno pa je natančneje določiti merila, kaj pomeni rekonstrukcija.

Predlog za rekonstrukcije delov elektroenergetska omrežja: varovalni pas vodov omogoča prenos oz. distribucijo električne energije med dvema točkama in je kot tak v prostor umeščen in evidentiran v zbirnem katastru GJI; rekonstrukcija pomeni vse predelave elektroenergetskega voda vključno z rušenjem obstoječega in gradnjo novega znotraj tega pasu ob upoštevanju sedaj veljavnih predpisov; ozko gledanje, da je premik stebra daljnovoda v njegovi osi prostorska ureditev, ki zahteva novo umeščanje, je nepotrebno zapletanje in zavlačevanje gradnje. Naj se zahteva prostorska in okoljska preveritev (v okviru strokovnih podlag in o presojanja vplivov na okolje), ni pa potreben DPN.

51.člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

(1) Posamezna infrastruktura se načrtuje tako, da:

- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
- je usklajena z ostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(2) Posamezna infrastruktura se načrtuje ob upoštevanju varčne rabe prostora. Poteki posameznih koridorjev ali tras naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine **istovrstnih, če je to tehnično izvedljivo ter prostorsko in okoljsko ustrezno, pa tudi drugih** infrastrukturnih objektov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da, glede na načrtovano učinkovitost infrastrukture porabijo najmanjšo možno površino.

(3) Infrastrukturna se praviloma načrtuje tako, da je, ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske vzdržnosti, čim manj vidno izpostavljena. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi ipd.), je treba zagotoviti njeno pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje.

KOMENTAR: Določilo o pretehtanosti je sicer pozitivno, vendar zelo težko merljivo. Če je njegov namen, da služi kot priporočilo je v redu, vendar spet, kdo presoja načelo pretehtanosti?

(4) Potek nove infrastrukture se v čim večji meri prilagaja strukturni urejenosti prostora. Načrtovanje infrastrukture naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora.

KOMENTAR: Predlagamo, da se v akt prenesejo le odstopanja od pravil (beri spodaj). Kaj je strukturna urejenost prostora v tem primeru?

(5) Infrastruktura se načrtuje tako, da se v čim večji meri ohranjajo obstoječi in omogočajo novi pogledi na kakovostne prostorske strukture, da so čim manj prizadete grajene in naravne kakovosti krajine, da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov ter da se prednostno zagotavlja ponovna uporaba opuščanih ali degradiranih območij.

KOMENTAR: Dopolnitev je potrebna zaradi pritiskov po združevanju nezdružljivih infrastruktur, ki marsikdaj sploh ni smotrno zaradi različne geometrije različnih infrastruktur in posledičnega medsebojnega oviranja ali različnih načel umeščanja. Primer: združevanje ceste in električnega nadzemnega voda je mogoče na ravnem terenu, na hribovitem terenu pa je praktično neizvedljivo; ali prenosni nadzemni vod najvišje napetosti se na vmesnem poteku med postajama oddalji čim bolj od poseljenih območij, cesta pa se poskuša približati čim več naseljem, da so omogoči dostop čim večjemu številu prebivalce.

1.2. Državna prostorska pravila

KOMENTAR: Namesto pravil, ki bi se sproti dopolnjevala, naj se sprejme **Prostorski red Slovenije** (upoštevati v preostalem tekstu zakona), ki naj nastane na podlagi veljavnega PRS in temeljite preučitve kvalitetnih OPN; iz njih naj se poberejo skupna, največkrat uporabljena in torej že preizkušena določila, ki naj se uveljavijo za območje cele države. Naj bo en sam dokument, ki naj bo jasen, pregleden. Po potrebi se seveda lahko dopolni ali spremeni – kot vsi drugi dokumenti. Namen PRS naj bo poenotenost bistvenih prvin urejanja prostora in zagotavljanje javnega interesa v celotni državi (v OPN se dodajo lokalne specifikke gradnje in oblikovanja). Do neke mere so lahko tudi člani glede okoljevarstvenih zahtev; pravila morajo imeti tudi grafične prikaze te je treba »uzakoniti«. PRS bi s tem lahko prinesel dobro prakso ponazoritvenih grafičnih prikazov – shem, skic, prerezov ipd., ki naj se po novem uveljavijo tudi v UN in OPN.

V PRS naj se poleg načel vključijo tudi čisto operativna, izvedbena določila.

PRS naj se pripravi kot enovit dokument in ne kot serija pravil, ki bi se pripravljala sukcesivno. Priprava prostorskih aktov, ki bodo izhajali iz teh pravil oz. jih smiselno upoštevali ali pa se nanje sklicevali, traja po več let, vmes pa se bodo sprejemala ta pravila, zato bo prihajalo do nesporazumov, navzkrižij ali pa nepotrebne dela. Predlagamo da se pravila PRS grafično (nazorno shematsko s primeri) prikažejo po anglosaškem sistemu.

V PRS naj se in korporirajo splošne smernice resorjev – v njem naj se resorji uskladijo, tudi njihovi varstveni režimi! Dokler pa tak PRS ni pripravljen, se OPN še naprej pripravljajo z vsemi vsebinami kot po ZPnačrt.

Nekatera pravila so lahko enotna za celo državo, nekatera pa morajo upoštevati regionalne/krajevne posebnosti!

52. člen (državna prostorska pravila)

Za zagotavljanje kakovostnih življenjskih razmer v mestih in na podeželju, ohranjanja prepoznavnih značilnosti in vrednot prostora, zagotavljanja poenotenja pravil prostorskega načrtovanja ter upoštevanja strokovnih dognanj na področju urejanja prostora in prostorskega načrtovanja država izdaja pravila za urejanje prostora, ki tvorijo državni prostorski red, v katerega so vključena splošna pravila oz. smernice nosilcev urejanja prostora.

KOMENTAR: Takšna ureditev bi zahtevala medsebojno usklajevanje teh pravil, ki so sedaj lahko v medsebojnem neskladju in jih NUP-i sprejemajo neodvisno, s premalo usklajevanja z drugimi; preprečeno bi bilo prepogosto spreminjanje, kar pogosto povzroča popravljanje različnih strokovnih podlag.

(2) Državna prostorska pravila določajo v skladu s strategijo prostorskega razvoja Slovenije pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni, in sicer izvedbena pravila za načrtovanje poselitve in pravila za načrtovanje in izvedbo posegov v prostor.

(3) Za celotno območje države ali njena posamezna območja se lahko določijo tudi podrobnejša pravila za urejanje prostora, s katerimi se zagotavlja enotno izvajanje tega zakona ter oblikujejo zahteve v zvezi s prostorskim načrtovanjem ter arhitekturnim in krajinskim projektiranjem glede na značilnosti posameznih območij države.

(4) Pripravljalci prostorskih aktov uporabljajo državna prostorska pravila tako, da se pri pripravi prostorskih aktov nanje neposredno sklicujejo ali pa jih lahko prenesejo v prostorski akt.

KOMENTAR: Predlagamo, da se v akt prenesejo le odstopanja od pravil oz. posebnosti (beri spodaj).

(5) Posamezna pravila za urejanje prostora izdaja Minister, lahko pa v soglasju z Ministrom tudi drugi ministri, pristojni za posamezna področja, ki se nanašajo na urejanje prostora. Pravila se pripravijo na način, ki občini omogoča njihovo uporabo na način iz prejšnjega odstavka.

(6) Pravila se **praviloma enkrat letno** objavijo v zbirki državnih prostorskih pravil, ki jo vzpostavi in vodi Ministrstvo na portalu prostorskega informacijskega sistema, seznam izdanih pravil pa minister objavlja v Uradnem listu Republike Slovenije.

(7) Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) predpiše podrobnejšo vsebino ter način vzpostavitve in vodenja zbirke državnih prostorskih pravil.

KOMENTAR: Mislimo, da bi bilo smiselno dopustiti tudi odstopanje od pravil, seveda ob soglasju države. Uvesti kot poseben člen ali poglavje prostorskega akta. Glede na raznolikost Slovenije, bo takšna določba nujna, morala pa bi predstavljati zelo preišljene izjeme, ki bi lahko predstavljale precedenčne primere.

KOMENTAR: V vsakem primeru je treba prečistiti izrazje. Nekje drugje se pojavlja pojem prostorski red države. Ni jasno ali je zbirka državnih pravil isti dokument ali nekaj povsem drugega?

2. poglavje: Prostorski akti

KOMENTAR: Osnutek zakona prinaša **veliko število razvojnih dokumentov in prostorskih aktov, nejasne relacije med njimi, nejasno kateri so obvezni in kdo so naročniki. Očitno predvsem glede DPN in OPPN ni dobro preverjena relacija z gradbenim zakonom?**

Čemu sklicevanje na RRP? Zakaj potem ne tudi na DRP in druge programe? Teh je po resorjih veliko in vsi morajo biti usklajeni s prostorskimi akti ali pa se morajo za njihove investicije akti itak šele pripraviti! Prostorski akti morajo biti prostorska podlaga za čisto vse ureditve, objekte, posege v prostor, ki so potrebni za realizacijo katerihkoli investicij, vzdrževanj, opravljanj dejavnosti, ki se realizirajo v prostoru, ne glede na to, v katerih programih so predvideni.

2.1. Splošne določbe glede prostorskih aktov

53. člen (namen prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti so predpisi, s katerimi se načrtujejo prostorske ureditve ter določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za gradnjo objektov in izvedbo drugih posegov v prostor.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je državni prostorski načrt predpis, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena, skupaj s spremljajočimi ureditvami, ki so potrebne za kvalitetno in celovito umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor ter bistveni prostorski izvedbeni pogoji za njihovo izvedbo ali gradnjo.

54. člen (prostorske ureditve)

(1) Prostorske ureditve državnega pomena so prostorske ureditve, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti, upoštevajoč cilje prostorskega načrtovanja, pomembne za prostorski razvoj Republike Slovenije.

- (2) Prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka so prostorske ureditve s področij:
- infrastrukturnih objektov cestne in železniške infrastrukture, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, zemeljskim plinom in nafto, vodne infrastrukture ter javnega komunikacijskega omrežja in komunikacijskega omrežja državnih organov, **vključno z vsemi pripadajočimi objekti in ureditvami,**
 - zračnega, pomorskega in rečnega prometa,
 - mejnih prehodov,
 - prometnih terminalov,
 - jedrskih objektov,
 - varstva okolja,
 - **meteorologije-varstva pred izrednimi vremenskimi pojavi,**
 - pridobivanja mineralnih surovin,
 - obrambe države in
 - varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

- (3) Prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena so tudi prostorske ureditve na:
- območju vodnega zemljišča morja,
 - zavarovanih območjih ohranjanja narave in kulturnih spomenikov.

KOMENTAR: To objektivno pomeni npr. za občino Piran, da je večina njenega ozemlja in celotno vodno zemljišče morja prostorska ureditev državnega pomena. Zavarovana območja urejanja obale – vsi krajinski parki, mesto Piran kot urbanistični spomenik – kaj občina še ureja? Potrebno je nedvoumno pojasniti – je vodno zemljišče morja tudi pas priobalnih zemljišč? Potrebno je določiti, katera zemljišča in dele morja lahko občina ureja sama, saj so neločljivo povezani z rabo kopnega? Določene rabe morja so neločljivo povezane z načrtovanjem na kopnem (npr. za turistično infrastrukturo, pomorski promet, marine, ...)

(4) Vlada podrobneje predpiše prostorske ureditve državnega pomena iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

KOMENTAR: Pri tem je potrebno po načelu subsidiarnosti občinam prepustiti vsa področja, ki so jih zmožna kompetentno načrtovati same, in v okviru regionalne in državne ravni načrtovati zgolj tiste prostorske ureditve, ki jih zaradi večjega merila ali pomena ni smiselno načrtovati na ravni občine. Npr. ne celotnega vodnega zemljišča morja, ampak zgolj infrastrukturne objekte v morju z državnim pomenom (luka, marine, prometni terminali).

(5) Prostorske ureditve regionalnega pomena so tiste prostorske ureditve lokalnega pomena, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti pomembne za razvoj več občin ali regije ~~in so potrebne za uresničevanje regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.~~

KOMENTAR: Gre za ureditve regionalnega pomena. Te ureditve bi bilo sicer treba načrtovati z RPP (opcijsko SPRR), kar je tudi sicer predmet teh pripomb.

Tu se zakon brez potrebe sklicuje na RRP. Zakaj se ne torej tudi na TUS, ali na kak drug razvojni, oz. programski dokument?? Marsikaj (sploh pa ne vse), kar se načrtuje v RRP, TUS idr. programih, za realizacijo potrebuje prostorske akte in praksa kaže, da v veliki večini ustrežna OPN ali OPPN.

Ureditev regionalnega pomena ni urejana kot ureditve državnega in lokalnega pomena, zato naj se doda med pojme

(6) 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.

KOMENTAR: Gre za ureditve regionalnega pomena. Tudi te ureditve bi bilo sicer treba načrtovati z RPP (opcijsko SPRR), kar je tudi sicer predmet teh pripomb.

(7) 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, turizmu, športu in rekreaciji,
- občinskega grajenega javnega dobra,
- namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

55. člen (vrste prostorskih aktov)

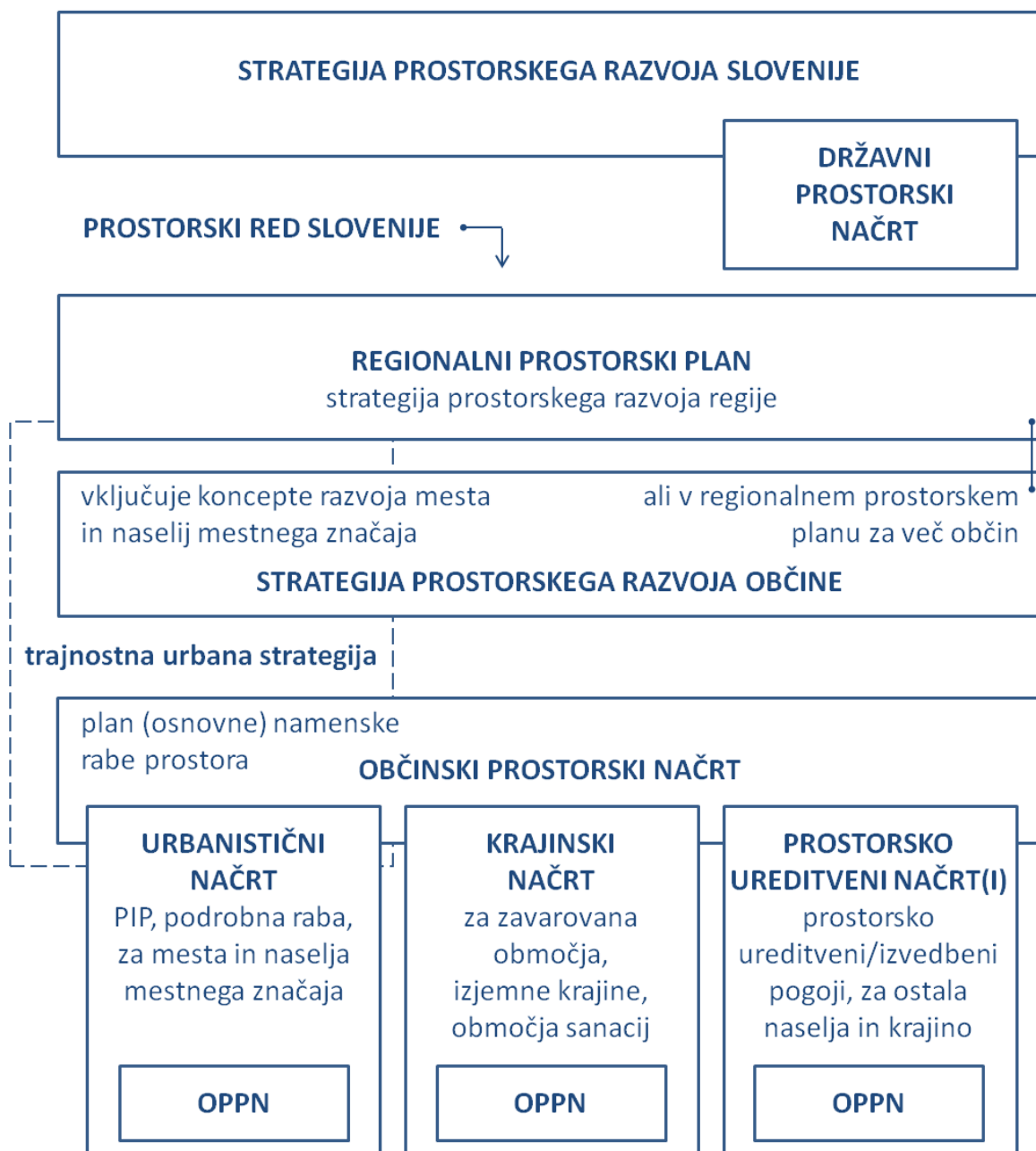
KOMENTAR: *Strukturo zakona in ta člen je treba v celoti predelati. Predlagamo spodnji sistem, ki izhaja iz:*

- zaznanih problemov sedanjega sistema (predvsem OPN-ja kot hkratnega strateškega in izvedbenega akta),
- manka urbanističnih in krajinsko urejevalskih vsebin v sedanjem sistemu aktov, tako na strateški, kot na izvedbeni ravni,
- kritične ocene in nejasne hierarhije ter namena v osnutku zakona predlaganih aktov,
- cilja oblikovanja problemom in prostoru prilagojenih aktov (takemu sistemu torej dajemo prednost pred sistemom, ki bi npr. imel le en tip izvedbenega akta),
- želje po racionalizaciji strateški/razvojnih aktov/dokumentov.

1. Strateški prostorski akti (razvojni/dolgoročni dokumenti urejanja prostora):

- **SPRS**: ohrani naj členitev na sisteme poselitev - GJI - krajina, vsebuje naj akcijski načrt;
- **regionalni prostorski plan** (ali Strategija prostorskega razvoja regije): zagotavlja prepotrebno regionalna raven načrtovanja, mora imeti akcijskih načrt;
- **strategija prostorskega razvoja občine**: smiselno sedanjemu strateški del OPN, določa deklarativne zaveze, koncept razvoja in varstva, določa tudi urbanistične koncepte za mesta in naselja mestnega značaja, manjše občine (predvsem znotraj geografsko/funkcionalno zaokroženih območij) določijo skupno strategijo v RPP, vezano na regionalno središče).

2. Občinski prostorski načrt/plan (srednjeročni plan): določa enovito plast (osnovne) namenske rabe prostora na način, da je združljiva tudi na ravni države (smiselno sedanjemu izvedbenemu del OPN);



3. Izvedbeni prostorski akti (prostorski načrti) so:

- **državni prostorski načrt:** kot ga poznamo sedaj;
- **urbanistični načrt:** občina za območje mesta in naselje mestnega značaja sprejme urbanistični načrt, ki v tem primeru in v tem območju dopolnjuje (in ne nadomešča) občinski prostorski načrt s podrobnejšimi urbanističnimi določili (s poudarkom na grafičnih določilih), izdelan je na geodetskem načrtu, ločuje javno od zasebnega;
- **krajinski načrt:** analogen UN, za širša zavarovana območja po ZON in ZVKD, za območja nasprotujočih si interesov in sanacije razvrednotenj v krajini, z upravljavskim načrtom se zagotovi njegovo aktivno izvajanje, lahko sega preko več občin (tako kot zavarovana območja);
- **prostorsko ureditveni načrt** (ali prostorsko ureditveni/izvedbeni pogoji): Pokrijejo (podeželska) naselja in (ostalo) krajino, se lahko pripravi en PUN/PU(I)P za celotno občino ali občino razdeli na več njih, predvsem, če jo sestavlja več raznolikih/zaključenih celot (opcija je, da, to ni samostojni akt (torej načrt), ampak je integriran v OPN, pri čemer

bi bilo treba zagotoviti, da se OPN lahko dopolnjuje samo za posamezno območje PU(I)P);

- **občinski podrobni prostorski načrt:** kot ga poznamo sedaj, za konkretno/manjše območje oz. investitorsko namero, lahko se sprejme kot akt skupnega pomena, ki v tem primeru gre čez določila OPN (v osnutki predlagan RPN kot samostojen akt je nepotreben, tudi ime je zavajajoče), nanj se lahko veže konservatorski načrt za prenovo (ni samostojen prostorski akt).

Glede **TUS** so mnenje deljena (glej podrobnejše komentarje pri 3. poglavju):

- a) Del delovne skupine meni, da je v sistemu prostorskih aktov to nepotreben dokument, ne prinaša dodane vrednosti, zato ne sodi v ZUreP. Vidi ga kvečjemu kot opcijo - programski dokument analogen regionalnemu razvojnemu programu. Izhaja iz mnenja, da je TUS v tej finančni perspektivi sicer aktualen, potem morda ne bo več.
- b) Del delovne skupine meni, da naj TUS ostane kot je opredeljen v osnutku zakona oz. kot strateški prostorski akt. Predpiše se za mestne občine in mesta do 10.000 prebivalcev (da bo skladen s CLLD), ter bo kot tak obvezen samo za 16 mestnih občin in mest. Pri tem je treba opozoriti, da trenutne TUS v sprejemanju ne moremo enačiti s predlogom TUS v ZUreP. Je prostorska strategija za mesto.

Ideja sistema je, da loči strateško (mora biti stabilna, se ne spreminja) in izvedbeno raven (operativno, fleksibilno raven) načrtovanja. OPN območje občine pokrije celovito/enovito, na izvedbeni ravni pa se celotno območje občine pokrije s tremi akti/načrti glede na tip prostora in načrtovalske probleme (določi se merila za razmejevanje med njimi). Urbanistični načrt dopolni OPN z urbanističnimi določili, ki zagotavljajo skladnejši in kakovostnejši prostorski razvoj mesta in naselja mestnega značaja. Strateška raven urbanističnega in krajinskega načrtovanja se zagotavlja **z obveznimi strokovnimi podlagami**, v njih oblikovano strategijo prostorskega razvoja mesta in naselij mestnega značaja ali krajinskih območij (koncept razvoja in varstva) je sestavni del predlagane Strategije prostorskega razvoja občine. OPPN ostaja kot (naj)podrobnejši izvedbeni akt znotraj vsakega od gornjih območij.

KOMENTAR: Vsa določila v nadaljevanju je treba prilagoditi glede na usklajen sistem aktov in koncept strateškega ocenjevanja. Tega v tem gradivu nismo (dosledno) izvedli, temveč zgolj dodali bistvene vsebinske pripombe!

56. člen (hierarhija prostorskih aktov in njihovih sestavnih delov)

- (1) Državni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju s SPRS.

KOMENTAR: Državni GJI običajno nasprotuje več občin, če bodo te povezane v regijo, bo še slabše, zato je z ostalimi akti lahko v nasprotju.

~~(1) Regionalni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z državnim prostorskim načrtom.~~

(2) Občinski prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z državnim prostorskim načrtom in regionalnim prostorskim planom ~~načrtom~~.

(3) ~~Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta~~ ne sme biti v nasprotju z ~~njegovim strateškim delom ali z~~ občinskim strateškim prostorskim načrtom.

(4) Urbanistični načrt ne sme biti v nasprotju s strateškim delom občinskega prostorskega načrta ali z občinskim strateškim prostorskim načrtom, v primeru iz sedmega odstavka 34. člena tega zakona pa ne sme biti v nasprotju s trajnostno urbano strategijo.

(5) Občinski podrobni prostorski načrt mora biti skladen z občinskim prostorskim načrtom in urbanističnim ali krajinskim načrtom, če sta uvedena. V primeru iz 136. in tretjega odstavka 137. člena tega zakona mora biti občinski podrobni prostorski načrt skladen s strateškim delom občinskega prostorskega načrta ali občinskim strateškim prostorskim načrtom.

KOMENTAR: Glede skladnosti z RPP ponovno poudarjamo, da je treba zagotoviti, da bodo v RPP medsebojno usklajeni in od vseh deležnikov (država – NUP-i in občine) potrjeni oz. sprejeti vsi regionalno projekti oz. razvojen usmeritve regije.

57.člen (izhodišča za pripravo prostorskih aktov)

(1) Odločitev za pripravo ali spremembe prostorskega načrta temelji na spremljanju prostorskega razvoja in na poznavanju sedanjih ter strokovno utemeljenih predvidevanjih prihodnjih potreb v prostoru in zmožnostih le-tega.

KOMENTAR: Predlagamo, da se vzporedno s sprejemom zakona predstavi tudi ustrezno analizo stanja v prostoru.

(2) Pri pripravi prostorskih načrtov 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, demografska izhodišča, razvojne potrebe svojih prebivalcev, gospodarstva ter drugih javnih in zasebnih oseb. Odzivati se morajo ob upoštevanju zahtev, kot so opredeljene v predpisih, razvojnih dokumentih urejanja prostora in drugih dokumentih, izkoriščajoč mehanizme in sredstva, ki so no voljo za doseganje prostorskega razvoja.

KOMENTAR: Kot že poudarjeno se zavzemamo, da imajo prostorski akti zakonsko določen časovni horizont, ker je časovna, poleg prostorske dimenzije, ključna pri pripravi plana.

KOMENTAR: Zaradi kompleksnosti različnih interesov, števila udeležencev in zagotavljanja javnega in razvojnega interesa je smiselno dodati (vsaj kot priporočila) izhodišča za pripravo prostorskih aktov:

- *Financiranje: kateri prostorski akti in strokovne podlage so strateškega (razvojnega) pomena, da se za njih v državnem in občinskih proračunih zagotavlja sredstva v določenem procentu glede na število prebivalcev in/ali površino (stavbnih zemljišč) in/ali dohodek,....*
- *Zagotavljanje ažurnosti: za kako dolgo obdobje naj se sprejema prostorski akt oz kazatelj da je dokument nezanesljiva strokovna in pravna osnova, zastarel in ga je potrebno temeljito prenoviti nadomestiti z novim;*

58.člen (priprava vsebin prostorskih aktov)

(1) Vsebinske rešitve prostorskih aktov se pripravijo ob upoštevanju ciljev ter temeljnih načel in pravil prostorskega načrtovanja, z uporabo prostorskega reda Slovenije, ki vključuje splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora ter ob uporabi pravil in standardov prostorsko-načrtovalske stroke. Temeljiti morajo na podatkih, analizah in dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja, na analizah razvojnih možnosti, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru ter na geodetskih, statističnih in drugih podatkih o prostoru (v nadaljnjem besedilu: strokovne podlage)

KOMENTAR: *podpiramo zahtevo, da se pripravijo »pravila in standardi prostorsko-načrtovalske stroke«. Dalje predlagamo, da se vzporedno z zakonom pripravi in preizkusi na vzorčnih primerih tudi metodologijo prostorskega načrtovanja za občine.*

(2) Strokovne podlage se pripravijo v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti problematike, ter v obliki in načinu, ki v postopku priprave prostorskega akta nosilcem urejanja prostora omogoča preveritev upoštevanja njihovih predpisov, smernic in mnenj.

59.člen **(splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora)**

KOMENTAR: *Zelo podpiramo!!! Hic Rodus, hic salta.(Tukaj pokaži kaj znaš).*

(1) S splošnimi smernicami državni nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za območja, ki ustrezajo pojavnosti in lastnostim tistih posameznih dobrin in javnih interesov, za varovanje in udeležanje katerih so pristojni, ali za območja, ki ustrezajo teritorialni organiziranosti njihove dejavnosti.

(2) Državni nosilci urejanja prostora pripravijo splošne smernice na način in v obliki, ki omogoča neposredno uporabo pri pripravi prostorskih aktov. Smernice predložijo v obravnavo in potrditev prostorskemu svetu, po potrditvi pa jih objavijo na svojih spletnih straneh.

(3) Državni nosilci urejanja prostora splošne smernice spreminjajo **največpraviloma** enkrat letno na podlagi spremljanja prakse ali ob spremembah predpisov, na katerih temeljijo in jih posredujejo za vključitev v prostorski red Slovenije.

(4) Državni nosilci urejanja prostora objavljajo tehnično urejene in vsebinsko pravilne posodobitve svojih javno dostopnih podatkov praviloma enkrat letno z veljavnostjo od 1. 1. in se upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov.

KOMENTAR: *Resorji oz. NUP morajo imeti OBVEZNOST, da posredujejo svoje podatke redno, da so ti podatki pravilni in da so tehnično urejeni. V nasprotnem bo še naprej, tako kot je to doslej, breme občin in izdelovalcev, delno tudi MOP, PIS pa bo nemogoče vzpostaviti.*

Splošne smernice naj bodo del PRS.

60. člen **(celovita presoja vplivov na okolje strateško ocenjevanje vplivov na okolje)**

~~(1) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanja narave, treba za načrtovane prostorske ureditve izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti, se ti presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta.~~

~~(2) Če se celovita presoja vplivov na okolje izvede v postopku priprave prostorskega akta, se presoja, če ta zakon ne določa drugače, izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, v primeru presoje sprejemljivosti pa v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.~~

~~(3) Celovita presoja vplivov na okolje se vedno izvede za prvi občinski prostorski načrt. Občina se lahko odloči, da opravi celovito presojo vplivov na okolje tudi za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta ali za občinski podrobni prostorski načrt ali njegove spremembe, ne da bi odločitev o tem, ali je presojo treba izvesti, pridobila od Ministrstva.~~

KOMENTAR: *Nadomesti se vsebina 60. člena na način, da se opredeli izvedbo strateškega ocenjevanja vplivov na okolje za vse prostorske akte, upoštevajoč predpostavko, da*

se ga prilagodi značaju, obsegu in vsebini prostorskega akta. Po uskladitvi koncepta se določila zakona dopolnijo na naslednji način (mestoma smo vsebine vezane na CPVO popravljali, toda ne dosledno):

Vsebinjenje

- k posameznim vsebinam oz. določbam o prostorskih aktih se doda vsebine vezane na strateško ocenjevanje na način, da se postavi okvir ocenjevanja glede na posebnost posameznega razvojnega dokumenta in prostorskega akta;

Vsebina

- okvirno vsebino se opredeli v spremenjenem 60. členu, še bolje pa bi bilo znotraj III. dela zakona (Prostorsko načrtovanje) uvesti novo poglavje v zvezi s strateškim ocenjevanjem;

Poročilo

- poročilo se doda med obvezne priloge;
- opredeli se osnovni okvir poročila, kaj vsebuje v posameznem koraku priprave posameznega prostorskega akta (podrobnosti se prepusti podzakonskemu aktu in/ali priporočilom/priročniku).

Posvetovanje z javnostmi

- v določilih, ki se nanašajo na razgrnitev/obravnavo se izpostavi vsebine ocenjevanje vplivov na okolje.

Opredelitev ustreznosti prostorskega akta in procesa ocenjevanje ter potrjevanje prostorskega akta in zaključevanje ocenjevanja

- proces opredelitev ustreznosti prostorskega akta in procesa ocenjevanja se vpne v skupna in/ali posamezna določila v zvezi s sprejemanjem prostorskih aktov;
- pristojnost prostorskega načrtovanja glede uskladitve posameznih/sektorskih interesov ter oblikovanja končne odločitve se opredeli kot načelo urejanja prostora, opredeli se institut prevlade javnega interesa, opredelitve nadomestnih ukrepov in s sprejemom prostorskega akta sočasnega spreminjanja sorodnih predpisov.

Integrirani postopki

- Določbe v zvezi z integriranimi postopki se dopolnijo s prehajanjem strateškega ocenjevanja (kje) v presojo vplivov na okolje (kako).

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 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.

2. Geodetska podlaga za pripravo in prikaz DPN, OPPN ter zazidalnega preizkusa 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.

V zbirki prostorskih aktov je potrebno evidentirati ta območja, kjer podatki prostorskega akta niso povezljivi z zemljiškim katastrom. 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!

61. člen (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskih aktov)

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.

62.člen (osebni podatki v postopku priprave prostorskega akta)

V postopku priprave prostorskega akta se lahko v stališčih do predlogov javnosti objavijo osebni podatki, kot so ime, priimek in naslov posameznika, če s tem soglaša njihov lastnik.

KOMENTAR: *Potrebno bo premisliti, kako bomo pridobivali ta soglasja – morda bi kar vsak, ki želi dati pripombo, podpisal še ta obrazec, če ga ne, se njegovo ime ne objavi.*

63. člen (oblika prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti vsebujejo grafični in tekstualni del. Vsebine prostorskih aktov se v odvisnosti od vrste prostorskega akta in obravnavanega območja ter načrtovanih prostorskih ureditev v čim večji možni meri prikazujejo in določajo na grafični način. V primeru neskladnosti med grafičnim in tekstualnim delom se šteje, da je merodajen grafični del **in sicer predvsem del, ki je določen s koordinatnim sistemom.**

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

KOMENTAR: *Pohvalno, da zakon povečuje pomen grafičnih prikazov. Ocenjujemo, da je to dobra rešitev; predlagamo, da je merodajen tisti del, ki je določen s koordinatnim sistemom in ima prednost pred katastrskim načrtom, ker ta ni vedno skladen s stanjem na terenu; takšen način določanja je še posebej pomemben za GJI, ki mora predvsem izpolnjevati tehniške predpise ne glede na to kdo je lastnik.*

Vendar ne glede na to opozarjamo, da je v primeru neskladnosti med grafičnim in tekstualnim delom potrebno iz konteksta zadeve smiselno povzeti, kateri del velja, ne pa avtomatično dati prednost grafičnemu delu. Predlagamo dopolnitev določila v tej smeri.

64. člen (priloge prostorskega akta)

- (1) Prostorski akt ima naslednje obvezne priloge:
- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
 - konkretne smernice in mnenja,
 - obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
 - povzetek za javnost,
 - okoljsko poročilo in
 - [poročilo o vplivih na okolje](#), kadar je bilo izdelano.

(2) Priloge morajo biti na vpogled javnosti na sedežu pripravljavca v vseh fazah priprave in veljavnosti prostorskega akta.

KOMENTAR: In kasneje – zaradi pridobivanja potrebnih preteklih informacij. To so spisi, ki naj bi se hranili trajno.

KOMENTAR: Treba je jasno zapisati, KAJ JE SPREJET IN OBJAVLJEN PRAVNI AKT (odlok oz. uredba + grafične priloge). To očitno ni nikjer zapisano? Iz tega bo tudi jasneje, na kaj se je treba sklicevati: na DPN? Na uredbu o DPN? Predlagamo, da se v uredbu oz. odlok v začetne člene obvezno doda seznam grafičnih prilog in obveznih prilog. Morda bi morali namesto pojma grafične priloge uporabiti pojem grafični del. To je skladno z dejstvom, da ima prostorski akt tekstualni in grafični del.

65.člen (hramba prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti, njihove spremembe in dopolnitve ter priloge prostorskih aktov se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca. v digitalni obliki pa na sedežu pripravljavca in v prostorskem informacijskem sistemu. 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 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.

2.2. Udeleženci postopkov priprave prostorskih aktov in njihove pristojnosti

66.člen (udeleženci postopka priprave prostorskih aktov)

(1) Pripravljavec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec) je državni organ ali organ lokalne skupnosti, ki vodi in koordinira pripravo prostorskega akta. Pripravljavec občinskih prostorskih aktov je občina, pripravljavec državnih prostorskih načrtov je ministrstvo, pristojno za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: Ministrstvo), pripravljavec regionalnega prostorskega akta pa je [do ustanovitve regij/pokrajin regionalna razvoja agencija](#) ali tista občina, ki je kot taka določena z dogovorom udeleženih občin o njegovi pripravi.

KOMENTAR: Zakon zmanjšuje obveznosti pripravljavca/koordinatorja in dodatno obremenjuje investitorja. Če bi želeli povečati učinkovitost umeščanja ureditev državnega pomena, morali zagotoviti večjo podporo državne uprave in predvsem večjo odgovornost koordinatorja. Predlagamo, da se ohrani naloge, pravice in odgovornosti, ki jih ima sedaj. Podobno velja za lokalne skupnosti. Mnenja smo, da je eden od ključnih problemov

premajhna moč pripravljavca/koordinatorja glede na NUP-e, zato je nujno dopolniti njegova pooblastila in odgovornosti.

KOMENTAR: *Predlagamo, da do ustanovitve regij/pokrajin pripravo regionalni planov prevzemajo ustrezno preoblikovane regionalne razvojne agencije.*

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

KOMENTAR: *Kakšna oseba?!*

(3) Investitor državnega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: investitor) je oseba, ki naroči njegovo izdelavo in/ali izvede z njim načrtovano prostorsko ureditev.

KOMENTAR: *Kakšna oseba?!*

(4) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je strokovna družba v skladu s predpisom, ki ureja dejavnost prostorskega načrtovanja ~~pooblaščen~~ ~~prostorski načrtovalec po tem zakonu~~, ki izdelava prostorski akt ali njegove sestavne dele. Izdelovalca vodi pooblaščen prostorski načrtovalec v skladu s predpisom, ki ureja dejavnost prostorskega načrtovanja.

KOMENTAR: *Pooblaščen prostorski načrtovalec je (fizična) oseba, ki ji je prvenstveno namenjena vloga vodenja izdelave PA. V odvisnosti od svoje stroke pa lahko tudi izdelava posamezne strokovne podlage za prostorski akt ali njegove dele, samostojno pa izdelava predlog odloka, kartografski del, obrazložitev, povzetek za javnost itd. Vsekakor pa to ne more biti kar izdelovalec akta. Akt mora praviloma izdelati interdisciplinarna ekipa! Izdelovalca je treba vezati na pravno osebo po zakonu o gospodarskih družbah oz. ZPAI. Treba je torej ločiti in določiti pojem za:*

- *poslovni subjekt - prevzemnika posla, analogno pojmu "projektant" po GZ (lahko je to kar "izdelovalec prostorskega akta") in*
- *posameznika, ki vodi izdelavo prostorskega akta (v dosedanjih razpravah smo govorili o "pooblaščenem prostorskem načrtovalcu").*

67. člen (nosilci urejanja prostora)

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

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

(2) Nosilci urejanja prostora so skladno z določbami tega zakona dolžni sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskih aktov in so skupaj z njihovimi pripravljavci, investitorji in izdelovalci soodgovorni za njihovo pripravo. Dokumente in podatke ter ravnanja iz prejšnjega odstavka zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

(3) Če nosilci urejanja prostora dokumentov in podatkov iz prvega odstavka tega člena v rokih, ki jih določa ta zakon, ne dajo, se šteje, da jih nimajo. V nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta ni treba upoštevati dokumentov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi.(4) Nosilci urejanja prostora so državni in lokalni.

(5) Državni nosilci urejanja prostora so varstveni in drugi nosilci urejanja prostora ter nosilci urejanja prostora, ki v postopku sodelujejo le, če prostorski akt posega v njihovo področje dela.

KOMENTAR: *Kako to ustrezno določiti. V sklepih imamo pri določitvi NUP kar precej težav. Preventivni pristop z določanjem NUP 'na zalogo' pa je praviloma časovno in postopkovno problematičen.*

(6) Kot resorno ministrstvo za področje prostora ima Ministrstvo poleg ostalih nalog, določenih s tem zakonom, vlogo državnega nosilca urejanja prostora za področje razvoja poselitve. Ne glede na zadnjo alinejo prvega odstavka tega člena v postopkih priprave občinskega prostorskega načrta in prostorskih aktov, ki se pripravljajo ob uporabi pravil za postopek priprave občinskega prostorskega načrta, Ministrstvo ~~ne~~ podaja mnenja, ~~temveč oceno kot temeljno opredelitev države do~~ teh prostorskih aktovih.

KOMENTAR: *Čemu sprememba terminologije? Ocena nima funkcije oz. posledice in ne prevzema odgovornosti, zato naj ministrstvo poda mnenje. Če je vloga MOP tako opredeljena je nujno, da naloge usklajevanja nosilcev, kar je osnovna naloga prostorskega planiranja prevzame npr. neka institucija pri Vladi (analogno Službi vlade za razvoj in evropsko kohezijsko politiko).*

(7) Varstveni državni nosilci urejanja prostora so ministrstva, pristojna za:

- kmetijstvo;
- gozdarstvo, lovstvo in ribištvo;
- ohranjanje narave;
- vode;
- varstvo kulturne dediščine;
- zdravje;

KOMENTAR: *Dodati odstavek "Razvojni državni nosilci urejanja prostora so:" ter jih opredeliti.*

(8) Drugi državni nosilci urejanja prostora so ministrstva, pristojna za:

- prometno infrastrukturo in prometna omrežja;
- energetiko;
- rudarstvo;
- obrambo;
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

KOMENTAR: *ali pa dodati: služba Vlade RS za razvoj*

(9) Če prostorski akt posega v njihovo področje dela, so državni nosilci urejanja prostora tudi ministrstva, pristojna za:

- ~~meteorologije~~ izredne vremenske dogodke;
- mejne prehode;
- veterino;
- carino;
- policijo;
- jedrsko varnost.

(10) 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.

(11) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka in določbe drugih zakonov so v postopku priprave državnega prostorskega načrta državni nosilci urejanja prostora lahko zgolj ministrstva, ki skrbijo za enotno zastopanje vseh resornih javnih interesov.

(12) Seznam državnih nosilcev urejanja prostora iz sedmega, osmega in devetega odstavka tega člena vodi Ministrstvo. Seznam objavlja na svojih spletnih straneh.

(13) 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.

(14) Lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave državnega prostorskega načrta je občina, katere območje ali del območja je zajeto v območju državnega prostorskega načrta. Ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena občina skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopku priprave državnega prostorskega načrta.

(15) Če pripravljavec prostorskega akta presodi, da mora pri njegovi pripravi sodelovati tudi drugo ministrstvo, organ v njegovi sestavi, javni zavod ali drug organ ali organizacija, je ta na poziv pripravljavca dolžen sodelovati v skladu s tem zakonom.

68. člen

(Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko ~~prostorski svet vlade~~)

KOMENTAR: *Pohvalna rešitev! Ki sicer potrebuje nadgradnjo, da bo učinkovita. Naj opozorimo, da na Nizozemskem podoben svet vodi predsednik vlade.*

Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko ~~Prostorski svet Vlade Republike Slovenije~~ (v nadaljnjem besedilu: služba vlade ~~prostorski svet~~) je ~~stalno delovno telo vlade, ki~~ skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi državnih, skupnih, občinskih in medobčinskih prostorskih načrtov in ki odloča o drugih vprašanih urejanja prostora, tako da skladno z določbami tega zakona:

KOMENTAR: *Nejasno zapisano: ali to pomeni, da je prostorski svet vlade del SVRK? Ustrezno preurediti celoten člen in popraviti v preostalem delu zakona določila o prostorskem svetu vlade in zamenjati ime organa.*

- potrjuje splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora pred njihovo objavo,
- potrjuje posamezna pravila urejanja prostora iz državnega prostorskega reda pred njihovim sprejemom,
- potrjuje predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
- podeljuje status naselja mestnega značaja za potrebe priprave urbanističnega načrta,
- obravnava in potrjuje predlog občinskega prostorskega načrta, *ko je zaradi neusklajenih javnih interesov ali drugih razlogov to potrebno,*

KOMENTAR: *Ni smiselno vedno? Nepotrebna administrativna ovira.*

- obravnava in potrjuje sklep o pripravi, *osnutek, predlog in usklajen predlog* državnega prostorskega načrta,
- obravnava državni prostorski načrt, če pripravljavec oceni, da je zaradi neusklajenih javnih interesov ali drugih razlogov to potrebno,
- odloča o predhodni spremembi prostorskega akta zaradi priprave predpisa o režimu.

(2) Stalni člani prostorskega sveta vlade so *kompetentni predstavniki s pooblastili:*

- ~~državni sekretarji ministrstev, ki so stalni~~ državnih nosilcevi urejanja prostora iz sedmega in osmega odstavka prejšnjega 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 in
- ~~predstavnik~~ sveta regij po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja,
- pooblaščenimi prostorski načrtovalci - predstavniki pristojne zbornice, pristojnih fakultet,
- ter predstavniki občin.

KOMENTAR: V svetu morajo sodelovati **strokovnjaki iz različnih sfer!**

(3) Kadar prostorski svet obravnava prostorske akte, pri katerih je kot nosilec urejanja prostora udeleženo katero od ministrstev iz devetega odstavka prejšnjega člena tega zakona, so člani prostorskega sveta tudi državni sekretarji teh ministrstev (občasni člani).

(4) Prostorski svet sklicuje, vodi in nanjo uvršča gradiva za obravnavo državni sekretar ali državna sekretarka Ministrstva.

(5) Prostorski svet deluje na rednih mesečnih sejah, vodja pa lahko skliče tudi izredno sejo, če tako zahtevajo okoliščine.

(6) Strokovno, organizacijsko in administrativno podporo prostorskemu svetu zagotavlja Ministrstvo.

(7) Državni nosilci urejanja prostora so odgovorni prostorskemu svetu, prostorski svet pa poroča in je odgovoren vladi.

(8) Delovanje prostorskega sveta podrobneje uredi poslovnik, ki ga pripravi Ministrstvo, potrdi pa ga vlada.

KOMENTAR: Videti je, da je prostorski svet vlade odločevalsko telo. Strokovno podporo pa mu nudi ministrstvo. Dobro bi bilo, če bi imel svet vlade neodvisen strokovni posvetovalni organ. Ministrstvo takšne neodvisne vloge ne more odigrati, saj gre v mnogih primerih za različne interese občine in države.

Prostorski svet vlade ali kako drugače poimenovano obliko združenja vidimo predvsem v luči operativnega organa, ki bi usklajeval interese nosilcev urejanja prostora v primeru neskladnosti, konfliktov ali drugih izzivov, ki se nanašajo na potrebo po hitrem ukrepanju (t.j. usklajevanju), bil tudi koordinator oz. povezovalac med občinami.

Služba/svet bi moral tudi usklajevati NUP. Predloga se tudi možnost sankcioniranja NUP, saj le-ti večkrat ne izdajo mnenja v predpisanih rokih in s tem bistveno podaljšujejo rok sprejetja OPN (če ne izdajo mnenja v predpisanem roku, se le-ta v postopku ne upošteva), prav tako je potrebno urediti, v primeru da so nosilci mnenj zamudili rok, da le-ti ne morejo v kasnejših postopkih (gradbeno oz. uporabno dovoljenje) uveljavljati svojih mnenj. Potrebno je urediti, da obvezni soglasodajalci na nižjih nivojih (gradbeno oz. uporabno dovoljenje) ne podajajo novih pogojev, glede na prostorske akte.

SLUŽBA VLADE - sistem urejanja prostora mora povezovati vse sorodne strategije oziroma dokumente, ki vsebujejo elemente urejanja prostora in so v pristojnosti drugih ministrstev. Strategije, kot so Trajnostna urbana strategija (TUS), Celostna prometna strategija - CPS (Ministrstvo za infrastrukturo), Uredbo o izvajanju lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost v programskem obdobju 2014–2020 - CLLD (Ministrstvo za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano, ter druge strategije, ki posegajo na prostor (ter finančni viri ki jim sledijo), morajo zato imeti

podlago v prostorski zakonodaji, ter vezane na eno ministrstvo (ki pokriva prostorski razvoj) - MOP.

Služba vlade za sistem urejanja prostora mora usklajevati vse prostorske dokumente, da ne bo prišlo do neskladij, kot se je to zgodilo med TUS in CLLD za tekočo finančno obdobje:

TUS se trenutno izdeluje le za 11 mestnih občin (za kohezijsko obdobje 2014 – 2020). Hkrati pa Ministrstvo za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano (MKGP) z Uredbo o izvajanju lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost v programskem obdobju 2014–2020 (Uredba CLLD), vodi drugačen seznam naselij - Priloga 2: Seznam naselij z več kot 10.000 prebivalci – (16 mest). Teh 16 mest ni upravičenih do sredstev iz te uredbe.

Iz tega sledi:

- neskladje med dvema programom financiranja,*
- nekatera mesta so upravičena do obeh skladov (npr. Slovenj Gradec),*
- nekatera mesta pa niso upravičena do nobenega sklada (npr. Kamnik, Jesenice, Škofja Loka, Domžale, Izola, Trbovlje).*

Do takih neskladij ne sme prihajati!

69. člen (nadomestno ukrepanje države)

KOMENTAR: *Če bi se spopadli z regionalno ravno prostorskega in razvojnega načrtovanja bi država lahko nadomestno ukrepala v primerih, ko neka občina v regiji ne bi sprejela regionalnega plana, ki so ga ostale občine sprejele oz. nekaj podobnega.*

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

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

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

70. člen (nadzor zakonitosti prostorskih aktov)

(1) Po uveljavitvi občinskega ali regionalnega prostorskega akta so nosilci urejanja prostora dolžni preveriti upoštevanje svojih mnenj, ki so jih dali k njegovemu predlogu. Če ugotovijo, da mnenja niso bila upoštevana, morajo pristojna ministrstva skladno s predpisi, ki urejajo državno upravo ali predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, vsako na svojem področju izvesti nadzor nad zakonitostjo prostorskega akta. ***Stroške nadzora krije organ, ki je akt sprejel.***

KOMENTAR: *Sedanji nadzor ni dovolj učinkovit in nima nikakršnih posledic za sprejemnika akta, lahko pa močno ovira ali celo prepreči sprejem drugega prostorskega akta, kot sta primera Renč in Pivke.*

(2) Kadar pristojno ministrstvo izvede nadzor iz prejšnjega odstavka v roku šestih mesecev po uveljavitvi prostorskega akta, mu ne glede na določbe predpisov, ki urejajo državno upravo ali predpisov, ki urejajo lokalno samoupravo, ni treba predlagati rešitev in določiti roka za uskladitev spornih določb ali vsebin, temveč lahko vladi takoj predlaga, da pred ustavnim sodiščem zahteva začetek postopka za oceno njegove skladnosti z ustavo ali zakonom. [Stroške postopka krije organ, ki je akt sprejel.](#)

2.3. Razmerje prostorskih aktov in sorodnih predpisov

KOMENTAR: *Urejanje odnosov med njimi je potrebno, ker neuskklajenost povzroča zamude pri umeščanju GJI. Nujno naštetih, kateri so to. Jasno opredeliti tudi ali so načrti upravljanja med njimi. Jasno je treba opredeliti tudi prostorske dokumente, ki niso prostorski akti, npr. občinski odlok o pomožnih objektih.*

71.člen (sorodni predpisi)

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 s 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 [javnega zdravja](#) ~~zdravja ljudi~~, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, [in se vzpostavljajo varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture.](#)

KOMENTAR: *Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št. 101/2010) določa omejitve poseganja v varovalne pasove zato predstavlja sorodni predpis. Enako velja za drugo GJI.*

72.člen (usklajevanje prostorskih aktov in sorodnih predpisov)

KOMENTAR: *Pohvalno! Dobra rešitev, ki jo je nujno ohraniti, da se zagotovijo možnosti za usklajevanje interesov v prostorov, kar je imanentna naloga prostorskega načrtovanja. Sprašujemo se, če ta rešitev velja za že sprejete predpise.*

(1) Pripravljavec sorodnega predpisa, ki vsebuje elemente prostorskega načrtovanja, z uveljavitvijo katerih bi se na določenem območju spremenile ali dopolnile določbe in vsebine tam veljavnega prostorskega akta ali bi predpis o režimu neposredno vplival na njegovo izvedljivost, mora v sorodnem predpisu zagotoviti takšne rešitve, da bo možno njuno usklajeno hkratno učinkovanje.

(2) Pripravljavec sorodnega predpisa mora seznaniti občino, v prostorske akte katere sorodni predpis posega ali na izvedljivost katerih vpliva, o nameni 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 državnega prostorskega akta, 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.

(3) Če občina ali Ministrstvo oceni, da sorodni predpis posega v določbe in vsebine prostorska 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 občinskega prostorskega načrta. Če pripravljavec sorodnega predpisa nasprotuje zahtevi po poprejšnji spremembi prostorskega akta, odloči o tem prostorski svet.

KOMENTAR: *Podpiramo. To je sicer videti kot administrativna ovira, ampak je nujno potrebno. Mnogi resorji so preko sektorskih predpisov monopolizirali prostor, pri čemer celostno načrtovanje ni bilo upoštevano.*

(4) Prostorski akti po tem členu so:

- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, urbanistični načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po tem zakonu,

KOMENTAR: *Urediti glede na sistem aktov.*

- 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, 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).

KOMENTAR: *Ta člen kaže na stanje (zmedo) v prostorskem načrtovanju. Mogoče bi morali sprejeti minimalni standard, ki ga določen akt mora zagotoviti, da ga lahko uvrstimo med prostorske akte. Za preostale akte pa zahtevati dopolnitev ali omejiti njihov rok veljavnosti.*

2.4 Državni prostorski načrt

KOMENTAR: *Ni jasno, zakaj se odpravlja delujoči sistem, ki je zelo uveljavljen, vendar očitno potrebuje nadgradnjo, ne pa ukinitve? Na katerih analizah, analitičnih ugotovitvah temelji predlog, da se DPN zaključi s koridorjem najustreznejše variante. Ali je za oblikovanje podrobnejših rešitev (kar je sedaj predmet DPN – v M 1 : 5.000 – 1 : 1.000) predviden kak*

drug postopek? Kje, kdaj kdo in kako bo reševal problematiko dosedanjega DPN od izbora variante do uredbe – samo investitor in projektanti? Kako bodo parirali državnim NUP-om? Ali bodo rešitve lahko kakovostne v prostorskem smislu (i ne bodo le odraz zahtev določenega resorja ali pa želja investitorja? Kako bo javnost seznanjena z rešitvami, ki bodo podrobnejše od »koridorjev«, kako bo lahko vplivala na rešitve, kdo bo odločal glede predlogov javnosti?

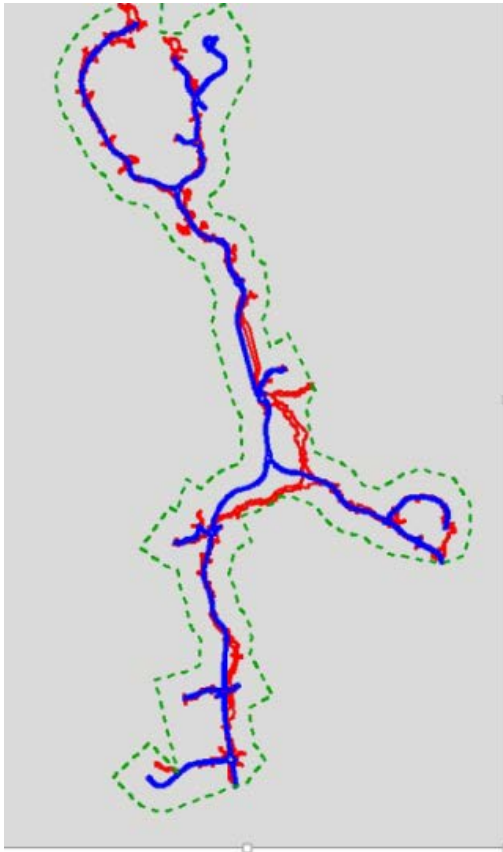
Ocena v spremnem dokumentu, da so DPN preveč natančni, ni pravilna! varstveni NUP-i zahtevajo detajle, ki so včasih določeni šele v projektu za izvedbo; sodna praksa kaže, da bi morali poznati lokacijo posega v prostor na parcelo natančno.

Umeščanje prostorskih ureditev v prostor mora biti določeno v ZUreP in ne v GZ, umeščanje v prostor pa mora biti predmet prostorskega načrtovanja in ne zgolj projektiranja. Temeljna naloga in namen prostorskega načrtovanja je usklajevanje interesov v prostoru, za kar obstajajo dokaj jasno določeni postopki (pa naj gre za resorje ali pa širšo javnost) in strokovna znanja ter metode dela. Rešitve za izboljšanje bi bilo treba iskati v smeri, da bi se v ZUreP-2 določilo pridobitev okoljevarstvenega soglasja pred sprejemom uredbe o DPN in tudi postopek do izdaje gradbenega dovoljenja na podlagi uredbe o DPN.

Če bi se DPN zaključil s ŠV, se bo dosedanja problematika usklajevanja prenesla v pristojnost investitorja in projektantov in na neko drugo raven, na kateri postopki niso jasno določeni, akterji v potrebnih usklajevanjih bodo prešibki in odločitve bodo šle v korist posameznih (najmočnejših) resorjev, potencialno pa tudi v korist investitorjev – gotovo pa ne v korist kakovostno urejenega prostora. Praksa kaže, da so območja, določena v ŠV (npr. pri cestah!) precej drugačna od območij kasneje sprejetih DPN, zato bi morala biti območja koridorjev v DPN, kot to predvideva osnutek ZUreP-2, zelo široka in dovoljevati vse mogoče možnosti za končno rešitev posameznih ureditev.

Sprejem uredbe o DPN, ki upošteva nivo obdelave študije variant, ne omogoča izvedbe prostorske ureditve. Prelaganje natančnejšega projektiranja na čas po sprejetju uredbe brez izdaje okoljevarstvenega soglasja (OVS) pred sprejetjem uredbe o DPN lahko onemogoči izvedbo; varstveni NUP-i pogosto zastrujejo svoje zahteve med postopkom in pred izdajo OVS, kot to dokazuje prehod 220 kV na 400 kV Beričevo-Divača, kjer je bila po smernicah južna varianta sprejemljiva in opredeljena v sklepu vlade o pripravi DPN, kasneje pa z njihove strani ocenjena kot nesprejemljiva; podobno se kaže pri HE Mokrice. Poleg tega so sodišča pri opredeljevanju obsega služnosti zahtevala podlago v uredbi o DPN in sicer opredeljeno na delu parcele, z določitvijo deleža stebra na parcelo natančno in z zelo podrobnim opisom te služnosti; vsega tega pa ni mogoče dokazati na podlagi študije variant. Če stebri niso določeni v uredbi o DPN ni izpolnjen pogoj, da ni na voljo druge ustrezne parcele, ker je v širokem koridorju mogoče načrtovati steber na različnih parcelah.

Poleg tega bi bilo nemogoče v ŠV določiti ustrezen koridor, v katerem bo zagotovo izvedena prostorska ureditev na podlagi kasnejšega podrobnejšega projektiranja. Preizkus z dvema DPN je pokazal, da so se postopku priprave IDP in DPN po končani ŠV in sprejeti odločitvi o varianti rešitve načrtovale pri enem na območju v širini 2 x 1.050 m in pri drugem 2 x 350 m od osi najustreznejše variante. Vendar je treba opozoriti, da v času priprave ŠV ni mogoče vnaprej določiti, kolikšno širino koridorja bi bilo treba predvideti! Poseben problem je seveda omejevanje rabe prostora in sprejemanja prostorskih odločitev v tako široko začrtanih koridorjih.

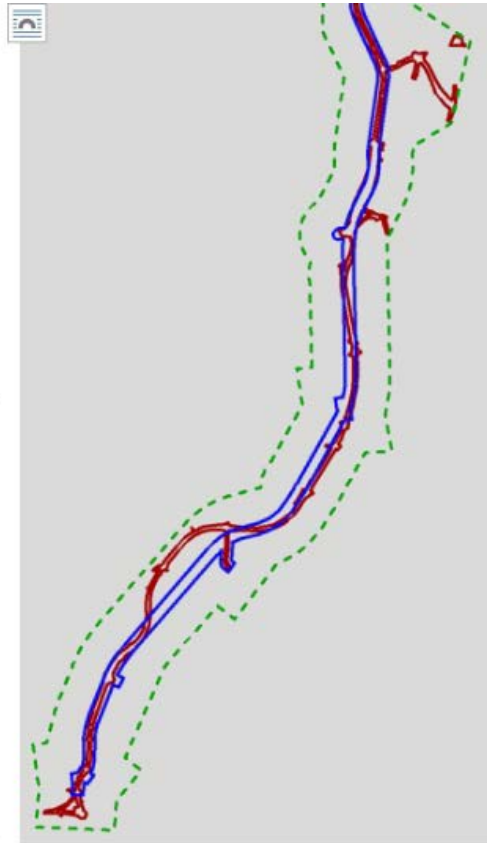


DPN za 3. os, 1 del, 1. in 2. odsek (v pripravi)

Modra: ŠV - najustreznejša varianta, koridor 2x50 m = 772 ha

Rdeča: DPN za oba odseka - območje: 1082 ha

Zelena črtkana: Glede na odstopanja med ŠV in DPN (če naj bi omogočili rešitve v DPN), bi moral koridor najustreznejše variante iz ŠV obsegati 2x1050 m oz. 15.500 ha (kako v ŠV določiti pravo širino koridorja??)



DPN za cesto Krško-Brežice (v pripravi)

Modra: ŠV - najustreznejša varianta, koridor 2x50 m = 88 ha

Rdeča: DPN - območje: 50 ha

Zelena črtkana: Glede na odstopanja med ŠV in DPN (če naj bi omogočili rešitve v DPN), bi moral koridor najustreznejše variante iz ŠV obsegati 2x350 m oz. 690 ha (kako v ŠV določiti pravo širino koridorja??)

Predlagamo, da DPN naj ostane v načelu definiran kot doslej, sedanje slabosti pa naj se odpravijo (nesprejemanje odločitev, izključujoča mnenja resorjev, mnenja brez pravne podlage, nepripravljenost na kompromise), izboljšati je treba pogoje za koordinacijo in uveljaviti projektni pristop pri vodenju priprave vseh faz DPN, doseči je treba bolj proaktivno sodelovanje resorjev, vključno s pobudnikom. Vse to bo mogoče doseči predvsem z večjo težo in prevzemanjem odgovornosti prostorskega resorja, ki naj ostane pripravljavec in dobi večje pristojnosti pri branjenju javnega (ne nujno tudi sektorskega!) interesa. Pogoj za uspešnejše umeščanje v prostor pa so tudi jasna izhodišča »sektorjev pobudnikov oz. vlade« – če rabimo daljnovod, je treba to ugotoviti na strateški ravni (SPRS, RPP....) in ga je treba umestiti na najboljši možen način, v postopku DPN pa se ne sprašujemo več ali ga rabimo ali ne rabimo;

Če se upoštevajo pripombe glede Državnega prostorskega reda (»državnih pravil«) in Regionalnega prostorskega plana (»Zasnova prostorskega razvoja območja«), bo DPN precej razbremenjen oz. bo manj zapletov pri sprejemanju odločitev.

Že predvideni Svet vlade je korak v pravo smer glede pospešitve postopkov, vendar je nujno treba zahtevati, da so člani sveta tudi (zunaj) strokovnjaki ne zgolj predstavniki resorjev, Svet pa mora biti obvezan, da sprejme odločitev v določenem času – sedanja prostorska konferenca je slab zgled, ker je neučinkovita! Še bolje bi bilo, da se ustanovi Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko.

DPN naj določa tudi (okvirno) namensko rabo prostora, ki se smiselno povzame v OPN.

Naj se ne omejuje veljavnost DPN. Razmisliti pa je treba o časovnem obdobju, - veljavnosti DPN do začetka gradnje, v izogib morebitnim problemom, ker se pred izvedbo spremeni stanje v okolju.

Kot pomembno izboljšavo v smeri prihranka časa predlagamo uvedbo integriranega postopka načrtovanja in pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki je trenutno sicer predmet osnutka GZ, vendar ga je treba redefinirati, tako da bo veljalo ravno obratno, kot to določa 55. člen GZ. Določilo ZGO (55. člen) "Gradbeno dovoljenje, izdano po določbah tega poglavja, nadomešča podrobno prostorsko načrtovanje po določbah zakona o urejanju prostora" je nesprejemljivo! Predlagamo namreč, da je sprejet DPN/OPPN (narejen na podlagi strokovnih podlag v podrobnosti IDP) bližnjica za pridobitev GD in OVS.

V takšnem integriranem postopku je Uredba podlaga za GD (seveda bo pridobitev GD možna ob ureditvi služnosti oz. pridobitvi zemljišč); če NUP zahtevajo detajlne rešitve, se jih pač naredi v okviru DPN

Opcijsko se lahko dopusti tudi priprava DPN na podlagi strokovnih podlag v podrobnosti IDZ, vendar v tem primeru po sprejetju uredbe nujno sledi še PGD in pridobivanje OVS.

Predvideti je treba rešitve za rekonstrukcije obstoječih naprav, objektov GJI - poiskati bližnjice, da ne bodo potrebni DPN za optimizacije že obstoječih objektov in naprav GJI, pri čemer pa je treba zagotoviti okoljsko in prostorsko sprejemljivost, kar naj potrdijo oz. utemeljijo ustrezne strokovne podlage.

73.člen (državni prostorski načrt)

(1) Državni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim država načrtuje prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi ureditvami, potrebnimi za njihovo kvalitetno in celovito umeščanje.

(2) Pobudnik priprave državnega prostorskega načrta je tisto ministrstvo, v čigar delovno področje spada prostorska ureditev, za načrtovanje katere daje pobudo. Pobudnik je soodgovoren za pripravo državnega prostorskega načrta.

2.4.1. Namen in vsebina državnega prostorskega načrta

74.člen (namen državnega prostorskega načrta)

(1) Državni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: projekt).

~~(2) Če se se državni prostorski načrt pripravi za infratsrukturne objekte, se za njihovo gradnjo pridobi gradbeno dovoljenje po integriranem postopku načrtovanja in izdaje gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov.~~

KOMENTAR: Nesprejemljivo, je, da integrirani postopek (in to celo tak, ki predvideva, da se NAMESTO predvidenega DPN ali OPPN pripravi samo PGD), določa v GZ! Za

določanje pravil glede integriranega postopka je pristojen ZUreP-2 (ki pa naj ta postopek določi ravno obratno od tistega v 55. Členu GZ – tako da se z odlokom o PPPN oz. uredbo o DPN že vzpostavi podlaga za izdajo GD in PGD sploh ni potreben!).

75.člen (vsebina državnega prostorskega načrta)

- (1) Z državnim prostorskim načrtom se določijo:
- najustreznejša varianta načrtovane prostorske ureditve,
 - njeno območje ali območje njenega koridorja,
 - prostorski izvedbeni pogoji za optimizacijo in podrobnejšo obdelavo prostorske ureditve v projektu [za pridobitev GD](#) ter [za samo izvedbo](#),
 - začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora za čas veljavnosti državnega prostorskega načrta ali do pridobitve gradbenega dovoljenja za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov.
- (2) Državni prostorski načrt vsebuje:
- prikaz in opis območja državnega prostorskega načrta ter
 - prikaz in opis umestitve načrtovane prostorske ureditve v prostor [s prostorskimi izvedbenimi pogoji](#) in [dopustna odstopanja](#).
- (3) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave državnega prostorskega načrta.

76.člen (območje državnega prostorskega načrta)

(1) Območje državnega prostorskega načrta je območje, namenjeno izvedbi prostorske ureditve državnega pomena, vključno z zagotovitvijo potrebnih nadomestnih zemljišč za omilitvene in izravnalne ukrepe po predpisih o ohranjanju narave. Območje državnega prostorskega načrta mora omogočati podrobnejšo obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektu.

(2) Območje državnega prostorskega načrta se določi z mejo, ki se določi tako, da glede na danosti in omejitve v prostoru ter upoštevajoč podrobnost razpoložljivih strokovnih podlag zajame površine za izvedbo in obratovanje načrtovane prostorske ureditve, vključno s površinami, potrebnimi za bistvene prilagoditve obstoječe gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter površine namenjene rešitvam za zmanjšanje ali preprečitev negativnih vplivov (npr. potrebne rušitve objektov, omilitveni in izravnalni ukrepi ipd.). Pri tem se upoštevajo tudi potencialna nepredvidena dela in tveganja pri izvedbi (npr. kot posledica tveganosti ukrepa, geoloških in hidroloških razmer, zahtevnost tehnologije gradnje ipd.).

KOMENTAR: *preformulirati! Nevarnost ni sopomenka možnosti za pojav konkretne posledice (tveganje...).*

(3) Območje državnega prostorskega načrta mora omogočati določljivost na parcelo natančno.

KOMENTAR: *zadnji odstavek je v nasprotju z določilom, da se DPN zaključi s koridorjem najustreznejše variante, saj bo ta (ker se ŠV delajo na starih podlagah TTN, brez podrobnih posnetkov, geomehanskih podatkov ipd.) zelo širok in okviren. Vendar: za ustanovitev služnosti v javno korist mora biti pri nadzemnem vodu jasno določena lokacija stebrov, včasih pa tudi višina drevja, da ne bo zrastle v območje, kjer obstaja možnost električnega udara, kar je pomembno zaradi varovanja življenja in zdravja ljudi.*

77.člen

(umestitev prostorske ureditve v prostor)

Umestitev prostorske ureditve v prostor se v državnem prostorskem načrtu določi kot situacijski prikaz načrtovane ureditve v obliki osi in koridorja, oboda, parcele ali v drugi obliki, ki glede na razpoložljive podatke, podrobneje obdelane idejne rešitve in druge strokovne podlage, prikaže njeno ~~dopustne~~ lego v **prostoru s poudarkom na navezavah in povezavah z okoliškimi elementi in ureditvami v prostoru**. Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor mora omogočati njeno ~~izvedbo.podrobnejšo obdelavo v projektu~~.

KOMENTAR: Pri vseh izvedenih DPN za prenosne elektroenergetske vode so bile določene lokacije stebrov na parcelo natančno, kar je preprečilo izmikanje lastnikov, da naj se stebri premaknejo na sosedova zemljišča, lokacije stebrov pa določajo dostopne poti, ki so bile lastniško urejane na več kot km daleč, gradbeno pa več 100 metrov.

78.člen (prostorski izvedbeni pogoji)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za optimizacijo in podrobnejšo obdelavo prostorske ureditve v projektu so pogoji, ki jih za podrobnejše načrtovanje in projektiranje najustreznejše variante določi študija variant.

(2) Če se državni prostorski načrt ne pripravi za infrastrukturne objekte, se z njim lahko določijo tudi prostorski izvedbeni pogoji, ki določajo:

- **bistvene** pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- **bistvene** povezave s sosednjimi območji,
- **bistvene** pogoje glede križanj in potrebnih prestavitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključevanja prostorskih ureditev nanje,
- merila in pogoje za parcelacijo
- **bistvene** pogoje za varovanje in ohranjanje varstvenih javnih koristi,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta znana in dopustna,
- izvajanje dejavnosti do pridobitve gradbenega dovoljenja,
- **dopustna odstopanja** in
- druge pogoje in zahteve za izvajanje državnega prostorskega načrta, ki so pomembni za obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektu.

79.člen (dopustne dodatne prostorske ureditve)

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

- gre za prostorske ureditve gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje,
- gre za prostorske ureditve, za katere ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje **in strokovne podlage dokazujejo, da so s prostorskega (urbanističnega, krajinskega) vidika sprejemljive**,
- se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno soglasje investitorja ali, če je prostorska ureditev iz državnega prostorskega načrta že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca, in da
- z njimi soglašajo organi, v katerih pristojnost posegajo te prostorske ureditve.

(2) Pod enakimi pogoji, kot je navedeno v predhodnem odstavku je dopustna tudi izvedba dodatnih prostorskih ureditev znotraj varovalnega pasu obstoječe gospodarske

javne infrastrukture, ki ima uporabno dovoljenje, ima določen varovalni pas s predpisom in je ta evidentiran v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture.

KOMENTAR: Dopolnitev bi omogočila uporabo varovalnih pasov obstoječe GJI, kar bi lahko pospešilo umeščanje druge GJI, ki ne ovira obratovanja ali vzdrževanja delujoče GJI. Nujno pa je zahtevati, da se pri odločanju o sprejemljivosti upoštevata okoljski in prostorski (urbanistični, krajinski) vidik.

(3) V primeru izdanega soglasja iz tretje in četrte alineje prejšnjega odstavka se šteje, da je zagotovljena skladnost teh objektov s prostorskim aktom v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če državni prostorski načrt teh objektov izrecno ne prepoveduje.

(4) 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.

2.4.2. Postopek priprave državnega prostorskega načrta

80.člen

(pobuda za pripravo državnega prostorskega načrta)

(1) Izdelovalec izdelava pobudo. Pobudo poda pobudnik priprave državnega prostorskega načrta. Pred tem njeno vsebino uskladi s pripravljavcem.

(2) Pobuda vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo, če je znan;
- analizo stanja, ki vključuje prikaz stanja prostora in okoljska izhodišča 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;
- opredelitev idejnih rešitev predlagane prostorske ureditve in njihovih območij, pripravljenih na podlagi [prostorskega reda Slovenije splošnih smernic nosilcev urejanja prostora](#) in vseh javno razpoložljivih podatkov, s predlogom izvedljivih variant te prostorske ureditve ali utemeljitev, če variante niso smiselne;
- seznam v pobudi upoštevanih smernic in podatkov ter njihovih virov;

KOMENTAR: če naj bodo smernice upoštevane v pobudi, je treba Pobudo dopolniti – ne zadošča torej samo Analiza smernic s predlogi za nadaljevanje postopka oz. priprave DPN.

- oceno stroškov priprave državnega prostorskega načrta, če je na podlagi razpoložljivih podatkov mogoče, pa tudi že okvirno oceno investicijske vrednosti ostalih faz izvedbe projekta skupaj s predvidenimi viri financiranja.

(3) Pobuda mora biti pripravljena tudi v skladu s predpisi, ki urejajo vsebino vloge o nameri priprave plana v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

(4) 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.

(5) S podzakonskim predpisom iz tretjega odstavka 75. člena tega zakona Minister predpiše tudi obliko in način priprave pobude.

(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 državni prostorski načrt. Če ugotovi, da je pobude smiselno združiti, pobudniki

teh pobud te združijo pred pošiljanjem nosilcem urejanja prostora in objavo na spletnih straneh pripravljavca.

81.člen

(smernice, usmeritve in podatki nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti)

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

(2) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo konkretne smernice, s katerimi se opredelijo do variant iz pobude in podajo konkretne usmeritve za učinkovito 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. Varstveni nosilci urejanja prostora v tem roku ugotovijo tudi ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Če načrtovana prostorska ureditev ne posega v njihovo delovno področje, in zato njihovo nadaljnje sodelovanje ni potrebno, morajo državni nosilci urejanja prostora to v tej fazi pripravljavcu sporočiti.

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

(4) Javnost lahko v roku 30 dni od objave pobude nanjo poda predloge. Pripravljavec in pobudnik priprave državnega prostorskega načrta lahko v tem času z namenom podrobnejše seznanitve javnosti organizirata tudi posvet.

82.člen

(analiza)

(1) Prejete konkretne smernice, podatke, strokovne podlage in predloge javnosti izdelovalec analizira v roku 30 dni **od konca roka za podajanje smernic**. Iz analize mora biti razvidno, katere podatke in strokovne podlage je še treba pridobiti, kakšen je obseg s tem povezanih nalog in ali v območju predlagane prostorske ureditve obstajajo nasprotujoči si javni interesi.

(2) Pobuda se dopolni s prejetimi smernicami in upošteva analiza smernic.

KOMENTAR: *Dopolnitev potrebna, da pojasni, kako se zagotovi izpolnjevanje določil 6. alineje 2. odstavka 80. Člena.*

83.člen

(sklep o pripravi državnega prostorskega načrta)

(1) Na podlagi analize pripravljavec pripravi osnutek sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta in ga uskladi z njegovim pobudnikom. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo v sklepu opredeljene naloge, zaradi vprašanj njihovega obsega, financiranja ali rokov odločitev prostorskega sveta vlade, mu predložita osnutek sklepa v obravnavo in potrditev.

(2) Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta vsebuje:

- in 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 naj se preverijo v študiji variant;
- odločitev o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje in obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- navedbo pobudnika in investitorja državnega prostorskega načrta;
- navedbo sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo državnega prostorskega načrta;
- obveznosti pobudnika, pripravljavca, investitorja in nosilcev urejanja prostora v zvezi z zagotavljanjem podatkov, strokovnih podlag in državnega prostorskega načrta ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo državnega prostorskega načrta.

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

(4) Skupaj s sklepom iz prejšnjega odstavka vlada imenuje tudi delovno skupino za pripravo tega načrta, ki jo sestavljajo predstavniki pobudnika, pripravljavca in investitorja. Delovna skupina je skupaj z nosilci urejanja prostora odgovorna za pripravo državnega prostorskega načrta.

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

(6) **Pripravljalec/koordinatorPobudnik** priprave državnega prostorskega načrta je do njegove uveljavitve pristojen za nadzor nad pripravo prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju priprave državnega prostorskega načrta z namenom, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. **Pripravljalec/koordinatorPobudnik** v ta namen izdaja soglasja pripravljavcem teh aktov in o njih obvešča **pobudnikapripravljavca** državnega prostorskega načrta.

KOMENTAR: Zamenjava vlog je nedopustna, saj pobudnik določa le namen prostorske ureditve, naloga koordinatorja pa je usklajevanje NUP-ov; pomeni izogibanje odgovornosti koordinatorja.

84.člen **(študija variant in državni prostorski načrt)**

(1) Načrtovana prostorska ureditev se praviloma načrtuje v variantah glede njene lokacije, tehnično-tehnoloških rešitev 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 predvideno prostorsko ureditev pripravi ena varianta.

KOMENTAR: Opusti naj se utemeljitev rešitve kot faza oz. gradivo. Če ni variant, se to utemelji že s pobudo in smiselno v obrazložitvi načrta.

(2) Izdelovalec izdelava študijo variant, v kateri se variante načrtujejo, ovrednotijo in primerjajo ali utemeljijo s prostorskega, varstvenega, funkcionalnega in ekonomskega vidika ter ocenijo z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju. Obravnavajo in uskladijo se različne potrebe, interesi in javne koristi razvoja z varstvenimi javnimi koristmi.

(3) Če različnih potreb, interesov in javnih koristi ni mogoče uskladiti, je treba pod pogojem, da gre pri načrtovani prostorski ureditvi za uresničevanje javne koristi, določene z zakonom, in ni drugih ustreznih rešitev za uresničitev te javne koristi brez škodljivih vplivov na druge javne koristi, v študiji variant presoditi tudi, katera javna korist bo v konkretni zadevi

prevladala. V tem primeru se v študiji variant presodi o obstoju alternativnih rešitev doseganja ciljev načrtovane prostorske ureditve, brez škodljivih vplivov na druge javne koristi, ter o obstoju ustreznih izravnalnih ukrepov, če se ugotovi, da alternativnih rešitev ni. Pri tem v skladu z določbami tega zakona sodelujejo državni nosilci urejanja prostora pristojni za javne koristi, o katerih se presoja.

~~(4) Če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom. Študija variant s predlogom najustreznejše variante se v postopku celovite presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, šteje za plan. Študija variant se šteje za poročilo o strateškem ocenjevanju.~~

(5) V sinteznem delu študije variant se obravnavajo z vseh vidikov pozitivno ocenjene (torej izvedljive) variante. Če se v študiji variant presodi, da v konkretni zadevi ena javna korist lahko prevlada nad drugo, se v sinteznem delu obravnava tudi taka varianta, ki izpolnjuje pogoje za prevlado. Študija variant poda obrazložen predlog najustreznejše variante z območjem (v nadaljnjem besedilu: varianta) ter predloge za potrebne optimizacije in usmeritve za obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektu. Izdelovalec pripravi varianto v obliki in vsebini osnutka državnega prostorskega načrta.

(6) Variante se lahko pridobijo tudi z javnim natečajem, ki se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo natečajev, ~~izdanih na podlagi predpisov o graditvi objektov.~~

KOMENTAR: Preveri jo naj se povezave z dikcijami Zakona o javnih naročilih, da ne bo prišlo do zmede in da se ne bi razumelo, da se javni natečaj po ZJN smatra kot paralela ali celo nadomestilo za ŠV, ki se praviloma oz. največkrat delajo za GJI (za ceste, daljnovode, plinovode...). Saj ni mišljeno, da ŠV ne bodo potrebne (ali pa vsaj pobude ne), kjer bo javni natečaj? Menimo, da se javni natečaj lahko smatra kot ŠV zgolj v kontekstu primerjave urbanističnih rešitev za prostorski akt, nikakor pa ne za GJI.

(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 s predlogom najustreznejše variante šteje za predinvesticijsko zasnovo.

(8) S podzakonskim predpisom iz tretjega odstavka 75. člena tega zakona Minister predpiše tudi obliko in način priprave študije variant.

KOMENTAR: Dodati določilo, da ima ŠV - tako kot DPN doslej – osnutek ŠV (ki gre v JR), zatem predlog ŠV (po stališčih do pripomb) in zatem usklajen predlog ŠV (ki gre na Vlado)

85. člen (seznanitev javnosti in mnenje občin)

KOMENTAR: Dopolniti člene o sodelovanju javnosti glede pravic in odgovornosti civilnih iniciativ (CI) in jih v največji možni meri usmeriti v usklajeno delovanje znotraj občin, ki naj bi zastopale njihove interese (predlogi CI naj se usklajujejo znotraj občinskih struktur).

(1) Pripravljenec in pobudnik priprave državnega prostorskega načrta morata omogočiti seznanitev javnosti z osnutkom državnega prostorskega načrta v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. ~~Če je za državni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se~~ Razgrne se tudi okoljsko poročilo. Če je za državni prostorski načrt treba izvesti presojo vplivov na okolje, se razgrne tudi poročilo o vplivih na okolje, ki temelji na osnutku državnega prostorskega načrta in osnutek okoljevarstvenega soglasja.

KOMENTAR: Okoljevarstveno soglasje mora biti pridobljeno pred sprejemom uredbe o DPN, ker sicer lahko pride v nasprotnem primeru do potrebe po ponavljanju dela postopka in spreminjanju uredbe o DPN zaradi zahtev v OVS; s tem se pospeši postopke umeščanja;

investitor je bolje zaščiten pred tveganjem neizvedljivosti prostorske ureditve; je v smislu Uredbe 347/2013/EU.

Celotno poglavje dopolniti z določili o strateškem ocenjevanju vplivov na okolje v fazi osnutka DPN, strateško ocenjevanje pa izvesti v okviru ŠV.

(2) Javnost lahko v času seznanitve na razgrnjeno gradivo poda predloge.

(3) Pripravljavec in pobudnik z javnim naznanilom najmanj sedem dni pred javno razgrnitvijo javnost obvestita o:

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

(4) Pripravljavec in pobudnik objavita javno naznanilo najmanj na svojih spletnih straneh in enotnem državnem portalu e-uprava, 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 državnega prostorskega načrta, ter na sedežu pripravljavca in pobudnika državnega prostorskega načrta. Javna obravnava se izvede v občini, kjer je načrtovana prostorska ureditev. Če je občin več, se javne obravnave lahko združujejo.

(6) Najkasneje v času seznanitve je treba na podlagi **dopolnjene študije variant osnutka državnega prostorskega načrta** in okoljskega poročila ugotoviti, ali je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahtevati dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami, sicer se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno.

KOMENTAR: *Določbo popraviti glede na usklajen koncept strateškega ocenjevanja. Mnenje o ustreznosti OP, kot ga poznamo danes, ni smiselno.*

(7) V času seznanitve občine 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 pogoje za pripravo projekta z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb.

(8) Prejeti predlogi javnosti in mnenja občin se proučijo. V roku 60 dni pripravljavec in pobudnik do njih zavzmeta stališče. Pripravljavec ga objavi na svojih spletnih straneh in pošlje občinam. Če se predlogi ali mnenja nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet osnutka državnega prostorskega načrta, se do njih v stališčih ni treba opredeliti.

(9) S podatki, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, je ob seznanitvi treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo tajne podatke.

(10) Če se ugotovijo čezmejni vplivi načrtovanih prostorskih ureditev, se rok iz prvega odstavka tega člena nadomesti z rokom, dogovorjenim v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

KOMENTAR: *V sedANJI praksi so se v postopkih priprave DPN dogajale SEZNANITVE JAVNOSTI S SPREMENJENIMI REŠITVAMI, kar je potekalo v redu in gradivo je bilo narejeno zelo pragmatično. Problem pa je bil, ker za kaj takega v bistvu ni zakonske podlage in pojavljali so se razburjeni odzivi javnosti, češ da ta del postopka nima pravne podlage. Zato predlagamo, da se v zakonu doda ustrezni določilo, ki bi to omogočilo oz. ki bo zagotovilo pravno podlago.*

86.člen **(predlog osnutek državnega prostorskega načrta)**

(1) Po objavi stališča izdelovalec **dopolni študijo variant in** izdelava **osnutek predlog** državnega prostorskega načrta, ~~po potrebi~~ **oziroma** dopolni okoljsko poročilo ter pojasni, kako so bile upoštevane smernice nosilcev urejanja prostora in predlogi javnosti.

(2) Pripravljaivec zagotovi objavo predloga državnega prostorskega načrta s okoljskim poročilom v prostorskem informacijskem sistemu. Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenja. (3) Državni nosilci urejanja prostora se v mnenjih opredelijo do upoštevanja njihovih smernic ali, če smernice niso bile dane, ali so bile upoštevane vse zahteve, ki jih za načrtovanje prostorske ureditve določajo področni predpisi. Če nosilec urejanja prostora ugotovi, da ne bo mogel izdati pozitivnega mnenja, mora o bistvenih razlogih za to v 21 dneh od prejema vloge obvestiti pripravljavca. V mnenjih lahko podajo tudi podrobnejše pogoje za pripravo projekta.

(4) Če je za državni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se varstveni nosilci urejanja prostora v mnenjih iz drugega odstavka tega člena opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov **dopolnjene študije variant oz. najustreznejše variante predloga državnega prostorskega načrta na okolje**, upoštevajoč prevlado iz 84. člena tega zakona, če brez nje različnih potreb, interesov in javnih koristi ni mogoče uskladiti. Na podlagi mnenj varstvenih nosilcev urejanja prostora in upoštevajoč prevlado Ministrstvo ugotovi sprejemljivost vplivov izvedbe državnega prostorskega načrta na okolje.

87.člen

(sprejem državnega prostorskega načrta)

(1) Po pridobitvi mnenj izdelovalec uskladi in po potrebi dopolni predlog državnega prostorskega načrta. Pripravljaivec in pobudnik priprave državnega prostorskega načrta ga skupaj z mnenjem o sprejemljivosti njegovih vplivov pošljeta v obravnavo vladi. Vlada odloči o sprejemljivosti vplivov državnega prostorskega načrta na okolje in sprejme državni prostorski načrt.

(2) Če vladi zaradi neusklajenosti različnih javnih koristi v potrditev ni mogoče predlagati usklajenega predloga državnega prostorskega načrta, lahko pripravljavec predlaga vladi, da odloči o prevladi ene javne koristi nad drugo, če je iz študije variant razvidno, da predlagana varianta izpolnjuje pogoje iz tretjega odstavka 84. člena tega zakona in da je državni prostorski načrt izdelan za varianto, predlagano na podlagi tehtanja teh javnih koristi. V tem primeru vlada pred odločitvijo iz prejšnjega odstavka odloči tudi o prevladi ene javne koristi nad drugo.

KOMENTAR: *Kje je tukaj prostorski svet Vlade?!*

(3) Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo postopek prevlade ~~druge~~ javne koristi **izvedbe prostorske ureditve** nad **drugo** javno koristjo ~~ohranjanja narave~~, se ta prevlada izvede v postopku priprave državnega prostorskega načrta v skladu s tem zakonom. V tem primeru vlada odloči o prevladi ~~druge~~ **izvedbe prostorske ureditve** javne koristi nad **drugo** javno koristjo ~~ohranjanja narave~~, o sprejemljivosti vplivov državnega prostorskega načrta na okolje in sprejme državni prostorski načrt na isti seji. Glede podlag za odločanje o prevladi in vsebine odločitve se smiselno upoštevajo predpisi, ki urejajo presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe planov v naravo na varovana območja.

KOMENTAR: *Ustrezno spremeniti nazive javnih koristi v preostalih delih zakona, ne gre le za prevlado nad drugo javno koristjo ohranjanja narave.*

Podpiramo to določilo, saj menimo, da bo marsikdaj pomagal premostiti status quo, ko v določenih primerih ni mogoče uskladiti javnih koristi. Je prostorski svet Vlade RS tisti organ, ki sprejme končno odločitev?

(4) Zoper odločitev o prevladi in odločitev o ustreznosti vplivov plana je dovoljen upravni spor.

~~(5) Državni prostorski načrt za infrastrukturne objekte velja 5 let.~~

KOMENTAR: *In potem?*

Določilo je nesprejemljivo, ker je obdobje prekratko, da bi v tem času lahko pridobili pravice graditi za vsa zemljišča (za rekonstrukcijo Gorica-Divača pridobivamo dokazila že več kot 10 let; problem neznanega bivališča izseljencev, vaše skupnostmi z umrlimi člani...); zaradi neenotne ureditve prostorskih aktov občin je potrebna trajna veljavnost za celoten objekt GJI (v primeru razveljavitve uredbe o DPN bi se odseki urejali še z zazidalnimi načrti, ki glede varovalnih pasov niso skladni z veljavno zakonodajo). Predlog je v skladu tudi s 4. odstavkom 72. člena, ki našteva veljavne DLN in DPN

88.člen

(objava državnega prostorskega načrta)

Tekstualni del državnega prostorskega načrta je uredba, s katero ga vlada sprejme. Z dnem objave uredbe v Uradnem listu Republike Slovenije se grafični del in obvezne priloge državnega prostorskega načrta objavijo v prostorskem informacijskem sistemu. Objava grafičnega dela na tem portalu predstavlja avtentični pravni vir.

KOMENTAR: *Na istem mestu naj se objavi tudi uredba.*

89.člen

(učinki uveljavitve državnega prostorskega načrta)

(1) Z dnem uveljavitve državnega prostorskega načrta 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) Občinski prostorski akti in sorodni predpisi ter njihove spremembe se na območju državnega prostorskega načrta lahko sprejemajo le, če za to območje ali njegov del niso sprejeti začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora in če pripravljavec takega akta prejme soglasje vlade v skladu s tem zakonom. Dolžnost pridobitve soglasja velja v času veljavnosti državnega prostorskega načrta.

(3) Če vlada odloči o prevladi ene javne koristi nad drugo, je izdaja mnenj nosilca urejanja prostora in soglasij pristojnega soglasodajalca, čigar javna korist je prevladana, v nadaljevanju lahko vezana le na pripravo ustreznih rešitev in izravnalnih ukrepov.

KOMENTAR: *Prostorski svet?!*

(4) Z dnem, ko koordinator potrdi študijo variant, ~~uveljavitve državnega prostorskega načrta~~ lahko investitor dostopa na zemljišča v območju državnega prostorskega načrta in izvaja meritve in raziskave terena ter z njimi povezana dela za izdelavo geodetskega načrta, načrta parcel in drugih strokovnih podlag ter projekt. ~~Po sprejemu uredbe o državnem prostorskem načrtu~~ opravlja ~~pa lahko tudi~~ dela, povezana z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in odškodnin ter začne s postopki za ureditve mej (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela).

KOMENTAR: *Dovolitev dostopa po sprejemu uredbe o DPN je bistveno prepozna; takrat je dostop razumljiv, saj je treba izvesti cenitve zemljišč in skleniti pogodbe o nakupu zemljišč ali ustanovitvi služnosti; na primer za ustanovitev služnosti v javno korist morajo biti določene lokacije stebrov daljnovoda določene na parcelni del natančno, zato je za določitev lokacije stebrov nujno izvesti geološke terenske raziskave pred sprejemom uredbe o DPN.*

(5) Investitor priporočeno s povratnico obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom izvajanja teh del.

(6) Lastniki ali lastnice (v nadaljnjem besedilu: lastniki) zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu investitorja izvajajo pripravljalna dela.

(7) Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je investitor dolžan plačati odškodnino po pravilih civilnega prava.

(8) Z dnem uveljavitve državnega prostorskega načrta lahko investitor začne s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin.

KOMENTAR: *Kot v predhodnih opombah, pridobivanje pravice graditi pri daljnovodu ni mogoče, če niso v uredbi o DPN določene lokacije stebrov (enako velja za dostopne poti).*

2.4.3. Posebni postopki sprememb državnega prostorskega načrta

KOMENTAR: *Podpiramo.*

90. člen

(kratek postopek sprememb državnega prostorskega načrta)

(1) V kratkem postopku sprememb državnega prostorskega načrta se postopek priprave tega načrta ne izvede, temveč pripravljavec in pobudnik priprave sprememb državnega prostorskega načrta pošljeta predlog njegovih sprememb v sprejem vladi, ta pa jih sprejme z uredbo. Uredba, grafični del državnega prostorskega načrta, če se ta spremeni, in priloge se objavijo v skladu s 88. členom tega zakona.

(2) Kratak postopek sprememb državnega prostorskega načrta se lahko uporabi kadar:

- gre za odpravo neskladja med posameznimi določbami državnega prostorskega načrta ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom in je to neskladje posledica očitnih napak;
- je treba spremeniti določbe o etapnosti izvajanja državnega prostorskega načrta;
- je za že izvedene prostorske ureditve iz državnih prostorskih aktov treba natančno povzeti njihovo lokacijo in omogočiti njihovo vzdrževanje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
- državni prostorski načrt zaradi izvedenosti v njem načrtovanih prostorskih ureditev ni več potreben na celotnem območju svojega urejanja ali ko vlada v skladu s tem zakonom občini na območju državnega prostorskega načrta dopusti načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena in nato ugotovi, da je zaradi njih ta načrt na določenem območju prenehal veljati;
- gre za druge očitne napake, kot je navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd..

91. člen

(skrajšani postopek sprememb državnega prostorskega načrta)

(1) Z namenom racionalne izrabe prostora je znotraj območja državnega prostorskega načrta dopustno načrtovati dodatne prostorske ureditve, če se s tem ne onemogoča izvedba, uporaba in vzdrževanje že načrtovanih ali obstoječih prostorskih ureditev.

(2) Ko pripravljavec prejme pobudo za načrtovanje dodatnih prostorskih ureditev, skupaj z nosilcem urejanja prostora, v katerega delovno področje sodijo obstoječe prostorske ureditve, preveri, ali pobuda izpolnjuje pogoj iz prejšnjega odstavka. Če tako obstoječe kot predlagane prostorske ureditve sodijo v delovno področje pobudnika, mora ta izkazati izpolnjevanje pogoja iz prejšnjega odstavka že v pobudi.

(3) Dodatne prostorske ureditve se načrtujejo po skrajšanem postopku, v okviru katerega se lahko ne glede na določbe:

- 83. člena tega zakona opusti obravnavo sklepa na prostorskem svetu vlade, če pripravljavec oceni, da obravnava na seji ni potrebna;
- 81. člena in 86. člena tega zakona roki za podajo smernic in mnenj skrajšajo na 15 dni;
- 84. člena tega zakona dodatna prostorska ureditev ne načrtuje v variantah, če območje tega ne omogoča.

(4) Spremembe sprejme vlada z uredbo. Uredba, grafični del, če se ta spremeni, in priloge se objavijo v skladu z 88. členom tega zakona.

(5) Skrajšan postopek se lahko izvede tudi za rekonstrukcije obstoječe gospodarske javne infrastrukture, če se ta načrtuje zunaj obstoječega varovalnega pasu in če obstoječi vodi in naprave izpolnjuje naslednje pogoje:

- ima s predpisom določen varovalni pas;
- ima veljavno uporabno dovoljenje;
- je evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture;

in če se v zvezi z rešitvijo rekonstrukcije zagotovi:

- pobudnik utemelji potrebnost rekonstrukcije, investitor pa utemelji potrebo po premiku rekonstruiranega objekta izven obstoječega varovalnega pasu;
- gre za manjša odstopanja od obstoječih potekov (npr. največ dva stebra daljnovoda na enem mestu odstopanja, krajši odseki plinovodov, kanalizacijskih omrežij idr)
- pridobljena so pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, ki bi lahko bili s premikom prizadeti.

KOMENTAR: S predlaganim postopkom bi lahko močno poenostavili optimizacije obstoječe infrastrukture, ko jo je treba rekonstruirati; predlog temelji na predpostavki, da je prenos električne energije v obstoječem varovalnem pasu prostorsko umeščen znotraj le-tega; predlog omogoča premike, ki bi zmanjšali vplive rekonstruiranega objekta.

2.4.4. Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju

92. 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 je glede na povezanost prostorske ureditve državnega pomena s prostorsko ureditvijo lokalnega pomena to primerneje in 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 prostorskega akta in strokovnih podlag ter druge medsebojne obveznosti, pomembne za pripravo takega akta.

(2) Prostorsko ureditev, ki je skupnega pomena, občina načrtuje z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu s tem zakonom, pri čemer župan ali županja (v nadaljnjem besedilu: župan) sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju Ministra.

(3) Prostorsko ureditev skupnega pomena udeležene občine načrtujejo z regionalnim prostorskim načrtom v skladu s tem zakonom, dogovor iz prvega odstavka tega člena sklene ministrstvo z udeleženiimi občinami, župani udeleženi občin pa sprejmejo sklep o pripravi regionalnega prostorskega načrta po predhodnem soglasju Ministra.

(4) Ministrstvo mora občinski podrobni prostorski načrt, občinski prostorski načrt in regionalni prostorski načrt iz tega člena pred njihovim sprejetjem potrditi.

93. člen (načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta)

KOMENTAR: *Podpiramo.*

(1) Če se s tem ne onemogoča izvedba in uporaba z državnim prostorskim načrtom določenih prostorskih ureditev, lahko na območju državnega prostorskega načrta občina načrtuje prostorske ureditve iz svoje pristojnosti, če s tem soglaša vlada.

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

- opredeli območje, na katerem namerava načrtovati,
- opiše načrtovano prostorsko ureditev,
- navede prostorski akt iz svoje pristojnosti, ki bi ga na tem območju pripravila, ter
- utemelji potrebo po poseganju v območje tega načrta
- **utemelji prostorsko (urbanistično in krajinsko) in okoljsko sprejemljivost oz. utemeljenost.**

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

(5) Če vlada soglaša z načrtovanjem na območju državnega prostorskega načrta, 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 državni prostorski načrt zaradi takega akta v določenem delu preneha veljati. Če ugotovi, da ta načrt v določenem delu preneha veljati, ga spremeni in dopolni po postopku iz 90. člena tega zakona. Če ugotovi, da ta načrt ne preneha veljati, to ugotovi s sklepom.

2.5. Občinski prostorski načrt

2.5.1. Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta

KOMENTAR: *Spodnje določbe je treba prilagoditi predlaganemu konceptu OPN. V tem primeru postanejo brezpredmetni tudi nekateri od spodnjih komentarjev.*

94.člen (namen)

(1) Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim ~~se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine,~~ načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena, ~~in~~ določa namenska raba prostora ~~in~~ prostorski izvedbeni pogoji.

KOMENTAR: *Cilji in izhodišča se določijo v strategiji prostorskega razvoja občine.*

(2) Občinski prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev lokacijskega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev, razen v območjih, kjer je z njim predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, do njegovega sprejema pa občinski prostorski načrt ~~ne dopušča le omejen nabor izvajanja~~ posegov v prostor, in na območjih ter za posege v prostor, kjer je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja treba izvesti še zazidalni preizkus.

KOMENTAR: *Uskladiti glede na predlagani koncept OPN. Ta naj ne bo podlaga za pripravo projektov za pridobitev lokacijskega/gradbenega (glej spodaj) dovoljenja.*

KOMENTAR: *Lokacijskega dovoljenja po gradbenem zakonu? Gradbeni zakon ne omenja lokacijskega dovoljenja, ampak predodločbo – potrebno je uskladiti terminologijo. Sicer smatramo, da bi bila ponovna uvedba lokacijskega dovoljenja dobra zamisel. Morda bi ga pa ponovno uvedli, če stranka tako želi in predlaga v upravnem postopku. Z LD smo razčistili marsikateri problem pred izdajo GD in je bila izdaja GD na koncu samo še formalnost in preverjanje ali je projekt za GD res upošteval vse pogoje ob izdaji LD.*

KOMENTAR: *Na območjih OPPN so dovoljeni določeni posegi v prostor (rekonstrukcije, odstranitve, postavitve nezahtevnih objektov, gradnje določenih infrastruktur, ki tudi potrebujejo dovoljenja, zato je treba tu previdneje zapisati to pravilo. Ni nujno kot je predlagano, lahko se najde boljše dikcijo.*

95.člen (vsebina)

- (1) Občinski prostorski načrt vsebuje ~~strateški in izvedbeni del~~ izvedbena določila.
- (2) ~~Strateški del občinskega prostorskega načrta na tekstualni in grafični način določa:~~
- ~~— izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;~~
 - ~~— usmeritve za razvoj poselitve, usmeritve za razvoj v krajini ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;~~
 - ~~— okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana;~~
 - ~~— mesta in naselja mestnega značaja, za katera bo pripravljen urbanistični načrt;~~
 - ~~— območja razpršene poselitve.~~

KOMENTAR: *vsebina se prenese v poglavje RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA (strateški prostorski akti).*

- (3) Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta na grafični način določi:
- območje naselij in ureditveno območje naselij,
 - členitev enot urejanja prostora,
 - območja namenske rabe prostora,
 - območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt,
 - območja celovite preнове in

KOMENTAR: *ali je za celovito prenovno vedno potrebno izvesti OPPN? Tako je razumeti iz 238.člena. v tem primeru alineja ni smiselna, ker spada pod zgornjo ali pa se zapiše OPPN za izvedbo celovite preнове*

- območja, kjer je obvezen zazidalni preizkus,
- potek lokalne gospodarske infrastrukture

KOMENTAR: načrtuje se predvsem poteke občinskih cest – karte GJI, popolnoma izpuščeno

(4) Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta na grafični in / ali tekstualni način po enotah urejanja prostora določi prostorske izvedbene pogoje za načrtovanje in izvedbo prostorskih ureditev in posegov v prostor, usmeritve za pripravo občinskih prostorskih načrtov v območjih iz četrte alineje prejšnjega odstavka in obveznost izvedbe zazidalnega preizkusa.

(5) V občinskem prostorskem načrtu se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem.

(6) 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 občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(7) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij.

96. člen **(okvirno območje naselij)**

(1) Okvirna območja se v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določijo tistim naseljem, ki:

- že imajo ali jim je treba zagotoviti možnosti za razvoj različnih obstoječih in novih dejavnosti v naselju,
- že imajo ali jim je treba zagotoviti možnosti za razvoj osrednjih (centralnih) površin,
- jim je treba zagotoviti uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju,
- jim je treba zagotoviti ohranitev in razvoj kvalitetnih oblikovnih značilnosti,
- imajo glede na naravne razmere in prometno povezanost pogoje za nadaljnji razvoj.

KOMENTAR: Okvirna območja naselij naj bodo svoj člen. Določena so v strateškem delu, torej je člen lahko tudi v poglavju razvojni dokumenti. V izvedbenem delu se določajo le območja naselij in ureditvena območja naselij.

Vse vrste območij naselij je potrebno jasno definirati in določiti razmerja med njimi, lahko tudi v pojmi!

xx. člen **(območje naselij)**

(2) Naseljem, katerim so v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določena okvirna območja, se v izvedbenem delu določi območje naselja z namenom, da se razvoj poselitve, razen izjem, določenih z zakonom, usmerja v ta območja.

(3) Območje naselja tvori skupina najmanj desetih stavb ali mora obsegati najmanj 1 ha površine. Območje naselja lahko tvori tudi več skupin stavb, kjer je v posamezni skupini lahko manj kot deset stavb. Razdalja med posameznimi skupinami stavb ne sme presegati 100 metrov, razdalja med posameznimi stavbami pa ne sme presegati 30 metrov.

KOMENTAR: Testirati gornje določilo. Območja naselja bi torej lahko definirali tudi na območjih razpršene poselitve, kar je lahko zelo problematično. Podrobneje določiti s PRS.

KOMENTAR: splošno ime 'območja naselij' je slabo, saj je nadpomenka vsem vrstam območij naselij in zato zavajajoče. Naj bo recimo 'osnovno območje naselja'.

KOMENTAR: **SPRS** opredeljuje, kaj je mesto, naselje, podeželsko naselje in vas. Nasloni naj se na že uveljavljene definicije:

Mesto je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno, kulturno središče širšega območja. Ima praviloma več kot 3.000 prebivalcev, kulturno zgodovinske, urbanistične ter arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij. Povprečna gostota prebivalcev na pretežno stanovanjskih površinah je večja od 30 preb/ha. Veliko mesto ima okoli 100.000 prebivalcev in več, srednje veliko mesto ima okoli 10.000 prebivalcev ali več.

Naselje je območje, ki obsega zemljišča pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi. Na podlagi fizionomskih, morfoloških in funkcijskih meril in kazalcev se naselja razvršča v urbana in podeželska naselja ter vas

Podeželsko naselje je naselje, ki ima več kot 500 prebivalcev in vsaj 10 odstotni delež prebivalcev, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo kot družinska delovna sila in/ali kot zaposleni na družinskih kmetijah.

Vas je naselje, ki ima manj kot 500 prebivalcev in nima razvitih dejavnosti, ki so značilne za urbano naselje.

KOMENTAR: Kaj vse se šteje kot stavba? To ne morejo biti gospodarski ali pomožni objekti. Katera prostorska baza bo podlaga za opredelitev stavb?

97.člen (ureditveno območje naselij)

(1) Naseljem, ki so v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določena kot središča in naseljem, kjer se načrtujejo širitve in notranji razvoj, se v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določi ureditveno območje naselja. Ureditveno območje naselja se lahko določi tudi tistim naseljem, ki niso središča in se v njih ne načrtujejo širitve ali notranji razvoj, vendar so zaradi svoje lege, pomena ali svojih oblikovnih značilnosti pomembna za razvoj občine.

(2) V ureditveno območje naselja se vključijo:

- območje strnjene naselja: zemljišča pozidana s stavbami različnih namembnosti s pripadajočimi površinami potrebnimi za njihovo uporabo, ki so razmeščena tako, da dajejo videz strnjene površine, gradbeno inženirskih objektov ter javne površine,
- razvojna območja naselja: pretežno kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ter druga nestavbna zemljišča ob ali v neposredni bližini območja strnjene naselja, na katerih je predviden razvoj naselja;

KOMENTAR: Potrebno je jasno določiti, da se znotraj tega območja lahko brez dodatnih postopkov 'premikajo' stavbna zemljišča v smislu prilagoditev ciljem razvoja in varstva, spreminjajočim se razvojnim pobudam, v kolikor so strokovno utemeljene ter tudi vzpostavijo stavbna zemljišča, **saj so na ta 'rezervat' že pridobljena mnenja nosilcev in je ustrezen za poselitev.** Zelo pomembno je, da so možne dolgoročne prostorske rezerve, ki še niso stavbne. In da na njih ne bo (ne sme biti) trajno varovanih kmetijskih zemljišč.

- območja, ki so pretežno kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ter druga nestavbna zemljišča, na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja.

(3) Na območju strnjenegega naselja se po posameznih enotah urejanja prostora določijo:

- območja notranjega razvoja naselja: površine, kjer se z racionalno rabo ekstenzivno izrabljenih stavbnih zemljišč zagotavlja kvalitetnejše razmere za delo in bivanje,
- območja prenove naselja: funkcionalno zaključena območja ali površine, kjer se izvaja celovita ali delna prenova,

KOMENTAR: *Definirati delno prenavo v pojmi.*

- območja javnih površin naselja.

(4) Na razvojnem območju naselja se po posameznih enotah urejanja prostora določijo:

- površine, ki so prioriteto predvidene za širitev naselja kot območja stavbnih zemljišč, ki vključujejo površine za celovito in organizirano načrtovanje prostorskih ureditev oziroma posegov v prostor ter za uresničitev ukrepov zemljiške politike,
- površine, ki so dolgoročno predvidene za širitev naselja kot območja stavbnih zemljišč.

(5) Na območjih iz tretje alineje ~~prvega drugega~~ odstavka tega člena se določijo površine, ki jih je treba podrežati zahtevam poselitve v zvezi z rekreacijo na prostem in varovanjem kvalitetnih bivalnih in delovnih pogojev ter v zvezi s preprečevanjem naravnih in drugih nesreč ali zmanjševanjem oziroma odpravljanjem posledic teh nevarnosti. Taka območja so predvsem varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim namenom, vodne površine, bregovi rek in jezer, kmetijske površine za ljubiteljsko obdelovanje, obstoječi površinski kopi rudnin, ki se morajo pri obratovanju podrediti zahtevam bivalnega okolja, ipd.

(6) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi **najmanj naslednjih strokovnih podlag in evidenc:**

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

KOMENTAR: *Samo tu so konkretno navedene nekatere strokovne vsebine, ki so podlaga za načrtovanje. Naj se imenujejo strokovne podlage, lahko se jih še dodela.*

Področje bilanc nezazidanih stavbnih zemljišč mora urejati podzakonski akt.

(7) 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.

(5) Za območja iz ~~druge~~ ~~alineje~~ četrtega odstavka tega člena se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

KOMENTAR: *Kaj pa za območja iz prve alineje četrtega odstavka tega člena? Za ta območja je izdelava OPPN še bolj nujna, saj bodisi brez OPPNjev bodisi brez zazidalnega preizkusa ali urbanističnega načrta teh ureditev ni mogoče izvesti.*

98.člen (enota urejanja prostora)

(1) Vsebine izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta iz tretje do pete alineje tretjega odstavka ter četrtega in petega odstavka 83. člena tega se določijo po enotah urejanja prostora

(2) Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora. Enote urejanja prostora se določijo na podlagi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

(3) 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.

(4) 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.

99. člen **(območja namenske rabe prostora)**

(1) V enoti urejanja prostora se določijo ali prikažejo območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: 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) Območja namenske rabe prostora se lahko delijo na območja podrobnejše namenske rabe prostora.

(4) Na istem območju lahko nastopa več namenskih rab prostora, če se glede na medsebojne vplive ne izključujejo. Večnamenska raba je možna na zemljiščih, kjer:

- so prostorske ureditve načrtovane v nivojih (npr. izven-nivojska križanja infrastrukture, predori, viadukti),
- se namenska raba izmenjuje (npr. smučišča) ali
- kjer več namenskih rab obstaja sočasno (npr. golf igrišča).

***KOMENTAR:** Namenska raba naj bo ena. Na posameznem območju se predpiše določila, ki omogočajo sočasnost uporabe. Gre za 3 med seboj različne situacije. Namenska raba v nivojih in izmenjujoča namenska raba sta še razumljivi - sočasno obstajanje več namenskih rab pa ni dobra rešitev. Golf igrišče je golf igrišče - ni hkrati travnik. Kako naj bi se računale bilance? Predlagamo, da odstavek črta oz. preoblikuje.*

(5) Minister predpiše vrste podrobnejše namenske rabe prostora.

100. člen **(prostorski izvedbeni pogoji)**

Skladno s splošnimi pravili tega zakona glede načrtovanja in oblikovanja grajene strukture, določanja gradbenih parcel ter načrtovanja pomožnih objektov, določajo prostorski izvedbeni pogoji zlasti:

- 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 priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- pogoje glede poseganja v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture,
- pogoje za varovanje in ohranjanje varstvenih javnih koristi,
- omilitveni ukrepi za zmanjšanje vplivov posegov v prostor na okolje,
- pogoje za začasno rabo prostora.

KOMENTAR: Pomembno je poznati omejitve v varovalnih pasovih na primer v varovalnem pasu elektroenergetskega nadzemnega voda ni dovoljeno graditi objektov z vnetljivo streho ali objektov I. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem...

KOMENTAR: Kaj pomeni "zlasti", povsod vse ali izbirno iz tega nabora, zavezujoče za vse prostore bi bilo res nesmiselno. Glej tudi pripombo glede začasne rabe v 38. členu. - se bo treba spet v splošnem delu za vsako namensko rabo izmišljovati kateri začasni posegi so dopustni in kateri ne, vedno se bo kakšne poseg pozabil, kakšen predločil in rezultat spet ne bo tak, kot bi si ga želeli.

101.člen (usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov)

~~V občinskem prostorskem načrtu se na območjih iz četrte alineje tretjega odstavka 95. člena in druge alineje četrtega odstavka 97. člena tega zakona določijo usmeritve za pripravo občinskih prostorskih načrtov ter prostorski izvedbeni pogoji, ki na teh območjih veljajo do priprave teh prostorskih načrtov. Usmeritve določajo najmanj zasnovano razmestitve objektov in dejavnosti, izhodiščno opredelitev dopustne izrabe prostora ter maksimalne ali robne izvedbene pogoje glede velikosti posegov v prostor in glede stopenj izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.~~

KOMENTAR: Lahko se določijo usmeritve, ampak ne tako detajlno, da skoraj izdeláš cel OPPN. Usmeritve niso obvezne, določijo se le za posebno pomemben pogoj, ki se ga mora upoštevati pri izdelavi OPPN.

(1) V OPN in UN se določijo območja, ki se urejajo z OPPN v primerih kadar je potrebna ureditev območja kompleksne nove pozidave, prenove, sanacije, ureditev posamičnih urbanih delov naselja, rekreacijskih območij, parkovnih in ostalih javnih zelenih površin ali umestitev v prostor objektov GJL.

(2) Meje OPPN, ki so določene v OPN ali UN se lahko spreminjajo glede na program, ki se ga umešča v prostor z OPPN.

(3) Dovoljena je izdelava delnega OPPN, predvidenega z OPN ali UN, s tem da je to zaključena funkcionalna celota, ki lahko samostojno funkcionira. Na podlagi analize območja OPPN občina lahko v sklopu delnega OPPN zahteva izdelavo idejne urbanistične zasnove celotnega območja OPPN z namenom, da se zagotovi racionalna izraba celotnega območja OPPN.

KOMENTAR: Kaj je to delni OPPN??? Naj se definira! Je delni OPPN je delna izdelava OPPN samo za del območja, ki je z OPN predviden za urejanje z OPPN?

(4) V občinskem prostorskem načrtu se na območjih iz četrte alineje tretjega odstavka 95. člena in druge alineje četrtega odstavka 97. člena tega zakona določijo usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov ter pogoje za vzdrževanje in razvoj obstoječih objektov ki so na tem območju.

KOMENTAR: to so preobširne usmeritve (zasnova razmestitve objektov) - skoraj že OPPN. V 94. členu govori se, da OPN do sprejema OPPN ne dopušča izvajanje posegov v prostor, v tem členu pa se določajo PIP, ki veljajo do priprave OPPN – to je v nasprotju. Potrebno je določiti v katerih primerih se v OPN mora določiti območje za urejanje z OPPN. Potrebno je podati možnost spremembe meje OPPN, ker se velikokrat zgodi, da se glede na rešitve, pripombe ipd. ta mora nekoliko spreminjati.

Potrebno je tudi določiti, da je možna delna izdelava OPPN in če je potrebno razmestitev objektov in prometnic na celotnem območju OPPN, da se zagotovi možnost nadaljnje racionalne pozidave.

2.5.2. Postopek priprave občinskega prostorskega načrta

KOMENTAR: Predlagan je nekoliko spremenjen postopek priprave OPN. Težko je presoditi, ali bo hitrejši – v bistvu sta dve javni razgrnitvi in tri komunikacije z ministrstvom. Predlagamo, da se prva javna predstavitev spremeni v prostorsko konferenco, kot je to že bilo po ZUREP-1. Zadeva ima smisel in lahko že na tej prostorski konferenci z zainteresirano javnostjo in nosilci urejanja prostora, marsikaj razčistimo, vsekakor pa se lahko te prostorske konference udeleži tudi širša javnost. Razmisliti je treba, kako naj se postopek pridobitve OPN skrajša.

102.člen

(začetek priprave občinskega prostorskega načrta)

(1) Postopek priprave občinskega prostorskega načrta se začne s sklepom o pripravi občinskega prostorskega načrta, ki ga sprejme občinski svet in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu ter ga pošlje Ministrstvu in sosednjim občinam.

(2) Sklep iz prejšnjega odstavka vsebuje:

- oceno stanja in razloge za pripravo prostorskega načrta,
- območje, predmet načrtovanja in vrsto postopka, po katerem se spremembe izvedejo, kadar gre za spremembe občinskega prostorskega načrta,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in njegovih posameznih faz,
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj in
- ~~v primeru iz tretjega odstavka 60. člena tega zakona navedbo, da bo za občinski prostorski načrt izveden postopek celovite presoje vplivov na okolje.~~

KOMENTAR: Menimo, da zadostuje, da sklep o pričetku sprejme Župan in če želi (v primerih ko je to bolj kompleksno – ko se spreminja namenska raba in v primerih OPN da v potrditev tudi OS, v primerih OPPN, ko se ne spreminja namenska raba, pa samo župan).

103.člen

(osnutek občinskega prostorskega načrta)

(1) Občina pripravi osnutek občinskega prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov, potrebnih strokovnih podlag in ~~splošnih~~ smernic ~~državnih~~ nosilcev urejanja prostora in državnih pravil (opcija Prostorski red Slovenije). Občina lahko predhodno izvede anketo, delavnice in podobno, da pridobi potrebe deležnikov.

(2) Občina lahko ~~državnega~~ nosilca urejanja prostora zaprosi za izdajo konkretnih smernic, če oceni, da ji njegove splošne smernice ne zadoščajo za pripravo osnutka občinskega prostorskega načrta, ali če meni, da to narekujejo posebnosti, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju posameznih prostorskih ureditev. V konkretnih smernicah nosilec urejanja prostora konkretizira določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja na območje, ki je predmet načrtovanja ali v katerem se načrtuje, in na načrtovane prostorske ureditve.

~~(3) Občina lahko za konkretne smernice zaprosi tudi lokalne nosilce urejanja prostora.~~

(4) Če ~~državni ali lokalni~~ nosilec urejanja prostora v 30 dneh ne da konkretnih smernic ~~ali če v tem roku ne da konkretnih smernic lokalni nosilec urejanja prostora~~, se šteje, da jih nima. Pripravljavcu ni treba upoštevati konkretnih smernic, izdanih po izteku roka, mora pa upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev določajo veljavni predpisi.

KOMENTAR: Nujno je upoštevati tudi smernice izvajalcev GJS, kot tudi lokalne NUP-e ki pa niso državni NUP-i. Če se upoštevata spremembi v 1. In 2. odstavku, 3. odstavek ni potreben.

Načela naj veljajo enako za vse NUP-e. Preveriti, če drugje v zakonu niso izključeni izvajalci GJS.

104.člen

(javna predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta)

Tekom priprave osnutka občinskega prostorskega načrta lahko občina izvede javno predstavitev njegovih ključnih vsebin in rešitev ter omogoči zbiranje pobud in pripomb v obliki posvetov, delavnic ali z drugimi načini vključevanja javnosti. Občina mora zagotoviti predstavitev ključnih vsebin in rešitev osnutka občinskega prostorskega načrta najmanj na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter omogočiti dajanje pobud in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Občina obravnava prejete pobude in pripombe in do njih zavzame stališče, ki ga objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način. Stališče mora objaviti najkasneje do takrat, ko pošlje osnutek občinskega prostorskega načrta Ministrstvu po prvem odstavku 105. člena tega zakona.

KOMENTAR: Nujno je potrebno pripraviti izhodišča za upravljanje pobud (in ne zgolj za njihovo obravnavo). Ali je individualnega podajanja pobud kadarkoli s tem členom konec? To je treba jasneje doreči.

Pobude so pokazatelj tendenc razvoja, vendar ne morejo biti direktno prevedene v planska določila, saj ne nujno zagotavljajo vzdržnega prostorskega razvoja. Za doseganje ustrezne stopnje legitimnosti prostorskih aktov podajanja pobud ne moremo ukiniti, zato je zanje treba vzpostaviti takšen sistem upravljanja, ki ima za cilj zniževanje eksternalizacijskih učinkov in uravnavanja dobičkov iz vidika sprejemanjem pobud. Upravljanje pobud mora zato temeljiti na:

- Oblikovanju dialoga s pobudniki, ter njihovemu informiranju in izobraževanju (izobraževanje vodi v objektivizacijo osebnih pričakovanj pobudnikov in s tem daje možnost preventivnega zmanjševanja pritiska na prostor predvsem tam, kjer poseganje na nove površine iz vidika zagotavljanja vzdržnega prostorskega razvoja to ni več sprejemljivo).

- Aktivnemu pristopu obravnave, ki pobude prepozna kot projekt in jih vsebinsko in formalno (pravno) definira ter za katerega je potrebna izvedba variantne presoje prostorskega razvoja. Projekt mora biti opredeljen s pogodbo, v kateri so določene pravice in dolžnosti tako s strani pobudnika, kot s strani lokalne skupnosti.

- Oblikovanju aktivne zemljiške politike, ki je zmožna usmerjati in med seboj združevati kompatibilne pobude na okoljsko in prostorsko ustrezna območja.

- Povezovanju posameznih prostorskih politik (Postopek upravljanja pobud mora biti komplementaren reguliranemu sistemu zagotavljanja ustreznih razvojnih območjih, usklajenih s potrebami in cilji razvojnih in varovalnih prostorskih politik). Pobude so potencial za nabor zemljišč in/ali investitorjev, preko katerih se lahko uresničujejo cilji zagotavljanja deleža neprofitnih stanovanj, prenove, sanacije ali celo aktivne zaščite nezazidljivih zemljišč.

- Vertikalnem nadzoru rasti urbanih območij (pasivna regulacija z določitvijo mej območij je v redu, vendar bi morala biti postavljena na regionalnem nivoju in ne na občinskem).

Treba je spremeniti miselnost. Investitorji/pobudniki do pripravljavcev aktov in prostorskih načrtovalcev ne smejo prihajati z vprašanjem "Ali lahko tu gradim?" ali celo zahtevo "Tukaj nameravam graditi!" temveč z vprašanjem "Kje naj gradim?"

KOMENTAR: Tudi sicer je to določilo je treba spremeniti na način, da bo namesto lahko organizacija tovrstnih posvetov obvezna, in sicer ob začetku priprave, vmes in pred sprejemom na ustreznem organu.

105.člen (ocena osnutka občinskega prostorskega načrta)

(1) Občina posreduje osnutek občinskega prostorskega načrta, v primeru iz tretjega odstavka 60. člena tega zakona pa tudi okoljsko poročilo, pripravljeno skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, Ministrstvu, ki v 7 dneh preveri, ali je digitalno gradivo pripravljeno na predpisan način in v predpisani obliki in zagotovi njegovo objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) V roku 60 dni od objave osnutka občinskega prostorskega načrta Ministrstvo izda in v prostorskem informacijskem sistemu objavi:

- oceno občinskega prostorskega načrta;
- v primeru iz tretjega odstavka 60. člena tega zakona obvestilo o tem, da je okoljsko poročilo ustrezno, ali pa zahtevo za dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami;
- če gre za spremembe občinskega prostorskega načrta in se občina ni odločila, da zanje izvede celovito presojo vplivov na okolje, odločitev, ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

~~(3) Za pripravo obvestila o ustreznosti okoljskega poročila iz druge alineje prejšnjega odstavka se varstveni državni nosilci urejanja prostora v roku 30 dni od objave osnutka občinskega prostorskega načrta opredelijo o ustreznosti okoljskega poročila v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, in to opredelitev objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.~~

~~(4) Za pripravo odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje iz tretje alineje drugega odstavka tega člena se varstveni državni nosilci urejanja prostora v roku 30 dni opredelijo do verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega prostorskega načrta na okolje z vidika njihove pristojnosti in to opredelitev objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.~~

KOMENTAR: Popraviti glede na koncept strateškega ocenjevanja. Dikcija kdo poda opredelitev glede verjetnosti je tudi sicer zelo nejasna! Gotovo ne vsak nosilec sam, kot sedaj izhaja...

(5) V oceni osnutka občinskega prostorskega načrta Ministrstvo ugotovi, ali je osnutek vsebinsko pripravljen skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi ter s prostorskimi akti države in morebitnimi medobčinskimi akti, kakor tudi njegovo skladnost z občinskimi strateškimi prostorskimi načrtom, če je bil sprejet kot samostojen akt. Ministrstvo še zlasti oceni primernost vsebinskih rešitev osnutka občinskega prostorskega načrta in poda usmeritve z vidika:

- racionalne rabe prostora,
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij,
- opredelitve območij naselij in
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij.

(6) Občina lahko Ministrstvo zaprosi, da se v oceni posebej opredeli do posameznih vsebinskih rešitev, za katere šteje, da so pomembne z vidika priprave občinskega prostorskega načrta.

(7) Ministrstvo se lahko za potrebe priprave ocene posvetuje z državnimi nosilci urejanja prostora

106. člen
(dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta)

(1) Ob upoštevanju ocene Ministrstva občina dopolni osnutek občinskega prostorskega načrta.

~~(2) Če občina ni sama izvedla postopka celovite presoje vplivov na okolje in je Ministrstvo odločilo, da je za spremembe občinskega prostorskega načrta to treba izvesti, mu občina posreduje dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta, pripravljen ob upoštevanju ocene Ministrstva, in okoljsko poročilo. Ministrstvo ju objavi v prostorskem informacijskem sistemu in v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izda in v prostorskem informacijskem sistemu objavi obvestilo o ustreznosti okoljskega poročila, ali pa zahtevo za dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali podrobnejšimi informacijami.~~

107. člen
(javna razgrnitev in obravnava dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta)

(1) Občina mora v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo.

(2) Občina z javnim naznanilom po svetovnem spletu in na krajevno običajen način obvesti javnost o:

- kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kadar je načrt elektronsko dostopen,
- kraju in času njegove javne obravnave in
- načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje.

(3) Občina obvesti javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta najmanj sedem dni pred začetkom javne razgrnitve.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta.

(5) Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

~~(6) Če je za občinski prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, mora občina javnost seznaniti sočasno ter na način iz prejšnjih odstavkov tudi z okoljskim poročilom.~~

(7) V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta je s tistimi njegovimi deli, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, treba ravnati skladno s predpisi o tajnih podatkih.

(8) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala v postopku celovite presoje vplivov na okolje, se rok iz prvega odstavka tega člena nadomesti z rokom, dogovorjenim skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

108. člen
(predlog občinskega prostorskega načrta)

(1) Ob upoštevanju stališč do pripomb in predlogov javnosti iz šestega odstavka prejšnjega člena občina pripravi predlog občinskega prostorskega načrta.

(2) Občina pošlje predlog občinskega prostorskega načrta Ministrstvu, ki najpozneje v sedmih dneh preveri, ali je digitalno gradivo pripravljeno na predpisan način in v predpisani obliki in zagotovi njegovo objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) V roku 30 dni od objave predloga občinskega prostorskega načrta izda Ministrstvo oceno predloga občinskega prostorskega načrta in jo objavi v prostorskem informacijskem sistemu, nosilci urejanja prostora pa na osnutek občinskega prostorskega načrta podajo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo svoja mnenja.

(4) V oceni predloga občinskega prostorskega načrta Ministrstvo preveri primernost njegovih vsebinskih rešitev, pri čemer izhaja iz ocene, ki jo je podalo na osnutek občinskega prostorskega načrta, ob upoštevanju uskladitev, ki so posledica upoštevanja pripomb in predlogov javnosti.

(5) Iz mnenja nosilcev urejanja prostora mora biti razvidno, ali je občina pri pripravi predloga občinskega prostorskega načrta upoštevala njihove smernice. Če nosilci urejanja prostora ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihovih delovnih področij, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti v predlogu občinskega prostorskega načrta. **Nosilci urejanja prostora v mnenju ne smejo podajati novih pogojev.**

KOMENTAR: Pogosto se dogaja, da NUP tik pred zdajci podajajo dodatne zahteve, s katerimi pogojuje izdajo pozitivnega mnenja.

~~(6) Če se za občinski prostorski načrt izvaja celovita presoja vplivov na okolje, se varstveni državni nosilci urejanja prostora se v drugem mnenju opredelijo tudi do ustreznosti načrta glede na njegove vplive na okolje ter poročila o opravljenem strateškem ocenjevanju vplivov na okolje sprejemljivosti vplivov načrta na okolje s stališča svoje pristojnosti.~~

109. člen **(uskaditev predloga občinskega prostorskega načrta)**

(1) Občina na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora in ~~ocene~~ mnenja Ministrstva uskladi predlog občinskega prostorskega načrta.

(1) Če občina pri ~~pripravi~~ usklajenega predloga občinskega prostorskega načrta oceni, da ne more uskladiti lastnih razvojnih potreb oziroma razvojnih potreb nosilcev urejanja prostora z ugotovitvami in zahtevami iz mnenj državnih nosilcev urejanja prostora, ali da ti nosilci mnenj, ki jih občina potrebuje, niso predložili v roku, lahko predlaga obravnavo odprtih razvojnih in varstvenih vprašanj na prostorskem svetu vlade.

(2) Obravnavo dopolnjenega osnutka lahko predlaga tudi Ministrstvo, če ugotovi, da predlog občinskega prostorskega načrta bistveno odstopa od ocene, ki jo je podalo na njegov osnutek, oziroma da ne sledi njegovim usmeritvam iz te ocene.

(3) Ministrstvo uvrsti predlog občine na naslednjo možno sejo prostorskega sveta. Poleg predstavnikov občine se seje prostorskega sveta lahko udeleži tudi predstavnik reprezentativnega združenja občin, katerega članica je občina, in izdelovalec občinskega prostorskega načrta.

(4) Ministrstvo preuči odprta razvojna in varstvena vprašanja ter pripravi poročilo o ugotovitvah s predlogi možnih rešitev za obravnavo na prostorskem svetu vlade. Pri tem izhaja iz temeljnih pravil prostorskega načrtovanja, Strategije in drugih razvojnih dokumentov urejanja prostora in hierarhično nadrejenih prostorskih aktov.

(5) Prostorski svet obravnava odprta razvojna in varstvena vprašanja z okoljskega/prostorskega, gospodarskega in družbenega vidika in ob upoštevanju temeljnih načel in pravil tega zakona poda **sklepe - odločitve o odprtih vprašanjih in/ali** vsebinske usmeritve za uskladitev predloga občinskega prostorskega načrta v delu, ki se nanaša na

odprta vprašanja, ter rokovne zahteve za nadaljevanje postopka priprave občinskega prostorskega načrta. **Odločitve**, vsebinske usmeritve in rokovne zahteve so za občino in nosilce urejanja prostora obvezujoče, ne smejo pa biti v nasprotju z obveznostmi in roki, ki jih določajo predpisi.

KOMENTAR: *Ali bo na podlagi odločitve prostorskega sveta NUP dejansko uskladjal mnenje, če bo tako odločeno? Ta organ je torej odločevalni organ in preglasi mnenje NUP. Naj bo to jasno napisano - ne gre le zato, da poda vsebinske usmeritve za uskladitev, mora sprejemati tudi odločitve, ki gredo lahko preko stališč občine ali NUP.*

iz besedila ni razvidno ali so usmeritve seje prostorskega sveta za nosilce urejanja prostora in občino dokončni ali jim je možno oporekati npr. z dodatnimi obrazložitvami.

110.člen

(sprejem in potrditev občinskega prostorskega načrta)

(1) Občina pošlje usklajen predlog občinskega prostorskega načrta v sprejem občinskem svetu.

(2) Iz gradiva mora biti razvidno, kako je potekal postopek usklajevanja in če so bila nanj pridobljena pozitivna mnenja iz tretjega odstavka 108. člena tega zakona oziroma nosilci urejanja prostora v predpisanem roku mnenj niso podali. V primeru, da je predlog obravnaval prostorski svet, se predloži sklepe prostorskega sveta. Če tako izhaja iz sklepov, se lahko občinski prostorski načrt sprejeme tudi ob negativnih mnenjih nosilcev urejanja prostora.

~~(2) Pred objavo posreduje občina sprejeti občinski prostorski načrt skupaj z vsemi prilogami iz 64. člena tega zakona Ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v roku 30 dni od prejema gradiva s sklepom potrdi občinski prostorski načrt, če:~~

- ~~— so bila nanj pridobljena pozitivna mnenja iz tretjega odstavka 108. člena tega zakona oziroma nosilci urejanja prostora v predpisanem roku mnenj niso podali,~~
- ~~— je ta pripravljen v predpisani obliki~~
- ~~— vsebuje vse predpisane priloge in~~
- ~~— na podlagi mnenj iz šestega odstavka 108. člena tega zakona ugotovi, da se vplivi izvedbe občinskega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi.~~

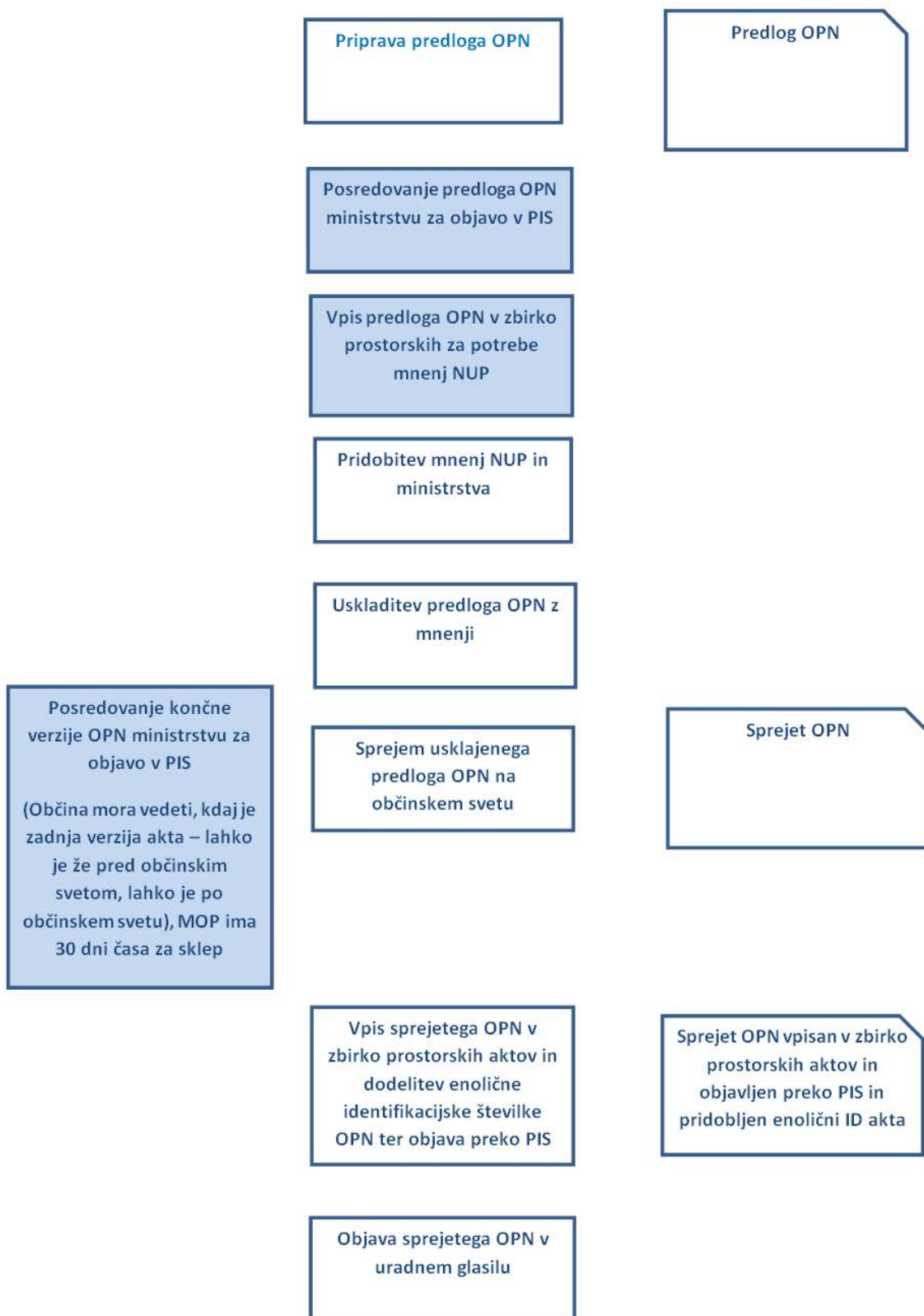
KOMENTAR: *Menimo, da takšno potrjevanje ni potrebno.*

KOMENTAR: *Vsebinsko tudi ne bi bilo pravilno, da so za sprejem zahtevana vsa pozitivna mnenja, saj s tem izničimo vlogo službo vlade oz. prostorskega sveta. V postopku sprejemanja naj bi služba vlade oz. prostorski svet pomagala uskladiti interese udeležениh, če pa ne bo šlo, bo odločila drugače. Torej bodo nekatera mnenja ostala negativna! Na ta način se zagotavlja tudi integriteto NUP, saj jih ni smiselno prisiliti, da izdajo pozitivno mnenje na nekaj, s čimer se ne strinjajo. Pomembno pa je imeti postopek (zasnovan na transparentnosti in argumentih), ki bo omogočal sprejetje akta kljub takšnemu nestrinjanju.*

(2) Verzije prostorskega akta, ki so pomembne za NUP in končno verzijo občinskega prostorskega načrta občina posreduje skupaj z vsemi prilogami iz 64. člena tega zakona Ministrstvu.

KOMENTAR: *Verzije prostorskega načrta, ki so pomembne za MOP in druge NUP, se evidentirajo v PIS kot gradivo v pripravi. Končno verzijo občinskega prostorskega načrta občina posreduje na MOP in se evidentira v PIS. Končna verzija se lahko posreduje pred ali po sprejemu na občinskem svetu. Občina mora zagotoviti, da po posredovanju končne*

verzije ni bila izvedena nobena sprememba. Diagram poteka aktivnosti je v nadaljevanju. To se smiselno upošteva pri vseh občinskih prostorskih aktih.



(3) **Potrjen Sprejet** občinski prostorski načrt Ministrstvo skupaj ~~s sklepom o potrditvi~~ objavi v prostorskem informacijskem sistemu, občini pa v sklepu sporoči identifikacijsko številko, pod katero je objavljen.

~~(4) Občinskega prostorskega načrta, ki ga je Ministrstvo zavrnilo, občina ne sme objaviti in ni podlaga za izdajanje gradbenih dovoljenj in izvajanje posegov v prostor.~~

~~(5) O pritožbi občine zoper sklep o zavrnitvi odloči vlada, razen če se nanaša na ugotovitev, da vplivi občinskega prostorskega načrta na okolje niso sprejemljivi. V tem primeru je zoper to odločitev možen upravni spor.~~

111.člen (objava občinskega prostorskega načrta)

- (1) Občinski prostorski načrt se objavi v uradnem glasilu kot odlok, ki vsebuje:
- popis vsebine kartografskega in tekstualnega dela akta oziroma njegovih sprememb,
 - popis prilog, z navedbo, kje so na vpogled,
 - številko sklepa, s katerim je ministrstvo potrdilo občinski prostorski načrt
 - identifikacijsko številko, pod katero je celoten občinski prostorski načrt objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
 - navedbo, kje je na vpogled analogna oblika občinskega prostorskega načrta,
 - navedbo prostorskih aktov, ki jih občinski prostorski načrt razveljavlja,
 - prehodne določbe in
 - uveljavitveni rok.

(2) Številko sklepa iz tretje alineje in identifikacijsko številko iz četrte alineje prejšnjega odstavka v sprejeti odlok vnese pristojna občinska služba preden odredi objavo odloka.

(3) Celoten občinski prostorski načrt in njegove spremembe se v digitalni obliki objavijo in hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, v analogni obliki pa na sedežu občine.

2.5.3. Posebni postopki sprememb občinskega prostorskega načrta

2.5.3.1. Skrajšani postopek

KOMENTAR: *Te rešitve so verjetno nujna zaradi določene fleksibilnosti. Preprečiti bi morali, da postanejo nadomestek redni pripravi prostorskih aktov. Ali obstaja analiza dosedanjih izkušenj?*

112. člen (skrajšani postopek sprememb občinskega prostorskega načrta)

Kadar se spremembe občinskega prostorskega načrta nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora, se v postopku priprave sprememb občinskega prostorskega načrta rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša tudi trajanje javne razgrnitve.

KOMENTAR: *To je premalo poenostavljeno.*

KOMENTAR: *Dodati posebnosti strateškega ocenjevanja v skrajšanih postopkih.*

2.5.3.2. Revizija občinskega prostorskega načrta

113. člen

(revizija občinskega prostorskega načrta)

(1) Revizija občinskega prostorskega načrta pomeni tiste njegove spremembe, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja rabe prostora oziroma načrtovanja prostorskih ureditev in določanje prostorskih izvedbenih pogojev, temveč gre za take spremembe občinskega prostorskega načrta, ki pomenijo:

- odpravo njegovih notranjih neskladij;
- zagotavljanje njegove zakonitosti;
- njegovo posodobitev, kadar je bil spremenjen po drugih prostorskih aktih;
- njegovo tehnično usklajitev z geodetskimi podlagami;
- njegove spremembe zaradi uskladitve s predpisom o režimu v skladu s tretjim odstavkom 72. člena tega zakona.

(2) Revizija se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer mora biti predlog sprememb skupaj z obrazložitvijo pred sprejemom na občinskem svetu javno objavljen na oglasni deski in v svetovnem spletu vsaj 15 dni in v tem času javnosti omogočeno podajanje pripomb na objavljeno gradivo.

KOMENTAR: *Kdo obravnava pripombe?*

(3) Za sprejem in objavo revidiranega občinskega prostorskega načrta se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 131 člena in 132. člena tega zakona, pri čemer Ministrstvo preveri, ali je občinski prostorski načrt pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji iz tega člena in členov 115, 116, 117 ali 118 tega zakona, kar stori v roku 15 dni.

(4) Revizije ni mogoče uporabiti, če so spremembe take narave, da terjajo sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

114.člen

(revizija zaradi odprave notranjega neskladja)

(1) Občina izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi:

- odprave neskladja izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta z njegovim strateškim delom oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, kadar je to neskladje posledica očitnih napak ali
- odprave neskladja med posameznimi določbami znotraj občinskega prostorskega načrta, kadar je to neskladje posledica očitnih napak.
- **razveljavitve posameznih določb oz. odprave nezakonitosti, ki jih je občina ugotovila skozi uporabo akta.**

(2) Za očitne napake gre, kadar je objavljen občinski prostorski načrt oziroma občinski strateški prostorski načrt drugačen od tistega, ki je bil pripravljen v postopku njegove priprave in to izhaja iz spisa postopka priprave občinskega prostorskega načrta oziroma občinskega strateškega prostorskega načrta, če je ta sprejet kot samostojni akt.

KOMENTAR: *V fazah osnutka, dopoljenega osnutka se rešitve spreminjajo, šele v fazi stališč do pripomb so rešitve dokončne, lahko se rešitve še nekoliko spreminjajo, vsaj delno če to zahtevajo NUP v fazi mnenj, po teh usklajitvah so rešitve dokončne. Zato se ne morejo napake primerjati z rešitvami iz faze osnutka ali dopoljenega osnutka.*

(3) Postopka revizije ni dopustno uporabiti, če so spremembe in dopolnitve zaradi odprave neskladja take narave, da terjajo sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo zaradi njih treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

115.člen

(revizija zaradi nadzora zakonitosti)

Občina izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi upoštevanja opozoril pristojnih ministrstev, ki občini v postopku nadzora zakonitosti občinskega prostorskega načrta v skladu s predpisi o državni upravi oziroma lokalni samoupravi predlagajo razveljavitve njegovih posameznih določb.

116.člen

(revizija zaradi tehnične uskladitve)

Občina lahko izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi uskladitve grafičnih prikazov njegovega izvedbenega dela z geodetskimi podlagami. Uskladitev se izvede za prikaze območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in prikaze javne gospodarske infrastrukture.

***KOMENTAR:** Pohvalno! Takšno vrsto uskladitev je nujno predvideti v vseh izvedbenih prostorskih aktih.*

117.člen

(revizija zaradi sprememb po drugih prostorskih aktih)

- Občina z revizijo posodobi občinski prostorski načrt, kadar je to potrebno zaradi:
- spremembe podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu s petim odstavkom 135. člena tega zakona;
 - sprememb osnovne in podrobnejše namenske rabe v skladu s tretjim odstavkom 136. člena tega zakona;
 - sprememb osnovne in podrobnejše namenske rabe, ki so posledica veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta v skladu s tretjim odstavkom 137. člena tega zakona.

2.5.4. Občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt

118. člen

(občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt)

~~V primeru iz drugega odstavka 55. člena tega zakona se občinski strateški prostorski načrt pripravi z vsebino, kot jo za strateški del občinskega prostorskega načrta določa drugi odstavek 95. člena tega zakona, za postopek njegove priprave in sprejema ter spreminjanja pa se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena tega zakona.~~

***KOMENTAR:** Predlagamo, da je ta vedno samostojen ali cel RPP. Člen se preloži v poglavje RAZVOJNI DOKUMENTI, ki pa se verjetno preimenuje.*

2.5.5. Urbanistični načrt kot samostojen akt

***KOMENTAR:** Glede na predlagani koncept aktov je izraz "samostojen" odveč, UN ni opcija, ampak obveza.*

***KOMENTAR:** Urbanistični načrt naj se v nobenem primeru ne izdeluje samo za naselja, ki naj bi imela TUS (ena od možnosti je, da gre TUS sploh ven iz zakona/sistema in se vsebine smiselno prenesejo na regionalno raven in strategijo prostorskega razvoja občine, izvedbeno pa se opredelijo v urbanističnem načrtu), temveč za mesta, naselja mestnega značaja in*

druga urbana naselja, če se občina tako odloči. **Določila je treba prilagoditi predlaganemu/usklajenemu konceptu UN** (glej komentarje k 55. členu).

119.člen **(vsebina urbanističnega načrta)**

(1) V urbanističnem načrtu se ~~na podlagi trajnostne urbane strategije~~ opredeli:

KOMENTAR: *Odvisno od zakonske ureditve TUS, glej komentarje k 55. členu.*

- območja celovite prenove,
- območja notranjega razvoja,
- območje širitve naselja,
- posamezna večja zaključena območja javnih in zelenih površin naselja (območja zelenega sistema) in
- ostala območja, kjer se vzdržuje oziroma izboljšuje obstoječi stavbni fond in kjer niso predvideni večji posegi v prostor.

(2) Na območjih iz prejšnjega odstavka se določijo:

- enote urejanja prostora
- podrobnejša namenska raba prostora,
- prostorski izvedbeni pogoji urbanističnega, ~~in~~ arhitekturnega in krajinsko arhitekturnega oblikovanja območij in objektov,
- usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov,
- obveznost izvedbe zazidalnega ~~preizkusa-zasnove,~~
- obveznost izvedbe OPPN,
- zelene in grajene javne odprte površine,
- opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo s prikazom območij urejanja zemljišč za gradnjo in možnostmi za njihovo opremljanje,
- prometne ureditve, vključno z javnimi površinami za mirujoči promet

(3) V ~~občinskem prostorskem~~ urbanističnem načrtu se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem.

(4) Javni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo projektних natečajev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(5) Minister podrobneje predpiše vsebino urbanističnega načrta.

120.člen **(območje urbanističnega načrta)**

(1) Območje urbanističnega načrta obsega površine strnjene gradnje, to so območja strnjeno grajenih stavb in gradbeno inženirskih objektov različnih namembnosti s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, zelene in grajene javne odprte površine v naselju, vodne površine in njihova obrežja, ki potekajo v naselju, ter kmetijske in gozdne površine znotraj naselja.

(2) Območje urbanističnega načrta sovпада z ureditvenim območjem naselja.

(2) V območje urbanističnega načrta se lahko vključijo tudi naselja, ki so z vodilnim naseljem oziroma med seboj neposredno funkcijsko povezana. V tem primeru so vanj lahko vključene tudi površine, ki se jim ohranja prvotna namenska raba prostora, vendar je ta podrejena potrebam poselitve.

121. člen (priprava urbanističnega načrta)

Za postopek priprave in sprejema ter spreminjanja urbanističnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena zakona.

2.5.6. Krajinski načrt

xx. člen (vsebina krajinskega načrta)

KOMENTAR: Predlagamo uvedbo krajinskega načrta, ki naj se pripravi analogno urbanističnemu načrtu, vendar za samo določena območja. KN naj bo torej izvedbeni akt in naj vključuje tudi podrobne ureditveno načrtovalske rešitve in koncepte (prerezi, skice, shematski prikazi oblikovanja objektov in ureditev, preoblikovanja terena, prilagajanja krajinskim vzorcem ipd.) in usmeritve za upravljanje območij.

Na KN naj se po potrebi sklicuje OPN, da v njem ne bodo potrebna ponavljanja, dodatni prikazi ipd.

Analogija z UN: UN in KN se opredelita analogno – za pomembnejša naselja in za pomembnejša krajinska območja. Obstaja vel opcij:

- če sta UN in KN dokumenta, sta pravna podlaga, pravno izhodišče (bolj obvezujoče!) za pripravo DPN, RPN, OPN in OPPN)

- če sta UN in KN strokovni podlagi, sta strokovno izhodišče (manj obvezujoče!) za pripravo DPN, RPN, OPN in OPPN)

- če bi se definirala kot razvojna dokumenta urejanja prostora, je morda boljši naziv U in K zasnova!

KN naj se pripravi za krajinska območja - zavarovana območja narave, dediščinske kulturne krajine in druga krajinska območja, ki so razvojno pomembna in za katere niso predvideni DPN: usmerjanje prostorskega razvoja in upravljanja prostora v krajinskih, regijskih parkih, na območjih predvidenih večjih preureditev kmetijskih zemljišč, rekreacijskih ureditev, vodnogospodarskih ureditev ipd.

Analogija z UN je odvisna od tega, kako bo definiran UN. Analogija bo predvsem v tem, da se KN pripravi kot celosten pogled na določeno območje (zavarovano območje narave, za dediščinsko kulturno krajino, pa tudi na kako drugo krajinsko območje, prostorsko zamejeno glede na specifično prostorsko problematiko). Ne gre za čisto paralelo z UN, saj je pri KN veliko več upravljavskih vsebin in manj klasičnih prostorsko-načrtovalskih ter gradbenih vsebin.

Za območja, za katera potrebujemo UN in KN, bi morali imeti strokovno podlago, **predlog urejanja na strateški ravni** (torej nekako kot nekdanji UZ in KZ), ki bi se vgradil v strateški del OPN (oz. v Strategijo prostorskega razvoja občine oz. v Regionalni prostorski plan), **ki bi temeljil na obvezni strokovni podlagi** za UN oz. KN.

Vsebina strokovnih podlag in predlogov za strateško urejanje teh območij bi morala biti prilagojena posameznemu območju in prostorski problematiki, v njihovo pripravo pa bi morali biti **vključeni vsi relevantni strokovni kadri** (od A in KA pa do G in vseh drugih). Enako seveda velja **tudi za izvedbeni oz. upravljavski del UN in KN.**

OBRAZLOŽITEV - UTEMELJITEV:

Že najmanj od leta 2007, ko je ZPNačrt praktično izbrisal krajino iz zakonodaje), krajina pri nas nima skrbnika oz. NUP, katerega pristojnost bi bila skrb za krajino, njeno varstvo, načrtovanje in upravljanje, prav tako nimamo krajinske politike. Krajina je tudi edina okoljska sestavina, obravnavana v okoljskih poročilih (ki so podlage v postopkih CPVO), ki ni predmet mnenja o ustreznosti okoljskega poročila in mnenja o sprejemljivosti vplivov plana.

Veliko resorjev oz. NUP sicer posega v krajino, se v njej realizira, tako da v njej uresničuje svoje razvojne in varstvene interese – kmetijstvo, gozdarstvo, upravljanje voda, turizem, varstvo narave, varstvo kulturne dediščine, pridobivanje mineralnih surovin, pa tudi GJI in poselitev. Praktično **vsak resor ima svoj zakon, ki določa poseganje v krajino** na svoj način, praviloma **ozko zamejeno in parcialno**. Poleg tega imajo resorji svoje resorne načrte, programe ipd., ki so neke vrste »para«prostorski akti (načrti upravljanja voda, gozdnogospodarski načrti, upravljavski načrti za krajinske parke...) in - kar je zelo pomembno! – imajo resorji tudi različne mehanizme (od pridobivanja sredstev pa do različnih izvajalskih pristojnosti). Pri vsem tem je nadvse problematično, da nimamo predpisa, ki bi mu bila prva skrb celovito urejanje, načrtovanje in varstvo krajine in ki bi torej smiselno združil vse omenjene resorje (in po možnosti dosegel sinergijo), prav tako »prostorski resor« seveda nima nobenih pristojnosti oz. mehanizmov za uresničevanje mnogih prostorsko relevantnih vsebin.

Eden od argumentov za uvedbo krajinskega načrta je torej tudi v tem, da se od vzamejo težnje sektorskih dokumentov, da bi pripravljali »svoje« prostorske akte. Zato mora biti zakonska podlaga za krajinski načrt opredeljena v ZUreP-2 in ne v resornih zakonih. Nenazadnje je potreba po usklajevanju sektorskih interesov in namera po usklajevanju prostorskih aktov in sorodnih predpisov vključena tudi v osnutek ZUreP-2. Krajinski načrt (KN) bi lahko bil torej eden izmed prostorskih aktov, v katerem se odrazijo usklajeni interesi; v kolikor pa KN ne bo prostorski akt temveč »le« strokovna podlaga, se interesi uskladijo na nivoju strokovnih podlag.

Sicer pa **glede urejanja oz. upravljanja občutljivejših, vrednejših in razvojno zanimivejših krajinskih območij prostorski načrtovalci zaznavamo precej problemov**, med drugim:

- Velik del ureditev, ki se realizirajo v krajini, ne potrebuje gradbenih dovoljenj in zato gredo mimo vsakršnih prostorskih (=celovitih) presoj; seveda pa ne izostanejo okoljske presoje zaradi obveznosti soglasij posameznih varstvenih resorjev (npr. narava, kultura, vode, gozdarstvo), ki pa so, kot že rečeno, praviloma ozke.
- Tako se npr. v zavarovanih območjih narave ali v dediščinskih kulturnih krajinah postavlja parkovna infrastruktura – table, počivališča, razgledni stolpi, markacije pohodnih poti in kolesarskih stez – praviloma različnih projektih, ki jih naročajo občine (ne uprave parkov! – te večinoma sploh ne obstajajo!) in praviloma gre za enostavne ali nezahtevne objekte, ki seveda ne rabijo kake posebne dokumentacije.
- Velik del ureditev v krajini je bistveno odvisen od upravljanja in vzdrževanja; za te zadeve skorajda ni drugih mehanizmov, kot so resorni (= spet enostranskost).
- Sedaj je v zavarovanih območjih narave (parkih) in tudi v območjih Natura 2000 marsikaj nedorečeno, zato so varstveni režimi neučinkoviti, saj za uresničevanje potrebnih ukrepov na teh območjih ni ustreznih mehanizmov - biotska pestrost kljub vsem režimom pada, ker niti občin niti lastnikov posameznih zemljišč z zavarovanimi habitati varstvo ne zanima oz. je varstvo odvisno od dobre volje lastnikov (tudi v kmetijstvu).
- Še manj je mehanizmov za ohranjanje značilnosti kulturne krajine (npr. živice, obvodna vegetacija, poplavni travniki, suhi travniki, posamična drevesa, suhozidi, terase, košenice, vinogradi...); v prostorskih aktih lahko da piše (če je to prostorski načrtovalec sploh zaznal), da jih je treba ohranjati, a vprašanje je kje, na čigavi parceli; kako se to nadzira, kaj je sankcija, če se ne ipd. ipd.
- Imamo npr. zavarovana območja narave, v katerih se izrazito prostorske ureditve, kot so npr. ureditve poti, turistične, prostočasne ureditve pa urbana oprema, oznake, enostavni

objekti... vse od zasnove omrežij oz. lokacij pa do same izvedbe, načrtujejo v resornih načrtih oz. programih, npr. gozdnogospodarskem načrtu, ki ga pač izdelajo gozdarji. Ni sistemskih rešitev niti zahtev, ki bi zagotavljale udeležbo prostorskih načrtovalcev, arhitektov, krajinskih arhitektov ipd.

- Številna območja, za katere bi bilo smiselno pripraviti KN, segajo na območje večjega števila občin ali njihovih delov, imajo pa razmeroma podobno prostorsko (krajinsko, naravovarstveno, kulturovarstveno, pa tudi razvojno ...) problematiko, zato bi bilo smiselno ta območja urejati na podlagi enovitega prostorskega dokumenta (npr. območja vzdolž pomembnejših rek s turistični potenciali, prostočasnimi ureditvami, specifično arhitekturo mlinov, žag ipd. ter drugo dediščinsko in naravovarstveno problematiko.

Upravljavski načrt bi moral slediti prostorskemu načrtu ali pa bi moral biti njegov sestavni del, saj naj bi z njim aktivno udeleževali določila akta (npr. ohranjanje obstoječe parcelne strukture, načina izmenjave kmetijskih kultur ali deleža in prostorske razmestitve ter vrstne sestave živic kot parcelnih mej, obvodne vegetacije, skal na površju, obdelovalnih teras, pa tudi arhitekturnih členov – posamičnih kmetijskih objektov, ograj ipd.; ali pa določitev dopustnih sprememb oz. odstopanj glede teh elementov oz. pogojev za odstopanje; ali pa dopustna sprememba rabe ipd. (kot se to dela v Avstriji za območja Natura 2000).

Krajinski načrt bi bil kot vseobsežen prostorski akt s tako konceptualno oz. strateško kot izvedbeno (in upravljavsko) ravni **bolj učinkovit dokument, kot je upravljavski načrt po ZON**, ki ni prostorsko/lokacijsko določen. Temeljlil bi na vseh relevantnih resornih strokovnih podlagah, podatkih, izhodiščih, vključno z ekonomskim pogledom na urejanje in upravljanje. Reševal bi prostorsko problematiko različnih območij (od majhnih pa do zelo velikih, ki segajo v več občin) in različnih vsebin, povezanih z varstvom narave, upravljanjem voda, prostočasnih dejavnosti, pa tudi GJI in poselitve. V njegovo pripravo bi morali biti vključeni vsi relevantni strokovni kadri – pač glede na značaj, značilnosti posameznih območij in glede na prostorsko-načrtovalsko problematiko.

Krajinski načrti bi seveda nujno moral vključevati vsaj odnos do poselitve in tudi različna specifična merila za (prostorski) razvoj obravnavanih območij. Smisel teh načrtov mora namreč biti prav povezovanje vseh vidikov upravljanja in usklajevanju interesov, ne pa utrjevanju enega (pa naj bo katerikoli) vidika.

Poleg opredelitev v ZUreP-2 bi bilo treba **smiselno spremeniti tudi resorno zakonodajo** (o naravi, o vodah, o gozdovih, o okolju, kmetijstvu, kulturni dediščini, o rudarstvu ...) in npr. v 133. člen ZPN dodati »Upravljavca mora pridobiti krajinski načrt«! – kar bi bilo tudi zagotovilo, da bo KN tudi narejen.

2.5.7. Zazidalni preizkus

KOMENTAR: Mnenja oz. razumevanja namere zakonodajalca glede koncepta tega člena so deljena:

- a) Po eni strani se smatra kot vsebinska dodelava OPN, smiselno nadomestilo za OPPN za manjša, glede prostorsko načrtovalske problematike enostavnejša območja, vezni člen med prostorskim načrtovanjem in projektiranjem. Ob takem razumevanju je treba določiti, da se ukvarja tudi z urbanistično in arhitekturno zasnovo - parcelacija je možna šele ob preveritvi rešitev. Pomembna je mediacija lastnikov.
- b) Po drugi strani se smatra kot tipičen instrument zemljiške politike, ki se izvaja tako, da se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja zagotovi ustrezna parcelna struktura območij, uporaba pa bi bila smiselna izključno z namenom zagotavljanja ekonomične izrabe prostora oziroma s tem povezanih možnosti in stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo. Tudi v tem primeru je pomembna mediacija lastnikov.

Zato na ta člen dajemo pripombe v dveh variantah - varianti A (koncept zazidalne zasnove) in varianti B (koncept parcelacijskega načrta). V nadaljnji razpravi se lahko izkaže, da je smiselno uvesti dva ločena instrumenta/člena ali uskladi, da se koncepta/instrumenta vendarle združita v enega.

VARIANTA A

KOMENTAR: Podpiramo to določilo, nekateri OPN to že smiselno določajo. Vendar je potrebna previdnost, da ne bo prihajalo do opuščanja prakse OPPN, ki mora za kompleksne probleme ostati. Preizkus ni dober pojem, ker ne gre le za poskus, temveč je rezultat regulacijski (eden od možnih izrazov bi bil tudi regulacijski načrt, pri čemer pa načrt ni dober pojem, ker se meša z akti).

122.člen

(namen in postopek zazidalne zasnove ~~ega preizkusa~~)

KOMENTAR: Zazidalna zasnova je lahko tudi variantna študija, lahko tudi zelo enostavna oblika oblika (javnega) natečaja – po vzoru Švice. Ne gre to mešati z klasičnim javnim natečajem, v tem primeru se zberejo idejne rešitve (res na idejni ravni!) in se med seboj primerjajo. Tako je zagotovljena javnost načrtovanja, dobimo več rešitev.

(1) Zazidalni preizkus je opcijski instrument dodelave občinskega prostorskega načrta, ali urbanističnega načrta, s katerim se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrdijo rešitve za oblikovanje gradbenih parcel, rešitve glede lege in velikosti objektov, **oblikovanja objektov** ali njihovega priključevanja na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.

KOMENTAR: Določitev parcel brez "preizkusa" arhitekturne zasnove, oblikovanja objektov niti ni možno.

(2) Obveznost izvedbe zazidalnega preizkusa lahko občina v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu določi za:

- posamezne enote urejanja prostora ali za posamezna zemljišča v območju stavbnih zemljišč, kjer zaradi obstoječe parcelne strukture, fizičnih lastnosti zemljišč, pozidanosti in rabe zemljišč ter možnosti priklopa na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ni možno vnaprej dovolj natančno določiti meril in pogojev oziroma rešitev iz prejšnjega odstavka, temveč jih je možno oblikovati šele na podlagi rešitev, ki se pripravijo za konkretno investicijsko namero v takem območju,
- tiste posege v prostor, katere je skladno z občinskim prostorskim načrtom ali urbanističnim načrtom dopustno izvajati izven območja stavbnih zemljišč, pa v občinskem prostorskem načrtu niso določeni tako, da jih je mogoče identificirati v zemljiškem katastru, in za katere je treba v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, pridobiti lokacijsko dovoljenje.

KOMENTAR: Lokacijsko dovoljenje?

(3) Investitor lahko občini predlaga izvedbo zazidalnega preizkusa tudi če ta obveznost ni določena v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu **le v primerih, če ...**

KOMENTAR: Dodati merila, kdaj se uporabi zazidalno zasnovo, saj so določila OPN (PIP) premalo, ni pa še potreben OPPN. Predlog meril:
- če je možna pogodbeno (in ne upravna) komasacija

- če se ne rešuje zadev širšega javnega interesa, ampak le ureja medsebojna razmerja med investitorji oz. lastniki, ki so vključeni v območje
- velikost območja načeloma ne sme presežati 1 ha...

(4) Rešitve iz prvega odstavka tega člena pripravi pooblaščen projektant v obliki elaborata, ki vključuje naslednje rešitve:

KOMENTAR: Kakšen pooblaščen projektant je mišljen? Takšne zveze ZPAI ne pozna. Kdo lahko pripravi zazidalni preizkus/zasnovo je odvisno od koncepta tega preizkusa/zasnove ter rešitev v zvezi s pooblastili. Vsekakor pa gre za instrument, kjer je treba združevati prostorsko načrtovalska znanja/pooblastilo in projektantska znanja/pooblastila (pooblaščenega arhitekta, če gre za stavbe). Glej pripombe OdP in/ali pripombe posameznih partnerjev OdP na ZPAI.

- načrt gradbenih parcel s točkami za zakoličbo, pripravljen ob upoštevanju faktorja izrabe prostora za predmetno območje in drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta
- določitev prostorskih izvedbenih pogojev in oblikovalskih pogojev za objekte
- prikaz dostopnih poti do vseh gradbenih parcel s predlogom odmere zemljiških parcel za dostopne in interne ceste oziroma poti v samostojne zemljiške parcele, ki jim je določena vrsta rabe - pot in
- prikaz načina priključevanja vseh gradbenih parcel na komunalno opremo ter objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture

(5) Elaborat občina po prejemu objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter javnosti omogoči, da v roku 15 dni izrazi svoje mnenje. Občina o objavi posebej obvesti vse lastnike zemljišč na območju zazidalne zasnove, ki niso pobudniki oziroma investitorji ureditve.

(6) Elaborat potrdi župan na predlog občinske službe za urejanje prostora v roku 30 dni od njegovega prejema. Po preteku tega roka se šteje, da je elaborat potrjen. Potrditev elaborata se izda proti plačilu upravne takse.

KOMENTAR: Kdo rešuje pripombe, se sprejme stališča do pripomb?

Občini more biti dana možnost, da se z elaboratom ne strinja oziroma da ugotovi, da elaborat ni pripravljen v skladu z zakonodajo ali OPN.

Menimo, da je prav, da elaborat potrdi OS. OS sprejema prostorske akte in jih potrjuje in prav je da potrdi tudi določene spremembe ali odmike od teh aktov. Župan naj sprejme sklep o pričetku. S tem se bomo tudi izognili kakršnimkoli očitkom o prostranosti glede na investitorje.

(7) Glede pravne narave, trajanja veljavnosti zazidalnega preizkusa in drugih vprašanj, ki niso posebej urejena v tem členu, se smiselno uporabljajo določbe o lokacijski predodločbi po zakonu, k ureja graditev objektov.

KOMENTAR: Potrebno vzpostaviti način za možne spremembe zazidalnega preizkusa. Ali določiti, da preizkus neha veljati tudi na zahtevo investitorja ali občine – tako se lahko sprejme nov, spremenjen.

Postopke je treba določiti v tem zakonu, ne se sklicevati na GZ!

VARIANTA B

KOMENTAR: Nekateri občine takšen instrument neformalno že uporabljajo in celo same v okviru OPN izdelajo takšne dodatke OPN. Naknadna dodelava OPN (in ne sprejem OPPN) je smiselna izključno z namenom zagotavljanja ekonomične izrabe prostora oziroma s tem

povezanih možnosti in stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo – dejansko gre za usmerjevalni instrument zemljiške politike, ki se izvaja preko zagotavljanja ustrezne parcelne strukture območij. In to se zagotavlja samo z ustreznim oblikovanjem gradbenih parcel v okviru določil OPN za kar je potrebno občinam dati možnost. Podrobnejše načrtovanje ali celo drugačno kot je predvideno v OPN nastopi ob pridobivanju gradbenega dovoljenja je predvideno v okviru dovoljenih odstopanj od prostorskega akta v tem zakonu in v določilih zakona o graditvi glede lokacijske predodločbe. Samo v teh gabaritih torej ni potrebna izdelava OPPN ter pridobivanje vseh smernic in soglasij. V primeru, da bomo vztrajali pri podrobnejših določilih kot so določila v OPN bomo ustvarili novo »administrativno oviro«, ko se bo izkazalo, da je OPPN ali zazidalni preizkus potreben tudi tam, kjer do sedaj ni bil.

122. člen

(namen in postopek **parcelacijskega načrta zazidalnega preizkusa**)

(1) ~~Zazidalni preizkus Parcelacijski načrt~~ je opcijski instrument dodelave občinskega prostorskega načrta, ali urbanističnega načrta, s katerim se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrdijo predvidene gradbene parcele in regulacijske linije. ~~rešitve za oblikovanje gradbenih parcel, rešitve glede lege in velikosti objektov ali njihovega priključevanja na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.~~

(2) Parcelacijski načrt se izdelava na podlagi določil OPN glede oblikovanja gradbenih parcel in lege objektov na parcelah, velikosti in oblikovanja objektov ter obveznosti priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter dejanskega stanja terena in zemljišč. Parcelacijski načrt mora zagotavljati ekonomično izrabo prostora in opremljanje zemljišč za gradnjo.

(2) Obveznost izvedbe ~~zazidalnega preizkusa parcelacijskega načrta~~ lahko občina v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu določi za:

- posamezne enote urejanja prostora ali za posamezna zemljišča v območju stavbnih zemljišč, kjer zaradi obstoječe parcelne strukture, fizičnih lastnosti zemljišč, pozidanosti in rabe zemljišč ter možnosti priklopa na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ni možno vnaprej dovolj natančno določiti meril in pogojev oziroma rešitev iz prejšnjega odstavka in je ~~potrebno pred izdajo gradbenih dovoljenj zagotoviti javni interes ekonomične izrabe zemljišč in opremljanja zemljišč za gradnjo~~
- ~~, temveč jih je možno oblikovati šele na podlagi rešitev, ki se pripravijo za konkretno investicijsko namero v takem območju,~~
- tiste posege v prostor, katere je skladno z občinskim prostorskim načrtom ali urbanističnim načrtom dopustno izvajati izven območja stavbnih zemljišč, pa v občinskem prostorskem načrtu niso določeni tako, da jih je mogoče identificirati v zemljiškem katastru, in za katere je treba v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, pridobiti lokacijsko dovoljenje.

(3) Investitor lahko občini predlaga izvedbo zazidalnega preizkusa tudi če ta obveznost ni določena v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu.

(4) Rešitve iz prvega odstavka tega člena pripravita pooblaščen **prostorski načrtovalec** in projektant v obliki elaborata, ki vključuje naslednje rešitve:

- načrt gradbenih parcel s točkami za zakoličbo, pripravljen ob upoštevanju faktorja izrabe prostora za predmetno območje in drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta
- prikaz dostopnih poti do vseh gradbenih parcel z odmero zemljiških parcel za dostopne in interne ceste oziroma poti v samostojne zemljiške parcele, ki jim je določena vrsta rabe - pot in

- prikaz načina priključevanja vseh gradbenih parcel na komunalno opremo ter objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(5) Elaborat občina po prejemu objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter javnosti omogoči, da v roku 15 dni izrazi svoje mnenje. [Obvestilo o izdelavi parcelacijskega načrta občina posreduje vsem lastnikom območja in lastnikom sosednjih parcel.](#)

(6) Elaborat potrdi župan na predlog občinske službe za urejanje prostora v roku 30 dni od njegovega prejema. Po preteku tega roka se šteje, da je elaborat potrjen. Potrditev elaborata se izda proti plačilu upravne takse.

(7) Glede pravne narave, trajanja veljavnosti zazidalnega preizkusa in drugih vprašanj, ki niso posebej urejena v tem členu, se smiselno uporabljajo določbe o lokacijski predodločbi po zakonu, k ureja graditev objektov.

2.6. Občinski podrobni prostorski načrt

KOMENTAR: Nivo podrobnosti obdelave OPPN je različen glede na to, za kakšne potrebe bo izdelan. Lahko se na njegovi osnovi že pridobi gradbeno dovoljenje (integrirani postopek, lahko pa je dosti bolj splošen, regulacijski. Prav tako je lahko OPPN tudi medobčinski ali skupni, da bo lahko po potrebi nadomestil posamezne vsebine OPPN za posamezne manjše ureditve na njegovem območju. OPPN izhajati iz ustreznih tehnično preverjenih rešitev, tako urbanističnih, krajinskih kot tudi GJI.

2.6.1. Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta

123. člen

(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih, za katera je z občinskim prostorskim načrtom ali UN predvidena njegova izdelava, lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba oziroma pobuda po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt in UN.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt se pripravi tudi za območje širitve naselja znotraj ureditvenega območja naselja ~~in za območja izjemne širitve stavbnih zemljišč.~~

KOMENTAR: Se ne strinjamo z izjemno širitvijo.

KOMENTAR: Treba je naredi vezo na konservatoski načrt za prenovo. Analitičen del KNP naj bo opredeljen kot strokovna podlaga, načrtovalski del KNP pa kot določila OPPN. Konservatorski načrt za prenovo torej ni samostojen izvedbeni akt.

(3) Občinski podrobni prostorski načrt se pripravi tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki niso določene v občinskem prostorskem načrtu.

(4) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, v primeru iz četrtega odstavka xx. člena pa tudi gradbenega dovoljenja v integriranem postopku načrtovanja in izdaje gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

124.člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določi:
- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.
- Pogoje za posege v varovalne pasove.

KOMENTAR: V členu zapisati, da se vsebina določa po potrebi, glede na namen in program posameznega OPPN – pogosto na občinah izrecno zahtevajo, da mora biti obdelana vsa ta vsebina navedena v zakonu, čeprav recimo, ni potrebe po določanju natečaja, ni kulturne dediščine, ni naravnih vrednot, ni potrebe po faznosti...

KOMENTAR: Treba je dodati določilo (na smiselno mesto v zakonu), da se parcelacija ne sme izvajati na območjih predvidenih OPPN-jev (sicer je to neko dejstvo, s katerim investitorji izsiljujejo rešitve v OPPN, se dogaja).

(2) V občinskem podrobnem prostorskem načrtu se prikažejo tudi vplivi prostorskih ureditev OPPN in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora.

KOMENTAR: Vsaj v pravilniku navedejo, kaj je mišljeno pod temi »vplivi«.

(3) Če je občinski podrobni prostorski načrt namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.6.2. Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

125. člen

(pobuda in dogovor za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Odločitev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta temelji na odločitvah in usmeritvah iz občinskega prostorskega načrta, UN ali KN, samostojni odločitvi občine, da na nekem območju pripravi občinski podrobni prostorski načrt, lahko pa tudi na investicijski pobudi, ki jo za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za določeno območje poda investitor.

(2) Pobuda investitorja vsebuje vsaj podrobne predstavitev investicijske namere z utemeljitvijo skladnosti z občinskim prostorskim načrtom, UN, KN ali občinskim strateškim prostorskim načrtom, opis in grafične prikaze območja z opisom in prikazom načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor ter predlog njihove umestitve v prostor s prikazom možnosti priključevanja objektov na komunalno opremo v obsegu, ki zadostuje za pojasnitev predstavitev pobude.

KOMENTAR: grafični prikazi so lahko na kartah - iz prikaza stanja prostora. Grafični prikazi na geodetskem načrtu bi povzročili stroške, čeprav se lahko zgodi, da pobuda ne bo sprejeta. Prikaz načrtovanih objektov se bere, kot da se morajo imeti načrte arhitekture, ki jih velikokrat v tej fazi še ni, kar je razumljivo, ker bo OPPN podal oblikovalske pogoje za projektiranje.

(3) Besedilo in grafične prikaze iz drugega odstavka tega člena izdela pooblaščen prostorski načrtovalec.

(4) Če občina pobudo oceni kot ustrezno, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede medsebojnih obveznosti pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta in glede njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi finančne obveznosti in roki za izvedbo posameznih etap z navedbo **programa investitorja vseh objektov in posegov v prostor, ki ga jih** je treba izvesti. Dogovor lahko vključuje tudi vsebino pogodbe o opremljanju po 172. členu tega zakona.

KOMENTAR: v fazi pobude je nemogoče navesti v dogovoru VSE objekte in posege, ki jih je treba izvesti, ker se v fazi izdelave OPPN marsikaj še doda, ali spremeni, ali združi, poleg tega so tu še pripombe sosedov, občine in drugih, ki se velikokrat sprejmejo v fazi izdelave OPPN in v fazi pobude še niso znane. Občina se ne more pogodbeno obvezati, da jih bo izvedla.

Če občina pobudo oceni kot ustrezno - je možna kakšna pritožba investitorja, če se občina do pobude ne opredeli? Bi bilo potrebno bolj definirati ta proces.?, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede medsebojnih obveznosti pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta in glede njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi finančne obveznosti in roki za izvedbo posameznih etap z navedbo vseh objektov in posegov v prostor, ki jih je treba izvesti (to je nemogoče – objekti in posegi bodo definirani šele v procesu priprave – občina se ne more pogodbeno obvezati, da jih bo izvedla). Tudi dogovor po 172. členu ni mogoč v tej fazi, ker še ni potrebnih vsebinskih elementov, lahko pa se dogovorita, da imata namen skleniti pogodbo o opremljanju.

(5) Občina in investitor se lahko dogovorita tudi, da se za nameravano območje ali investicijo ne pripravi občinski podrobni prostorski načrt po tem zakonu, temveč bo skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov, investitor pridobil gradbeno dovoljenje v integriranem postopku načrtovanja in izdaje gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

~~(6) Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor, je obvezna sestavina sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta in začne veljati s sprejemom tega sklepa. → Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor se objavi v prostorsko informacijskem sistemu in začne veljati z dne sprejema Sklepa o začetku postopku.~~

KOMENTAR: ni potrebe, da je dogovor sestavni del Sklepa, če že, potem samo na način, da se v sklepu navede številka sklenjenega dogovora, ker se potem vsebina sklepa in dogovora ponavlja (podvaja), dogovor se naj objavi v informacijskem sistemu, če se njegova vsebina lahko javno objavi.

126. člen

(začetek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta občine se začne s sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki ga sprejme **župan, oziroma** občinski svet in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu.

KOMENTAR: sprejem Sklepa na OS podaljšuje postopek izdelave OPPN. Sprejem na OS morda le v primeru, ko se OPPN dela na podlagi pobude investitorja.

(2) Vsebina sklepa se pripravi ob smiselni uporabi določb drugega odstavka 102. člena tega zakona **s podatki o financiranju OPPN ter navedbo investitorja, izdelovalca in pripravljalca OPPN.**

KOMENTAR: naj se ne spreminja, kar je v sedanjih ureditvi dobro.

127. člen

(osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občina pripravi osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora.

(2) Občina objavi osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta v prostorskem informacijskem sistemu in pozove nosilce urejanja prostora, da ji v 30 dneh predložijo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo konkretne smernice.

KOMENTAR: rok 30 dni naj bo usklajen z ostalimi zakoni s področja NUP (vodarji, kulturna dediščina). V zakonu mora biti določeno, kaj pa v primeru, če smernic ne dobimo v 30 dni? V zakonu mora biti določeno vsebina smernic.

~~(3) Če je občina izvedla celovito presojo vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta, ne da bi o tem pridobila odločitev Ministrstva, le to na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo okolja obvesti občino o tem, da je okoljsko poročilo ustrezno, ali pa zahteva dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami. Če se občina ni odločila, da izvede celovito presojo vplivov na okolje, Ministrstvo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, odloči, ali je ta potrebna.~~

KOMENTAR: Spremeniti glede na koncept strateškega ocenjevanja, tudi v sedanji ureditvi je dobro, da se skupaj s smernicami pridobi odločba, če je CPVO potreben.

128. člen

(dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Ob upoštevanju konkretnih smernic iz drugega odstavka prejšnjega člena občina dopolni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta in ga objavi v prostorsko informacijskem sistemu.

KOMENTAR: vse faze OPPN naj bi bile javno objavljene - v PIS.

(2) Kadar občina ni sama izvedla celovite presoje vplivov na okolje, in je Ministrstvo odločilo (v kateri fazi?), da je ta potrebna, občina za dopolnjen osnutek zagotovi okoljsko poročilo in ga skupaj z njim pošlje Ministrstvu, ki jo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvesti o tem, da je okoljsko poročilo ustrezno, ali pa zahteva dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami.

KOMENTAR: s tem se podaljšuje čas izdelave OPPN, skupaj s smernicami (tako kot do sedaj) se išče mnenje o potrebi izvedbe CPVO.

129. člen

(sodelovanje javnosti)

Občina mora v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta omogočiti sodelovanje javnosti ob smiselni uporabi določb 104. in 107. člena tega zakona.

KOMENTAR: ker se člani 104 – 107 nanašajo na JR OPN, naj se tu napiše sodelovanja javnosti: lahko se razgrne osnutek (ni obveza), obvezno se razgrne dopolnjen osnutek, občina ali OS zavzame stališča do pripomb.

KOMENTAR: V sedanji praksi so se v postopkih priprave DPN dogajale SEZNANITVE JAVNOSTI S SPREMENJENIMI REŠITVAMI, kar je potekalo v redu in gradivo je bilo narejeno zelo pragmatično. Problem pa je bil, ker za kaj takega v bistvu ni zakonske podlage in pojavljali so se razburjeni odzivi javnosti, češ da ta del postopka nima pravne podlage.

Predlagamo, da se v zakonu tudi za pripravo OPPN doda ustrezni določilo, ki bi to omogočilo oz. ki bo zagotovilo pravno podlago.

130. člen (predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občina pripravi predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta na podlagi sprejetega stališča do pripomb javnosti in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Nosilce urejanja prostora pozove, da ji v roku 30 dni predložijo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo mnenja k njenemu predlogu.

KOMENTAR: *Določiti, kaj če se mnenj ne dobi v 30 dneh. Ali se v mnenju lahko določajo dodatni pogoji oz. v katerih primerih? Pogosto NUP v mnenjih določajo nove pogoje in je potrebno popravljati celotni OPPN.*

(2) Če je za občinski podrobni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se pristojna ministrstva v mnenju opredelijo tudi o sprejemljivosti vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje.

(3) Na podlagi mnenj ministrstev iz prejšnjega odstavka Ministrstvo odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, in odločitev objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

131. člen (uskladitev in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občina predloži občinskemu svetu usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta v sprejem, če je iz mnenj nosilcev urejanja prostora razvidno, da so v predlogu konkretne smernice upoštevane in če je Ministrstvo skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, izdalo potrdilo, da so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi.

(2) Po sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta ga občina v digitalni obliki posreduje Ministrstvu, ki ga v roku 7 dni objavi v prostorskem informacijskem sistemu in obvesti občino o identifikacijski številki objave.

KOMENTAR: *Tudi 131. In 132. člen se popravi ob smiselnem upoštevanju pripombe na 109. in 110. člen.*

132. člen (objava občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt se objavi v uradnem glasilu kot odlok, ki vsebuje:

- popis vsebine kartografskega in tekstualnega dela akta ali njegovih sprememb,
- popis prilog, z navedbo, kje so na vpogled,
- identifikacijsko številko, pod katero je celoten občinski podrobni prostorski načrt objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
- navedbo, kje je na vpogled analogna oblika občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- navedbo prostorskih aktov, ki jih občinski podrobni prostorski načrt razveljavlja,
- prehodne določbe in

- uveljavitveni rok.

(2) Identifikacijsko številko iz tretje alineje prejšnjega odstavka v sprejeti odlok vnese pristojna občinska služba preden odredi objavo odloka.

(3) Celoten občinski podrobni prostorski načrt in njegove spremembe se v digitalni obliki objavijo in hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz tretje alineje prejšnjega odstavka. v analogni obliki pa na sedežu občine.

2.6.3. Posebni postopki sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta

133. člen

(skrajšani postopek sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Kadar se spremembe občinskega podrobnega prostorskega načrta nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se v postopku priprave sprememb tega načrta rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša trajanje javne razgrnitve.

134. člen

(revizija občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Določbe 112. do 117. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za občinski podrobni prostorski načrt.

KOMENTAR: 113-117 člen omogoča 15 dnevno javno razgrnitev na oglasni deski in možnost podajanja pripomb, KDO rešuje pripombe? To je potrebno napisati.

2.6.4. Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

135. člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom)

(1) Občina lahko z občinskim podrobnim prostorskim načrtom poleg določitve vsebin iz 124. člena tega zakona spremeni tudi podrobnejšo namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta ali UN, če:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom ali zaradi zaokrožitve posameznih rešitev znotraj že z OPN ali UN določenih OPPN, in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta ali občinskim strateškim prostorskim načrtom.

KOMENTAR: pogosto je znotraj meja določenih OPPN (ki so določeni z OPN) potreba po manjši spremembi PNRP iz npr. stanovanjskih površin v centralne dejavnosti ali obratno, ali iz zelenih v stanovanjske, rekreacijske...potrebe so tudi po manjši spremembi PNRP čez mejo OPPN, npr. za potek ceste, za zaokrožitev parcele, otroškega igrišča.

(2) Brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta so z občinskim podrobnim prostorskim načrtom dopustne naslednje spremembe podrobnejše 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.
- Znotraj meja z OPN ali UN določenih OPPN, v fazi izdelave OPPN, so dovoljene medsebojne spremembe obstoječe PNRP brez spremembe Sklepa.

KOMENTAR: kot pod odstavkom 1, primeri, ko se znotraj že določene PNRP spreminja njihova velikost.

(3) Podrobnejša namenska raba prostora iz prejšnjega odstavka se lahko spreminja na delu območja ali na celotnem območju, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Če se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom spreminja podrobnejša namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena, sklep pa sprejme občinski svet.

(5) Občina po sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta, na podlagi katerega so nastale spremembe podrobnejše namenske rabe, te spremembe vnese v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

2.6.5. Posebne določbe za občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja

136.člen

(občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja)

(1) Kadar se občinski podrobni prostorski načrt pripravi za območja širitve naselja iz druge alineje četrtega odstavka 97. člena tega zakona, občina z njim poleg določitve vsebin iz 124. člena tega zakona določi tudi osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta.

(2) V postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve naselja sodeluje kot nosilec urejanja prostora tudi Ministrstvo, ki poda mnenje o dopustnosti širitve naselja glede na bilanco površin in glede na opredelitev prioriternih in dolgoročnih območij za širitev v občinskem prostorskem načrtu.

(3) Občina po sprejemu tovrstnega občinskega podrobnega prostorskega vnese nastale spremembe namenske rabe v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

2.6.6. Posebne določbe za občinski podrobni načrt za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč

KOMENTAR: *Smo proti izjemnim širitvam! Enako, kot smo bili proti 29. členu ZPNačrt – posebne obrazložitve ne ponavljamo, saj ministrstvo že ima celotno dokumentacijo, ki je pripomogla, da je bil 29. člen razveljavljen. Posameznih komentarjev zato niti ne dajemo, čeprav bi seveda bili potrebni.*

137.člen

(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve stavbnih zemljišč in pogoji za njegovo pripravo)

~~(1) Občina lahko izjemoma, zaradi uresničitve svojih razvojnih ciljev, na pobudo posameznega investitorja načrtuje prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene izvajanju nove oziroma širitvi obstoječe industrijske, proizvodne, storitvene, obrtne, turistične in kmetijske dejavnosti na območju, ki z občinskim prostorskim načrtom ni opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: območje širitve stavbnih zemljišč), brez predhodne spremembe občinskega prostorskega načrta.~~

~~(2) Prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka se načrtuje na zemljiščih, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem, če to ni mogoče, pa tako, da so čim bližje obstoječim prostorskim ureditvam, ki se na tak način širijo.~~

~~(3) Prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena občina načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev). Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev se lahko pripravi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:~~

- ~~— da mora območje širitve stavbnih zemljišč ležati neposredno ob območju pozidanih obstoječih stavbnih zemljišč oziroma mejiti na takšno območje, razen če zaradi naravnih danosti prostora to ni mogoče,~~
- ~~— da območje širitve stavbnih zemljišč ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, razen če predvidene prostorske ureditve niso v nasprotju s temi režimi,~~
- ~~— da površina območja širitve stavbnih zemljišč ne presega 5000 m² in~~
- ~~— da širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom.~~

~~(4) Pobudnik priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev je investitor:~~

- ~~— ki ima v skladu z veljavnimi predpisi registrirano dejavnost zaradi opravljanja katere se načrtuje prostorska ureditev,~~
- ~~— ki ima na območju širitve stavbnih zemljišč v skladu s predpisi o graditvi objektov pravico graditi oziroma z ima z lastnikom zemljišč sklenjen pisni dogovor, ki mu omogoča, da bo pravico graditi lahko pridobil.~~

~~(5) Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev se pripravi z vsebino, kot je določena v 124. členu tega zakona in nadomešča občinski prostorski načrt v delu, ki se nanaša na načrtovano prostorsko ureditev.~~

~~(6) Vse stroške priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev krije investitor, ki zanj zagotovi tudi vse potrebne strokovne podlage in izdelovalca.~~

138. člen (pobuda investitorja)

~~(1) Pobuda investitorja, na podlagi katere se pripravi občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev vsebuje:~~

- ~~— podrobno predstavitev investicijske namere z utemeljitvijo, kako bo ta prispevala k uresničevanju razvojnih ciljev občine in s podrobnim opisom dejavnosti, ki naj bi jo investitor opravljal na območju širitve stavbnih zemljišč,~~
- ~~— opis in grafične prikaze območja širitve stavbnih zemljišč z natančnim prikazom meje območja, velikost območja, vrste in opis načrtovanih objektov~~

in drugih posegov v prostor ter predlog njihove umestitve v prostor s prikazom možnosti priključevanja objektov na komunalno opremo in
— dokazila, da investitor izpolnjuje pogoje iz tretjega odstavka prejšnjega člena oziroma drugega odstavka 142. člena tega zakona.

(2) Sestavina pobude je tudi prikaz namenske rabe prostora predmetnega območja iz veljavnih prostorskih aktov ter prikaz območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

(3) Če pobuda posega v območja posameznega varstvenega režima iz prejšnjega odstavka, mora biti priloženo tudi mnenje pristojnega organa, iz katerega izhaja, da pobuda ni v nasprotju z režimom.

(4) Besedilo in grafične prikaze iz druge alineje prvega odstavka in sestavine pobude iz drugega odstavka tega člena izdelata pooblaščenisti prostorski načrtovalec.

139.

(preveritev pobude in sklenitev dogovora med občino in investitorjem)

(1) Po prejemu pobude za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev občina preveri, ali v pobudi opisana namera investitorja prispeva k izpolnjevanju razvojnih ciljev občine, ali so izpolnjeni pogoji iz prvega, drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena in preveriti sprejemljivost namere za družbeno okolje.

(2) Sprejemljivost namere za družbeno okolje občina prevri na način, da s pobudo v roku 30 dni od njenega prejema na krajevno običajen način seznanijo prebivalce in lastnike zemljišč v neposredni okolici predmetnega območja širitve stavbnega zemljišča (neposredne mejaše in tiste, na katere bi pobuda lahko vplivala) in jim omogoči, da v roku 15 dni izrazijo svoje mnenje glede investitorjeve pobude. V tem času na željo prebivalcev investitor svojo pobudo tudi javno predstavi.

(3) Če občina po opravljenih preveritvah iz prvega odstavka tega člena ugotovi, da je pobuda sprejemljiva, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede medsebojnih obveznosti pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev in glede njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi roki za izvedbo posameznih etap z navedbo vseh objektov in posegov, ki jih je treba izvesti v prvi etapi in zanje gradbeno dovoljenje pridobiti v roku dveh let, sicer v skladu z določbami 141. člena tega zakona občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev preneha veljati. Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor, je sestavni del sklepa o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev in začne veljati s sprejemom tega sklepa.

140. člen

(postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve)

(1) Sklep o pripravi vsebuje poleg vsebin iz drugega odstavka 102. člena tega zakona tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prvega, tretjega in četrtega odstavka 137. člena ter prvega in drugega odstavka 142. člena tega zakona ter navedbo investitorja in izdelovalca občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev. Obvezna sestavina sklepa je tudi dogovor med občino in investitorjem iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

(2) Občina pošlje sklep Ministrstvu, da v 15 dneh preveri njegovo skladnost z zakonom in o morebitni neskladnosti obvesti občino, sicer se šteje, da nanj nima pripomb. Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.

(3) Glede postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev se smiselno uporabljajo določbe 126. do 132. člena tega zakona, pri čemer se rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ter trajanje javne razgrnitve skrajšajo na 15 dni.

~~(4) Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev se ustavi, če kadarkoli med postopkom pride do kršitve dogovora med občino in investitorjem ali če investitor odstopi od dogovora iz tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona. O ustavitvi postopka odloči občinski svet s sklepom, ki ga objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.~~

141.člen

~~(veljavnost občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve)~~

~~(1) Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev preneha veljati, če investitor najkasneje v roku dveh let od njegove uveljavitve ne pridobi gradbenega dovoljenja za vse objekte, za katere je v dogovoru med investitorjem in občino iz tretjega odstavka **Error! Reference source not found.** člena tega zakona določeno, da jih je treba zgraditi v prvi etapi.~~

~~(2) Občinski svet v roku dveh mesecev po preteku roka iz prejšnjega odstavka s sklepom ugotovi, ali je investitor izpolnil pogoje glede veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev iz prejšnjega odstavka. Če investitor teh pogojev ni izpolnil, občinski svet v sklepu ugotovi, da je občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev prenehal veljati, v nasprotnem primeru pa njegova veljavnost ni več časovno omejena. Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.~~

~~(3) Po sprejemu sklepa iz prejšnjega odstavka tega člena, s katerim je bilo ugotovljeno, da veljavnost občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev ni več časovno omejena, občina spremembe občinskega prostorskega načrta, ki so nastale z uveljavitvijo občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev, vnese v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.~~

~~(4) Če je občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev na podlagi sklepa iz drugega odstavka tega člena prenehal veljati, na tem območju zopet stopijo v veljavo določbe občinskega prostorskega načrta.~~

~~(5) Območja, ki se ureja z občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev, ni mogoče ponovno širiti brez predhodne spremembe občinskega prostorskega načrta.~~

142.člen

~~(posebne zahteve za načrtovanje objektov, neposredno namenjenih kmetijski dejavnosti)~~

~~(1) Če se občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev pripravlja za izvajanje nove oziroma širitev obstoječe kmetijske dejavnosti, se z njim lahko načrtuje zgolj objekte, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:~~

- ~~— 12711 — stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;~~
- ~~— 12712 — stavbe za rejo živali, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;~~
- ~~— 12713 — stavbe za spravilo pridelka, vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, razen vinskih kleti in zidanic;~~
- ~~— 12714 — druge nestanovanjske kmetijske stavbe, vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva.~~

~~(2) Kot pobudnik priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta iz prejšnjega odstavka lahko nastopajo le zadruga, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti~~

~~registrirane za dejavnost kmetijstva, in kmetijska gospodarstva, ki so vpisana v register kmetijskih gospodarstev po zakonu, ki ureja kmetijstvo, in ki izpolnjujejo naslednje pogoje:~~

- ~~— v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12);~~
- ~~— v primeru kmetijskega gospodarstva, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 evrov;~~
- ~~— v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka.~~

~~(3) Za ugotovitev izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka zadruga in kmetijska gospodarstva vložijo vlogo na ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Vlogi je treba priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka. O vlogi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, odloči z odločbo. Odločba o izpolnjevanju pogojev preneha veljati, če sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni sprejet v dveh letih po pravnomočnosti odločbe o izpolnjevanju pogojev.~~

~~(4) Če se kmetijski objekt iz prvega odstavka tega člena načrtuje na kmetijskem zemljišču v lasti RS, mora z načrtovanim kmetijskim objektom soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti RS.~~

~~(5) Občina lahko z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev načrtuje zemljišča, namenjena gradnji objektov iz prvega odstavka tega člena, in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo, lahko pa tudi več takšnih zemljišč na širšem območju občine, ki niso nujno medsebojno prostorsko povezana.~~

~~(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta lahko izda šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za načrtovane kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena, ki ga je treba pridobiti v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.~~

~~(7) Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le za kmetijske namene.~~

2.7. Regionalni prostorski načrt

KOMENTAR: Celotno poglavje in ta akt **naj se črta**, ker nima nobene dodane vrednosti. Vse, čemur je namenjen, pokriva že OPPN ali DPN. Treba pa je zagotoviti, da v primerih, ko se dve občini dogovorita za skupno ureditev z OPPN, v tem primeru skupni OPPN »povozi« občinski OPN.

2.7.1. Namen in vsebina regionalnega prostorskega načrta

143. člen

(namen regionalnega prostorskega načrta)

~~(1) Za izvedbo regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki zahtevajo načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega pomena, občina ali več udeleženih občin pripravi regionalni prostorski načrt.~~

~~(2) Kadar regionalni prostorski načrt pripravi več udeleženih občin, te sklenejo dogovor o pripravi regionalnega prostorskega načrta, v katerem določijo tudi pripravljavca načrta.~~

~~(3) Regionalni prostorski načrt je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.~~

144. člen

(uskklajenost priprave regionalnega prostorskega načrta in regionalnega razvojnega programa)

~~Regionalni prostorski načrt in regionalni razvojni program morata biti med seboj usklajena.~~

145. člen

(vsebina regionalnega prostorskega načrta)

~~(1) Z regionalnim prostorskim načrtom se na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora načrtujejo prostorske ureditve regionalnega pomena. Z regionalnim prostorskim načrtom se lahko istočasno načrtuje tudi več prostorskih ureditev regionalnega pomena, ki so med seboj funkcionalno povezane ali se nahajajo na istem območju.~~

~~(2) Regionalni prostorski načrt določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za načrtovanje prostorskih ureditev tako natančno, da je na njegovi podlagi mogoče pripraviti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki uredjajo graditev objektov.~~

~~(3) Regionalni prostorski načrt nadomesti občinski prostorski načrt v delu, ki se nanaša na načrtovane prostorske ureditve.~~

~~(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave regionalnega prostorskega načrta.~~

2.7.2. Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta

146. člen

(začetek priprave regionalnega prostorskega načrta)

~~(1) Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta se začne s sklepom, ki ga sprejmejo župani udeleženih občin, ga objavijo v uradnih glasilih udeleženih občin in v svetovnem spletu ter ga pošljejo Ministrstvu.~~

~~(2) Sklep iz prejšnjega odstavka vsebuje:~~

- ~~— oceno stanja in razloge za pripravo regionalnega prostorskega načrta,~~
- ~~— območje regionalnega prostorskega načrta,~~
- ~~— način pridobitve strokovnih rešitev,~~
- ~~— obveznosti v zvezi s pripravo in financiranjem priprave regionalnega prostorskega načrta,~~
- ~~— roke za pripravo regionalnega prostorskega načrta in njegovih posameznih faz in~~
- ~~— navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki predložijo mnenja glede načrtovanih prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti.~~

147. člen

(postopek priprave regionalnega prostorskega načrta)

~~(1) Za postopek priprave in sprejema ter spreminjanja regionalnega prostorskega načrta se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena tega zakona, pri čemer:~~

- ~~— mora v primeru, ko regionalni prostorski načrt pripravlja ena sama občina, le ta pred sprejemom sklepa o začetku postopka njegove priprave pridobiti potrditev ministrstva, pristojnega za regionalni razvoj, da je načrtovana prostorska ureditev dejansko potrebna za uresničevanje regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja,~~
- ~~— se osnutek pripravi na podlagi prikaza stanja prostora, regionalnega razvojnega programa in usmeritev državnih nosilcev urejanja prostora,~~
- ~~— osnutek regionalnega prostorskega načrta potrdijo občinski sveti vseh udeleženih občin, kadar regionalni prostorski načrt pripravlja skupaj več občin.~~

~~(2) Pri iskanju rešitev umeščanja prostorskih ureditev regionalnega pomena v prostor se smiselno upoštevajo tudi veljavni prostorski akti udeleženih občin~~

148. člen

(sprejem regionalnega prostorskega načrta)

~~(1) Regionalni prostorski načrt sprejme občinski svet z:~~

~~(2) Kadar regionalni prostorski načrt pripravlja več občin skupaj, sprejmejo občinski sveti udeleženih občin regionalni prostorski načrt v enakem besedilu z odlokom, ki ga objavijo v uradnih glasilih vseh udeleženih občin.~~

~~(3) V primeru iz prejšnjega odstavka je regionalni prostorski načrt sprejet, ko ga sprejmejo vsi občinski sveti udeleženih občin.~~

2.8. Odstopanja od prostorskih aktov

2.8.1. Odstopanje v prostorskem aktu

149. člen

(določitev odstopanj v prostorskem aktu)

KOMENTAR: Načeloma pozdravljamo možnost naknadnih odstopanj, v kolikor prostorski akt po nepotrebem onemogoča razvoj, ker pač ni bil vnaprej pripravljen na konkretno pobudo. Taka naknadna odstopanja mora spremljati obvezno mnenje prostorskega načrtovalca, potrditi le kredibilna neodvisna stroka – komisija, ni nujno oz. še bolje, če ta ni iz iste občine – prihajajo namreč opozorila na možnosti zlorab, pritiskov. Bolje je treba doreči sodelovanje NUP in javnosti. **Zato bo treba odstopanja še dobro pregledati – zavarovati pred možnostjo zlorab!** Nikakor ne želimo, da postane uveljavljanje odstopanj pravilo. Alternativa temu je enostavno spreminjanje OPN/OPPN brez postopka, samo s soglasjem deležnikov, seveda ob udeležbi prostorskega načrtovalca.

Določila je treba še dodelati oz. preveriti, kako bo to dejansko delovalo v praksi. Posledično bi bilo treba tudi dopolniti določila prostorskih aktov (npr. 152. člen - govori o dopustitvi posega, če nameravana gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Veliko OPN takih določil nima.

Manjše odstopanje naj predpisuje samo prostorski akt. Predpisano odstopanje je preveliko. Takšna odstopanja so dvorezni meč. Pri 20 m objektu je to 4!!! m dolžine ali pri stanovanjskem objektu višine 6 m pa 1,2 m višine!!!! Stolpnica z 10 etažami bo tako lahko dodatno pridobila še dve etaži!!!. Nekdo si na takšen način tudi zmanjšuje KP, ki ne bo obračunan. Danes, ko na vseh področjih detajlno določamo in normiramo kaj moramo vse početi, sprejemamo razne standarde in za postopke, predpisujemo normo za doseganje kvaliteto izdelka, omogočamo balkanizacijo prostora. Odstopanje je lahko samo minimalno in malenkostno zaradi uporabe novih materialov ali doseganja energetskega parametrov (do največ 2 ali 3 %). Do sedaj projektirani objekti so po večini bili tudi tako zgrajeni. Izjema so zasebni nastanitveni objekti in objekti za trg, kjer je bilo največ zlorab. Sedaj možnost teh zlorab še uzakonjamo in omogočamo njihovo nadaljevanje. Od projektantov zahtevamo maksimalno upoštevanje predpisov in normativov. In to je izvedljivo. Izvedljivo je tudi dosledno upoštevanje predpisov. S sodobnimi projektantskimi orodji, sprejetimi predpisi, se da do milimetra natančno predvideti potrebo in zahteve investitorja. Mislim sem, da težimo k urejeni družbi. Če se zgledujemo po nemški ali avstrijski zakonodaji, potem se zgledujemo tudi po načelnosti in zahtevi, da se dosledno upoštevajo zahteve, ki jih od nas pričakuje urejena družba. Če pa je cilj nadaljevanj uzurpacije prostora, ki ni neomejena dobrina, pa nismo nič boljši od tistih, od katerih smo se skušali distancirati in govorimo, da nismo njim podobni.

(1) V regionalnem prostorskem načrtu, občinskem prostorskem načrtu, urbanističnem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev ali od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

KOMENTAR: *Določilo o nespreminjanju videza območja je nedefinirano, razen vkopanih objektov lahko vsako odstopanje spremeni videz.*

(2) Določbe prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo tudi za državni prostorski načrt, pri čemer gre za odstopanja, ki so dopustna pri pripravi projekta, z njimi pa morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

2.8.2. Individualno odstopanje na zaprosilo investitorja

150.člen (odstopanje od lege in velikosti)

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev manjših odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede prostorskih izvedbenih pogojev o legi in velikosti objektov ter glede prostorskih izvedbenih pogojev in meril za parcelacijo, če zaradi objektivnih omejujočih okoliščin izvedba gradnje skladno z določbami teh prostorskih aktov ni možna ali smiselna. Takšne okoliščine so zlasti fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge 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. Z odstopanjem od predpisane lege, odmikov in velikosti objekta ali lege in velikosti gradbene parcele ne sme biti kršen javni interes in se s tem ne sme zmanjšati možnost pozidave sosednjih zemljišč,

KOMENTAR: *Na kakšen način lahko pozidanost vpliva (govorimo o FZ-ju) na možnost pozidave, bolj smiselno je govoriti o odmikih, ker zaradi teh pogoostov ni možno izvesti*

gradnje. Tukaj je treba nujno dodati higienske in zdravstvene pogoje - pri "izrednih" gradnjah gre pogosto za zmanjšane odmike od parcelnih mej in s tem zmanjšanje osončenja.

KOMENTAR: *Kako lahko raba sosednjega zemljišča vpliva na dejstvo, da ne moreš izvesti gradnje? Kvečjemu v pozitivnem smislu, če je npr. na sosednjem zemljišču logistični terminal, kjer se povzroča hrup, potem zraven nima smisla dajati odpustkov za gradnjo stanovanj...*

(2) Kot manjše odstopanje iz prejšnjega odstavka se šteje odstopanje za največ 20 odstotkov več ali manj v legi ali velikosti objekta ali gradbene parcele.

KOMENTAR: *Odstopanja potrdi občinska služba skladno z določili 297. člena tega zakona.*

KOMENTAR: *Kako se lahko z 20% zmanjšanjem ovrednoti sprememba lege? Npr. če je najmanjši odmik 1,5 m, ali to pomeni, da je s toleranco možen najmanjši odmik 1,2 m. Če je lega določena z gradbenimi črtami, kako se v tem primeru določi 20% sprememba? Toleranca 20% je dobra za regulacijo velikosti, za lego pa ne prav zelo.*

Je pa pavšal 20% problematičen - npr. 50% povečanje višine podpornega zidu iz 1 m na 1,5 m lahko ni problematično, povečanje velikosti že v osnovi velikega objekta za 20% pa zelo, pomeni celo povečanje števila etaž!

151.člen (odstopanje od namembnosti in vrste posegov)

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede podrobnejše namenske rabe prostora ali namembnosti in vrste posegov v prostor, če:

- je namembnost ali vrsta objekta glede na namen skladna s podrobnejšo namensko rabo prostora, a v prostorskem aktu ni navedena,

KOMENTAR: *po kakšnih kriterijih bo o tem odločala UE (npr. v primeru da se želi v isti enoti poleg vrtca zgraditi kavarna)?*

- je predvidena raba 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,

KOMENTAR: *Mogoče bi bil boljši izraz "obstoječa".*

- 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.

152.člen (odstopanje od oblikovanja objektov)

KOMENTAR: *V povezavi z 137 čl. in vsemi v nadaljevanju je to idealno območje in možnost za zlorabe in manipulacije.*

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede oblikovanja objektov, če:

- odstopanje predstavlja zadnje stanje tehnike in sledi sodobnim smernicam in tehničnim spoznanjem arhitekturne oziroma projektantske stroke, ki jih prostorski akt ni predvidel,
- nameravana gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, ki jo predvideva prostorski akt in

KOMENTAR: Sicer na videz dobrodošla določilo, ampak moramo se zavedati, da so predstave o tem "kaj je moteče" zelo različne. Če bo to podrobneje določeno v prostorskem aktu, potem je dobro.

- 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.

153.člen

(postopek odobritve individualnega odstopanja)

(1) Vlogi za odobritev odstopanja investitor priloži najmanj idejno zasnovo nameravane gradnje z opisom in utemeljitvijo odstopanj, za katere želi odobritev občine.

KOMENTAR: Zasnovo z opisom in utemeljitvijo pripravi pooblaščen prostorski načrtovalec.

(2) O odobritvi odstopanja odloči občinski svet s sklepom na podlagi mnenja občinske službe za urejanje prostora. Vlogo investitorja občina objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter javnosti omogoči, da v roku 15 dni izrazi svoje mnenje.

KOMENTAR: Da bi bil ta postopek legitimen, bi morali ENAKO kot v postopku revizije prostorskega akta in zazidalnega preizkusa predlagane spremembe javno razgrniti, predstaviti javnosti vsaj na spletu ter sočasno pripraviti stališča do pripomb. Gre za prevelika odstopanja, da javnost ne bi bila seznanjena.

(3) Občina odstopanje odobri, če so podani razlogi iz 150., 151. in 152. člena tega zakona in če predlagano odstopanje ni v nasprotju s cilji njenega prostorskega razvoja ter prostorskimi izvedbenimi pogoji glede varovanja zdravja, ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

(4) Občina o sprejetem sklepu obvesti krajevno pristojno upravno enoto in Ministrstvo.

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

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

(7) 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: Teoretično to torej pomeni, da nekdo vloži vlogo za odstopanje v zvezi s obliko strehe in se mu jo odobri. To se razve in čez čas začnejo vsi vlagati vloge za obliko strehe, ali se njim reče ne in gre v postopek sprememb, oz. kakšna je še tista številka, do katere se dopuščajo posamični primeri. Ali je merilo številčnost posegov, različna lokacija, ali različne

vrste posegov... Npr. v eni EUP imaš lahko več posamičnih vlog na različne vsebine, streha, oblikovanje, stopnje izkoriščenosti...

(8) Obravnavo vlog za individualno odstopanje od prostorskega akta se izvede proti plačilu upravne takse.

KOMENTAR: *Odstopanja so pravni akt in so priloge PA. Opozarjamo na potrebo po preglednosti - v katerih primerih se dovoljuje, da se na določenem območju ne vrstijo posamični primeri eden za drugim ter da ne prihaja do drugačnih odločitev v enakih primerih.*

IV. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA

KOMENTAR: *To je prvi zakon, ki poskuša celostno zajeti in obravnavati zemljiško politiko v povezavi s prostorskim načrtovanjem, kar močno podpiramo. Glede na kompleksnost problematike in poseganje v različne »resorne pristojnosti« (zlasti finance) in poseganje v zasebno lastnino, bi kazalo v bodoče iz tega razviti samostojen zakon v sodelovanju z Ministrstvom za finance in pravosodje. V konceptu je večina rešitev dobrih ali predstavljajo dobro zasnovo za nadaljnje izboljševanje rešitev.*

KOMENTAR: *Predlagamo, da se (po vzoru Nemčije) lahko zemljiški ukrepi (tudi razlastitve) izvajajo na vseh zemljiščih (in ne samo zemljiščih namenjenih gradnji gospodarske javne infrastrukture), ki so urejena z OPPN, če lastniki sami ne izvajajo v OPPN določenih ukrepov oz. iz špekulativnih razlogov svojega zemljišča ne želijo razviti in s tem preprečujejo uveljavitev javnega interesa. Nadalje predlagamo, da se občinam omogoči, poleg odmerjanja komunalnega prispevka, tudi odmerjanje prispevka za obremenitev družbene infrastrukture (glej prispevek Jožeta Dekleva v knjigi Urejanje prostora na občinski ravni). S tem bi podaljšali veljavni sistem odmerjanja še na druga področja po vzoru že uveljavljene prakse (v ZDA: Impact fee). Težiti moramo, da investitor internalizira čim več stroškov razvoja investicije, ki danes bremenijo davkoplačevalce. Na ta način se doseže večjo transparentnost in zagotovi občinam prihodke, s katerimi lahko vzdržuje oz. razvija kvaliteto bivalnega okolja.*

KOMENTAR: *Zakon v tem poglavju ne govori o zemljiški politiki, ampak o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči, zato naslov poglavja verjetno ni najbolj posrečen. Cilj zemljiške politike je lahko le zagotavljanje stabilnega družbenogospodarskega (splošnega družbenega) razvoja in sistema. Te politike ni mogoče izvajati le na občinski ravni, ampak zahteva konsistentni sistem instrumentov države in občin. Menimo, da je v državi zemljiška politika še kako potrebna, a jo je v smislu predpisa treba pripraviti celovito, sistemsko in predvsem v samostojnem zakonu.*

KOMENTAR: *Poleg represivnih instrumentov zelo pogrešamo tudi spodbujevalne instrumente, ki jih v zakonu skoraj ni.*

154.člen (namen zemljiške politike)

Z zemljiško politiko država in občine izvajajo aktivnosti in ukrepe v javno korist, ki:

KOMENTAR: *Zakon v tem poglavju ne določa konkretnih nalog, aktivnosti in obvez države, pa bi jih za izvajanje konsistentne zemljiške politike moral.*

- omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, za skladen in celovit razvoj mest in drugih poselitvenih območij,

KOMENTAR: *Komunalni prispevek, na način kot se izvaja danes, predstavlja nasprotje ciljem zemljiške politike. KP stimulira suburbanizacijo. KP je nižji na območjih brez*

komunalne opremljenosti in obratno. Komunalna opremljenost urbanih območij je že izvedena. Po večini gre v teh območjih za redna in investicijska vzdrževanja, ki so praviloma manjša v primerjavi s stroški infrastrukturnega opremljanja in vzdrževanja na periferiji.

- ustvarjajo pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami v javnem interesu,

KOMENTAR: *Ni jasno, kaj je tu v javnem interesu – gospodarjenje ali nepremičnine.*

- zagotavljajo zadosten fond dostopnih stavbnih zemljišč za namene bivanja, dela in rekreacije,

KOMENTAR: *Predlagamo: zagotavljajo zadosten fond dostopnih in opremljenih stavbnih zemljišč. Namenov ni potrebno navajati.*

- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev,

KOMENTAR: *ali za izvedbo vseh načrtovanih prostorskih ureditev ali le tistih v javnem interesu.*

- varujejo nastajajoče odločitve v postopku priprave prostorskih aktov,
- vzpostavljajo red v prostoru in
- omogočajo dinamično odzivanje na potrebe uporabnikov prostora.
- izvajanje ukrepov in aktivnosti za zagotavljanje stabilnih razmer na trgu stavbnih zemljišč, kar vključuje ukrepe za zagotavljanje stabilnih cen stavbnih zemljišč ter ukrepe za zagotavljanje uravnoteženega razmerja med ponudbo in povpraševanjem po stavbnih zemljiščih za različne namene.

KOMENTAR: *Teh namenov pa ni mogoče zagotavljati na nivoju vsake posamezne občine, ampak na državni (opcijsko: regionalni) ravni. Na občinski ravni je mogoče učinkovito gospodariti s stavbnimi zemljišči, bojimo pa se, da bi vodenje zemljiške politike le na občinskem nivoju bistveno destabiliziralo notranji trg in po nepotrebnem povzročilo pritiske na določanje novih stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občin.*

1.poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč

155.člen (stavbna zemljišča)

(1) Stavbna zemljišča po tem zakonu so:

KOMENTAR: *Definicijo prenesti v člen o pomenu izrazov, ker je pojem uporabljen tudi v drugih poglavjih zakona.*

- zemljišča, ki so z občinskim prostorskim načrtom, občinskim podrobnim prostorskim načrtom za širitev naselja ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč namenjena za graditev objektov;
- zemljišča na katerih so **legalno** zgrajeni objekti, **vključno s pripadajočimi zemljišči.**

KOMENTAR: *Zamenjati vrstni red alinej.*

(2) Stavbna zemljišča so zazidana ali nezazidana.

KOMENTAR: *V skladu s prostorskim aktom so stavbna zemljišča tudi zelene površine, parki, ipd na katerih ni predvidena gradnja?*

KOMENTAR: Razvojnna območja naselij, ali bi jih bilo mogoče umestiti v ta člen

156.člen (zazidana stavbna zemljišča)

(1) Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče na katerem stoji objekt (stavbišče) in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (pripadajoče zemljišče). Zazidano stavbno zemljišče je tudi zemljišče za katerega je bilo izdano dokončno gradbeno dovoljenje.

KOMENTAR: Kaj če se objekt ne zgradi? Potrebno je predvideti kaj v teh primerih!

(2) Če:

- je bilo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja izvedena parcelacija gradbene parcele in je bila ta evidentirana kot nova zemljiška parcela,
- v izreku lokacijskega ali gradbenega dovoljenja obstoječega objekta le-temu določeno pripadajoče ali funkcionalno zemljišče ali
- je bilo k obstoječemu objektu z odločbo upravnega ali sodnega organa določeno pripadajoče zemljišče,

se šteje, da je zazidano zemljišče tako evidentirana zemljiška parcela oziroma tako določeno pripadajoče ali funkcionalno zemljišče.

KOMENTAR: Odločiti se za uporabo enega pojma in ga definirati v 7. členu. Ali je z uporabo pojma »funkcionalno zemljišče« mišljeno tisto, ki je bilo določeno na podlagi ZUN (iz leta 1984 in spremembe)?

(3) Če gradbena parcela ni bila evidentirana kot zemljiška parcela ali določena kot pripadajoče ali funkcionalno zemljišče, se kot zazidano zemljišče določi funkcionalno območje, ki v naravi predstavlja eno ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem je stavbišč in pripadajoče zemljišče objekta.

(4) Minister podrobneje predpiše način določitve zazidanih stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: Predlagamo spremembo besedila tega člena:

(1) Zazidano stavbno zemljišče je gradbena parcela na kateri že stoji objekt ali gradbena parcela za katero je izdano dokončno gradbeno dovoljenje.

(2) Za gradbene parcele štejejo poleg gradbenih parcel iz prve točke tega člena še:

a. Zemljiške parcele, ki so bile kot gradbene parcele ali funkcionalna zemljišča ali k stavbi pripadajoča zemljišča določene v gradbenem oziroma lokacijskem dovoljenju;

b. Zemljiške parcele ki so bile kot gradbene parcele ali funkcionalna zemljišča določene s posebnimi upravnimi akti;

c. Zemljiške parcele, ki so bile z odločitvijo sodnega organa določene kot objektu pripadajoče zemljišče.

(3) Za zazidana zemljišča se štejejo tudi površine grajenega javnega dobra.

(4) Če gradbena parcela ni bila evidentirana kot zemljiška parcela ali določena kot pripadajoče ali funkcionalno zemljišče ali pa tega ni možno ugotoviti oziroma je ugotavljanje povezano z nesorazmernimi stroški, se kot zazidano zemljišče določi funkcionalno območje, ki v naravi predstavlja eno ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem je stavbišče in pripadajoče zemljišče objekta.

(5) Minister podrobneje predpiše način določitve zazidanih stavbnih zemljišč.

157.člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in na njih ni zgrajen noben objekt, ali pa je na njem zgrajen začasni ali pomožni objekt, kakor tudi zemljišče, ki presega površino pripadajočega ali funkcionalnega zemljišča po prejšnjem členu..

(2) Nezazidana stavbna zemljišča se deli v različne razvojne stopnje, in sicer:

- neurejena zemljišča;
- komunalno opremljena zemljišča;
- urejena zazidljiva zemljišča.

(3) Minister podrobneje predpiše način določitve nezazidanih stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: Za MOP je bila izdelana naloga Razvojne stopnje stavbnih zemljišč, s katero je bila predlagana klasifikacija in metodologija določanja razvojnih stopenj. Skladno s to nalogo je bilo predlaganih šest razvojnih stopenj, v predlogu zakona pa so predlagane tri razvojne stopnje?

158.člen (neurejena zemljišča)

Neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, ki s podrobnejšo namensko rabo ali prostorskimi izvedbenimi pogoji niso predvidena za gradnjo stavb;
- zemljišča za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta in ta še ni sprejet ali je zanje treba izvesti zazidalni preizkus;
- komunalno neopremljena zemljišča;
- zemljišča, ki zaradi svoje lege, oblike ali velikosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- so na njih uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb.

KOMENTAR: Menimo, da so v tej skupini zemljišča, ki so po vsebini zelo raznolika. Nekatera je mogoče enostavno razviti v višje razvojne stopnje (npr. OPPN), nekatere pa bodo vedno ostale nezazidljive (trajni varovalni pravni režimi). Ne moremo v neurejenih zemljiščih enakovredno obravnavati zemljišča, na katerih gradnja sploh ne bo mogoča in zemljišča, kjer gradnja bo mogoča, pa so zato potrebni še nekateri ukrepi! Nujno izdvojiti zemljišča, na katerih gradnja ne bo mogoča!

Neurejena zemljišča je smiselno deliti najmanj v dve skupini:

- taka, ki so »neuporabna« za gradnjo stavb oz. trajno nezazidljiva (zemljišča iz gornje prve in zadnje alineje, razne brežine ob cestah, razni »ostanki« - po obliki, površini in zaradi naravnih lastnosti neuporabna ipd.);
- taka, ki so neurejena začasno – do izdelave OPPN, do izvedbe komunalne opreme, do izvedbe prostorskih ukrepov – npr. komasacije, ...

Členitev je potrebna zaradi realnih bilanc razpoložljivih zemljišč in za kakovostno načrtovanje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

KOMENTAR: 4 alineja, ki govori, da se za neurejena stavbna zemljišča štejemo zemljišča, ki zaradi svoje lege, oblike ali velikosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom je »nevarna«. Do takšnih pojavov je v Sloveniji prišlo prav zaradi slabega delovanja sistema urejanja prostora. Če bo na »neurejena« zemljišča vezan odpustek kakšne dajatve (nižja vrednost in davek itd...) se lahko dogodi, da bomo imeli velike težave pri sanaciji zatečenega stanja in aktivaciji zemljišč. Na to je potrebno paziti v

primeru, če bodo dajatve vezane na vrednost zemljišč in bodo neurejena zemljišča vrednotena nižje.

159.člen (komunalno opremljena zemljišča)

Zemljišče se šteje za komunalno opremljeno, če izpolnjuje pogoje za komunalno opremljeno zemljišče po določbah 165. člena tega zakona.

160.člen (urejena zazidljiva zemljišča)

Urejena zazidljiva zemljišča izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so komunalno opremljena,
- na njih je dopustna gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje glede lege, oblike in velikosti ter tako omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom in
- na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb.

***KOMENTAR:** 2. alineja 160. člena – urejena zazidljiva zemljišča so tudi tista, kjer gradnja stavb ni mogoča, je pa možno graditi objekte – npr. parkirišče, športno igrišče, ipd. Skladno z metodologijo je stopnja, ko je zemljišče komunalno opremljeno (159. člen), tudi že pripravljeno za gradnjo oz. če je poleg komunalne opremljenosti še kakšen pogoj neizpolnjen (ki onemogoča pričetek gradnje) je to zemljišče uvrščeno med neurejena zemljišča (158. člen).*

***KOMENTAR:** Ne razumemo dobro namena in metodologije za določitev predlaganih treh stopenj. Menimo, da bi morali razširiti število razvojnih stopenj.*

161.člen (evidenca stavbnih zemljišč)

***KOMENTAR:** Močno podpiramo vzpostavitev in vodenje evidence stavbnih zemljišč. Glede na vzpostavljene nepremičninske evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, ren kataster GJI, dejanska raba prostora kmetijskih in gozdnih zemljišč, ...) gre za ključno manjkajočo evidenco.*

(1) Občina za namen prostorskega načrtovanja in izvajanja zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih.

(3) Podatki iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo temeljne podatke:

- za načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskega prostorskega načrta;
- načrtovanje komunalne opreme;
- za izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike, in sicer:
 - a) sanacijo parcelne in lastniške strukture,
 - b) zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za namen bivanja in dela,

***KOMENTAR:** Ali vemo, katera zemljišča oz. po kateri ceni so cenovno dostopna? Ali in na kak način občina spremlja gibanje cen stavbnih zemljišč na trgu? Ali in na kak način občina spremlja povpraševanje po stavbnih zemljiščih za različne namene? Ali in na kak način občina spremlja ponudbo stavbnih zemljišč za različne namene? Predvideti ustrezne tovrstne*

naloge in rešitve, saj brez teh podatkov občina ne more voditi zemljiške politike (ne aktivne in ne kakšne druge).

c) gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu.

KOMENTAR: *Kako si lahko predstavljamo sanacijo lastniške strukture? Je to komasacija ?*

KOMENTAR: *dodati še namene:*

- izdelava bilance stavbnih zemljišč
- odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča
- parcelacijo na območjih stavbnih zemljišč

(4) Občina o spremembah podatkov v evidenci stavbnih zemljišč pisno obvesti lastnike zemljišč. Občini ni potrebno obveščati lastnikov zemljišč, ki so bili o spremembah že obveščeni s posameznimi upravnimi akti.

(5) V primeru večjega obsega sprememb podatkov lahko občina zaradi racionalnosti podatke javno razgrne skladno z določili naslednjega člena.

(6) Evidenca stavbnih zemljišč se povezuje z zemljiškim katastrom.

(7) Najkasneje v enem letu po nastanku spremembe v evidenci stavbnih zemljišč morajo občine posredovati podatke o stavbnih zemljiščih v centralno evidenco stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: *Bolje bi bilo opredeliti, da je potrebno poslati podatke v centralno evidenco enkrat letno. Podatki se bodo itak spreminjali ves čas.*

(8) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način vodenja evidence stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: *Opredeliti, kdo to evidenco vodi in čemu je namenjena. Ta evidenca je brez dvoma potrebna in je eden od pomembnih pogojev za vodenje zemljiške politike v državi. Njena opredelitev si zasluži samostojni člen.*

162.člen

(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in seznanitev javnosti)

(1) Občina ob inicialni vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč **zemljišč** s podatki seznaniti javnost na javni razgrnitvi, ki traja najmanj 30 dni.

(2) Občina z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvesti javnost o:

- kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kjer so podatki elektronsko dostopni in
- načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje.

(3) V okviru javne razgrnitve imajo lastniki zemljišč pravico dajati pripombe in predložiti dokazila glede meril iz prvega odstavka tega člena.

KOMENTAR: *kakšna merila? V prvem odstavku tega člena ni meril.*

(4) Občina preuči pripombe lastnikov zemljišč in lastnike zemljišč pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb.

(5) Občina na podlagi stališč do pripomb dopolni evidenco stavbnih zemljišč ter jih posreduje v centralno evidenco stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: *Kaj posreduje v centralno evidenco – pripombe ali evidenco ali dopolnitve evidence? Napisati jasno. Pred posredovanjem evidence predvideti še potrditev inicialne evidence na občinskem svetu ter določiti, da se smejo spremembe po vnaprej znanih oz. določenih kriterijih izvajati brez potrjevanja na občinskem svetu.*

KOMENTAR: Če se bo v tem zakonu popravljala definicija zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča (kar je v enem od zakonov nujno potrebno urediti), potem je to priložnost za nadgradnjo NUSZ v prehodnem obdobju, do sprejema ZDN. Zavedamo se, da je to pomembna in polemična tema in jo v teh pripombah ne moremo podrobno razgraditi. Opozarjamo pa, da površine iz REN, katere občine sedaj množično uporabljajo za odmere NUSZ, po definiciji niso skladne z zakonsko definicijo glede zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča in da so posledično pravno-formalno vse take odločbe neskladne z zakonom.

Dodati bi bilo torej treba člen v katerem se določi definicije za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče za potrebe odmere NUSZ. Določila glede NUSZ bo potrebno še izpopolniti, dejstvo pa je da v GZ ni predvidenih določb glede plačila NUSZ. ZureP bi lahko določil, da bi se za evidenco, iz katere se prevzemajo podatki za odmero NUSZ, določilo evidenco stavbnih zemljišč po ZUreP. Morebiti bi bilo potrebno tudi omogočiti vezavo višine NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča, pri čemer so izključena le trajno nezazidljiva stavbna zemljišča.

1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč

KOMENTAR: V splošnem je potrebno celotno poglavje še bolje povezati s sistemom prostorskega načrtovanja, kar je ena ključnih slabosti sedaj veljavnega ZPNačrt.

163.člen (namen opremljanja)

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

164.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.

KOMENTAR: Proučiti, ali je res treba vsako stvar pisati pravilnike. Ali ni bolj smiselno ključne zadeve urediti z zakonom za ostalo pa se lahko izdajo npr. smernice (guidelines)

165.člen (opremljeno zemljišče)

(1) Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja

druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

KOMENTAR: Ta vsebina je v sprejetih OPN obdelana skrajno mačehovsko (morda - razen redkih izjem - tudi nestrokovno) in zgolj na temeljni - načelni ravni (običajno piše le, da je treba upoštevati ustrezne predpise in zgraditi potrebno opremo).

(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.

KOMENTAR: Pojavlja se po nepotrebnem nov izraz: komunalne oskrbe. Nezaželeno. Popraviti na komunalne opreme.

(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, v primerih, ko je le ta skladna z izvedbenim prostorskim načrtom občine.
- .

(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.

KOMENTAR: Dodati še pogoj za ugotavljanje izpolnjenosti pogoja iz druge alineje 4. odstavka, saj se objekti za samooskrbo ne predajajo v uporabo.

(5) 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, če tako samooskrbo dopuščajo občinski prostorski akti in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

VARIANTA ČLENA:

KOMENTAR: Ne gre za varianto, saj obravnava druge zadeve. Določiti je potrebno, kje se določijo območja vodovoda, kanalizacije, itd.

(1) Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj možno izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo;
- javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

(2) Dostop do javnega cestnega omrežja je urejen, če ima zemljišče:

- neposreden stik med zemljiščem in javno cesto v širini 3 m, da je možen neposreden dostop do javne ceste ali
- pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, na vseh zemljiščih, prek katerih je urejen dostop do javne ceste.

(3) Šteje se, da imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja tudi vsa zemljišča, ki:

- imajo neposreden stik z zemljiščem iz prve alineje prejšnjega odstavka v vsaj takšni širini, kot ga ima zemljišče iz prve alineje prejšnjega odstavka z javno cesto in
- so v lasti lastnika zemljišča iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(4) Javna cesta iz drugega odstavka je:

- kategorizirana javna cesta ali pot ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je razglašeno za javno dobro ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je v občinski ali državni lasti

(5) Šteje se, da je za vsa zemljišča možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje.

VARIANTA ODSTAVKA: Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje, če to zemljišče ni oddaljeno več kot 100 m od nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali več kot 400 m od najbližje transformatorske postaje.)

(6) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, ali/in če se vsaj del zemljišča nahaja v 50 m pasu od obstoječega vodovodnega omrežja.

KOMENTAR: *Ali je smiselno v zakon pisati kriterije za določanje možnosti priključevanja z oddaljenostjo od omrežja? S tem se odpira poligon za manipuliranje, poleg tega pa se dejanska možnost priključitve lahko ugotovi šele v postopkih izdelave PGD. Prvi del (ne varianta člena) v tem segmentu je bolj napisana, saj omogoča tudi določitev opremljenega območja z možnostjo priključitve na bolj oddaljenih zemljiščih, ki pa ne izpolnjujejo vseh zgoraj navedenih kriterijev. Kriteriji oddaljenosti so bolj primerni kot usmeritve.*

(7) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, ali/in če se vsaj del zemljišča nahaja v 40 m pasu od obstoječega kanalizacijskega omrežja.

KOMENTAR: *Zakaj ne 50 ali 30? Ali je to smiselno? V mestu je x daleč, na vasi je isti x blizu.*

(8) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje **ter je z občinskim prostorskim aktom dopuščena samooskrba s pitno vodo,**

(9) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo,
- **ter je z občinskim prostorskim aktom dopuščena samooskrba z objekti za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.**

(10) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javnega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje.

(11) Podatki o omrežjih iz prvega odstavka so podatki iz uradnih evidenc zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

KOMENTAR: V razdelku o prostorskih ukrepih predvideti tudi možnost, da se zagotovi »prisilna« služnost za izvedbo priključkov na javno infrastrukturo, če investitor in lastnik zemljišča ne moreta doseči dogovora oz. sporazuma (podobno, kot je to za gradnjo javne infrastrukture).

166.člen (izboljšanje opremljenosti zemljišča)

(1) Šteje se, da gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, ~~za katero se lahko odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti~~, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme ali sestavino določene vrste komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo.

KOMENTAR: doslej o komunalnem prispevku še ne vemo nič. To določilo prenesti v razdelek o komunalnem prispevku, tu pa definirati le, kdaj gre za izboljšanje opremljenosti)

KOMENTAR: zajeti tudi primere, ko se npr. zgradi čistilna naprava kot sestavina javne kanalizacije, doslej pa so se odpadne vode razlivalo po hribu.

(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.

167.člen (načrtovanje opremljanja zemljišč)

(1) Občina v občinskem prostorskem načrtu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba ~~še~~ zgraditi oz. ~~dograditi~~ po posameznih enotah urejanja prostora.

KOMENTAR: Upoštevati, da je veliko komunalne opreme že zgrajene.

(2) V občinskem prostorskem načrtu 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 v posameznih enotah urejanja prostora.

KOMENTAR: Ali določili pomenita, da se načrtovanje opremljanja, vsaj na osnovni ravni, »zgodí« v OPN? Če je temu tako, je treba te vsebine v OPN pripravljati bistveno drugače od sedanje prakse. Na ta način opredeljenih vsebin za infrastrukturo pretežna večina sprejetih OPN nima. Prostorski načrtovalci v delovno skupino tudi ne vključujejo strokovnih sodelavcev, ki bi te vsebine strokovno korektno pripravili. To pa pomeni tudi, da je treba ustrezne ekipe za pripravo OPN zagotoviti oz. zahtevati z ustreznimi določili.

(3) Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja iz prejšnjega 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.

KOMENTAR: Ali ni prostorsko načrtovanje namenjeno uskladitvi. Ta člen je nastal zato, ker je bilo poglavje opremljanja ločeno od ostalih delov zakona. Sedaj bi to moralo biti urejeno v prostorskih aktih.

(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 po posameznih enotah urejanja prostora na podlagi dogovora med občino in izvajalcem gospodarske javne službe.

KOMENTAR: *Ali se ta dogovor zgodi pred oz. med pripravo OPN in se, ko je dosežen, vsebinsko integrira v OPN ali gre za paralelni sistem, ki temelji na dogovarjanju mimo občinskih prostorskih aktov? Ali se glede na določilo naslednjega odstavka 4. odstavka nanaša le na elektroenergetsko omrežje ali tudi na drugo infrastrukturo?*

(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 načrtu oziroma v podrobnem prostorskem načrtu 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.

KOMENTAR: *Kako občina zaračuna stroške? Kot komunalni prispevek ali tranše dejanskih stroškov ali kako drugače?*

(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.

KOMENTAR: *Za katere zaračunane storitve gre? Kdo jih zaračunava komu – ali izvajalec javne službe investitorju/uporabniku?*

(9) Opredelitev vrste stroškov iz prejšnjega odstavka, način njihovega vračanja ter obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko.

KOMENTAR: *Celotni člen se naj razdeli na dva:*

a. prvi naj vsebuje določila, ki se nanašajo na opremljanje z vsemi vrstami komunalne opreme oz. druge gospodarske javne infrastrukture;

b. drugi naj vsebuje določila, ki se nanašajo samo na opremljanje z elektroenergetskim omrežjem.

O obeh je treba temeljito premisliti, ker sta v zapisani obliki morda preveč naivna in preveč odmaknjena od potencialov (predvsem znanja), ki so na voljo v praksi, pa tudi od poti, ki jih je oblikovala praksa. To oceno je mogoče zapisati predvsem glede na to, da ne gre za nova določila, ampak je vsebinsko enaka določila vseboval že ZPNačrt (pa se izvajajo, kot pač se).

KOMENTAR: *Že spet pravilnik? Ali je mogoče finančne obveznosti določati s pravilnikom ali to ne sodi med zakonodajno materijo?*

168.člen (program opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

KOMENTAR: *Tovrstna določila vsebuje že ZPNačrt, pa jih večina uporabnikov ne razume oz. ne razume enotno. Ali določilo pomeni, da občina ne more zaračunati komunalnega prispevka za novozgrajeno komunalno opremo brez programa opremljanja po uradni dolžnosti ali sploh nobenega komunalnega prispevka? Glede na naslednji odstavek lahko za tovrstno opremo kasneje zaračuna komunalni prispevek, ko je že obstoječa in vključena v*

podlage za odmero komunalnega prispevka, a le tistim, ki bodo gradili na novo. Precizirati določilo.

Odstavek je napisan z izhodiščem, da občine želijo in hočejo zaračunavati komunalni prispevek. Praksa kaže, da vsaj za izboljšanje opremljenosti in za odmero KP po uradni dolžnosti temu ni tako. Po svoje je še dobro, da določilo ni splošno razumljivo, saj občine v tovrstnih primerih enostavno ne bi pripravile programov opremljanja in tudi ne zaračunale KP. Bi ga pa kasneje tistim, ki na novo gradijo. V taki situaciji o enakosti pred zakonom verjetno težko govorimo..

Za diskusijo: občine so doslej postopke izvajale tako, da so najprej zgradile komunalno opremo, potem ali še v času gradnje pripravile program opremljanja in potem zaračunavale komunalni prispevek. Ali in kako se naj v zakon še bolj jasno napiše, da mora občina najprej pripraviti program opremljanja in potem pričeti z gradnjo?

(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.

KOMENTAR: Nekonsistentno: Občina lahko gradi komunalno opremo brez programa opremljanja, ampak ne sme zaračunati komunalnega prispevka, istočasno pa naslednji odstavek določa, da mora to potem vključiti v program opremljanja? V tem primeru potem lahko zaračuna komunalni prispevek, ali bo prihajalo do neenakosti pri občanah zaradi neažurnosti pri sprejemanju aktov? Kaj pa novi investitorji v vmesnem obdobju, ne plačajo prispevka za tisto komunalno opremo, ki je bila zgrajena brez programa opremljanja in bodo kasneje po uradni dolžnosti? Razmisliti tudi na obseg, koliko komunalne opreme lahko občina zgradi brez programa opremljanja.

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

KOMENTAR: Ali le teh dveh? Taka rešitev bi bila čisto v redu, če bi predvsem OPN vseboval dovolj natančna določila o opremljanju z gospodarsko javno infrastrukturo ali vsaj komunalno opremo, kot so predpostavljena s tem zakonom. V praksi pa se večina komunalne opreme in ostale gospodarske javne infrastrukture »načrtuje« kar s projektno dokumentacijo, ki je vedno skladna z do obisti posplošenim členom o zagotavljanju posameznih vrst gospodarske javne infrastrukture.

(4) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Odlok o Programu opremljanja se lahko sprejme ~~kot sestavni del odloka istočasno z odlokom, s katerim se sprejme občinski prostorski akt občine, kot spremembe in dopolnitve takega odloka, ali s posebnim odlokom o programu opremljanja, ki~~ ali kasneje, a mora biti skladen s z občinskim prostorskim aktom občine.

(5) Na zahtevo Ministrstva mu občina najkasneje v 15 dneh posreduje sprejeti program opremljanja.

KOMENTAR: Člen preoblikovati in dopolniti ter tako zagotoviti, da bo bolj sistematičen. Opredeliti 3 tipe programov opremljanja:

a. za območje kompleksnega opremljanja; ta mora biti skladen z OPN ali OPPN;

b. za izboljšanje opremljenosti zemljišča; ta ne sme biti v nasprotju z občinskimi prostorskimi akti;

c. za obstoječo komunalno opremo s podlagami za odmero komunalnega prispevka; ta se pripravi na podlagi OPN.

Program opremljanja sprejemati kot sestavni del odloka o občinskem prostorskem aktu ali kot njegove spremembe in dopolnitve je neracionalno, saj je potem tudi za program opremljanja potrebno upoštevati postopek za sprejem občinskega prostorskega akta po ZUreP-2 (vključno z javno razgrnitvijo in javno obravnavo).

KOMENTAR: Sedanji sistem programa opremljanja in komunalnega prispevka je zaživel, ampak bi bila potrebna nadgradnja. Programi opremljanja bi morali bit nadgradnja prostorskih aktov ne pa izključno namenjeni pobiranju komunalnega prispevka.

169.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, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

(2) Investicije v komunalno opremo iz načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna morajo biti utemeljene v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

KOMENTAR: Komentar enak kot npr. k 1. in 2. odstavku 167. člena. Čeprav določilo v gornjem odstavku vsebuje že ZPNačrt, ne poznam občine, ki bi pri pripravi načrta razvojnih programov za investicije v komunalno opremo kakorkoli, pa čeprav le z enim očesom, pogledala v kak prostorski akt.

KOMENTAR: To pomeni, da se na območjih kjer ni sprejet OPPN, na dve leti spreminja OPN, če investicija prvotno ni bila zajeta?

(3) S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

KOMENTAR: Ali je mišljeno, da se podlage za odmero komunalnega prispevka določijo le za obstoječo komunalno opremo? To ne bo v redu, saj se podlage določijo tudi za npr. komunalno opremo v gradnji.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere, ~~skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme~~ in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

KOMENTAR: Kaj je to in zakaj bi bil tak strošek pomemben oz. potreben? Črtati

(4) Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka občina upošteva že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme in investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

KOMENTAR: Ali je mišljeno, da občina upošteva obstoječo in načrtovano komunalno opremo ali le sredstva? Gre za dve različni zadevi. Prva je vrsta premoženja oz. storitve, druga pa način vrednotenja.

(5) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

KOMENTAR: Dodati posebni odstavek, v katerem se opredeli način obravnave druge gospodarske javne infrastrukture v programu opremljanja.

KOMENTAR: Zakaj spet Uredba, saj že obstaja? Naj se prenese v zakon če že obstaja želja metodološko poenotiti programe, vsebinsko tako ni mogoče, ker predstavlja vsak program svoj »case«. Primerno bi bilo napisati smernice in organizirati kakšen posvet s predstavivjo dobrih praks.

170.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.

KOMENTAR: *Dopustiti, da se obračunska območja določajo tudi za posamezne sestavine ene vrste komunalne opreme (npr. posamezne sestavine javne kanalizacije – čistilna naprava, primarno omrežje in sekundarno omrežje – lahko imajo različno velika obračunska območja).*

(2) Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

(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.

171.člen (zagotavljanje gradnje komunalne opreme)

(1) ~~Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.~~ Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina.

(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.~~

KOMENTAR: *Definicijo drugih virov se v praksi zlorablja, saj ni niti nakazano, katera naj bi bila in kako jih upoštevati. Potrebno je definirati, kaj ti različni skladi in druga finančna sredstva. Poseben primer predstavljajo samoprispevki. Le ti so bili plačani namensko, za določeno infrastrukturo in od občanov. Le ti so to infrastrukturo tudi dobili. Ali lahko sedaj plačani samoprispevek uveljavljajo tudi drugi občani, ki ga niso plačali. Do takšnega rezultata pridemo namreč, če upoštevamo samoprispevek kot drugi vir in ga s tem prerazporedimo na vse zavezance.*

172.člen (pogodba o opremljanju)

(1) ~~S pogodbo o opremljanju se lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina~~ 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 za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

KOMENTAR: *Opredeliti, ali mora biti gradnja te komunalne opreme predvidena z občinskim prostorskim aktom.*

(2) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

(3) Pogodba iz prejšnjih odstavkov vsebuje:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor, **z oceno njene vrednosti,**

- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
- del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,

KOMENTAR: *Ali je to glede na stroške garancij in dejansko sedanjo politiko bank primerna rešitev?*

- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,

KOMENTAR: *Bančna garancija za zavarovanje predvidenega roka del je nesmiselna, saj je gradnja komunalne opreme v interesu investitorja. Bančno garancijo za dobro izvedbo del in odpravo napak mora izdati izvajalec gradbenih del, ki ga izbere investitor, ne investitor, upravičenec pa mora biti občina. S takim obsegom garancij postane pogodba o opremljanju neoperativna, bistveno se zmanjša možnost njene sklenitve, gradnja komunalne opreme pa se (po nepotrebem!) nesorazmerno podraži*

- 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 oziroma soroden akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

KOMENTAR: *Investitorju ni v interesu gradnja komunalne opreme (je le nujno zlo na poti do cilja), ampak objektov, ki bodo to opremo potrebovali. Zato se mora zaveza občine nanašati na tisti del prostorskega akta, ki se nanaša na gradnjo oz. končni cilj, ne investicije, ki so predmet pogodbe o opremljanju.*

(4) Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke prejšnjega odstavka.

KOMENTAR: *To v praksi ni nikoli jasno. Kako se izračuna ta del? Ali po formulah za izračun komunalnega prispevka ali kako drugače? Opredeliti.,*

(5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje. 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.

KOMENTAR: *Opredeliti, po kateri vrednosti bo občina prevzela komunalno opremo (ali po projektantskem predračunu ali po doseženi vrednosti izgradnje ali po kaki drugi vrednosti). To je pomembno za občino, ker prevzeto komunalno opremo knjiži kot svoje stvarno premoženje in jo mora po določeni vrednosti, prav tako pa je pomembno tudi zaradi vsebine 4. odstavka.*

(6) Pri prenosu komunalne opreme na občino po prejšnjem odstavku ne gre za obdavčljivo dobavo blaga po predpisih, ki urejajo davek na dodano vrednost, temveč za poravnavo komunalnega prispevka s stvarnim vložkom v javno komunalno opremo. Občina ob prevzemu opreme nima dodatnih davčnih obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost.

KOMENTAR: *Iz prakse: Kadar se sklepa pogodba o komunalnem opremljanju je najboljša garancija ta, da se komunalna oprema najprej zgradi in prenese na občino, šele za tem je dopustna gradnja. V tem primeru garancija, ki je praviloma draga, ni potrebna, oziroma je smiselno zahtevati le garancijo za odpravo napak v garancijskem roku.*

1.3. Zemljiške službe

KOMENTAR: *Ukrep načeloma podpiramo. Ureditev zemljiške službe kot gospodarske javne službe oziroma javnega sklada pomeni dovolj fleksibilno organizacijo, ki bi lahko bila tudi učinkovita. Zaradi občutljivosti problematike pa je treba podrobno proučiti in definirati sisteme nadzora. Ker bo o tem tekla huda debata, predlagamo, da se naredi oceno koliko sredstev lahko zemljiška služba zbere s predvidenimi finančnimi instrumenti in koliko zemljišč lahko zagotovi za razvoj. Razumljivo je, da tega ne moremo narediti povprek za Slovenijo, ampak za nekaj vzorčnih občin. Nadalje opozarjamo, da zemljiška služba ne sme omejevati svobodne gospodarske pobude, kar je protiustavno in tudi z vidika razvoja je nujno, da tudi zasebniki sodelujejo v postopku prehoda kmetijskih zemljišč v stavbna. S fiskalno politiko lahko preprečujemo korupcijo. V EU je (oz. je bilo) samo nekaj držav, ki so zagotavljala vsa zemljišča za razvoj npr. Nizozemska, ki je kasneje tako politiko opustila. Ob upoštevanju zakonitosti kapitalističnega tržnega gospodarstva je potrebno realistično, skladno z oceno potencialnih finančnih virov opredeliti naloge zemljiške službe.*

KOMENTAR: *Javni interes za privilegiran položaj za poseben položaj zemljiške službe na trgu nepremičnin oz. trgu zemljišč, bo treba zelo dobro utemeljiti in obrazložiti, sicer se ne bo mogoče izogniti očitku, da se vračamo v »plansko« urejanje področja, ki bi moralo biti prepuščeno trgu.*

173.člen (gospodarjenje z zemljišči)

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta operativno izvaja oskrbo s stavbnimi zemljišči.

(2) Gospodarjenje z zemljišči pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje, na način kot to določa zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na lokalni ravni je občina.

KOMENTAR: *Ali obstaja tudi nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na državni ravni? Kdo je to in kaj ta počne? Glej tudi komentar na 7. odstavek 161. člena.*

(5) 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.

KOMENTAR: *Ali kar vse občine, tudi zelo majhne? Ali to vključuje tudi npr. oddajo koncesije podjetju, ki se ukvarja s (pre)prodajo nepremičnin?*

(6) 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.

174.člen (gospodarjenje z zemljišči)

- (1) Gospodarjenje z zemljišči obsega zlasti naslednje naloge:
- izvajanje analiz in vodenje evidenc za potrebe zemljiške politike, kot jih določa ta zakon;
 - sodelovanje pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine;
 - priprava kratkoročnega, srednjeročnega in dolgoročnega načrta priskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine, 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;
 - pridobivanje zemljišč skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč;
 - komunalno opremljanje zemljišč;
 - razpolaganje in upravljanje z zemljišči za potrebe razvoja občine;

KOMENTAR: *Ali so mišljene potrebe za javne oz. občinske investicije ali takšno razpolaganje in upravljanje z zemljišči, ki je v interesu oz. zagotavlja splošni razvoj občine?*

- izvajanje prostorskih ukrepov;
- druge naloge, ki so povezane s priskrbo, razvojem in aktivacijo stavbnih zemljišč.

(2) Občina izvajanje nalog iz prejšnjega odstavka prenese na zemljiško službo, ki gospodari z zemljišči v javnem interesu.

KOMENTAR: *Kaj je v javnem interesu – gospodarjenje ali zemljišča?*

KOMENTAR: *Amandmajski popravek prvega odstavka:*

- (1) Gospodarjenje z zemljišči obsega zlasti naslednje naloge:
- vodenje evidenc za potrebe prostorskega načrtovanja in zemljiške politike;
 - spremljanje stanja v prostoru in izvajanje analiz za potrebe zemljiške politike;
 - priprava kratkoročnega (do 2 leti), srednjeročnega (2 do 5 let) in dolgoročnega (5 do 15 let) načrta priskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine;
 - sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov, prostorskih ukrepov in projektov;
 - sodelovanje pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine;
 - pridobivanje in razpolaganje z zemljišči skladno z načrtom ravnanja z zemljišči;
 - komunalno opremljanje zemljišč (v celoti ali samo sodelovanje?);
 - izvajanje prostorskih ukrepov (v celoti ali samo sodelovanje?);
 - druge naloge, ki so povezane s pridobivanjem, upravljanjem, razvojem, spremljanjem in razpolaganjem zemljišč.

175.člen (namen gospodarjenja z zemljišči)

(1) Namen gospodarjenja z zemljišči je, da občina in zemljiška služba preko aktivne zemljiške politike zagotavljata zadostne površine urejenih zazidljivih zemljišč za potrebe razvoja v občini ~~ob hkratni skrbi za varovanje kmetijskih zemljišč, okolja in narave.~~

KOMENTAR: *Kako ugotoviti, kolikšne so zadostne površine? Za to bo potrebno sistematično spremljanje trga (ponudbe in povpraševanja) stavbnih zemljišč. Brisati konec stavka, saj je to del prostorskega načrtovanja.*

(2) Občina prek zemljiške politike skrbi tudi za potrebe urbane prenovе kot notranjega razvoja naselij, v tem okviru pa zlasti skrbi za strnjevanje naselij in zgoščevanje pozidave ~~z namenom varovanja kmetijskih zemljišč in naravnih habitatov.~~

KOMENTAR: Urbana prenova zahteva veliko več obravnave, kot jo je deležna v tem zakonu.

KOMENTAR: Izboljšati besedilo v smislu poudarjanja zagotavljanja površin za razvoj. Skrb za varstvo kmetijskih zemljišč, okolje, naravo, ipd. je del prostorskega načrtovanja in je v celotnem zakonu dovolj poudarjena ter jo lahko tukaj izpustimo.

176.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.

KOMENTAR: Kakšni so lahko ti prihodki? Če bo zemljiška služba pokrivala s poslovanje s svojimi prihodki, ni nujno, da bo vedno gospodarna! Glede take dikcije je potrebno biti zelo pazljiv! Zemljiška služba mora delovati kot NEPRIDOBITNA!

KOMENTAR: Če gre za javno službo, organizirano skladno z določili zakona, ki ureja gospodarske javne službe, mora biti predvideno tudi, kdo regulira (potrjuje?) cene storitev zemljiške službe in kako se te cene oblikujejo. Ali so narejene kake analize oz. simulacije, kako bi te službe poslovale prihodkovno in stroškovno? Stroške poslovanja bodo lahko s svojimi prihodki pokrivala šele po določenem času. Kako se oblikuje inicialni kapital?

(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) Zaradi načela gospodarnosti občina ali več občin ustanoviteljic organizacije, ki opravlja gospodarjenje z zemljišči, v okviru te organizacije lahko opravljajo tudi druge naloge, kot so: zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj, izvajanje prenovе, načrtovanje komunalnega opremljanja itd.

KOMENTAR: Rešitve, ki jih vsebuje 4. odstavek, bistveno preveč posegajo v celotni sistem, da bi lahko bile učinkovite le kot poglavje, zapisano v ZUreP-2. Poleg tega menimo, da bi se izgubil namen ustanovitve zemljiške službe, če bi ta bila npr. prilepljena k stanovanjskim skladom. Morda bi bilo smotrno, da je zemljiška služba povezana s tistim delom občinske uprave, ki je zadolžen za prostorsko načrtovanje (ker gre za vsebinske povezave, pa še isti zakon ureja obe področji, bi bila taka rešitev še najbolj logična in pravzaprav na dlani).

(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.

KOMENTAR: Odprle se bodo mnoge opcije. Javna podjetja? Koncesije? Vsekakor dobrodošlo, čas pa bo pokazal, ali so občine zrele za miselni premik. Bojimo se, da se bodo mnogi župani tem določilom uprli, saj bodo izgubili dobršen del vpliva na finance občine.

177.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 občino na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine ter na podlagi demografskih napovedi.

(3) Občinska zemljiška služba na zahtevo državnih organov ali oseb javnega prava v okviru možnosti skrbi tudi za oskrbo komunalno opremljenih zemljišč za potrebe države oziroma drugih oseb javnega prava.

KOMENTAR: *Tole pa je mahanje županom z rdečo cunjjo. Občine državi drago plačujejo služnost za gradnjo javne infrastrukture (n.pr. mostovi, ceste na vodnih zemljiščih) pa še čakajo neskončno dolgo in sedaj naj bi skrbele oziroma servisirale državo. Razen če je to odplačno.*

178.člen

(načrt priskrbe stavbnih zemljišč)

(1) Zemljiška služba je za potrebe priprave kratkoročnih, srednjeročnih in dolgoročnih načrtov priskrbe stavbnih zemljišč dolžna pripraviti količinske, časovne in krajevne ocene potreb po stavbnih in preostalih zemljiščih ~~.in pripraviti kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne načrte priskrbe stavbnih zemljišč.~~

KOMENTAR: *Katera so preostala zemljišča in zakaj je zemljiška služba dolžna skrbeti tudi zanje?*

(2) Za izdelavo ocen potreb po stavbnih in preostalih zemljiščih je zemljiška služba dolžna zagotoviti analize, evidence in strokovne podlage, iz katerih je moč oceniti:

- predvideni demografski razvoj;
- 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.

KOMENTAR: *Zelo dobro. Strokovne podlage namreč vsebinsko niso nikjer podrobno definirane (tako glede obveznosti kot tudi vsebine), kar pa je glede na okoliščine nujno! Res pa je, da so te podlage nujne že za ustrezno prostorsko načrtovanje, vendar se ne delajo, tako da je eksplicitna zahteva dobrodošla.*

KOMENTAR: *Če mora zemljiška služba zagotavljati vse naštetu, ni ravno verjetno, da bo poslovala gospodarno – se pokrivala iz svojih prihodkov in ob tem zagotavljala priskrbo potrebnega obsega stavbnih zemljišč za razne namene, njihovo opremljanje in še druge naloge oz. bodo zemljišča lahko le draga (ne bodo »dostopna« oz. »po dostopni ceni«*

(3) Načrt priskrbe stavbnih zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(4) Načrt priskrbe stavbnih zemljišč je obvezna strokovna podlaga za pripravo občinskega prostorskega načrta in določitev območja poselitve.

KOMENTAR: Načeloma se strinjamo, vendar priskrba stavbnih zemljišč izhaja iz OPN oz. OPPN. Razumljivo pa je, da kjer je to možno bodo načrtovalci upoštevale zaloge zemljišč. Ni pa primerno, da bi le te diktirale prostorski razvoj.

(5) Načrt priskrbe sprejme občinski svet.

(6) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave načrta priskrbe stavbnih zemljišč.

KOMENTAR: Določilo je videti smiselno, ima pa finančno potencialno neugodno plat, lokacije predvidene za odkup se bodo avtomatsko podražile. Glede na to, da načrt priskrbe sprejme občinski svet, bi bilo tega smiselno opredeliti, kot podlago za razlastitev, seveda za tiste namene predvidene z zakonom in ta zemljišča hkrati določiti, kot zemljišča v območju predkupa.

179.člen (priskrba zemljišč in upravljanje)

(1) Zemljiška služba pridobiva zemljišča v last glede na potrebe občine.

KOMENTAR: Ni jasno, ali samo za potrebe občine, torej za javne potrebe, glede na naslednji člen lahko pridobiva vsa zemljišča! Torej tudi za trg...

KOMENTAR: Ali ima zemljiška služba pri tem kake posebej določene prednosti, npr. predkupno pravico? Ali so s »potrebe občine« mišljene investicije občine oz. javne investicije za občinske (javne) programe?

(2) Zemljiška služba skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč pridobiva zemljišča, ki so z občinskim prostorskim načrtom predvidena kot razvojna območja 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 stavbna zemljišča, vključno s stavbami na njih, zlasti če so le-te namenjene rušenju, ter za potrebe urbane prenove.

(5) Za določitev vrednosti nepremičnin, ki so predmet razpolaganja se upošteva določila zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s tem zakonom določeno drugače.

KOMENTAR: katerega razpolaganja? Ali gre za menjave zemljišč?

(6) V primeru, da občina oziroma njena zemljiška služba uporabi ukrep predkupne pravice za določeno zemljišče, nato pa od nakupa odstopi, je dolžna poravnati morebitno nastalo škodo.

180.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 zemljiški službi, najkasneje v roku 1 leta od ustanovitve zemljiške službe.

KOMENTAR: *Ali so označena določila skladna s sektorskimi predpisi, npr. z zakonom, ki ureja državni sklad kmetijskih zemljišč?*

(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.

KOMENTAR: *Zanimivo! Držno! Zelo podpiramo. Trenutno je skladno z ZSKZ takšne vrste prenos vezan izključno na javni interes? Ali bo to šlo skozi? Ali to pomeni razlastnjenje državnega premoženja z občinskim aktom?*

(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.

181.člen (prodaja zemljišč)

KOMENTAR: *Člen močno podpiramo!*

(1) Zemljiška služba lahko proda urejeno zazidljivo zemljišče ali komunalno opremljeno stavbno zemljišče investitorju, ki predstavi svojo investicijo in zanjo izkaže, da je v skladu z razvojnimi načrti občine.

KOMENTAR: *Kako lahko proda? Ali neposredno ali le preko javnih razpisov?*

(2) Zemljiška služba prodaja zemljišča po **stroškovni lastni**

KOMENTAR: *strokovni izraz za ceno, ki vključuje vse stroške, brez akumulacije ali dobička ceni. Stroškovna cena je sestavljena iz ~~nakupne~~ nabavne*

KOMENTAR: *strokovni izraz za ceno, po kateri se pridobiva*

cene, povečane za vrednost komunalne opreme oziroma vrednost komunalnega prispevka, vrednost parcelne sanacije zemljišča in kapitalskega donosa.

KOMENTAR: *takoj, ko je vključen donos (po domače: dobiček), ne moremo več govoriti o lastni (ali stroškovni), ampak o prodajni ceni.*

KOMENTAR: *celotni odstavek popraviti, ker meša hruške in jabolka oz. meša cene, stroške in vrednosti, za nameček pa še komunalni prispevek, ki ga vnaprej, brez znane načrtovane stavbe, ni mogoče izračunati. Kako zemljiška služba pokriva lastno delovanje in študije iz 178. člena? Ali iz kapitalskega donosa? Kako naj posluje gospodarno, kot določa 176. člen? Medsebojno uskladiti določila.*

(3) Kapitalski donos zemljiške službe pri prometu z zemljišči je lahko največ 20% ~~nakupne vrednosti~~ nabavne cene zemljišča.

(4) V kupoprodajni pogodbi se določi rok za izvedbo investicije in pogodbeni kazni v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti. Kupec se v kupoprodajni pogodbi zaveže tudi, da zemljišča ne bo prodal naprej s prirastkarnino, niti ne bo prirastkarnine vgradil v prodajno ceno stavb, ki jih bo zgradil na tem zemljišču.

(5) Pogodba, ki ne vsebuje roka za izvedbo investicije, pogodbene kazni in zaveze o preprečevanju prirastkarnine, je nična.

(6) 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.

KOMENTAR: Pri vsem, kar mora pokrivati zemljiška služba, sploh ni nujno, da bo pri strošku zemljišča nastal prihranek. Bojimo se, da je to bolj pobožna želja, kot pa na analizi zasnovana projekcija.

(7) Pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo se evidentira, da je bila nepremičnina pridobljena po stroškovni ceni brez prirastkarnine.

(8) 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 prirastkarnini.

(9) V primeru, da kupec zemljišča prekrši pogodbeno zavezo iz četrtega ali šestega odstavka tega člena, je dolžan plačati izravnalni prispevek po tem zakonu.

(10) 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.

(11) Zemljiška služba ne sme prodati nepremičnin pravnim in fizičnim osebam, ki so kupili zemljišče po stroškovni ceni in ga prodali s prirastkarnino.

(12) Minister v soglasju z ministrom, pristojnim za zadeve premoženja države in občin, podrobneje uredi pogoje nakupa in prodaje zemljišč v lasti zemljiške službe.

KOMENTAR: Načeloma poglavje o zemljiški službi podpiramo. Mehanizem je glede na okoliščine (tržno gospodarstvo) nov, ima pa Slovenija že izkušnje s skladi stavbnih zemljišč, zadrugami, ipd. Uvedbo zemljiških služb (organiziranost, delovanje, učinkovitost) je potrebno skrbno spremljati in sistem postopno nadgrajevati. V zakonu manjkajo roki, natančnejše določbe za prehodno obdobje in kazenske sankcije.

2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike

KOMENTAR: Predlagamo preimenovanje v »Instrumenti zemljiške politike«.

2.1. Zemljiška renta

KOMENTAR: To je prvi resen poskus uvedbe zemljiške rente z namenom na eni strani omejiti pritiske po širitvi naselij in preprečevati »špekulacije« z zemljišči ter hkrati zagotoviti dodatna finančna sredstva za razvojno planiranje. Razumemo, da s plačilom zemljiške rente pobudnik na nek način plača del postopka za pripravo prostorskega akta, kar menimo, da je

prav. Zemljiška renta bi kot ukrep lahko delno zmanjšala pritiske na spremembe namenske rabe. Zemljiška renta torej ni vezana na vrednost nepremičnine (kot npr. prirastkarnina), ampak na stroške postopka, ki so primerljivi. Višina zemljiške rente je za začetek določena primerno, v primerih spremembe iz nestavbne v stavbno rabo bi lahko bila tudi višja, v primerih spremembe podrobnejše rabe na stavbnih zemljiščih pa (stimulativno) nižja.

KOMENTAR: Glede zemljiške rente in izravnalnega prispevka se moramo zavedati, da s tem posegamo v sistem davčne politike, ki je v domeni MF. Na osnovi dosedanjih izkušenj predlagamo, da se ob sodelovanju obeh ministrstev prikažejo na konkretnih primerih posledice ekstremnih oblik zemljiške špekulacije, izkušnje izbranih držav EU in na koncu predlaga rešitve. Če predložene rešitve ne ustrezajo, ker npr. ustvarjajo previsoke administrativne stroške mora MF predložiti svoje ustrezne predloge. Tako se lažje pride do kompromisa.

182.člen (zemljiška renta)

Zemljiška renta se plačuje za zemljišča, katerim se na predlog lastnika spremeni osnovna ali podrobnejša namenska raba.

KOMENTAR: Kaj pa, če se raba spremeni brez predloga lastnika in tudi brez predloga občine ali javnih institucij (spremeni se npr. na predlog prostorskega načrtovalca iz strokovnih podlag za razvoj nekega naselja)? Takšna določba zahteva zelo natančno definiranje pobude lastnika za spremembo namenske rabe. Pobuda mora biti vodena po upravnem postopku, kar sproža resno razpravo o tem, ali so prostorski akti res splošni pravni akti. Poleg tega je vprašanje, zakaj se zemljiška renta ne obračuna tudi za vsa zemljišča, ki se jim je namenska raba spremenila. V vsakem primeru pa bo potrebno zelo natančno vodenje postopka za spremembo namenske rabe, ki bo vsebovala natančne podatke o zemljišču. Že težave s položajno natančnostjo zemljiškega katastra in še neizvedenimi parcelacijami bi lahko povzročale velike težave pri odmeri površin za odločbo o zemljiški renti.

183.člen (odmera zemljiške rente)

(1) Zemljiška renta se odmeri lastnikom zemljišč, ki so v postopku priprave prostorskega akta predlagali spremembo:

- osnovne namenske rabe in katerim je bila spremenjena namenska raba v stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo: območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, in posebna območja.
- podrobnejše namenske rabe: v območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti in posebna območja.

KOMENTAR: Izmuznejo se vsi A (razpršena poselitev), ko gre za ohranjanje in funkcionalno dopolnjevanje. Kaj pa sanacija nelegalne gradnje na nestavbnem zemljišču, če npr. lastnik ni pobudnik?

(2) Zemljiška renta se odmeri za spremembe ~~namenske rabe osnovne~~ ali podrobnejše namenske rabe, ki presegajo 50m².

KOMENTAR: Od kje ta velikost? Po mojem se ne plača za vse površine manjše od 200m², ker na njih ni mogoče graditi! Hkrati stroški rente presegajo stroške administracije, zato je treba prag dvigniti?

(3) Zemljiška renta se ne odmeri za zemljišča, ki jim je bila spremenjena osnovna ali podrobnejša namenska raba na predlog:

- občine ali
 - drugih javnih institucij, ki zemljišča potrebujejo za svoje delovanje.
- (4) Zemljiško rento po uradni dolžnosti odmeri občinski organ z odločbo, v roku 6 mesecev od uveljavitve prostorskega akta.
- (5) Zemljiška renta znaša 1 EUR/m².

KOMENTAR: Na podlagi česa je določena ta vrednost. Lahko bi bila nižja, če se spremeni podrobnejša namenska raba.

(6) Zemljiška renta je namenski vir financiranja priprave prostorskih aktov in izvajanja ukrepov aktivne zemljiške politike. (urejanja stavbnih zemljišč).

184.člen **(zemljiška renta in sprememba namenske rabe)**

Zemljiščem, za katere je bila plačana zemljiška renta, brez soglasja lastnika ni dopustno spremeniti osnovne ali podrobnejše namenske rabe ali prostorsko izvedbenih pogojev, v obdobju 5 let.

KOMENTAR: Najbrž je tukaj mišljena sprememba v nestavbno zemljišče oziroma sprememba, ki bi omejevala načrtovano gradnjo. Člen glede tega ni dovolj jasen. Omejitev spremembe prostorsko izvedbenih pogojev pa bi sploh lahko problematična. Proučiti tudi rok, morda je prekratek.

2.2. Izravnalni prispevek

185.člen **(sprememba namenske rabe zemljišč in prirastkarnina)**

(1) Občina in njena zemljiška služba usklajeno vodita zemljiško politiko tako, da se v danih pogojih na najprimernejši način in na najprimernejših lokacijah zadovoljijo potrebe občine po zemljiščih, vendar brez visokega prirasta vrednosti zemljišč ob spremembi namenske rabe zemljišča.

KOMENTAR: Zadnji del »vendar brez visokega prirasta vrednosti zemljišč ob spremembi namenske rabe zemljišča« ni jasen. Ne loči med ceno in vrednostjo. Ob spremembi namenske rabe zemljišča se ne poveča vrednost, ampak cena zemljišča. Vrednost se poveča takrat, ko v to zemljišče stvarno nekaj vložimo. Morda pa je mišljena posplošena oz. pripisana vrednost. Razjasniti in konkretizirati.

(2) ~~Prirast vrednosti~~ Povečanje cene zemljišča ~~ob spremembi~~ zaradi spremembe namenske rabe zemljišča (v nadaljevanju: prirastkarnina) se določi kot razlika med ~~vrednostje~~ ceno zemljišča po spremembi namenske rabe in ~~vrednostje~~ ceno zemljišča pred spremembo namenske rabe.

186.člen **(izravnalni prispevek za zemljišča iz naslova prirastkarnine)**

KOMENTAR: Ali znamo napovedati, kako bo prirastkarnina vplivala na gibanja na trgu zemljišč (predvsem na ponudbo in na cene zemljišč)? Kako se bodo nanj odzvali subjekti na trgu? Vpeljati tak instrument (govorimo zlasti zaradi njegove višine) brez projekcij pričakovanih gibanj se nam zdi zelo tvegano, ker lahko trg sesujemo še bolj (lahko se npr. povišajo ponudbene cene, ker bo prodajalec prirastkarnino prenesel na kupca, lahko se še

zmanjša obseg ефективne ponudbe, gotovo se zgodijo tudi določena gibanja na strani povpraševanja). Razumemo, da želimo prestreči ekstra profit, ki nastane le zaradi administrativne (papirne) poteze, v katero posestnik tangirane nepremičnine (prodajalec) ni vložil nič, a tak instrument pomembno vpliva na druga gibanja in odzivnost trga. Takega instrumenta oz. njegovih vplivov tudi ni mogoče ocenjevati iz lokalnega nivoja, ampak na nivoju države (o potrebnosti izvajanja zemljiške politike na ravni države smo že pisali in se že dolga leta zavzemamo zanjo). Ima številne primarne in sekundarne učinke (koristi in škode), ki jih je nujno treba poznati. Pomembno je, da so koristi večje od škod, ker je v nasprotnem primeru bolje, da ne naredimo nič.

(1) Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka iz naslova prirastkarnine je prodajalec stavbnega zemljišča.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine predstavlja 50% vrednosti, ki se določi kot razlika med vrednostjo ~~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.

KOMENTAR: V zvezi z "vrednostjo" glej zapis k 1. odstavku 185. člena.

KOMENTAR: Ali ukrep velja za obstoječa stavbna zemljišča (enako kot pri ZUJF). V tem primeru Predlagamo padajočo lestvico izravnalnega prispevka. Predlagamo npr. 40% v prvem letu in postopno padanje po 2% letno do 20 let, po 20 letih pa oprostitev plačila izravnalnega prispevka. Če ima nekdo npr. stavbo zemljišče v lasti 20 let, bi lahko to šteli kot dolgoročno kapitalsko naložbo in ni potrebno, da je obdavčena s kapitalskim dobičkom. Za stimulacijo prodaj na prioritethnih območjih pa je treba najti druge mehanizme.

(3) Če je bilo zemljišče pridobljeno pred pričetkom veljave tega zakona (bolje datum), se kot ~~vrednost~~ zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot je bila zanj določena na dan uveljavitve tega zakona (bolje datum) s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin ob upoštevanju veljavne namenske rabe zemljišča. Ne glede na prejšnji stavek lahko davčni zavezanec dokazuje vrednost zemljišča ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča.

KOMENTAR: V zvezi z "vrednostjo" glej zapis k 1. odstavku 185. člena.

KOMENTAR: Glede na to, da je večina stavbnih zemljišč z množičnim vrednotenjem zelo podvrednotena, bi bila takšna rešitev za občine (javne finance) ugodna. Vendar je Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-139/14-13 že razveljavilo člen ZUJF, ki za davčno osnovo uporablja vrednost določeno z množičnim vrednotenjem. Množično vrednotenje stavbnih zemljišč je potrebno pripraviti povsem na novo. Do takrat pa je mogoče uporabljati le pogodbe oziroma individualno vrednotenje (davčni organ?).

(4) Izravnalni prispevek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine.

(5) Napoved za odmero izravnalnega prispevka mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji.

(6) S plačilom izravnalnega prispevka se šteje, da je plačan tudi davek na promet z nepremičninami.

(7) Izravnalni prispevek, ki izhaja iz prometa z zemljišči zemljiške službe, občina nakaže zemljiški službi. Izravnalni prispevek, ki izhaja iz drugih kupoprodaj zemljišč, je prihodek občinskega proračuna.

KOMENTAR: Zapis ni jasen. Ali je s prometom z zemljišči zemljiške službe mišljena prodaja ali nakup zemljišč zemljiške službe? Odnos do prirastkarnine je za obe situaciji bistveno različen. O tem je treba še temeljito premisliti in določila korigirati.

(8) Minister podrobneje določi odmero izravnalnega prispevka iz naslova prirastkarnine.

KOMENTAR: Ukrep načeloma podpiramo. Izkušnje z ukrepom že imamo na podlagi ZUJF. Podrobno je treba analizirati slabosti sedanjega sistema in vplive predlaganega sistema na trg nepremičnin. Nujno je popraviti sistem množičnega vrednotenja stavbnih zemljišč. Zelo problematični so tudi kriteriji za določitev in evidenca zemljišč za gradnjo stavb.

KOMENTAR: Če želimo spodbuditi učinkovito delovanje zemljiške službe, bi bilo smiselno, da se določi, da se prirastkarnina ne plača, če je kupec stavbnega zemljišča zemljiška služba. S tem bi zemljiška služba (seveda ob pogoju, da znamo utemeljiti javni interes za njeno delovanje!) lažje prišla do stavbnih zemljišč, saj bi bilo prodajalcem v interesu, da se za prodajo dogovorijo z njo (cena bi lahko bila nižja od tiste, ki se sicer oblikuje na trgu, prodajalcev izplen pa bi bil kljub temu višji).

187.člen

(izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine ob prometu s stavbnimi zemljišči pridobljenimi 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 prirastkarnino, ki je višja od 5% letno glede na nakupno ceno stavbnega zemljišča.

KOMENTAR: Kako se bo to nadziralo? Ali oz. kje je predvideno, da je državni organ (kateri državni organ) ali notar dolžan obveščati (glede na lokacijo zemljišča pristojno) občinsko zemljiško službo?

(2) Zemljiška služba odmeri izravnalni prispevek iz prejšnjega odstavka v višini presežka prirastkarnine 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 v tem členu pripada zemljiški službi.

KOMENTAR: Torej izravnalni prispevek v primeru prodaje zemljišča pridobljenega od zemljiške službe vedno (v roku 10 let) odmeri zemljiška služba in ne občina. V primeru, če je prirastkarnina manjša od 5%, pa je izravnalni prispevek 0 €. Najbrž to ni preveč praktično. Bolje, da je organ odmere eden, t.j. občina in da le ta sredstva nakaže zemljiški službi (7. odstavek prejšnjega člena). Preoblikovati, da bo bolj razumljivo.

188.člen

(izravnalni prispevek iz naslova prodaje stavbe)

(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: Urediti obveznost in način obveščanja.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine 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 naslednjih 20 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek določen v tem členu pripada zemljiški službi.

KOMENTAR: *Podobno kot v prejšnjem členu.*

2.3. Komunalni prispevek

KOMENTAR: *Določbe glede programa opremljanja in komunalnega prispevka so predstavljale eno ključnih sprememb, ki jih je uveljavil ZureP-1. Po okvirno 10 letih (Uredba o programu opremljanja in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka sta bila sprejeta leta 2004) imamo kar nekaj izkušenj z odmero komunalnega prispevka. Sistem je potreben nadgradnje. Predlog v nadaljevanju predstavlja zgolj kozmetične popravke. Predlagamo izvedbo poglobljene analize dosedanjega sistema in bolj ambiciozen pristop. Vsekakor je potrebno zagotoviti finančno vzdržnost opremljanja, kar bo težko zagotoviti s sedanjim sistemom, ko se zemljišča opremljajo danes, komunalni prispevek pa se odmeri šele ob gradnji stavbe, čez nekaj let ali desetletij. Bolje bo potrebno opredeliti razmerje med občino in investitorjem. Časi ko so investitorji gradili tudi javno infrastrukturo, kupci pa so takšne stroške lahko plačali, so mimo. Višina stroškov opremljanja je odvisna predvsem od racionalne rabe prostora in je torej bistveno bolj odvisna od zemljišča, kot od stavbe.*

189.člen (komunalni prispevek)

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

KOMENTAR: *Drugi stavek ne sodi sem, ampak k določilom o tem, kako se določajo skupni stroški komunalne opreme.*

(2) Za potrebe opremljanja stavbnih zemljišč in odmerjanja komunalnega prispevka se regionalni prostorski načrt šteje za občinski prostorski akt.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. V primeru, da se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja izven obračunskega območja, vendar se priključuje na obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek odmeri skladno s podlagami, ki veljajo v obračunskem območju, iz katerega se zemljišče oziroma objekt oskrbi s komunalno opremo.

(4) S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu ~~zagotovljena priključitev~~ (bolje: 1. omogočena priključitev ali 2. zagotovljena možnost priključitve) na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

KOMENTAR: *... sicer bodo investitorji ob občin zahtevali izvedbo priključkov. ali pa: omogočena priključitev.*

(5) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

KOMENTAR: To določilo v praksi doslej ni bilo enotno razumljeno. Enkrat piše, da so poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo, potem pa pišemo o izjemi, ki se ne nanaša na komunalno opremo, ampak na priključek v zasebni lasti. Preoblikovati zapis, napisati nedvoumno in jasno.

KOMENTAR: Določila enaka kot v ZPNačrt, razen drugega stavka 3 odstavka, ki je dobrodošla dopolnitev.

190.člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega 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.

KOMENTAR: Določila enaka kot v ZPNačrt (82. člen). Morda bi bilo, glede na pomembnost komunalnega prispevka, ključna merila iz pravilnika prenesti v zakon.

191.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 za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, ali nima ~~ustreznih podlag~~ programa opremljanja z ustreznimi podlagami za odmero komunalnega prispevka, sprejetih na podlagi ZPNačrt, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.

(2) Podlage iz prejšnjega odstavka, ki jih določi minister, se določijo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

KOMENTAR: Dopolnitev je potrebna, ker je v prvem odstavku govora o vsaj treh različnih vrstah podlag.

KOMENTAR: Te podlage ne predstavljajo povprečne vrednosti stroškov opremljanja stavbnih zemljišč.

(3) Občina, ki za odmero komunalnega prispevka uporablja podlage iz prvega odstavka tega člena, lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

KOMENTAR: Ta odstavek je napisan že v ZPNačrt, pa ga še vedno ne razumemo. Preveriti, ali zapis s predlaganimi dopolnitvami odraža to, kar je zakonodajalec mislil. Ne glede na to pa mislim, da je stavek notranje kontradiktoren. Občina, ki je že sprejela program opremljanja, ne uporablja podlag, ki jih je določil minister.

(4) Občina, ki je sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, o tem v roku 15 dni obvesti Ministrstvo.

KOMENTAR: Določila enaka kot v ZPNačrt (79. člen, 11. do 14 odstavek). Tak način odmere nekaterim občinam »paše«. Potrebno je določiti omejitve (ali spodbude), ki bi spodbudile občine, da sprejmejo program opremljanja.

192.člen **(zavezanec za komunalni prispevek)**

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo *ali sestavino posamezne vrste komunalne opreme*, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

KOMENTAR: enak kot k 1. odstavku 170. člena

KOMENTAR: Določila enaka kot v ZPNačrt (80. člen). Predlagamo, da se del komunalnega prispevka, ki se nanaša na zemljišče odmerja ob opremljanju z gospodarsko javno infrastrukturo in ne ob gradnji stavbe. Zavezanec za ta del komunalnega prispevka je lastnik zemljišča. Takšen sistem bi omogočil sprotno pokrivanje stroškov komunalnega opremljanja. Sedanji sistem, ko občine opremljajo stavbna zemljišča, potem pa po več let ali desetletij čakajo na gradnjo in povrnitev dela stroškov opremljanja, ni vzdržen. Zaradi teh razlogov občine prenašajo obveznost na investitorje, ki pa praviloma tudi opremljajo večja območja, kar spet ni finančno vzdržno. Poleg tega je odmera po uradni dolžnosti sedaj omogočena le za stavbe, ki se priključujejo na novo infrastrukturo, ne pa tudi za stavbna zemljišča, ki pa so z gradnjo javne infrastrukture prav tako pridobila komunalno opremo in s tem pridobila tudi višjo vrednost.

Razmisliti o ločitvi komunalnega prispevka na dva dela: 1. ob komunalni ureditvi zemljišča lastniku le-tega zaračunati komunalni prispevek za zemljišče. 2. ob gradnji objekta pa bi se potem obračunala še del komunalnega prispevka za stavbo.

193.člen **(odmerna odločba zaradi gradnje)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, ko je v prostorskem informacijskem informacijskem sistemu prijavljen začetek del skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov. Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni.

KOMENTAR: Določiti odmerjanje v prehodnem obdobju do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema.

(4) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

KOMENTAR: Določila drugačna kot v ZPNačrt (79. člen, 6. in 8. odstavek). Odločba ob začetku del in ne ob gradbenem dovoljenju. Morda še en razlog več za dve fazi komunalnega prispevka (zemljišče, stavba).

KOMENTAR: Določi naj se enotna površina (ali volumen), ki se uporablja za potrebe vseh davkov in drugih javnih dajatev, tudi komunalnega prispevka. Uporaba različnih površin (bruto tlorisna površina, neto tlorisna površina, uporabna površina) za različne dajatve predstavlja sistemsko težavo. Uporabi naj se tista površina (ali volumen), ki najbolje odraža vplive na javno dajatev ter, ki jo je mogoče določiti brez posega v nepremičnino in s katero ni mogoče manipulirati.

194.člen **(odmerna odločba zaradi izboljšanj 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) Odmerno odločbo iz prejšnjega odstavka lahko izda pristojni organ občinske uprave najkasneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

(3) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

KOMENTAR: Določila prvega odstavka enaka kot v ZPNačrt (79. člen, 7. odstavek). Dodan rok, kar je dobro.

195.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.

(3) Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

KOMENTAR: Namen je dober, izpeljava pa ne. Kaj je »bistveno preseganje« povprečne dolžine? Če nekdo nima pravice graditi, ne more zgraditi niti priključka (glej tudi komentar k 165. členu). Priključek je v zasebni lasti. Zakaj lastnik takega priključka sklepa pogodbo z občino za priključitev drugih na isti priključek? Ali je glede na tehnične predpise dovoljeno, da se več različnih uporabnikov priključuje na isti priključek? O vsebini še premisliti in korigirati.

KOMENTAR: Prva dva odstavka enaka kot v ZPNačrt (81. člen). Dodan tretji odstavek, ki pa ni povsem jasen. V bistvu ni pomembna dolžina voda, ampak dejstvo, ali stroški gradnje le tega presegajo vrednost komunalnega prispevka za ta namen in ali se bodo na ta vod priključevali tudi drugi zavezanci. Ločitev komunalnega prispevka na 'zemljiški' in 'stavbni' komunalni prispevek, bi ta problem vsaj omilila. Pogodba tudi ni pravi mehanizem, saj je Občina v tem primeru močnejši pogodbeni partner, ki lahko izsili nepravilne pogoje.

196.člen **(vračilo komunalnega prispevka)**

(1) Če investitor plača komunalni prispevek iz 193. 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 plačanega komunalnega prispevka.

KOMENTAR: Treba je definirati kaj pomeni da ni začel graditi – ali je izkop gradbene jame pričetek gradnje, ali je to izgradnja temeljev, plošče, ...

(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 last občine.

KOMENTAR: Boljše kot v ZPNačrt. Preveriti skladnost (predvsem 4. odstavka) z ostalimi zakoni in Ustavo RS.

197.člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka po zakonu)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in pomožnih objektov

(2) Komunalni prispevek se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta.

KOMENTAR: Prvi odstavek enak kot v ZPNačrt (83. člen, 1. odstavek). Drugi odstavek je nekako že sedaj veljal, saj je šlo za upoštevanje že vloženih sredstev pri objektih, ki so se rušili in zgradili novi.

198.člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka po odločitvi občine)

(1) Občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek **v delu ali v celoti** ne plača 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 največ ene polovice izračunanega komunalnega prispevka za gradnjo stanovanjske stavbe ~~za mlade družine in~~ za prvo reševanje stanovanjskega problema **mlade družine**.

(4) Za mlado družino po tem zakonu se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok, oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko je vložen zahtevek za odmero komunalnega prispevka. Kot mlade družine se upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike. Za prvo reševanje stanovanjskega problema se šteje prva gradnja, nakup oziroma preureditev stanovanjske enote zavezancev.

(5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, ki je bil deležen oprostitev iz tretjega odstavka tega člena, mora v objektu, za katerega je bil delno oproščen plačila komunalnega prispevka, v njem prebivati najmanj deset let, v tem času pa objekta ne sme oddati ali prodati, sicer je dolžan plačati oproščeni del komunalnega prispevka.

(6) Občina zavaruje morebitno terjatev iz naslova oproščenega dela komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka tega člena s hipoteko na nepremični, ki se vnovči ob morebitni predčasni prodaji objekta, po desetih letih od vselitve družine v objekt pa se izbriše. Kot datum vselitve se šteje prijava stalnega bivališča na naslovu tega objekta.

KOMENTAR: Prvi in drugi odstavek enaka kot v ZPNačrt (83. člen, 2. in 3. odstavek). Dodana delna oprostitve za mlade družine. Oprostitve pri nepremičninskih dajatvah za posebne socialne skupine so sistemsko problematične. Oprostitve, ki izhajajo iz zakona o urejanju prostora, bi se morale nanašati na lastnosti (vseh) nepremičnin, ki vodijo k racionalnejšim oblikam stanovanjske gradnje ali določenim tipologijam (npr.: kondominij, vrstne hiše, dvojčki, združništvo, sanacije, zgoščevanje, ipd.), ne pa na socialne statuse zavezancev. Za reševanje stanovanjskih problemov mladih družin, naj se uporabijo drugi finančni mehanizmi. Za oprostitve je nujno, da sistem temelji na natančnih navodilih, ki so obvezna za vse občine. Odmerjanje komunalnega prispevka ne more biti prepuščeno občinski samovolji.

199.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.

KOMENTAR: Določila enaka kot v ZPNačrt (84. člen). Pri komunalnem prispevku predlagamo, da se določi najvišje možno znižanje le-tega (meja, do koder lahko znižajo obračunske stroške na račun občinskega proračuna). Dejstvo je, da veliko občin pobira prenizke komunalne prispevke kot spodbudo za gradnjo, na drugi strani pa za gradnjo nove komunalne opreme porabljajo denar iz amortizacije in prispevkov (kanališčina, vodarina, ipd.), ki je namenjen za vzdrževanje komunalne opreme. S tem pa propada obstoječe omrežje, večajo se izgube in v prihodnje bo ob nadaljevanju takega početja sledila okvara sistema, onesnaženje pitne vode, ipd.

3. poglavje: Ukrepi zemljiške politike

3.1. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora

200.člen

(namen začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerim se v času priprave ~~in veljavnosti~~ državnega prostorskega načrta, ali v času priprave regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta prepreči akte in ravnanja, s katerimi bi bilo onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvrševanje teh aktov.

(2) Začasni ukrepi se lahko uvedejo, če obstaja utemeljena nevarnost, da:

- bo načrtovanje ali izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s prostorskim aktom, 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.

KOMENTAR: Umeščanje prostorske ureditve mora biti zaključeno s sprejemom uredbe o DPN, zato je začasen ukrep koristen v času priprave DPN. Ko ta velja, začasen ukrep ni potreben, saj je veljavna uredba o DPN podlaga za razlastitev ali omejitev lastninske pravice. Glej tudi pripombo na 40. člen – začasna urejena zelena površina

KOMENTAR: Določila podobna kot v ZureP-1 (81. člen), vendar bolj napisana.

201.člen (območje začasnih ukrepov)

- (1) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za območje:
- prostorske ureditve, za katere v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet državni prostorski načrt ali ni bilo izdano gradbeno dovoljenje za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov;
 - razvojno območje naselja, za katerega še ni bil sprejet občinski prostorski načrt oziroma urbanistični načrt ali občinski podrobni prostorski načrt za širitev naselja;
 - prostorske ureditve lokalnega pomena, za katere v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet občinski podrobni prostorski načrt;
 - prostorske ureditve regionalnega pomena, za katere po tem zakonu obstaja razlastitveni namen in za katere še ni bil sprejet regionalni prostorski načrt.

KOMENTAR: Dosedanja praksa kaže, da mora biti prostorska ureditev (na primer lokacija stebra nadzemnega voda) določena na parcelni del natančno že v uredbi o DPN, da je mogoče izvesti ustanovitev služnosti v javno korist. Če lokacija stebra ni določena in je na voljo širok koridor ni mogoče izpolniti pogoja za omejitev lastninske pravice, da ni na voljo drugega zemljišča, ker je mogoče steber postaviti tudi na sosednjo parcelo.

(2) Območje začasnih ukrepov lahko obsega del ali celotno ureditveno območje predvidenega prostorskega akta. Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da ga je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in ga je mogoče določiti v naravi.

KOMENTAR: Območje v ZureP-1 ni bilo dobro definirano (82. člen, 2. odstavek). Najbrž ni edini razlog začasne ukrepe razlastitveni namen! Razširiti namene!

202.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.

KOMENTAR: Ali bi bilo potrebno dodati tudi gradnjo enostavnih objektov oziroma posegov v prostor za katere ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja?

(2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo ali izvedbo državnega prostorskega načrta, lahko vlada z njo prepove tudi sprejemanje in spreminjanje občinskih in medobčinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov.

203.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 oziroma 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.

KOMENTAR: kaj pa če je prej samo vloženo

(3) Na območju začasnih ukrepov so dovoljene tudi gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna oprema in druga infrastruktura ter rekonstrukcije na obstoječih objektih, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje ter delo prebivalcev na teh območjih, kakor tudi geodetska in druga 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.

KOMENTAR: Boljše napisano kot v ZureP-1.

204.člen **(sprejem in trajanje začasnih ukrepov)**

- (1) Začasni ukrep sprejme vlada z uredbo ali občinski svet z odlokom
- v času trajanja postopka priprave državnega prostorskega načrta ali v času njegove veljavnosti;
 - v času trajanja postopka priprave regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Začasne ukrepe za območje ali del območja regionalnega prostorskega načrta sprejmejo v času njegove priprave z odlokom občinski sveti občine ali občin, ki pripravljajo regionalni prostorski načrt.

(3) Uredba o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi sklepa o začetku postopka priprave državnega prostorskega načrta ali na podlagi veljavne uredbe o državnem prostorskem načrtu.

(4) Odlok o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi sklepa o začetku postopka priprave prostorskega akta.

(3) Uredba ali odlok o začasnih ukrepih vsebuje zlasti namen sprejetja začasnih ukrepov, njihovo, vrste začasnih ukrepov in čas njihovega trajanja.

(4) Z dnem objave uredbe ali odloka iz prvega odstavka tega člena v Uradnem listu Republike Slovenije ali drugem uradnem glasilu se grafični del začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, ki prikazuje njihovo območje, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Z odlokom o začasnih ukrepih se lahko uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

(6) Začasni ukrepi lahko trajajo največ štiri leta, od tega lahko eno leto tudi po uveljavitvi prostorskega akta, zaradi katerega so bili uvedeni. Začasni ukrepov se po

njihovem prenehanju vsaj tri leta ne sme ponovno uvesti za isto območje in zaradi načrtovanja enake prostorske ureditve.

(7) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko začasni ukrepi v območju državnega prostorskega načrta po tem zakonu trajajo za celoten čas njegove veljavnosti.

KOMENTAR: *Boljše napisano kot v ZureP-1.*

205.člen (evidentiranje začasnih ukrepov)

(1) Na podlagi akta o sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina v 30 dneh od njegove uveljavitve, predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi.

(2) Prepoved spremembe meje parcele se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v zemljiški kataster kot gostujoči podatek.

(3) O sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina obvesti tudi krajevno pristojno upravno enoto.

KOMENTAR: *Boljše napisano kot v ZureP-1.*

206.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 dokončna 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.

KOMENTAR: *Novo. Pravilno.*

3.2. Predkupna pravica občine

207.člen (predkupna pravica)

(1) Predkupna pravica občine je prostorski ukrep, s katerim občina zagotavlja zemljišča za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti in športa;
- za gradnjo in prevzem cenovno dostopnih stanovanj ali stanovanj za socialno ogrožene skupine prebivalstva;

- za izvajanje opremljanja zemljišč po tem zakonu;
 - za izvajanje 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 razvojnem območju naselja iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona.

KOMENTAR: *Zelo dobro.*

- (5) 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.

KOMENTAR: *Ne razumemo. Ali je predkupna pravica na območju prenove na kakšen način omejena (drugi odstavek?).*

- (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.

KOMENTAR: *Zelo dobro.*

- (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 in na podlagi sprejetega odloka.

208.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.

209.člen **(pravice in obveznosti vključenih v prodajo)**

- (1) Prodajalec zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, mora le-tega najprej ponuditi v odkup občini. Občina se mora o tem, ali sprejema ponudbo, izjaviti in izjavo vročiti prodajalcu v 30 dneh od njenega prejema, sicer se šteje, da ne uveljavlja predkupne pravice. V tem primeru lahko prodajalec zemljišče proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z občino ni dolžan pogajati.

(2) Določba prejšnjega odstavka tega člena o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup občini, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup občini.

(4) 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.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

3.3. Soglasje za spremembo meje parcele

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.

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, takšno potrdilo ne bi bilo potrebno. V današnjem stanju pa to pogosto predstavlja težavo, saj evidenca prostorskih aktov (predvsem OPPN) ni vzpostavljena in javno objavljena. Zato morajo biti občine zavezane izdati takšno potrdilo ter tudi konkretnajša 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.

- o namen parcelacije;
 - o prikaz mej pred in po parcelaciji;
 - o 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);
 - o soglasje občine k nameravani parcelaciji – občina mora to soglasje ali izdati ali zavrnilo 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.

210.člen (namen soglasja za spremembo meje parcele)

(1) Namen soglasja za spremembo meje parcele je zagotoviti takšno parcelno strukturo na območju stavbnih zemljišč, ki je skladna z določili prostorskega akta.

KOMENTAR: *Potrebna sprememba definicije: Parcelacija na območju stavbnih zemljišč se lahko izvaja le na način, da se zagotovi takšna parcelna struktura, da je ta skladna z določili prostorskega akta, zasedenostjo prostora z grajenim javnim dobrim in ostalimi predpisi ter individualnimi upravnimi akti in sodnimi odločbami.*

(2) Soglasje iz prejšnjega odstavka je obvezno za spreminjanje meje parcele na območju stavbnih zemljišč.

(3) Stavbna zemljišča se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v zemljiškem katastru vpišejo kot gostujoč podatek, da so kot taka določena po prostorskih aktih.

KOMENTAR: *Tretji odstavek bolje napisati. Morda je celo nepotreben, saj zakon določa vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč.*

211.člen (izdaja soglasja)

(1) Soglasje za spremembo meje parcele se izda:

- v primeru parcelacije, v postopku parcelacije;
- v primeru pogodbene komasacije, v postopku komasacije;
- v primeru izravnave meje, v postopku izravnave meje.

(2) Geodetsko podjetje pred spremembo meje parcele na območju stavbnih zemljišč, ki so evidentirana v zemljiškem katastru kot gostujoč podatek, pridobiti pri občinskem organu, pristojnem za urejanje prostora, potrdilo o pogojih za spremembo meje parcele.

KOMENTAR: *v primeru, da se izdelata poseben elaborat na katerega da občina soglasje to ni nujno potrebno je pa občina dolžna izdati podatke iz prostorskih aktov. To na terenu pogosto predstavlja težavo, zato morajo biti občine zavezane izdati takšno potrdilo ter tudi konkretnjša določila iz teh aktov oziroma predložiti akte v vpogled.*

(3) Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence in je takse prosto. Potrdilo vsebuje podatke o namenski rabi parcele in določila prostorskega akta, ki so pomembna za spreminjanje meje parcele. K potrdilu se priloži tudi kopijo grafičnega prikaza prostorskega akta.

(4) Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, pogodbene komasacije ali izravnave meje na območju stavbnih zemljišč preveri tudi, ali elaborat izkazuje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili prostorskega akta. V ta namen pošlje po uradni dolžnosti občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za urejanje prostora, prikaz z vrisanim starim in novim parcelnim stanjem ter z vpisanimi starimi in novimi površinami parcel, da v roku 8 dni izda soglasje za spremembo meje parcele.

KOMENTAR: *Zelo pozitivno in potrebno! Rok je sicer kratek. Najbrž bo občina kakšno vlogo tudi namerno založila. Ampak, to je že drug problem... Posebej proučiti in z GURS uskladiti vrstni red v postopku, da ne bo prihajalo do zapletov v upravnem postopku. Korak pošiljanja GURS do občine je nepotreben (glej splošno pripombo nad členom).*

(5) Če občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, izda soglasje za spremembo meje, geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(6) Če občinski upravni organ v predpisanem roku ne izda soglasja za spremembo meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili prostorskega akta in geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(7) Če občinski upravni organ v predpisanem roku zavrne izdajo soglasja za spremembo meje parcele, geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremembe meje.

212.člen (izjeme)

- (1) Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru:
- parcelacije zaradi razlastitve,
 - upravne komasacije,
 - denacionalizacije,
 - odločb sodišča.

(2) Če geodetska uprava ne more zanesljivo ugotoviti, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z odločbo drugega državnega ali sodnega organa, pozove organ, ki je odločbo izdal, da potrdi, ali je sprememba meje izvedena v skladu z odločbo.

***KOMENTAR:** Parcelacije na podlagi odločb sodišč so lahko problematične. Mnoge delitve parcel (dediščine, stečaji, ipd.) so v nasprotju s prostorskimi akti. Po izdaji teh odločb je prepozno, tudi sodišča morajo upoštevati pravila urejanja prostora. V zakon je potrebno dodati določilo, da morajo sodišča pri svojem odločanju upoštevati prostorske akte in predpise s področja urejanja prostora in graditve objektov.*

3.4. Vzpostavitev grajenega javnega dobra

213.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:** Definicija grajenega dobra je prenesena iz 2. člena (pomen izrazov) v ZGO-1E v ZUreP-2. Z uvedbo ZDavNepr se je pokazala težava pri definiciji, saj so kot občine kot grajeno javno dobro razglašale tudi objekte družbene infrastrukture (upravne stavbe, šole, vrtce, muzeje, druge javne zavode, ipd.). Sicer pa je bila definicija grajenega javnega dobra (prvi odstavek) iz ZGO-1E bolj skladna s SPZ (povezava med zemljiščem in stavbo).*

214.člen (pogoji za pridobitev statusa)

(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 Republike Slovenije 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 Republike Slovenije oziroma pristojni občinski organ izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

(3) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so po predpisu o splošnem upravnem postopku predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(4) Pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru.

215.člen **(posledice pridobitve statusa)**

(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 priposestvom, prav tako pa ne more biti predmet izvršbe.

216.člen **(pogoji za ukinitvev statusa)**

(1) Zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, se takšen status lahko odvzame z odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije oziroma odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil.

(2) Vlada Republike Slovenije 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 dobru.

(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 Republike Slovenije oziroma občinski svet izda sklep oziroma sprejme odlok iz prvega odstavka tega člena na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan, če je takšni zahtevi priložen zemljiško katastrski načrt, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi, iz katerega izhaja, da objekta ni več.

3.5. Začasna raba prostora

217.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.

(4) Z odlokom o začasni rabi občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi okvirni 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.

(5) Odlok o začasni rabi se sprejme in spreminja na način, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, občina pa ga pred sprejemom javno predstavi ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta.

(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.

KOMENTAR: Ta člen pa zna biti polje za manipulacijo in korupcijo. Začasna raba ni časovno omejena. Vsebinsko je omejena le s sklicem na prostorske akte, ki so v mnogih primerih (posebej v primerih usmeritev za OPPN) splošni. Na teh območjih se lahko zgodi, da bi se z začasno rabo manipuliralo. Odlok o začasni rabi se sprejema izven postopka prostorskega načrtovanja. Začasna raba je sicer ustrezen ukrep, vendar bi moral biti načrtovan in omogočen s prostorskimi akti oziroma bi lahko veljal le za res omejen čas (npr. do 2 leti).

3.6. Odreditev vzdrževalnih del

218.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 objektov, lahko občina zaradi zavarovanja javne koristi naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

KOMENTAR: *To je bil prej del ZGO-1E (6. člen). Pravilno je, da je vključen v ZureP-2.*

219.člen (merila za ugotovitev kvarnega vpliva)

KOMENTAR: *Zelo podpiramo.*

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnin in njihovega učinkovanja na zunanjo podobo naselja in krajine ter redno rabo javnih površin.

(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 z emisijami 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.),
- **stihijski posegi na balkonih, terasah ali v pritličjih z neustrezno oblikovanimi nadstreški in zasteklitvami ter neuskklajeno pleskanje fasad in drugih del v okviru vzdrževanja ter prenove objektov, ki negativno vplivajo na izgled naselja.**

(3) Merila za ugotavljanje učinkovanja nepremičnine na zunanjo podobo naselja in krajine ter rabo okoliških javnih površin so zlasti:

- lega ob glavnih prometnih vpadnicah;
- lega ob glavnih mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na drugih urbanistično izpostavljenih lokacijah;
- lega v neposredni bližini **objekta** kulturnega spomenika ali **objekta** kulturne dediščine;

KOMENTAR: *Glede na naslednjo alinejo najbrž niso bila mišljena območja kulturne dediščine, ki so lahko zelo obsežna.*

- lega v območju, ki je kulturni spomenik;
- lega v kulturno-zgodovinskem središču naselja;
- 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;
- gre za objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja;

- gre za objekt javnega pomena, v katerem dela oziroma se v njem zadržuje ali ga obiskuje večje število ljudi (turistični objekti, železniške in avtobusne postaje ipd.);
- gre za objekt, ki ima status kulturnega spomenika;
- gre za objekt, ki je kulturna dediščina;
- gre za objekte kakovostne sodobne arhitekture, ki še nima statusa kulturne dediščine, vendar so evidentirani ali v postopku vpisa v register kulturne dediščine.

(4) Občina lahko na podlagi meril iz prejšnjega odstavka sprejme odlok, v katerem določi območja, kjer je vzdrževanje nepremičnin oziroma vzdrževanje podobe naselja in krajine ter zagotavljanje nemotene rabe javnih površin posebnega pomena. Odlok lahko sprejme kot samostojen akt, ali pa območja določi v okviru izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta. Če sprejme odlok kot samostojen akt, mora zagotoviti sodelovanje javnosti ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta.

220.člen **(odreditev vzdrževalnih del)**

KOMENTAR: *Zelo dobro. Podpiramo.*

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika 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 izvedbo vzdrževalnih del občina lastnika nepremičnine pisno opozori, da mora izvesti vzdrževalna dela in da mu je to lahko odrejeno z odločbo. 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 izpolnjen vsaj en pogoj iz tretjega in vsaj en pogoj iz četrtega odstavka prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok iz četrtega odstavka prejšnjega člena, se pri ugotavljanju kvarnega vpliva nepremičnine, ki leži v območju, določenim s tem odlokom, šteje, da je obstoj vsaj enega merila iz tretjega odstavka prejšnjega člena izkazan.

(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 zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.

(6) Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na nepremičnini, na kateri so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del.

3.7. Razlastitev in omejitve lastninske pravice

KOMENTAR: *Določila glede omejitev lastninske pravice poenotiti z določili v Energetskem zakonu (EZ-1) (še posebej reševanje posebnih primerov) in dodati določila, ki bodo reševala pridobivanje pravice graditi na zemljiščih v solasti večjega števila oseb - fizičnih in/ali pravnih (npr. določiti, pri kolikšnem deležu pridobljenih pravic je dovoljena gradnja, sočasno pa se pridobivajo manjkajoči deleži vse do uporabnega dovoljenja).*

3.7.1. Splošna določba

221.člen

(dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini **ali njenem delu** 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.

KOMENTAR: Po vzoru Energetskega zakona (472. in 474. člen) naj se na nepremičninah, katerih lastnik je Republika Slovenija ali lokalna skupnost, prouči možnosti brezplačne omejitve lastninske pravice v javno korist (npr. brezplačna služnost v javno korist) za vso gospodarsko javno infrastrukturo. Predlog vpliva le na razmerja med državo in občinami in ne na privatno lastnino. Dopolnitev pomeni skrajšanje postopkov in zniževanje stroškov gradnje GJI, ki je v osnovi v javnem interesu in v javno korist.

(2) Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le (2) Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

(4) Vsi postopki razlastitve in omejitve lastninske pravice so nujni.

KOMENTAR: Pri več objektih je nastopil problem neenake obravnave. Nekateri postopki so bili obravnavani kot nujni, drugi pa ne in niso bili dokončani pred rokom, ko je bilo treba nepremičnino vrniti oz. izbrisati služnost v ZK po nujnem postopku. Mnenja smo, da je zaradi dolgotrajnih postopkov umeščanja nujno izvajati postopke razlastitve oz. omejitve lastninske pravice hitro, saj so objekti v javno korist (obstaja realna nevarnost vračanja pomoči EK zaradi nedokončanih postopkov).

3.7.2. Razlastitev

KOMENTAR: Preurediti celotno poglavje tako, da bo večji del določil prenesen v splošna določila, ki bi nujno morala veljati enako za razlastitev in za omejitve lastninske pravice. Na primer dostop do uradnih evidenc je še bolj potreben za omejitve lastninske pravice, ki jo potrebuje izvajalec GJS in ne za razlastitev. Določilo, da je dovoljen dostop do uradnih evidenc za razlastitev v korist države je nelogično (država sama sebi dovoljuje dostop do uradnih evidenc).

222.člen

(namen razlastitve in omejitve lastninske pravice - javna korist)

(1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti **ali omeji lastninska pravica** za naslednje namene:

- za gradnjo, **rekonstrukcijo** ali prevzem objektov ali zemljišč gospodarske javne infrastrukture;

KOMENTAR: Dele GJI je nujno rekonstruirati in zanje je treba urediti pravice graditi. Ni smiselno, da se del GJI, ki je že umeščen v prostor ponovno umešča z uredbo o DPN zato, da je mogoče omejiti lastninsko pravico (sedanja praksa nakazuje, da je tudi za

rekonstrukcije nujno izdelati DPN zato, da ta služi kot podlaga za ugotavljanje javnega interesa pri omejevanju lastninske pravice.

- za zemljiškoknjižno ureditev pravic za obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo;

KOMENTAR: Gradbeni zakon predvideva ureditev »črnih gradenj« ni pa predvidena ureditev pravic za obstoječo GJI, zato je nujno predvideti možnost razlastitve ali omejitve lastninske pravice za dele GJI (v preteklosti so bile sklenjene pogodbe o ustanovitvi služnosti ali dogovori ali izjave lastnikov, ki pa niso bile overjene (notarjev ni bilo) in vpisane v zemljiško knjigo.

- za gradnjo ali prevzem objektov ali zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti tudi za naslednje namene:

- za gradnjo ali prevzem objektov ali zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
- za gradnjo socialnih in neproftnih stanovanj

(3) Poleg razlastitvenih namenov, določenih s prvim in drugim odstavkom tega člena, 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, za katere je po določbah prvega in drugega odstavka tega člena opredeljen razlastitveni namen.

(4) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena izkazana, če so v grafičnem delu prostorskega akta določene tako, da jih je mogoče identificirati v zemljiškem katastru, ~~ali če so zajete s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov.~~

KOMENTAR: Dosedanja praksa dokazuje, da mora biti lokacija stebrov EE vodov določena na parcelni del natančno že v uredbi o DPN

(5) Prostorski akti, na podlagi katerih se lahko izkazuje javna korist v skladu s prejšnjim odstavkom, so prostorski akti iz četrtega odstavka 72. člena tega zakona.

(6) Javna korist za obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo ali njeno rekonstrukcijo je izkazana, če je evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture in ima veljavno uporabno dovoljenje.

KOMENTAR: Uporabno dovoljenje dokazuje, da objekt obratuje skladno z zakonodajo, vključenost v zbirni kataster GJI pa dokazuje, da je objekt namenjen izvajanju GJS, torej je javna korist izkazana. Dopolnitev bi omogočila ureditev pravice graditi za obstoječo GJI.

(7) V primerih iz drugega odstavka tega člena mora vlada ali občinski svet poleg pogojev iz prejšnjega odstavka s sklepom tudi ugotoviti, da je gradnja ali rekonstrukcija predvidena v javno korist.

(8) 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.

223.člen

(razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina, ki smeta nato zemljišče odstopiti tudi izvajalcu gospodarske javne službe.

KOMENTAR: Sedanja zakonodaja, kot tudi ta zakon ne ureja postopka za primer, ko izvajalec GJS potrebuje zemljišče v last (na primer razdelilna transformatorska postaja, ki mora biti ograjena in v lasti upravljavca GJS, ki pa ima sedaj le možnost omejitve lastninske pravice).

(2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti ali solasti . nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

KOMENTAR: Dopolnitev potrebna zato, da ni dvoma, da je mogoče razlastiti ali omejiti lastninsko pravico tudi posameznemu solastniku.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.

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

KOMENTAR: Preveriti, komu izdati odločbo, če novi lastnik ne predloži kupoprodajne pogodbe v zemljiško knjigo.

3.7.2.1. Razlastitveni postopek in omejitev lastninske pravice

224.člen (pristojnost)

(1) 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 drugim zakonom določena drugačna ureditev.

(2) Upravni organ in pritožbeni organ o vseh razlastitvenih zadevah odločata prednostno.

KOMENTAR: To določilo je nujno tudi pri omejitvi lastninske pravice. V dosedANJI praksi to večkrat ni bilo upoštevano pri omejitvi lastninske pravice (Renče), češ, da to velja le za razlastitev. Zato so nekateri postopki trajali dlje, kot je za drugo zemljišče veljala omejitev lastninske pravice.

225.člen (uvedba postopka)

(1) Postopek za razlastitev in omejitve lastninske pravice se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca.

(2) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev in omejitve lastninske pravice, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

226.člen

(ponudba)

(1) 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.

(2) Ponudba za odkup se vroča osebno v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, pri čemer se uporabljajo tudi določbe o odklonitvi sprejema.

227.člen

(pridobivanje podatkov za potrebe odkupa in omejitve lastninske pravice)

(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 223. člena tega zakona lahko podlaga za izkazovanje javnega koristi, ali s sklepom o začetku postopka priprave takega akta.

KOMENTAR: *Tovrstno pravico nujno potrebuje tudi izvajalec GJS, zato tudi ta del prenesti med splošna določila za razlastitev in omejitev lastninske pravice.*

(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.

228.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 postavitev skrbnika za poseben primer.

(2) Center za socialno delo v roku 60 dni imenuje skrbnika za poseben primer, ki z investitorjem sklene ustrezno pogodbo.

229.člen

(sestavine zahteve za razlastitev in omejitve lastninske pravice)

(1) Zahtevi za razlastitev in omejitve lastninske pravice 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 223. 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;~~

KOMENTAR: *Določitev rokov je škodljiva, ker poteka običajno več postopkov razlastitve ali omejitve lastninske pravice. Rezultati in trajanje so nepredvidljivi. Primer v Renčah, ko lastnik*

fizično prepreči gradnjo, ker pa se drugi postopki vlečejo nepredvidljivo dolgo zahteva izbris služnosti v javno korist, ker gradnja ni bila izvedena.

– ponudbo iz 226. 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 z lokacijskim načrtom**. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

230.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 četrnim odstavkom 222. člena tega zakona, odloči pristojni organ o uvedbi razlastitvenega postopka s sklepom. Zoper ta sklep ni pritožbe

(3) Če javna korist ni izkazana na način iz četrnim odstavkom 222. člena tega zakona, pristojni organ odloči o uvedbi razlastitvenega postopka z odločbo.

(4) Pristojni organ pošlje sklep o začetku razlastitvenega postopka zemljiškooknjižnemu sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, , odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

231.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 7 dni pred začetkom izvajanja del.

232.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.

233.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 razlaščajo. Z odločbo se **določijo tudi roki, v katerih** je dolžan razlastitveni upravičenec pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana ter rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine.

KOMENTAR: Zaradi pogosto več nedokončanih postopkov pridobivanja soglasij ali pravic graditi so pogosto napovedani roki prekratki, kar omogoči lastniku razveljavitev in vrnitev nepremičnine oz razpolaganja z njo. Enako naj velja za omejitve lastninske pravice. Razmisliti o zakonski opredelitvi roka.

234.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 242. člena tega zakona, sklenjenega v obliki notarsko overjene listine.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 242. člena tega zakona oziroma zagotovi razlaščencu posest na nadomestni nepremičnini oziroma po datumu, določenem v odločbi o razlastitvi, kadar ga odločba določa.

235. člen **(nujni postopek - izvršljivost pred pravnomočnostjo)**

(1) Če se razlastitev **in omejitve lastninske pravice** zahteva za namene iz prvega, drugega ali tretjega odstavka 222. 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 iz prvega odstavka 53. člena tega zakona za nepremičnino, ki je predmet postopka razlastitve, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine, s čimer se šteje, da je izpolnjen pogoj za prevzem posesti na razlaščeni nepremičnini.

(2) Upravni organ odloča v nujnem postopku absolutno prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice **in omejitve 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 242. člena tega zakona.

3.7.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina

236.člen (odškodnina)

(1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin in nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

(3) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(4) Če razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču. (se delno preneha uporabljati)

KOMENTAR: Po vzoru Energetskega zakona (472. in 474. člen) naj se na nepremičninah, katerih lastnik je Republika Slovenija ali lokalna skupnost, prouči možnosti brezplačne omejitve lastninske pravice v javno korist (npr. brezplačna služnost v javno korist) za vso gospodarsko javno infrastrukturo. Predlog vpliva le na razmerja med državo in občinami in ne na privatno lastnino. Dopolnitev pomeni skrajšanje postopkov in zniževanje stroškov gradnje GJI, ki je v osnovi v javnem interesu in v javno korist.

237.člen (ocenjevanje vrednosti nepremičnin)

(1) Ocenjevanje odškodnine izvedepo naročilu investitorja cenilec iz drugega odstavka 58. člena tega zakona, pri čemer upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,
- metodologije ocenjevanja vrednosti in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, se pri ocenjevanju vrednosti uporabijo razpoložljivi podatki iz javnih evidenc.

(4) Metodologije iz druge alineje tretjega odstavka tega člena predpiše vlada z uredbo.

KOMENTAR: Praviloma se pri oceni vrednosti upošteva tudi kompenzacija za motnjo pri razlašcanju. V Nemčiji lahko doseže 50% vrednosti.

238.člen (ocenjevanje nadomestil za škodo)

(1) Nadomestila za škodo so:

- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih ob sami gradnji,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih,

- nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter
 - nadomestila za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.
- (2) Ocena nadomestila za škodo se izdelava po splošno sprejetih načelih ocenjevanja.
- (3) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (4) Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede v skladu z metodologijo iz druge alineje tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona.

239.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 tretjega odstavka 237. člena tega zakona.

240.člen **(izvajalci in naloge ocenjevanja)**

- (1) Izvajalci ocenjevanja vrednosti odškodnine po tem zakonu so cenilci.
- (2) Cenilci po tem zakonu so pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščenec ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščenec ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.
- (3) Cenilci nepremičnin izvajajo predvsem naslednje naloge:
- v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, sodelujejo pri razvoju in vzdrževanju metodologij po tem zakonu,
 - ocenjujejo vrednosti po tem zakonu in
 - izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem vrednosti po tem zakonu.

241.člen **(naloge ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin)**

- 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.

242.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 razlaščno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine, rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščno 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 vložil predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

243.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.

3.7.2.3. Druge stvarne pravice

244.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 razlaščeni nepremičnini ustanovljena hipoteka, prevzame razlastitveni upravičenec subsidiarno odgovornost za zavarovano terjatev.

(6) V primeru, da se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, je dolžan razlastitveni upravičenec zagotoviti

prizadetemu enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, razlogi razveze in podobno, tako da je prizadetemu zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Prizadeti ima tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(7) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

3.7.3. Omejitev lastninske pravice

245.člen (začasna uporaba)

(1) Za namene iz 222. in 283. 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.

246.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 [novih, rekonstrukcije ali ureditve obstoječih](#) omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. (Vezano na definicijo opredelitve razlastitvenih namenov oziroma definicijo javne koristi za razlastitev.

KOMENTAR: Nujno je opredeliti podlago tudi za rekonstrukcije v obstoječih varovalnih pasovih, kot tudi za ureditev pravic graditi za obstoječe dele GJI, ki niso zemljiškoknjižno urejene. Ustrezno dopolniti ostale člene. Podlaga ta določitev območja naj bo predpisan varovalni pas in uporabno dovoljenje.

(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 [prostorskega lokacijskega](#) načrta oziroma iz [OPN prostorskega reda občine](#), če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
- obrazložitev javne koristi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe;
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz četrtega odstavka tega člena.

(6) Ne glede na določbe petega odstavka 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. [87/02](#) in [91/13](#)) 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 235. člena tega zakona.

(8) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede ostalih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

3.7.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

247.člen (pravica do vrnitve)

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 233. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu iz 224. člena tega zakona.

(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.

248.člen (vračanje nepremičnine)

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 242. člena tega zakona.

(2) V primeru, da se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki v primeru, da zahtevi ugoti, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

249.člen (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe)

Če se izkaže, da pravicačasne uporabe iz 245. člena ali služnost v javno korist iz 246. 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.

250.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.

3.8. Komasaacija na območju stavbnih zemljišč

KOMENTAR: Razdelek o komasacijah zahteva poglobljeno proučitev in preureditev, saj gre za velike posege v lastninsko in druge stvarne pravice na nepremičninah. Podrobnosti o vsebini in postopkih komasacije so neuskklajene (med seboj, z drugo zakonodajo), mnoge določbe bi bolj sodile v podzakonski akt. Zahtevni postopki so lahko uspešni le, če jih bodo izvajale primerno usposobljene ekipe, kjer je poleg specifičnega strokovnega znanja izrednega pomena večšina komunikacije, pogajanj, iskanje kompromisov ipd.

3.8.1. Pogodbena komasaacija

251.člen (pogodbena komasaacija)

(1) Pogodbena komasaacija 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.

KOMENTAR: Predmet komasacije po tem zakonu bi morali biti tudi zemljišča, ki niso stavbna, a so njihove preureditve pomembne z vidika zagotavljanja pogojev prostorskega razvoja v skladu s prostorskimi akti (dokler imamo komasacijo še vedno ločeno definirano v Zakonu o kmetijskih zemljiščih - ZKZ). Če bi bile te komasacije določene v ZGO, bi bilo še razumljivo, v tem zakonu, ki naj bi urejal celotni prostor, pa je distanciranje od ZKZ nerazumljivo. Podobna težava pri komasacijah nastopa tudi pri komasacijah po Zakonu o kmetijskih zemljiščih - tam so komasacije nekoliko bolje opredeljene, saj so lahko predmet komasacije tudi gozdovi, stavbna in druga zemljišča, a stavbna zemljišča so pogosto nato izvzeta v OPN-jih. Na ta način nastaja v prostoru z vidika lastniškega (parcelnega) strukturiranja prostora popolni kaos, ne more se urediti niti dostopa do javnih cest, kot tudi ne pogojev za priključitev na drugo gospodarsko javno infrastrukturo. V takem "parcialnem" sistemu med drugim komasacij niti ne moremo uporabiti za pridobivanje zemljišč za izgradnjo večjih infrastrukturnih objektov (v izogib dolgotrajnim postopkom odkupa in razlastitve, kot je utečena praksa v vseh razvitih Zahodno-Evropskih državah)

Razmisliti je treba o zakonu, ki bo skupno urejal geodetsko-inženirsko in pravno preurejanje celotnega prostora; delitev prostora na stavbna, kmetijska in druga zemljišča z vidika lastniškega (parcelnega) strukturiranja prostora je nerazumna (Švedska ima na primer Zakon o urejanju nepremičnin - Real Property Formation Act, ki celovito zajema parcelno in lastniško urejanje prostora - od parcelacij, komasacij, do razlastitev, transakcij nepremičnin). V tem primeru bi morali tudi razmisliti o reorganizaciji pristojnih instiucij (na Švedskem je koordinacija in izvedba komasacij tako prepuščena javni geodetski službi - podobno tudi na Finskem, Nizozemskem, nekoliko specifične "javne geodetske službe" so za te postopke zadolžene tudi v Avstriji in v Nemčiji.)

252.člen (komasacijsko soglasje)

(1) Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora.

- (2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:
- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
 - seznam lastnikov s podpisanimi izjavami o strinjanju s pogodbeno komasacijo in
 - idejni načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Rok za izdajo soglasja je 15 dni.

(4) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz prejšnjega odstavka ne izda komasacijskega soglasja, se šteje da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

KOMENTAR: *Previdno. Dobro bi bilo rok zgoraj podaljšati na 21 ali 30 dni!!*

(5) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz ** odstavka tega člena izda negativno komasacijsko soglasje, se šteje da predvideno novo parcelno stanje ni v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(6) Zoper komasacijsko soglasje je dovoljena pritožba o kateri odloča župan.

(7) Z namenom zagotavljanja izvajanja prostorskih aktov in zagotavljanja zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro lahko občina v komasacijskem soglasju zahteva, da v postopku sodeluje kot pogodbeni stranka.

253.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.

(1) Promet z zemljišči v okviru izvedbe pogodbene komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

3.8.2. Upravna komasacija

KOMENTAR: *Upravna komasacija je kislo jabolko, ki se ga izogiba večina občin. Upravi nalaga zahtevno in odgovorno delo, pri čemer je večina občin kadrovsko kvalitativno in kvantitativno podhranjenih. Postopki tudi niso »občanom prijazni«, razen če je kritična masa tistih, ki komasacijo podpirajo ustrezno politično organizirana. Župani se tem postopkom praviloma izogibajo, ker jim škoduje pri volitvah... uradniki pa se izogibajo konfliktnih situacij. Ne najdemo korenčka - ta manjka.*

Upravno komasacijo bi morali (po tem zakonu kot tudi po Zakonu o kmetijskem zemljišču) urediti na način, da bi bila za izvajanje komasacije pristojna ista institucija - ker se ti ukrepi izvajajo v omejenem obsegu, bi morali na regionalni ravni (na primer ekipe na OGU-jih) vzpostaviti strokovne skupine, ki bi lahko s svojim znanjem vodile postopke upravne komasacije - skupine morajo biti interdisciplinarne, kot je praksa pri upravnih koamsacijah že

danés (pravnik, geodet, prostorski planer itn.). Niti veliko večje države kot je Slovenija ne morejo razpršiti odgovornosti za preurejanje parcelne (lastniške) strukture prostora med različne inštitucije; še posebej nenavadno je, da zakonodajalec vztraja na občinah, kjer je dokazano, da za take postopke niso usposobljene.

3.8.2.1 Splošne določbe o upravni komasaciji

254.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.

255.člen (podlaga za komasacijo)

(1) Komasaacija 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: *Končno! Popiramo.*

(2) Kadar se komasaacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasaacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, se za načrt parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta šteje komasacijski načrt iz 273. člena tega zakona.

KOMENTAR: *Končno! Podpiramo.*

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka morajo komasacijski udeleženci, ki so lastniki nepremičnin ali imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah na komasacijskem območju, z večino vseh glasov soglašati s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Komasacijski udeleženci morajo izdati soglasje k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu v 30 dneh po sprejetju tega načrta.

(5) Občinski podrobni prostorski načrt se lahko objavi šele po izdaji soglasja iz prejšnjega stavka.

256.člen (spremembe prostorskega akta med komasaacijo)

Občinski prostorski akt, na podlagi katerega je bila uvedena komasaacija, se po njeni uvedbi na območju komasaacije ne sme spreminjati, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je le ta izvoljen.

257.člen (komasacijski udeleženci)

(1) Komasacijski udeleženec ali komasacijska udeleženka (v nadaljnjem besedilu: komasacijski udeleženec) je lastnik nepremičnine z območja komasacije in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik.

(2) Komasacijski udeleženci so tudi imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot imetniki stvarnih pravic.

(3) Če obstaja spor glede lastništva nepremičnin ali če tak spor nastane med komasacijskim postopkom, sta udeleženca komasacijskega postopka obe stranki v sporu.

(4) 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.

258.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 mora biti sestavljen tako, da so zastopani interesi komasacijskih udeležencev, ki so za komasacijo in proti njej ter so lastniki oziroma imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah na komasacijskem območju iz 260. člena tega zakona.

KOMENTAR: ...in proti njej... To je nemogoče zagotoviti! Nekdo ki se ne strinja, ne bo sodeloval v odboru. Lahko je retorično zapisano, da morajo biti ščiteni tudi interesi...

(5) Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

(6) Za delo komasacijskega odbora mora občina zagotoviti ustrezne prostore in tehnično podporo.

259.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) Člana komasacijske komisije, ki sta imenovana s področja urejanja prostora in geodezije imata položaj uradnih oseb in sta lahko pooblaščenca za vodenje komasacijskega postopka in opravljanje drugih dejanj v postopku.

(5) Komasijska komisija izmed svojih članov izvoli predsednika komisije. Odloča z večino glasov vseh članov.

(6) Komasijska komisija izbere po postopku javnega naročanja geodetsko podjetje, ki izvaja tehnična opravila priprave komasijskega načrta.

260.člen **(komasijsko območje)**

(1) Komasijsa se izvaja na območjih, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev prostorskega akta ter ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasijso.

***KOMENTAR:** Ponovno izpostavljamo, da je omejevanje komasijs (v tem primeru na "območja, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev prostorskega akta in ...") nerazumljivo, saj so komasijs ukrep, ki je pogosto potreben tudi za ureditev parcelnega in lastninskega stanja prostora brez spremembe rabe prostora (ureditev dostopa, ureditev neskladnosti uradnih katastrskih podatkov s stanjem v prostoru ipd.).*

(2) Komasijsko območje se določi tako, da je možna smotrna izvedba komasijs. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(3) Kadar se komasijs izvaja na podlagi regionalnega prostorskega načrta ali občinskega prostorskega načrta, morajo biti na komasijskem območju določene trase javnih cest in drugih javnih površin.

(4) Kadar se komasijs izvaja na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasijsko območje praviloma zajema celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta. Izjemoma lahko komasijsko območje zajema le del občinskega podrobnega prostorskega načrta, če ta predvideva faznost izvedbe oziroma je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasijs.

(5) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasijs, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasijskega območja.

(6) V postopek komasijs se lahko vključijo tudi posamezna zemljišča, ki niso povezana z drugimi zemljišči na komasijskem območju.

(7) Občinski upravni organ lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasijs naknadno spremeni meje komasijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20% površine komasijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasijs. V primeru, da je bil postopek komasijs uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz 261člena tega zakona.

(8) O spremembi meje parcele med komasijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasijski postopek.

261.člen **(uvedba komasijs)**

(1) Uvedbo komasijskega 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 komasijskega postopka:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer pravno stanje zemljišč glede lastninske pravice in njihova lega, oblika oziroma velikost onemogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim prostorskim načrtom oziroma regionalnim prostorskim načrtom ali
- na območju, kjer je bil sprejet občinski podrobni prostorski načrt in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta.

KOMENTAR: *In kaj če ga ne predlaga? So sankcije? Ni jih. Ampak je vsaj zapisano!*

(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.

262.člen

(grajeno javno dobro kot predmet komasacije)

(1) Grajeno javno dobro se lahko vključi v komasacijo samo ob soglasju njegovega upravljavca.

(2) V komasacijsko območje se lahko vključijo tudi javne prometne površine kot grajeno javno dobro, če se s prostorskim aktom ukinjajo oziroma predstavljajo.

KOMENTAR: *Čemu taka omejitev? Ravno s komasacijami se uredijo katastrski podatki in lastništvo ter druge stvarne pravice na nepremičninah, omogoča se sprememba parcelnih meja (tudi javnega dobra - širitev ceste za namen pločnikov ipd.; po zgledu tujih držav javne prometne površine praviloma MORAJO biti del komasacijskega območja!).*

263.člen

(zazidano stavbno zemljišče kot predmet komasacije)

Zazidana stavbna zemljišča se lahko vključijo v komasacijsko območje le, če ne otežujejo komasacije ali če zgrajeni objekti na teh zemljiščih ne ustrezajo bistvenim zahtevam glede njihovih tehničnih značilnosti po predpisih o graditvi objektov ali če je vrednost zgrajenih objektov nižja od vrednosti zemljišč, na katerih stojijo.

KOMENTAR: *Kriterij za vključevanje zazidanih stavbnih zemljišč glede na vrednost stavbe/objekta je nerazumljiva in je odveč.*

264.člen
(uporaba predpisov o upravnem postopku)

Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če ta zakon ne določa drugače.

KOMENTAR: *Postopek komasacije ureja tudi ZEN!*

265.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 predložitev.

(2) Pri javni razgrnitvi in javni obravnavi občinski upravni organ upošteva zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov.

3.8.2.2. Pravila delitve zemljišč

266.člen
(komasacijska in delilna masa)

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

KOMENTAR: *Ta bo težka, lažje bi bilo zgrajene objekte izločiti.*

(2) Iz komasacijske mase se dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

267.člen
(javne površine)

(1) Za opremljanje stavbnih zemljišč lahko občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase največ toliko površin zemljišč, da vrednost komasacijske mase ostane manjša ali enaka vrednosti delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč na komasacijskem območju.

KOMENTAR: *Besedilo je težko razumljivo. Prosimo za ustrežnejšo dikcijo.*

(2) Delež površin, ki jih občina ali zemljiška služba lahko pridobi iz komasacijske mase za namen opremljanja zemljišč, ne sme biti večji od 30 odstotkov v komasacijskem območju površin

KOMENTAR: *OK!*

(3) Če vrednost delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč preseže vrednost komasacijske mase, občina ali zemljiška služba razliko zaračuna komasacijskim udeležencem v pripadajočih deležih. Razlika se lahko poračuna v obliki zemljišč na komasacijskem območju ali v denarnem prispevku.

(4) Na zahtevo udeleženca se razlika iz prejšnjega odstavka poračuna v obrokih z največ desetletno odplačilno dobo.

268.člen (razdelitev delilne mase)

(1) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(2) Iz delilne mase se najprej dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji iz prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu iz prejšnjega odstavka manjše od parcel, namenjenih gradnji, kot jih predpisuje prostorski akt, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti, kadar pa to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

(3) Če na način iz prejšnjega odstavka ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se take površine povečajo proti povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od sosednjih udeležencev.

KOMENTAR: *Ne, to ne bo šlo. Vedno moramo oblikovati parcele tako, da dobimo gradbene parcele. Kaj bodo lastniki z ostanki parcel? Ves odstavek je napisan zelo nerodno, potreben je preoblikovanja.*

(4) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se navadno dodelijo prejšnjim lastnikom.

(5) Razlike v vrednosti med zemljišči, ki so bila vključena v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se morajo izravnati v denarju, in sicer takrat, kadar je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini in kadar razliko v vrednosti povzroči lega ali druga značilnost zemljišča.

(6) Lastnik zemljišča mora na račun za izvedbo komasacije plačati odškodnino, če je vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom, za odpravo katerega je bilo potrebno izplačilo iz komasacijske mase.

(7) Denarne odškodnine določa komasacijska komisija.

3.8.2.3. Komasacijski postopek

269.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.

KOMENTAR: *Ali je sklep dovolj močan instrument? Mar ne bi bila odločba boljša?*

(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) Pristojni občinski organ mora pred sprejetjem sklepa o uvedbi komasacije opraviti ogled komasacijskega območja ter o njem pisno ali na krajevno običajen način obvestiti in nanj povabiti lastnike zemljišč s komasacijskega območja. Pristojni občinski organ mora lastnikom obrazložiti komasacijski postopek in predlagati, da v določenem roku sami s pogodbeno komasacijo ali ustreznimi menjalnimi pogodbami dosežejo komasacijski namen.

(4) Uvedba komasacije in komasacijsko območje se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpišeta v zemljiški kataster in kataster stavb kot gostujoči podatek ter se na predlog občinskega upravnega organa zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(5) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini 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.

(6) Pogodba sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom tega člena, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(7) S sklepom o uvedbi komasacije se razveljavijo vsa obligacijska razmerja na nepremičninah na komasacijskem območju.

KOMENTAR: *ne razumemo.*

270.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.

271.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 pripravljanih del, ki jo izda občinski upravni organ.

(3) V odločbi iz prejšnjega odstavka se opredeli parcele na obodu komasacijskega območja, ki nimajo dokončno določenih mej ali so v komasacijsko območje vključene le delno.

(4) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

(5) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

272.člen **(elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč)**

(1) Geodetsko podjetje po uvedbi komasacije oziroma po ureditvi mej oboda komasacijskega območja izdelata elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra.

(2) Komasacijska komisija na podlagi elaborata obstoječega stanja izdelata elaborat vrednotenja zemljišč.

KOMENTAR: *Ali to lahko izdelata komasacijska komisija?*

(3) Vrednosti zemljišča in obstoječih objektov na zemljiščih se določi na dan, ko je bil sprejet sklep o uvedbi komasacije. Komasacijska komisija se po posvetu z udeleženci komasacije odloči, ali se bo vrednost komasacijske mase določila z uporabo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin ali drugače, in o tem obvesti pristojni občinski upravni organ.

KOMENTAR: *Kaj pa vrednost po komasaciji? Na kateri dan? Množično vrednotenje ni primerno za te namene.*

(4) Metode in načine vrednotenja ter poravnave razlik predpiše minister, pristojen za prostor.

(5) 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. Javna obravnavo se navadno izvede na komasacijskem območju ali v njegovi bližini.

(6) Javno obravnavo vodi občinski upravni organ, na njej pa sodeluje komasacijska komisija in geodetsko podjetje, ki je pripravilo elaborat obstoječega stanja in strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi elaborata vrednotenja zemljišč.

(7) 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.

(8) Komasacijski udeleženec, ki ima ugovor glede parcelnih mej, kot so prikazane v elaboratu, lahko v času razgrnitve načrta poda ugovor in vloži zahtevo za ureditev meje po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Če tega ne stori oziroma če kasneje umakne zahtevo ali predlog za ureditev meje pred sodiščem, se šteje, da ugovora ni uveljavljal.

(9) Stroške ureditve meje nosi komasacijski udeleženec, ki je podal zahtevo za ureditev meje. Upravni ali sodni postopki ureditve mej na komasacijskem območju se obravnavajo prednostno.

(10) V primeru ureditve mej iz tega člena, se postopek komasacije prekine do pravnomočne ureditve mej.

273.člen **(komasacijski načrt)**

(1) Komasacijski načrt se izdelata tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe.

(2) Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Iz načrtov in seznamov morajo biti razvidni staro in novo premoženjsko stanje

KOMENTAR: *Ne razumemo. Kako bomo določali NOVO vrednost? Na kateri dan? To je špekulativno. Kaj z razliko vrednosti, zakaj izraz premoženjsko stanje?)*

lastnikov po velikosti in pravnih razmerjih, izračun odškodnin, ki jih morajo plačati komasacijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasacijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Javna obravnava se navadno izvede na komasacijskem območju ali v njegovi bližini. Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(4) Javno obravnavo vodi občinski upravni organ, na njej pa sodeluje komasacijska komisija, geodetsko podjetje in drugi izvedenci, ki so sodelovali pri pripravi komasacijskega načrta.

(5) Če se na javni obravnavi zaradi danih pripomb pokaže potreba po posebnem terenskem ogledu, se ob koncu javne obravnave določita rok in datum poznejše javne obravnave za udeležence, ki so za to zainteresirani.

(6) Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

274.člen **(sprejetje komasacijskega načrta)**

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija preuči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Komasacijske udeležence mora komasacijska komisija pisno seznaniti s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so jih izrazili ob javni razgrnitvi.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka komasacijska komisija sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

275.člen **(komasacijska odločba)**

(1) Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča Ministrstvo.

(2) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(3) V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

276.člen **(vpis v zemljiški kataster)**

(1) Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava na zahtevo komasacijske komisije 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 nezakonitost komasacijske odločbe, občina, ministrstvo ali sodišče odmeri dodatne

odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

277.člen **(ustavitev komasacijskega postopka)**

(1) Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi komasacijski postopek, če:

- pričakuje da bo izvedba komasacijskega postopka neracionalna ali bo občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov;
- komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev;
- komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata dve tretjini vseh predlagateljev. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komasacijski postopek se ustavi z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije občina, če je komasacijo uvedla po lastni presoji ali če je komasacijo ustavila komasacijska komisija zaradi nesorazmerne obremenitve občine. V drugih primerih se neposredni stroški razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) V primeru ustavitve komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi občinskega prostorskega načrta upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično spremeni namensko rabo v kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča.

KOMENTAR: *To je dobro.*

278.člen **(stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina iz proračuna;

KOMENTAR: *Kaj pa iz zemljiške službe?*

- 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;

KOMENTAR: *V komasaciji je predpostavka, da se zemljišča vedno tudi komunalno opremljajo. DOBRO!!*

- stroški vpisov v zemljiško knjigo;
- drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški so:

- nagrade članom komasacijske komisije in
- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo po velikosti v komasacijsko maso vključenih zemljišč in glede na vrednost zemljišč. Morebitni prebitki se razdelijo na enak način.

KOMENTAR: *Tukaj je prvič omenjena VELIKOST? Neskladje s prejšnjimi členi. Uskladiti besedilo glede vrednotenja.*

(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: *Smiselno bi bilo tudi v tem primeru razmisliti, da občina zalaga stroške in se nato naredi poračun. Za čas zalaganja lahko vzpostavi hipoteko ali drugo zastavno pravico na nepremičnini?*

(9) Komasacijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komasacijski udeleženec, ki ne zmore poravnati stroškov komasacije zaprosi občinski upravni organ za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(10) Občina predpiše nagrade članov komasacijske komisije.

279.člen (oprostitvev plačila davka)

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

3.8.2.4. Učinki komasacije

280.člen (izvršljivost komasacijske odločbe)

(1) Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnem:

- občina postane lastnica vseh odstopljenih zemljišč brez obremenitve;

KOMENTAR: *Ali bo to šlo? To je razlastitev! Potrebna je drugačna dikcija, v zameno za vložke, stroške, delo, ipd.*

- lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, ki so vključena v komasacijsko maso, se ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče;

- predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena se ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo,
- prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;
- vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače.

(2) Občinski upravni organ mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

KOMENTAR: Dobro.

281.člen

(prevzem objektov in nasadov, ki jih je treba odstraniti)

(1) Objekte in nasade, ki so v celoti ali deloma na zemljiških parcelah, katerih lastnik se je v postopku komasacije zamenjal, sme prevzeti novi lastnik, če pa tega ne stori, jih sme prevzeti tudi prejšnji lastnik, ki jih mora odstraniti v roku, ki ga določi občinski upravni organ, ki pa ne sme biti daljši od enega leta.

(2) Če niti novi niti prejšnji lastnik nočeta prevzeti takih objektov in nasadov, jih prevzame občina. Stroški, ki bi nastali zaradi tega, se plačujejo iz komasacijske mase, v katero je vnesena vrednost teh objektov in nasadov.

282.člen

(zavarovanje dostopov do parcel)

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina jih mora zagotoviti v dveh letih od sprejetja komasacijskega načrta.

3.9. Ukrepi pri celoviti prenovi

KOMENTAR: Celovita prenova potrebuje posebno resno in poglobljeno elaboracijo. Gre za zahtevne posege v lastninsko pravico, terja finančne vire, ki jih v tem trenutku na ravni posameznih občin ni videti, terja ustrezno kadrovske zasedbo, ki je večina občin ne premore. Treba je komunicirati z lastniki, najemniki, zagotavljati začasno ali trajno nadomestne nepremičnine, ipd. Cel kup propadlih investicij imamo, firm v stečaju, kjer so stečajni upravitelji plačani od dolžine postopka ne od učinkovitosti. V tovarniških kompleksih se objekti in zemljišča po kosih prodajajo različnim pravnim in fizičnim osebam, sistemsko, brez nadzora se ustvarja nov prostorski kaos. Tudi če bi občine želele ali hotele uvajati prostorske ukrepe (4 leta) v tem času na podlagi obstoječih pravil igre všteti počasnost postopkov, javnega interesa ni mogoče uveljavljati.

Menimo, da bi bil edini učinkovit sistem tisti, ki bi naredil prenavo ('brownfield' investicije) cenejšo od novogradnje ('greenfield' investicije). To pa je mogoče narediti le s korenčkom in palico. Potrebni bodo torej namenski finančni ukrepi za prenavo. Delno so že vključeni v ZureP-2, vendar pa še niso dovolj povezani s prenavo.

283.člen

(obveznosti na območju prenov)

(1) Lastniki nepremičnin na območju celovite prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, 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 prenavo njegove nepremičnine. V primeru, da je lastniku nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti izpad dohodka, ki nastane z omejitvijo pravice uporabe, kakor tudi njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče, če nepremičnino koristi za bivanje in je z začasno omejitvijo pravice uporabe nepremičnine onemogočeno bivanje v taki nepremičnini.

284.člen (nove dejavnosti na območju prenove)

Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenavo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

V. del: INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

285.člen (lokacijska informacija)

(1) Lokacijska informacija je podatek o veljavnih režimih urejanja prostora, ki veljajo na določenem zemljišču.

(2) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

(3) V zahtevi je potrebno navesti zemljiške parcele, za katera se zahteva izdajo lokacijske informacije, in namen, zaradi katerega se ta potrebuje.

(4) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, prostorske izvedbene pogoje, podatke o varovanjih in omejitvah po sorodnih predpisih, podatke o prostorskih ukrepih, ~~ter~~ podatek o obveznosti izvedbe zazidalnega preizkusa [in podatek o obveznosti izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta](#). Na zahtevo se lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta.

(5) Če se za območje oziroma zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti.

(6) Lokacijska informacija je informativne narave in velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta ali sorodnega akta ali do poteka veljavnosti prostorskih ukrepov.

(7) Lokacijska informacija se izda proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, zemljiške parcele znotraj ene katastrske občine predstavljajo en zahtev, vendar največ do deset posameznih zemljiških parcel.

(8) Minister podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

286.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) Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta. Če se za zemljišče, na katerega se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti.

(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: Menimo, da morajo biti v tem poglavju obdelana vsa potrdila, ki jih vsebuje ZUREP2 – torej manjka vsaj še potrdilo o parcelaciji, ki je sedaj obdelano drugje.. Predlagamo, da se vključi v to poglavje.

KOMENTAR: Izražamo dvom v potrebnost lokacijske informacije in potrdila o namenski rabi zemljišča, kot dva različna potrdila. Morda bi bila bolj smotrna rešitev, da bi imeli zgolj lokacijsko informacijo, ki bi v osnovi bila različna glede na namen uporabe (lokacijska informacija za graditev, lokacijska informacija za promet z zemljišči, lokacijska informacija za....). Glede na namen posameznega tipa lokacijske informacije, bi prilagajali vsebino le-te.

VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

KOMENTAR: Tega besedila ni bilo možno utiriti v nastavljen PIS in skupne pripombe. Ker pa gre za smiselno pisanje, nekoliko drugačen koncept, ga dodajamo v izvorni obliki:

Občine bi morale imeti vodeno evidenco nepremičnin, kjer so zavedeni podatki o lastništvu, vrsti rabe, izdanih dovoljenj, etažnosti, neto in bruto površini, zasedenosti, nezasedenosti itd.. Vsi ti podatki so lahko koristni pri obračunavanju NUSZ, KP, evidentiranju posegov v prostor, inšpekcijskih ukrepov, obdavčevanju, izdelavi strokovnih podlag za pripravo programov opremljanja, utemeljevanje širitve poselitve ali širitve stavbnih zemljišč ipd. Posamezne evidence, ki so na voljo (npr. NUSZ, davki, Portal prostor), zajemajo samo določen del podatkov.. Detajlne osebne izkaznice posameznega objekta, ki se nato uporablja kot baza podatkov za vse prej naštetih strokovnih podlag ali dokumente, pa ni nikjer. To bi v bistvu moral biti tudi interes občine, da se takšna baza vzpostavi, saj bo tako imela jasen vpogled, za katere namene je bil KP plačan, za kolikšno površino, kje se spreminja namembnost pomožnih objektov, plačevanje davka ali NUSZ in izvedenih plačil ipd. Ni dovolj samo evidenca in baza podatkov o stavbnih zemljiščih. Potrebna je tudi ta evidenca. Če si prizadevamo za povezljivost informacijskega sistema za potrebe GJI, je nujna tudi povezljivost na tem področju z evidencami, ki jih imajo občine, GURs, in država. Iz tako izdelanih podatkov, se takoj lahko razbere zasedenost objektov (prazni, vikendi, v gradnji, namenjeni stalnemu prebivanju ipd.). To je tudi realna podlaga za gradnjo potrebne GJI itd.

287.člen (prostorski informacijski sistem)

(1) Za opravljanje nalog države in za podporo občin na področju urejanja prostora vodi Ministrstvo prostorski informacijski sistem.

(2) Prostorski informacijski sistem vsebuje zbirke podatkov, ki jih v tem delu določa ta zakon, in omogoča omrežne storitve nad temi zbirkami podatkov. Prostorski informacijski sistem omogoča elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. **Prostorski informacijski sistem vsebuje:**

- zbirko prostorskih aktov
- zbirko dejanske rabe prostora
- centralno evidenco stavbnih zemljišč
- zbirko pravnih režimov
- zbirko podatkov o graditvi objektov
- zbirko državnih prostorskih pravil

(3) Minister predpiše podrobnejša navodila o vsebini in načinu vodenja prostorskega informacijskega sistema, o medopravilnosti podatkov in o pogojih za dostop do zbirk podatkov ter o izdajanju podatkov iz njih.

(3) Za namen vodenja prostorskega informacijskega sistema **lahko mora** ministrstvo s posameznimi upravljavci zbirk podatkov **skleniti** upravljavske dogovore, s katerimi se podrobneje opredelil razmerja med subjekti, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, lastnosti podatkov in druge potrebne vsebine. **Dogovore mora sklepati s tistimi upravljavci, ki jih predmetni zakon ne naslavlja direktno (primer so lokalne skupnosti).** V glavnem so to nosilci pravnih režimov in omejitev v prostoru.

288. člen

(obveznosti deležnikov v okviru prostorskega informacijskega sistema)

Ministrstvo, občine in nosilci urejanja prostora so dolžni zagotavljati medopravilnost zbirk podatkov v okviru prostorskega informacijskega sistema in poslovati skladno z navodili iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

KOMENTAR: Pomembno bi bilo na tem mestu napisati člen, ki govori o povezovanju različnih podatkov z zemljiškim katastrom. To je sicer bolj tehnična zadeva, a definira odgovornost lastnika posameznih prostorskih podatkov in v končni fazi zelo vpliva na kakovost podatkov v PIS.

Osnovni načini povezovanja z zemljiškim katastrom so:

- povezovanje preko identifikatorjev nepremičnin
- povezava relativno na grafične podatke zemljiškega katastra
- povezovanje na osnovi prostorskega preseka

Zelo pomembno je na tem mestu tudi zapisati, kateri podatki se vodijo in/ali prikazujejo (gostujejo) v zemljiškem katastru.

289. člen

(zbirka prostorskih aktov)

(1) Zbirka prostorskih aktov vsebuje podatke iz prostorskih aktov.

(2) Zbirka prostorskih aktov je povezljiva z zemljiškim katastrom **po metodi relativnih odnosov na grafične podatke zemljiškega katastra.**

(3) Zbirko prostorskih aktov vzpostavi ter v sodelovanju z občinami in regijami vodi Ministrstvo.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino in način vodenja zbirke prostorskih aktov, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

(5) Zbirka prostorskih aktov ima publicitetni značaj, kar pomeni, da prostorski akt velja šele takrat, ko je vpisan v zbirko prostorskih aktov.

KOMENTAR: Dodani peti odstavek logično velja za vse nove akte, ki so v fazi izdelave. Za stare, že veljavne prostorske akte, je potrebno v prehodnih določbah predvideti način vpisa v Zbirko prostorskih aktov.

290. člen (centralna evidenca stavbnih zemljišč)

(1) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vsebuje zbirne podatke o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč.

(2) Centralna evidenca stavbnih zemljišč je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(3) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vzpostavi ter v sodelovanju z občinami vodi ministrstvo za prostor.

(4) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

(5) Podatki o zazidanih stavbnih zemljiščih iz centralne evidence stavbnih zemljišč predstavljajo pozidana zemljišča v evidenci dejanske rabe prostora.

(1) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vsebuje zbirne podatke o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč.

(2) Centralna evidenca stavbnih zemljišč je povezljiva z zemljiškim katastrom **po metodi relativnih odnosov na grafične podatke zemljiškega katastra.**

(3) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vzpostavi ter v sodelovanju z občinami vodi ministrstvo za prostor.

(4) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

(5) Podatki o zazidanih stavbnih zemljiščih iz centralne evidence stavbnih zemljišč predstavljajo pozidana zemljišča v evidenci dejanske rabe prostora.

KOMENTAR: Potrebno je uskladiti določila o evidenci dejanske rabe med ZUREP 2 in ZEN, ki danes (veljavno) opredeljuje to materijo.

291. člen (zbirka pravnih režimov **na državni ravni**)

KOMENTAR: Naslov člena mora biti (zbirka pravnih režimov)

Zasledovati bi morali idejo, da se vsi pravni režimi vodijo na enem mestu. ZUREP 2 zdaj predvideva, da se prostorski ukrepi v poglavju Zemljiška politika, vodijo tudi v zemljiški knjigi, kar je po našem mnenju mnogo bolj komplicirano. Zaželeno bi bilo da so v tej zbirki, ki ima publicitetni značaj, navedeni vsi režimi in omejitve za konkretno nepremičnino.

KOMENTAR: V povezavi z zgornjim predlogom je potrebno odgovoriti na predhodno vprašanje kje se bodo vodili podatki o pravnih režimih na lokalni ravni in pa vsi prostorski ukrepi, ki se pojavljajo v poglavju zemljiška politika

(1) V zbirki pravnih režimov se vodijo podatki, ki 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 **ter na območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture.**

(2) Sezname predpisov, zbirk podatkov in njihovih upravljavcev se vodijo v katalogu pravnih režimov. Upravljavci zbirk podatkov iz kataloga pravnih režimov morajo zagotavljati popolnost in ažurnost podatkov ter elektronski dostop do podatkov.

(3) Zbirka pravnih režimov je povezljiva z zemljiškim katastrom. **Možni so različni povezovanja z zemljiškim katastrom, Način povezave se z vsakim upravljavcem posebej dogovori v upravljavskem dogovoru**

(4) Zbirko pravnih režimov vzpostavi ter v sodelovanju s pristojnimi ministrstvi vodi ministrstvo za prostor.

(5) Zbirka ima publicitetni značaj, kar pomeni, da pravni režim postane veljaven in ga je potrebno upoštevati v vseh procesih urejanja prostora in graditve, s trenutkom objave v tej zbirki.

(6) Minister v soglasju z ministri, v delovna področja katerih sodi vsebina in vodenje zbirke pravnih režimov, podrobneje predpiše vsebino, način vodenja, njeno medopravilnost, dostop do zbirke in katalog pravnih režimov.

292. 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.

(2) Podatki o upravnih aktih na področju graditve so podatki o:

- investitorju ali lastniku nepremičnine (naziv ali ime in priimek, naslov),
 - organu, ki je upravni akt izdal,
 - nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša in
 - upravnem aktu (identifikacijsko številko upravnega akta, vrsto upravnega akta, datum izdaje, dokončnosti in pravnomočnosti upravnega akta, zaznambo morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta).
- **izrek upravnega akta**

(3) Drugi podatki o graditvi objektov so zlasti podatki o **in iz** projektne dokumentacije, podatki o opravljeni zakoličbi objekta, podatki iz gradbenega dnevnika ter podatki o pričetku in končanju del.

KOMENTAR: V zbirki upravnih aktov je nujno potrebno voditi tudi lokacijski del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja na katerem je jasno definirana gradbena parcela **ter lokacija in gabariti objekta. Potrebno dodati odstavek na to temo.**

(4) Zbirka podatkov iz tega člena je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture **preko identifikatorjev teh entitet (parcela, stavba, del stavbe)**

(5) Zbirko podatkov iz tega člena vodi ministrstvo za prostor, vzdrževanje pa zagotavljajo za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge z zakonom o graditvi pristojne osebe.

(6) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

293.člen **(prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora se pripravi na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih podatkov, ki jih vodijo ministrstva in občine, ter vsebuje zlasti:

- prikaz pravnega stanja v prostoru iz prostorskih aktov (vključno z namensko rabo prostora) iz zbirke prostorskih aktov,
- prikaz zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč iz centralne evidence stavbnih zemljišč,
- prikaz pozidanih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč iz evidence dejanske rabe prostora in

KOMENTAR: "Pozidanih" ni dober termin, ker ne opredeljuje RABE

- prikaz ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru iz zbirke pravnih režimov
- prikaz nepremičninskih evidenc s poudarkom na prikazu natančnosti zemljiškega katastra

(2) Prikaz stanja prostora je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov.

(3) Ministrstvo vodi skupen prikaz stanja prostora na podlagi podatkov iz zbirk podatkov tega zakona.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, način vzdrževanja in uporabe prikaza stanja prostora in skupnega prikaza stanja prostora.

294.člen **(javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema)**

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so javni, razen osebnih in drugih, s predpisi zavarovanih podatkih.

295. člen **(poročilo o stanju na področju urejanja prostora)**

(1) Prostorski svet Vlade Republike Slovenije državnemu zboru vsake štiri leta predstavi poročilo o stanju na področju urejanja prostora, ki ga pripravi Ministrstvo za prostor. 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 prostorskega razvoja Slovenije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Lokalne skupnosti vsake štiri leta sprejmejo poročilo o stanju na področju urejanja prostora na njihovem območju s smiselno vsebino iz prejšnjega odstavka in ga objavijo na krajevno običajen način.

(3) Vlada na predlog ministra za prostor predpiše način priprave, podatkovne vire in vsebino poročila, o stanju na področju urejanja prostora ter obvezne minimalne enotne

kazalnike na državnem nivoju in lokalnem nivoju ter druge zahteve v zvezi s spremljanjem stanja na področju urejanja prostora.

KOMENTAR: In kaj če tega ne naredijo? Zakon bi moral vsebovati posledice neizvajanja tega določila. Na primer občina ne more sprejeti PA, dokler te obveze ni izpolnila.....

VII. del: IZVAJANJE NALOG UREJANJA PROSTORA

1. poglavje: Organizacija občinskih služb

KOMENTAR: Določila so nedorečena, zato v nadaljevanju podajamo le splošne komentarje. Naloge občinske službe in občinskega urbanista je treba opredeliti sočasno z določili o prostorskem načrtovanju/načrtovalcu. Glej tudi pripombe OdP in/ali pripombe posameznih partnerjev OdP na ZPAI.

296.člen

(občinske službe in občinski urbanist)

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora iz 8. člena tega zakona mora imeti občina službo za urejanje prostora oziroma mora zagotoviti sodelovanje najmanj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja pooblaščenega arhitekta in inženirje (v nadaljnjem besedilu: občinski urbanist).

KOMENTAR: Ne gre le za izpolnjevanje pogojev, jasno naj se zapiše, da mora imeti npr. 10 let delovnih izkušenj iz prakse (izdelave PA), opravljen strokovni izpit za pooblaščenega prostorskega načrtovalca oz. biti vpisan v ustrezen/poseben imenik pristojne zbornice.

(2) Poleg nalog iz prejšnjega odstavka občinski urbanist opravlja tudi naslednje naloge s področja urejanja prostora:

- skrbi za strokovnost in popolnost gradiv, ki jih obravnava občinski svet,
- svetuje županu v zadevah urejanja prostora in
- koordinira strokovne naloge, ki jih za občino opravljajo pravne in fizične osebe.

KOMENTAR: Opis nalog je problematičen, ne gre la "skrb", vloga bi morala biti aktivna. Naloge se morajo nanašati vsaj še na:

- ohranjanja in razvoj kakovostne urbanistične, arhitekturne in krajinskoarhitekture podobe naselij in krajine,
- ustreznost gradenj,
- zadostno in pravočasno infrastrukturno opremljenost zemljišč, namenjenih gradnji;
- oblikovanje ter izvajanje zemljiške politike,
- v primeru potrebe pravočasno obveščanje pristojnih inšpekcijskih organov.

(3) Občinski urbanist ne sme v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, nastopati kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov iz prvega odstavka 158. člena tega zakona in tudi ne izdelovati projektne dokumentacije, na podlagi katere bi se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradili objekti, lahko pa pri takšni gradnji nastopa kot odgovorni nadzornik, če izpolnjuje z zakonom, ki ureja graditev objektov, predpisane pogoje za odgovornega nadzornika.

KOMENTAR: Se lahko bere napačno - najbrž tudi osnutkov, dopoljenih osnutkov ne. 1. odstavek 158. člena govori o neurejenih zemljiščih?!

KOMENTAR: Prepletanje določil 296. in 297. člena je nerodno. Če se ne sprejeme določilo 297. člen, ki govori o zaposlitvi strokovno usposobljenih oseb na občinah, potem se mora v 296. člen zapisati, da mora biti v službi za urejanje prostora zaposlen pooblaščen prostorski načrtovalec.

297.člen (posebne zahteve za občinske službe)

- (1) Za izvajanje naslednjih nalog in pristojnosti:
- potrjevanje elaboratov v zazidalnem preizkusu,
 - dopuščanje odstopanj od prostorskih aktov na zahtevo investitorja in stranskih udeležencev in
 - sklepanje dogovorov in sodelovanje v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja namesto izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta,

KOMENTAR: Namesto?! Verjetno gre za lapsus.

mora občina imeti službo za urejanje prostora, s sistemiziranim in zasedenim delovnim mestom vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za prostorskega načrtovalca, vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta in vsaj eno osebo, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta, vse po zakonu, ki ureja pooblaščen geodete in inženirje

KOMENTAR: Kot zgoraj - ne gre le za pogoj. Do kdaj morajo občine zadostiti pogoj iz tega člena? Kakšna je sankcija, če ga ne in ni skupne občinske uprave?

(2) Če posamezna občina ne zagotovi službe po prejšnjem odstavku, organizira izvajanje nalog po tem zakonu v skupni občinski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, tako da skupna občinska uprava glede kadrovske zasedenosti izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka.

KOMENTAR: Pooblaščen geodet je že omenjen v poglavju 1.3. Zemljiške službe, v 4. točki, 173- člena tega zakona. Gre za podvajanje?? Ali sta to dve službi? Jasno opredeliti!

OPCIJA: Občina ima poleg službe za urejanje prostora še zemljiško službo, ki pa je lahko del službe za prostor. Pri točki 1. 297. člena sodeluje pooblaščen geodet, ki je zaposlen v zemljiški službi.

2. poglavje: Izvajanje dejavnosti prostorskega načrtovanja

KOMENTAR: Črtati to poglavje. Izvajanje dejavnosti naj ureja ZPAI! Glej pripombe OdP in/ali pripombe posameznih partnerjev OdP na ta zakon.

298.člen (pogoji za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja)

(1) Zaradi zagotavljanja kakovosti in smotrnosti ureditev v prostoru, je opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v javnem interesu.

(2) Pri opravljanju dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja je potrebno upoštevati zlasti strokovna dognanja in strokovne standarde prostorskega načrtovanja, kulturno ustvarjalni in tehnični vidik oblikovanja prostora ter ohranjanja prostorskih kvalit, kakor tudi družbene, ekonomske, okoljske in tehnološke vidike urejanja prostora ter temeljne cilje, določene v 3. členu tega zakona.

(3) Zaradi zagotavljanja javnega interesa in interesa naročnikov ter metodološke enotnosti strokovnega dela so pogoji za prostorsko načrtovanje povezani s pogoji za

projektiranje arhitekture in krajinske arhitekture ter z merili za kakovostno opravljanje drugih strokovnih opravil, povezanih s prostorskim načrtovanjem.

KOMENTAR: Ne razumemo. V drugem odstavku je najprej izpostavljeno oblikovanje prostora in šele potem drugi vidiki. Tretji odstavek ni celovit. Prav tako so pogoji za prostorsko načrtovanje povezani s pogoji za projektiranje cest, energetskih objektov, geodetskimi storitvami, ipd. Vse skupaj vseskozi napeljuje na monopol arhitekture nad prostorskim načrtovanjem.

299.člen **(predmet prostorskega načrtovanja)**

Predmet prostorskega načrtovanja po tem zakonu je izdelava prostorskih aktov in njihovih posameznih sestavnih delov.

KOMENTAR: Predmet prostorskega načrtovanja je mnogo več - množica opravil pred in po izdelanem prostorskemu aktu, tudi po tem zakonu (strokovne podlage, zazidalna zasnova, potrjevanje odstopanj, ...)

300.člen **(pooblaščen prostorski načrtovalec)**

~~(1) Prostorske akte iz prejšnjega člena ali njihove posamezne sestavine lahko v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, izdeluje posameznik, ki ima pridobljen status pooblaščenega prostorskega načrtovalca, pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega krajinskega arhitekta.~~

~~(2) Prostorski načrtovalec ne more opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in posredovanjem nepremičnin.~~

~~(3) Posamezne strokovne podlage za prostorske akte lahko izdelujejo tudi ustrezno usposobljene fizične ali pravne osebe.~~

301.člen **(odgovorni vodja izdelave predloga prostorskega akta)**

~~(1) Pravna oziroma fizična oseba, ki prevzame v izdelavo predlog prostorskega akta, mora pred začetkom izdelave predloga prostorskega akta imenovati odgovornega vodjo izdelave predloga prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja).~~

~~(2) Odgovorni vodja je lahko posameznik, ki ima v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, pridobljen status pooblaščenega prostorskega načrtovalca, pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega krajinskega arhitekta.~~

~~(3) Odgovorni vodja je odgovoren za vsak sestavni del predloga prostorskega akta, kakor tudi, da posamezne sestavine prostorske dokumentacije izdelajo ustrezni strokovnjaki.~~

~~(4) Odgovorni vodja mora vsako zaključen sestavni del predloga prostorskega akta, ki je izdelal posameznik iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je ta sestavni del pripravljena v skladu s predpisi.~~

KOMENTAR: Neustrezno. Glej pripombe OdP in/ali pripombe posameznih partnerjev OdP na ZPAI oz. glede dejavnosti prostorskega načrtovanja in pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

VIII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

KOMENTAR: Na 3.strani Ocena stanja ... predlagatelj zakona utemeljeno opozarja, da se je v Sloveniji razvila praksa monoresornega urejanja prostora, kar povzroča nemogoče razmere, da se dejansko zazidljivost parcele ugotavlja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Tako plani ne zmanjšujejo tveganja investitorjev. Povečati konkurenčnost Slovenije ni možno, če ne bomo omejitev različnih resorjev uskladili v prostorskih aktih. Predlagamo, da se v prehodne določbe vključi predloge sprememb vseh resornih zakonov, da odpravimo navedeno administrativno oviro.

Prehodne določbe bodo pripravljene glede na usklajene zakonske rešitve, izhodišča pa so:

- Razveljavijo se ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, se pa še naprej uporabljajo za dokončanje postopkov;
- Vsi postopki priprave prostorskih aktov se končajo po do sedaj veljavnih predpisih, določi pa se možnosti uporabe nekaterih instrumentov tega zakona (prostorski svet vlade npr.);

KOMENTAR: Ali bodo določeni roki glede zaključka sedanjih prostorskih aktov v pripravi in ali morebiti obstaja tudi določitev normativne določitve stopnje (glede na sedaj predpisan postopek sprejema PA), do katere bodo morali biti pripeljani ti PA, da bodo lahko zakonito zaključeni in tudi veljavni/uporabni?

- Po do sedaj veljavnih prepisih se dokončajo tudi vsi upravni postopki;
- Podzakonski akti, izdani na podlagi ZPNačrt in ZUPUDPP se uporabljajo naprej, razen če niso v nasprotju s tem zakonom, takoj se pristopi k spremembam tistih, ki to potrebujejo;
- Roki za izdajo novih podzakonskih aktov se določijo glede na odločitev o začetku veljavnosti, predvsem pa tudi uporabe zakona ali njegovih delov;
- Za zakonske določbe, katerih izvajanje je povezano s sprejemom podzakonskih aktov, se določi prehodni režim (npr. ocenjevanje vrednosti za odškodnine pri razlastitvah).
- Razveljavitev določb nekaterih sektorskih predpisov (določne 133. do 140. člen ZUJF)
- Določitev roka za vzpostavitev evidenc stavbnih zemljišč.
- Določitev upravnih taks za dejanja in dokumente, kjer je to predpisano.