



Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska 48
1000 Ljubljana

gp.mop@gov.si

Naš znak: 0040-0022/2019-1

Datum: 26.6.2019

Zadeva: Pripombe na Zakon o urejanju prostora v javni obravnavi

Spoštovani,

v prilogi vam pošiljamo naše pripombe na predlog sprememb in dopolnitev Zakona o urejanju prostora v javni razpravi do 30.6.2019.

Lep pozdrav,

Generalna sekretarka IZS
mag. Barbara Škraba Flis

V vednost:

- Aleš Prijon, državni sekretar za področje prostora, MOP
- Luka Ivanič, vodja službe za sistem okolja in prostora, MOP
- Barbara Radovan, generalna direktorica direktorata za prostor, graditev in stanovanja, MOP
- Saša Galonja, vodja sektorja za graditev, MOP

Priloge:

1. Osnutek Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora - Pripombe in predlogi IZS



LEGENDA:

Črn tekst Originalni predlog MOP

Rdeči tekst - dopolnitve IZS

Številka: 007-117/2019
Ljubljana,
EVA 2018-2550-0120
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade:
<p>Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo ter 109/08, 55/09, 38/10-ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13-ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na redni seji dne sprejela</p> <p style="text-align: center;">SKLEP</p> <p>Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora (EVA 2018-2550-0120) in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejem.</p> <p style="text-align: right;">Stojan Tramte GENERALNI SEKRETAR</p> <p>Prejmejo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Državni zbor Republike Slovenije,- vsa ministrstva,- Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije,- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,- Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje.
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
<p>Sprejem Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora se predlaga po skrajšanem postopku na podlagi 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17). Gre namreč za manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona, ki večinoma odpravljajo nejasnosti pri tolmačenju zakonskih rešitev, omogočajo bolj jasen in pregleden sistem, deloma pa tudi naslavljajo nekatere pomanjkljivosti, ki so se kot take izkazale pri spremljanju dela v praksi, ob opozorilih občin in ob izvedeni evalvaciji ZUreP-2 v drugi polovici leta 2018. ZUreP-2 se je namreč začel uporabljati s 1.6.2018 in je vpeljal nekatere popolne novosti v sistem urejanja prostora (npr. lokacijska preveritev). Ob uporabi se je izkazalo tudi, da so potrebne nekatere prilagoditve določb glede na druge predpise (npr. Gradbeni zakon).</p>
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, MOP Teja Baloh, podsekretarka, Služba za sistem okolja in prostora, MOP

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:
<ul style="list-style-type: none"> - Simon Zajc, minister, MOP, - Aleš Prijon, državni sekretar, MOP, - Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, MOP, - Sonja Ristanović, sekretarka, Služba za sistem okolja in prostora, - Teja Baloh, podsekretarka, Služba za sistem okolja in prostora, MOP.
5. Kratek povzetek gradiva:
<p>Spremembe in dopolnitve ZUreP-2 se sprejemajo zaradi odzivov strokovne in splošne javnosti na nekatere rešitve, ki so bile z ZUreP-2 uveljavljene dne 17. 11. 2017 in so se začele uporabljati dne 1. 6. 2018. ZUreP-2 je namreč kot nov sistemski zakon na področju urejanja prostora vpeljal nekatere nove instrumente prostorskega načrtovanja oziroma drugače uredil določena področja zemljiške politike. Nove rešitve so se v praksi izkazale za dobre, vendar je praksa hkrati pokazala še nekaj odprtih ali ne povsem dorečenih vprašanj, ki so sedaj naslovljena s spremembami in dopolnitvami tega zakona.</p> <p>ZUreP-2A tako vpeljuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - natančno določitev pogojev za lokacijsko preveritev, ki se za namen legalizacije objektov izvaja na kmetijskih zemljiščih z nižjo boniteto v skladu z Gradbenim zakonom, - zvišanje možnega obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na 1200 m² oziroma 50 % izvirne velikosti, - nekatere roke v postopku lokacijske preveritve za bolj racionalno izvedbo postopka, - olajšavo za občine, da ne rabijo določati ureditvenega območja naselja že ob prvih spremembah in dopolnitvah OPN, - možnost širitve ureditvenega območja naselja tudi na območja, ki predstavljajo zapolnitev vrzeli, in ne zgolj na območje za dolgoročni razvoj naselja, - postopkovno olajšavo pri sprejemanju OPN, OPPN in odloka o ureditvi podobe naselij in krajine, ki omogoča združitev dveh faz postopka, - lažjo možnost sprejemanja odlokov o urejanju podobe naselij in krajine zaradi prilagojene vsebine tega akta, - jasno opredelitev, kdaj je mogoča samooskrba objektov in kaj predstavlja opremljeno stavbno zemljišče, - boljšo sistematiko členov glede komunalnega prispevka, - boljšo opredelitev pogodbe o opremljanju, ki ne potrebuje več predhodnega programa opremljanja in za posledico nima odmere komunalnega prispevka, ampak zgolj prevzem zgrajene infrastrukture s strani občine, - spremembe glede podlag za odmero komunalnega prispevka in odlokov, s katerimi se sprejemajo, ki se posledično ne rabijo spreminjati ob vsaki spremembi OPN, - plačilo komunalnega prispevka na načinčasne in končne odmerne odločbe, ki vsebuje poračun glede na to, kaj je bilo dejansko dovoljeno z gradbenim dovoljenjem. - jasno določitev obveznosti plačila komunalnega prispevka za črnograditelje, - racionalizacijo izdaje potrdil o namenski rabi zemljišča, - uporabo določb o določanju gradbene parcele že pred uveljavitvijo ustrezne informacijske rešitve za namen ustrezne odmere komunalnega prispevka in prilagoditve na kasnejši sistem, - olajšave pri predkupni pravici, - dodaten namen uredbe o državnem prostorskem načrtu (DPN), in sicer za varovanje izvedenih ureditev - možnost vložitve zahteve za upravni postopek evidentiranja parcelacije na podlagi DPN s strani investitorja za potrebe pridobivanja zemljišč.
6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	uskklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE
c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	DA/NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

– **I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1

SKUPAJ			
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ			

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	DA/NE
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE - Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni: <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. - . Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte): Upoštevani so bili: <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Poročilo je bilo dano Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA/NE

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA/NE
Simon Zajc MINISTER	

PREDLOG
2018-2550-0120

ZAKON

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O UREJANJU PROSTORA

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je začel veljati 17. 11. 2017, uporabljati pa se je začel dne 1. 6. 2018. ZUreP-2 je pomenil združitev treh prej veljavnih predpisov (Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju in Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor) v en krovni predpis s področja urejanja prostora in je vpeljal nekatere popolne novosti v sistem prostorskega načrtovanja (npr. lokacijska preveritev). Šele ob njegovi uporabi se je izkazalo, da so nekatere določbe nejasne oziroma omogočajo različna tolmačenja.

Na Ministrstvu za okolje in prostor se je pred začetkom uporabe ZUreP-2 vložilo veliko napora v predstavitev nove zakonodaje občinam, upravnim enotam, strokovnjakom pri urejanju prostora in nasploh vsem deležnikom. S tem namenom je bilo od konca leta 2017 ter v prvi polovici leta 2018 izvedenih 25 celodnevni izobraževanj glede novega ZUreP-2, Gradbenega zakona in Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti, ki so bili sprejeti skupaj v paketu nove prostorsko-gradbene zakonodaje.

Komunikacija med občinami in drugimi deležniki je ves čas potekala tudi preko vprašanj in odgovorov, ki so bili pripravljene na Ministrstvu za okolje in prostor in kvartalno objavljeni na spletni strani ministrstva kot zbirka pogostih vprašanj in odgovorov. Glede ZUreP-2 je bilo teh vprašanj in odgovorov več kot 200. V večji meri je bil izpostavljen nov institut lokacijske preveritve, katerega bi želeli investitorji tolmačiti in uporabljati zelo široko, da bi z njim prišlo tudi do večjih sprememb v prostorskem načrtovanju in do širokega določanja novih stavbnih zemljišč. Prav tako so občine različno tolmačile določila glede postopka lokacijske preveritve, tako da se je ponekod začel subsidiarno uporabljati Zakon o splošnem upravnem postopku, ker naj bi šlo pri lokacijski preveritvi za odločanje o pravici posameznika. Takšna tolmačenja je potrebno s spremembami preprečiti, saj je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je prostorski izvedbeni akt, ki posamezniku ne podeljuje pravice do gradnje na določenem zemljišču, ampak tako kot OPN ali OPPN zgolj vzpostavlja določeno izvedbeno regulacijo prostora oz. omogoča odstop od siceršnje izvedbene regulacije. Občine so opozorile na pomanjkljivosti v časovnem poteku izvajanja lokacijske preveritve, ki da je zastavljen preveč na kratko in brez roka za podajo mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku. Občine so prav tako izpostavile problem različnih podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, probleme z ustreznim knjiženjem pobranih sredstev iz naslova komunalnega prispevka, če se je opremljanje izvajalo na podlagi pogodbe o opremljanju, in nasploh nejasnost določb glede opremljanja stavbnih zemljišč in odmere komunalnega prispevka. Glede tega pa imajo občine velike težave na računovodski strani, saj je plačilo komunalnega prispevka finančna dajatev (torej denarni tok), izračunana na podlagi ocenjene vrednosti investicije, medtem ko pomeni prevzeta nova komunalna oprema za občino prevzem novih osnovnih sredstev po njihovi dejanski vrednosti. Pri tem prihaja do

razlik med ocenjeno in dejansko vrednostjo te infrastrukture, s tem pa tudi do situacije, ko se odmeri največkrat premalo komunalnega prispevka glede na to, kaj je bilo zgrajeno, s čimer pride do oškodovanja občin. Plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo naj bi namreč vedno pomenilo povrnitev stroškov gradnje komunalne opreme. Občine so opozorile tudi na pomanjkljivo pravno podlago v primerih legalizacij črnih gradenj, ko bi tolmačenje sedanjih določb lahko pripeljalo tudi do tega, da odmera komunalnega prispevka v primerih legalizacij sploh ne bi bila mogoča, s čimer bi prišlo do neupravičenega favoriziranja črnograditeljev napram osebam, ki so gradile v skladu s predpisi.

V mesecu oktobru 2018 je Ministrstvo za okolje in prostor na temo izvajanja nove prostorsko-gradbene zakonodaje izvedlo anketo, ki je bila namenjena strokovni in splošni javnosti. V njej je s svojimi opažanji sodelovalo 437 članov Inženirske zbornice Slovenije in Zbornice za arhitekturo in prostor, 163 zaposlenih na posameznih občinah, 152 zaposlenih na upravnih enotah, pet mnenjedajalcev, 20 inšpektorjev, 31 članov Notarske zbornice oziroma članov Nepremičninske zbornice, 85 členov obrtne zbornice in kar 394 investitorjev. Iz odgovorov izhajajo tako pozitivna mnenja kot tudi opozorila na določene pomanjkljivosti. Občine so tako prepoznale, da imajo težave z zagotavljanjem sodelovanja občinskih urbanistov, sicer pa prepoznavajo ta institut kot pozitiven. Kar 62 občin od 115, kolikor jih je odgovorilo na anketo, še nima zagotavljenega občinskega urbanista. Prav tako so prepoznale problem v različnih podlagah za odmero komunalnega prispevka. Lokacijska preveritev je bila prepoznana kot dober instrument, katerega je uporabilo 19 občin od 115, od tega največ zaradi možnosti odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Kar nekaj občin opremljanje stavbnih zemljišč prepušča investitorjem, tako da je pogodba o opremljanju pomemben element zagotavljanja opremljanja stavbnih zemljišč. S strani občin in stroke je bilo opozorjeno tudi, da je potreben premislek glede možnosti skrajšanja postopka priprave OPN, OPPN in Odloka o urejanju podobe naselij in krajine. Ti postopki so namreč sedaj enaki ne glede na to, ali gre za pripravo povsem novega akta, ki pokriva neko širše območje, ali za spremembe in dopolnitve teh aktov, ki vsebujejo zgolj manjše spremembe.

Glede na vse navedeno je Ministrstvo za okolje in prostor kljub relativno kratkemu času uporabe ZUreP-2 že pridobilo vpogled v prakso izvajanja vsaj nekaterih institutov (npr. lokacijske preveritve, občinski urbanist) in prepoznalo določene pomanjkljivosti (npr. pri določbah glede opramljanja stavbnih zemljišč in odmere komunalnega prispevka), ki so se predlogom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora po mnenju predlagatelja primerno naslovljene.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj predlaganih sprememb in dopolnitev ZUreP-2 je izboljšati uporabo institutov, ki so bili na novo vpeljani z ZUreP-2 v sredini leta 2018 (npr. lokacijska preveritev), odpraviti morebitne nejasnosti in omogočiti enoznačna tolmačenja, izboljšati strukturo določb glede opremljanja stavbnih zemljišč in odmere komunalnega prispevka, omogočiti občinam sistem odmere komunalnega prispevka, pri kateri ne bo prišlo do oškodovanja občinskih proračunov in izigravanja predpisov, omogočiti skrajšanje postopkov OPN, OPPN in Odlokov o urejanju naselij in krajine, olajšati izvajanje določb o predkupni pravici, omogočiti širitev ureditvenega območja naselja tudi na neke manjše vrzeli in ne zgolj na območje za dolgoročni razvoj, ter popraviti morebitne nejasne dikcije določb in napake v sklicih. Predlagatelj je skrbno preučil prakso izvajanja določb ZUreP-2 s strani občin in probleme, s katerimi se te soočajo. Spremembe in dopolnitve ZUreP-2 so tako v glavnem namenjene izboljšanju sistema za občine in boljšemu razumevanju določb s strani vseh deležnikov.

2.2 Načela

Spremembe in dopolnitve ZUreP-2 sledijo vsem vpeljanim načelom ZUreP-2 in upoštevajo načelo trajnostnega prostorskega razvoja, racionalne rabe prostora, usmerjanja poselitve, načelo strokovnosti in načelo usklajevanja interesov. Tako je npr. nujno sodelovanje občinskega urbanista pri lokacijskih preveritvah, ki je predstavnik stroke, da lahko občina ustrezno pretehta izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev in javni interes, ki se kaže v zasledovanju splošnih ciljev urejanja prostora v občini. Izvajanje lokacijskih preveritev je namreč v pristojnosti občine, saj gre za opcijski institut, ki ga lahko občine uporabljajo ali pa ne. Zakon sledi pristojnostim, ki jih ima občina kot samoupravna lokalna skupnost, da ta samostojno ureja prostor na svojem območju (razen v kolikor ne gre za državno prostorsko načrtovanje). Pri urejanju odmere komunalnega prispevka je vpeljana načelo enake obravnave posameznikov, tako da sistem omogoča bolj pravično odmero komunalnega prispevka in vsebuje varovala za preprečevanje izigravanja predpisov (npr. začasna in končna odmerna odločba za novo komunalno opremo zaradi graditve, enake vrste občinskih oprostitev za območje celotne občine, prehodna določba o uskladitvi obstoječih programov opremljanja in s tem podlag za odmero komunalnega prispevka na nove predpise, itd.).

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev:

Spremembe in dopolnitve instituta lokacijske preveritve so tako vsebinske kot tudi postopkovne. Glavna vsebinska sprememba pomeni izenačitev pogojev za širjenje posamične poselitve iz sedanjega 31. člena ZUreP-2 in pogojev za širjenje ali spremembo območja posamične poselitve z lokacijsko preveritvijo (128. člen ZUreP-2). Ti pogoji so sedaj izenačeni, saj ni razloga, da bi prihajalo do drugačnih rešitev s spremembami ali dopolnitvami OPN ali OPPN kot pri lokacijski preveritvi. Pogoji so sedaj deloma olajšani tako, da je možna večja širitev kot prej (iz 600 m² na 1200 m², pri čemer je to lahko največ 50 % izvornega območja posamične poselitve, prej je bila ta omejitev pri največ 20 %). Do olajšave je prišlo na podlagi preučitve velikosti območij posamične poselitve v RS (oz. območij razpršene poselitve, ki so že po samem ZUreP-2 postala območja posamične poselitve) in konkretnih primerov, v katerih se takšna širitev pri občinah predlaga. Poleg tega je sedaj jasno določeno, da z lokacijsko preveritvijo prejšnja kmetijska ali druga zemljišča, ki so bila poleg posamične poselitve, postanejo z odobritvijo nova stavbna zemljišča posamične poselitve, za katere je treba določiti ustrezne prostorske izvedbene pogoje (kar naredi občinski urbanist v postopku lokacijske preveritve). Do vsebinskih sprememb pri drugih dveh namenih lokacijske preveritve (odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev in omogočanje začasne rabe) ni prišlo. Na novo pa so dodane določbe glede pogojev za izvedbo lokacijske preveritve v primerih legalizacije že zgrajenih objektov na kmetijskih zemljiščih z boniteto nižjo od 40. Ta namen lokacijske preveritve je uzakonil šesti odstavek 116. člena Gradbenega zakona in ne sam ZUreP-2, zaradi česar je nastala delna pravna praznina, kaj so sedaj pogoji za takšno lokacijsko preveritev. Oba predpisa je bilo treba uskladiti, zato sedaj ZUreP-2 vsebuje nov člen, ki opredeljuje pogoje, da občina dopusti takšno legalizacijo iz vidika skladnosti s prostorskimi akti. V teh primerih je namreč treba zagotoviti vsaj nek minimalni nivo skladnosti, zato naj občinski urbanist naloži sanacijske prostorske izvedbene pogoje, kako je treba že zgrajeni objekt prilagoditi, da bo lahko ustrezen z vidika prostorskega razvoja občine in nato tudi legaliziran na upravni enoti preko postopkov po Gradbenem zakonu. Poleg vsebinskih sprememb so spremembe tudi pri postopku lokacijske preveritve. Ker ni bilo jasno, ali se v tem postopku subsidiarno uporabljajo tudi pravila splošnega upravnega postopka, je sedaj predvideno, da se lokacijska preveritev sprejme z odlokom, ter da po svoji pravni naravi predstavlja prostorski akt. V postopku lokacijske preveritve se tako ne odloča o pravici ali obveznosti posamezne osebe, ampak se določa pravna podlaga, ki bo šele omogočila podeljevanje pravic (npr. z gradbenim dovoljenjem). Ta pravna podlaga je enakovredna OPN ali OPPN, saj predstavlja izvedbeno regulacijo prostora oz. odstop od nje. Da je treba imeti instrumente, ki omogočajo prilagoditev

in odstop od siceršnjega načrtovanja v konkretnih situacijah, ki se na hitro pokažejo na terenu, je pokazala praksa izvajanja in investicijske potrebe. Vnaprejšnje celovito in zelo podrobno urejanje prostora se je namreč večkrat izkazalo kot omejujoče in je za sabo potegnilo dogotrajne postopka spreminjanja prostorskih aktov ter s tem zaviranje razvoja. Ker pa takšni podrobni prostorski akti, ki niso prilagojeni na današnjo situacijo ali so celo precej zastareli, še vedno v praksi obstajajo, predlagatelj ocenjuje kot nujen tudi mehanizem lokacijske preveritve, ki omogoča hitrejše reagiranje na razmere v prostoru. Postopkovne določbe so s spremembami in dopolnitvami ZUreP-2 naslovljene tudi glede časovnih rokov – po eni strani se je skupen rok za lokacijsko preveritev na željo občin podaljšal iz 60 na 90 dni, dodatno pa je določen rok za podajo mnenja nosilcev urejanja prostora. Hkrati je omejena veljavnost lokacijske preveritve na dve leti, saj naj bi se v tem času zgodil nek premik v smeri izvedbe investicije (npr. dala vloga za gradbeno dovoljenje), kar izkazuje resnost namere in odvrača potencialne pobudnike od špekulativnih namenov.

Glede ureditvenega območja naselja, kamor se usmerja prostorski razvoj, je s spremembami in dopolnitvami omogočeno, da se širi tudi na neka območja, ki niso vnaprej predvidena za poselitev (območje za dolgoročni razvoj naselja). Tako se lahko ureditveno območje naselja širi na neke manjše vrzeli ob robu naselja. Olajšava je bila vpeljana na željo občin in stroke ter zaradi dejstva, da občine še niso določile ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročen razvoj naselij (to naj bi bilo po prehodni določbi ZUreP-2 opravljeno do začetka leta 2023, saj terja spremembe in dopolnitve OPN ter ustrezne strokovne podlage).

Predlagano je, da je postopek priprave OPN, OPPN in Odlokov o urejanju podobe naselij in krajine možno skrajšati, če se hkrati ne izvaja celovita presoja vplivov na okolje. Torej v primerih manjših sprememb občinam ne bo potrebno pridobivati prvega mnenja nosilcev urejanja prostora, ampak se bo pridobilo zgolj drugo mnenje (na predlog prostorskega akta). To bo pomenilo hitrejši postopek in bolj racionalno izdelavo gradiv za občine.

Poglavje o opremljanju stavbnih zemljišč prinaša spremembe in bolj jasno dikcijo, da je opremljeno stavbno zemljišče opremljeno tako s komunalno opremo (vodovod, kanalizacija, občinske ceste) kot tudi z drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektroenergetsko omrežje). Ponekod se je namreč enačil pojem komunalne opreme s pojmom opremljenega stavbnega zemljišča, zaradi česar bi lahko prišlo do različnih tolmačenj. Pojem komunalna oprema je tako preozek, saj ne zaobjema tudi druge gospodarske javne infrastrukture, ki je namenjena opremljanju stavbnega zemljišča. Večje spremembe določb so tudi pri sprejemanju in vsebini programa opremljanja, ki naj ga občina ne dela »na zalogo«, ampak po potrebi, ko se odloči za izvajanje opremljanja na določenem območju, ki ga bo izvedla sama. Program opremljanja je predpis, izdelan na podlagi elaborata, ki se sprejme ob upoštevanju veljavnih OPN in OPPN, v katerih je navedeno, katero komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zgraditi ali dograditi za namen uresničitve prostorskega akta. Program opremljanja da tej opremi rok za izvedbo ter določi finančna sredstva, hkrati pa določi tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Pomembno je, da če se občina odloči, da opremljanja ne bo izvedla sama, za to območje ne sprejme programa opremljanja, ampak neposredno na podlagi prostorskega akta sprejme pogodbo o opremljanju z investitorjem. Za te primere občina namreč ne rabi več določiti podlag za odmero komunalnega prispevka, saj ne odmerja komunalnega prispevka, ampak zgolj prevzame zgrajeno infrastrukturo po dejanski vrednosti. Program opremljanja torej sprejme občina za tisto infrastrukturo, ki jo bo gradila sama in ima zanjo tudi že planirana sredstva. Če se občina odloči, da infrastrukture ne bo gradila sama, ampak bo to prepustila investitorju, se sklence pogodba o opremljanju, katere vsebina je prečiščena nepotrebnih izjav in omogoča tudi druge oblike zavarovanja poleg sedanje bančne garancije.

Pri odmeri komunalnega prispevka spremembe in dopolnitve ZUreP-2 prinašajo pozitivne posledice za občine in javnost nasploh, saj je sistem zastavljen bolj jasno in pregledno. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmerja v štirih primerih: (1) zaradi graditve, (2) zaradi akontacije, (3) zaradi legalizacije, (4) zaradi naknadne priključitve. Za obstoječo komunalno opremo pa se odmeri: (1) zaradi graditve, (2) zaradi izboljšanja opremljenosti, (3) zaradi naknadne priključitve objekta, (4) zaradi legalizacije objekta. V primerih, ko je bila sklenjena pogodba o opremljanju, se komunalni prispevek ne odmerja saj se šteje, da je bila minimalna komunalna oskrba zagotovljena že s samo sklenitvijo pogodbe o opremljanju, ki predvideva gradnjo infrastrukture hkrati z gradnjo objekta. Glede določenih primerov odmere komunalnega prispevka (npr. zaradi legalizacije objekta ali naknadne priključitve) je sedanja dikcija ZUreP-2 pustila pravno praznino, ki bi omogočala različna tolmačenja. S tem namenom predlagane spremembe jasno popisujejo vsa možna dejanska stanja in predvidevajo posledice zanje. Poleg tega je predlagano, da se v primerih odmere komunalnega prispevka zaradi graditve izda najprej začasna in nato (opcijsko) končna odmerna odločba. S tem občine dobijo možnost poročuna komunalnega prispevka glede na projekt, ki je bil dejansko dovoljen z gradbenim dovoljenjem. Pri sedanji ureditvi je namreč posameznik lahko prinesel na občino drugačen projekt, kot ga je nato vložil pri upravnemu organu v okviru zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Občina je zato odmerila komunalni prispevke za nekaj drugega (po navadi za manjši objekt), kot je bilo dovoljeno z gradbenim dovoljenjem, zaradi česar je bila oškodovana. Poleg tega se tudi v času po vložitvi vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dogajajo prilagoditve in spremembe na projektu, lahko da tudi zaradi pridobljenih mnenj mnenjedajalcev. Občina bi s spremembo imela možnost vse te spremembe zajeti in komunalni prispevek odmeriti bistveno bolj realno glede na to, kaj naj bi bilo zgrajeno. Seveda bi bilo najbolj pošteno in pravilno, če bi se poračun komunalnega prispevka izvedel glede na zgrajen objekt (torej morebiti ob podelitvi uporabnega dovoljenja), čemur pa so občine v postopku priprave ZUreP-2 nasprotovale, saj so želele komunalni prispevek odmeriti čimprej in ga obdržati kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Predlagana rešitev torej v celoti sledi željam občin, da plačilo komunalnega prispevka ostane pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, hkrati pa občinam omogoča poračun, če to želijo. Če tega poročuna ne izvedejo v določenem času, namreč začasna odločba ex lege postane končna odločba – občinam torej ni treba storiti nobenega dejanja več, če tega ne želijo. Glede oprostitev plačila komunalnega prispevka je predlagano, da morajo biti enake za območje celotne občine, da se prepereči morebitna neenakopravna obravnava posameznikov glede na območje. Pri vračilu komunalnega prispevka so s spremembami navedena vsa dejanska stanja, kdaj lahko pride do vračila, vse z namenom enakopravne obravnave posameznikov. Sedanja dikcija namreč ni omogočala vračila v primerih, če je bila zahteva za gradbeno dovoljenje vložena, dovoljenje pa nato ni bilo izdano (zajemala je le primere, da je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati). Vračilo se lahko zahteva v petih letih, potem pa se to plačilo zgolj upošteva pri naslednjih odmerah komunalnega prispevka. Pomembno pa je vedeti, da vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni možno, tam je v vsakem primeru možno zgolj upoštevanje pri naslednjih odmerah na zadevnem zemljišču.

Po sprejemu ZUreP-2 sta bili odkriti tudi dve očitni napaki v prehodnih določbah ZUreP-2, ki sta sedaj naslovljeni s spremembami in dopolnitvami ZUreP-2. Prva napaka se je zgodila v tretji alineji prvega odstavka 269. člena ZUreP-2, ko je bila podaljšana veljava zgolj odlokom o programih opremljanja, sprejetih na podlagi ZUreP-2, ne pa tudi tistim, ki so bili sprejeti na podlagi ZPNačrt. Posledično ni predvidena posledica, da je treba programe opremljanja, sprejete na podlagi ZPNačrt, uskladiti z določbami ZUreP-2 v določenem roku. Zaradi enakopravne obravnave vseh zavezancev za odmero komunalnega prispevka je uskladitev z določbami ZUreP-2 treba predvideti tudi za te programe opremljanja. Druga napaka je v prvem odstavku 295. člena, ki predvideva uporabo pravil za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov do zakonske ureditve metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ta pravila po prehodni določbi 295. člena ZUreP-2 veljajo zgolj za prostorske

ureditve državnega pomena, medtem ko bi morala veljati za vse prostorske ureditve (torej tudi tiste lokalnega pomena), v nasprotnem primeru obstaja pravna praznina.

Osnovni namen uredbe o državnem prostorskem načrtu (DPN) je določitev načrtovane prostorske ureditve, območja DPN, prostorskih izvedbenih pogojev za projektiranje v tem območju in usmeritev za določitev namenske rabe prostora v OPN. S tem zakonom pa se predlaga, da se ta inštrument lahko nameni tudi varovanju območja izvedenih prostorskih ureditev državnega pomena. Te uredbe bi lahko nadomestile uredbe o DPN, sprejete v skladu z ZUreP-2 in uredbe, ki so bile za izvedbo prostorskih ureditev državnega pomena sprejete v skladu s prej veljavnimi prostorskimi predpisi (ZUNDPP, ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP). Ker so uredbe o DPN primarno namenjene izvedbi načrtovanih prostorskih ureditev, niso nujno tudi ustrezna oblika varovanja oziroma upravljanja teh ureditev, ko so te enkrat zgrajene, saj ne omogočajo nujno tudi vzdrževanja oziroma vzdrževalnih del v javno korist za te ureditve. Ker te (praviloma linijske) ureditve potekajo preko velikega števila občin, je za državo neracionalno, da bi prostorsko urejanje za te namene prepuščala velikemu številu občin.

S sprejetjem ZUreP-2 je prenehal veljati ZUPUDPP. Nov sprejeti zakon je sicer v 284. členu povzel 44. in 45. člen ZUPUDPP, ki govorita o urejanju mej in parcelaciji zemljišč znotraj DPN, ni pa povzel 38. člena ZUPUDPP, kjer je zapisano določilo o učinku uveljavitve uredbe, kar omogoča investitorju vlaganje zahtevkov za evidentiranje tudi za parcelacijo zemljišč po določenih zapisanih 284. členu ZUreP-2 (člen že določa vlaganje zahtevkov s strani investitorja za evidentiranje urejenih mej).

b) Način reševanja:

Večina vprašanj je rešenih s tem zakonom. Zaradi predlaganih širitev izvršilnih klavzul glede programa opremljanja in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ne bo posledic, saj predlog podzakonskega akta, ki je tik pred sprejemom na Vladi RS (Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka), že vsebuje navedena področja v smislu podeljenega pooblastila »za izvajanje« določenih določb. Zaradi sprememb bodo potrebne določene prilagoditve podzakonskih aktov, ki so še v pripravi na ministrstvu (Pravilnik o OPN in OPPN, Pravilnik o dokumentaciji v postopku državnega prostorskega načrtovanja, Pravilnik o elaboratu ekonomike).

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog sprememb in dopolnitev ZUreP-2 je usklajen z veljavnim pravnim redom.

č) Usklajenost predloga zakona:

Predlog sprememb in dopolnitev ZUreP-2 upošteva pozive in predloge občin, strokovne javnosti in predlog Notarske zbornice Slovenije glede predkupne pravice.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

- ocena finančnih sredstev za državni proračun,
- ocena drugih javnih finančnih sredstev,
- predvideno povečanje ali zmanjšanje prihodkov državnega proračuna,
- predvideno povečanje ali zmanjšanje obveznosti za druga javna finančna sredstva,
- predvideni prihranki za državni proračun in druga javna finančna sredstva,

- sredstva bodo zagotovljena z zadolževanjem (poročila),
- v naslednjem proračunskem obdobju bodo sredstva zagotovljena ...

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

- sredstva so zagotovljena v sprejetem državnem proračunu na naslednjih proračunskih postavkah ...,
- sredstva bodo zagotovljena s prerazporeditvijo v okviru sprejetega državnega proračuna s postavke ... na postavko ...,
- sredstva bodo zagotovljena z rebalansom ali spremembami državnega proračuna.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

- prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih,
- prikaz ureditve v pravnem redu EU,
- prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU,
- izjava o skladnosti predloga zakona s pravnimi akti EU in korelacijska tabela pri prenosu direktiv.

Izjava o skladnosti (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

Korelacijska tabela (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

- razlogi za uvedbo novega postopka ali administrativnih bremen in javni interes, ki naj bi se s tem dosegel,
- ukinitvev postopka ali odprava administrativnih bremen,
- spoštovanje načela »vse na enem mestu« ter organ in kraj opravljanja dejavnosti oziroma izpolnjevanja obveznosti,
- podatki oziroma dokumenti, ki so potrebni za izvedbo postopka in jih bo organ pridobil po uradni dolžnosti, ter način njihovega pridobivanja,
- ustanovitev novih organov, reorganizacija ali ukinitvev obstoječih organov,
- ali bodo zaradi izvajanja postopkov in dejavnosti potrebne nove zaposlitve, ali so izvajalci primerno usposobljeni, ali bodo potrebna dodatno usposabljanje ter finančna in materialna sredstva,
- ali se bodo zaradi ukinitvev postopkov in dejavnosti zmanjšala število zaposlenih ter finančna in materialna sredstva;

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

- dokumentacija, ki jo mora stranka predložiti, povečanje ali zmanjšanje obsega dokumentacije z navedbo razlogov,
- stroški, ki jih bo imela stranka, ali razbremenitev stranke,
- čas, v katerem bo stranka lahko uredila zadevo.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

- kakovost zraka,
- cilje upravljanja voda,
- kakovost ali vire prsti,
- podnebne spremembe,
- biotsko raznovrstnost, varovana in zavarovana območja,
- nastajanje odpadkov in ravnanje z njimi,

- verjetnost ali stopnjo tveganja za okolje,
- aktivnosti podjetij v zvezi z okoljem,
- organizacijo dejavnosti v prostoru in rabo prostora,
- prostorsko identiteto,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
 - preprečevanje nastanka oziroma zmanjšanje posledic naravnih in drugih nesreč,
 - zaščita, reševanje in pomoč ob nesreči.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

- poslovne stroške in poslovanje,
- premoženjske pravice,
- inovacije in raziskave,
- potrošnike in gospodinjstva,
- določene regije in sektorje,
- druge države in mednarodne odnose,
- makroekonomsko okolje,
- mala in srednja podjetja:
 - število podjetij in njihova velikost,
 - število podjetij in delovnih mest, na katera se nanaša predlagani predpis,
 - pomen različnih kategorij malih in srednjih podjetij v panogah,
 - povezanost z drugimi panogami in mogoči vplivi na podizvajalce,
- konkurenčnost podjetij:
 - omejevanje dostopa na trg dobaviteljem,
 - omejevanje konkurenčnosti dobaviteljev,
 - zmanjševanje spodbud dobaviteljem za učinkovito konkurenčnost.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

- zaposlenost in trg dela,
- standarde in pravice v zvezi s kakovostjo dela,
- socialno vključenost in zaščito določenih skupin,
- pravice iz starševskega varstva in družinskih prejemkov ter družinska razmerja,
- enakost spolov,
- enako obravnavo družbenih skupin glede na različne osebne okoliščine (nediskriminacija),
- sodno varstvo in učinkovito sodno varstvo človekovih pravic in temeljnih svoboščin,
- upravljanje, udeležbo, dobro asimilacijo, dostop do sodišč, medije in etiko,
- javno zdravje,
- zdravstveno varstvo.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja,
- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna,
- razvojne dokumente EU in mednarodnih organizacij.

6.6 Presoja posledic za druga področja

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:
 - ciljnim skupinam (seminarji, delavnice),
 - širši javnosti (mediji, javne predstavitve, spletne predstavitve).
- b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:
 - zagotovitev spremljanja izvajanja predpisa,
 - organi, civilna družba,
 - metode za spremljanje doseganja ciljev,
 - merila za ugotavljanje doseganja ciljev,
 - časovni okvir spremljanja za pripravo poročil,

- roki za pripravo poročil o izvajanju zakona, doseženih ciljih in nadaljnjih ukrepih.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

- spletni naslov, na katerem je bil predpis objavljen,
- čas trajanja javne predstavitve, v katerem je bilo mogoče sporočiti mnenja, predloge in pripombe,
- datum in kraj morebitne javne obravnave ali druge oblike sodelovanja,
- seznam subjektov, ki so sodelovali (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte),
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti,
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani, in razlogi za neupoštevanje.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

- osebno ime in naziv fizične osebe ali firma in naslov pravne osebe,
- znesek plačila, ki ga je oseba iz prejšnje alineje prejela za namen priprave zakona.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

II. BESEDILO ČLENOV

(nomotehnično urejen predlog zakona)

1. člen

V Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) se v 12. členu prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Postopek priprave prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora se vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez nepotrebne podvajanja stopenj postopka, dokumentacije ali odločitev. Postopki priprave prostorskih aktov in njihove stopnje ter drugi postopki, povezani s prostorskim načrtovanjem, se lahko združujejo pod pogoji in na način, ki jih določa ta zakon.«.

2. člen

V 27. členu se drugi in tretji odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(2) Ureditveno območje naselja se etapno širi na območje za dolgoročni razvoj naselja glede na utemeljene potrebe posameznega naselja in tako, da se najprej širi na del, ki je glede na lego in funkcionalnost bližje naselju.

(3) Širitev ureditvenega območja se lahko izvede tudi na območja, ki predstavljajo smiselno zaokrožitev obstoječih pozidanih zemljišč, če zmožljivost obstoječe komunalne opreme sosednjih zemljišč to omogoča in je možen dostop do javne ceste.«.

3. člen

V 31. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Obstoječi posamični poselitvi se z občinskim prostorskim načrtom ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma se preoblikuje pod pogoji, da:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede z namenom gradnje objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- novo stavbno zemljišče ne preseže 50 % izvorne velikosti območja posamične poselitve, kot je določen v OPN, pri čemer povečanje ne sme presegati 1200 m², vključujoč že izvedene lokacijske preveritve ali spremembe in dopolnitve OPN,
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena na način, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.«.

Dosedanji drugi odstavek, ki postane tretji odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše dodatne pogoje za ohranjanje posamične poselitve.«.

4. člen

32. člen se spremeni tako, da se glasi:

»32. člen

(druga ureditvena območja)

(1) Izven območja naselja se kot drugo ureditveno območje načrtujejo območja prostorskih ureditev, ki niso namenje stalnemu bivanju in ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v naselju, ter so namenjene za:

- postavitve gospodarske javne infrastrukture;
- splošno rabo (državno in lokalno grajeno javno dobro);

- izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- turizem, šport in rekreacijo;
- izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;
- obrambo;
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti.

(2) Drugo ureditveno območje, ki je pomembno za razvoj regije, se lahko s spremembami in dopolnitvami OPN širi in razvija, pri čemer določitev območja ne zahteva hkratne določitve ustrezne namenske rabe, če je območje namenjeno dolgoročnemu razvoju teh dejavnosti.«.

5. člen

V 36. členu se v prvem odstavku zadnja alineja spremeni tako, da se glasi:

»– drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za graditev objektov.«.

6. člen

V 39. členu se v četrtem odstavku beseda »prostor« nadomesti z besedilom »prostorski razvoj«.

7. člen

40. člen se spremeni tako, da se glasi:

»40. člen
(ministrstvo)

(1) Ministrstvo ima vlogo državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja.

(2) Ministrstvo zagotavlja strokovno pomoč in spremlja postopke priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

(3) Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem.

8. člen

45. člen se spremeni tako, da se glasi:

»45. člen
(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)

(1) Nevladne organizacije, ki delujejo na področju urejanja prostora, lahko pridobijo status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu, v skladu z zakonom, ki ureja nevladne organizacije.

(2) Nevladne organizacije, ki pridobijo status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, lahko sodelujejo v postopkih na področju urejanja prostora v skladu s tem zakonom.«.

9. člen

V 48. členu se v drugem odstavku za besedo »krajine« doda besedilo »ter odlok o lokacijski preveritvi«.

Za drugim odstavkom se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Spremembe in dopolnitve prostorskih aktov se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje, razen če ta zakon določa drugače.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

10. člen

V 50. členu se v drugem odstavku v 7. točki četrta alineja spremeni tako, da se glasi:

»– vzdrževanja kopališč in grajene obale, če segajo na območje vodnega zemljišča morja;«.

Doda se nova peta alineja, ki se glasi:

»– dostopov v morje in manjših pomolov do dolžine 10 m;«.

11. člen

V 52. členu se napovedni stavek spremeni tako, da se glasi:

»Če ta zakon ne določa drugače, je spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:«.

Črta se prva alineja.

V četrti alineji se pred podpičjem doda vejica in besedilo »in elaborat ekonomike, kadar se ta izdelava«.

12. člen

V 53. členu se v prvem odstavku besedilo »OPN in OPPN« nadomesti z besedilom »občinskega prostorskega izvedbenega akta«.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena ministrstvo v postopku lokacijske preveritve preveri, ali je njen elaborat pripravljen v predpisani obliki, in ji dodeli identifikacijsko številko, skupaj z mnenjem o izpolnjevanju pogojev za odobritev lokacijske preveritve.«.

Dosedanja četrti in peti odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

13. člen

V 58. členu se v šestem odstavku beseda »izvršitev« nadomesti z besedo »pravnomočnost«.

14. člen

60. člena dopolniti in utemeljiti

- kdo vse lahko dela strokovne podlage, (PA in PI, PPN),

- opredeliti pojem strokovne rešitve ,

- 6. odstavek govori, da za presojo kakovosti strokovnih rešitev in strokovnih podlag se lahko pripravijo strokovne ocene (recenzije), kdo je izdelovalec strokovne ocen (recenzije).

15. člen

Naslov 2. poglavja se spremeni tako, da se glasi: »Strokovne podlage in elaborat ekonomike«.

16. člen

V 62. členu se črta sedmi odstavek.

17. člen

65. člen se spremeni tako, da se glasi:

»65. člen (elaborat ekonomike)

(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, katerega namen je ocena potrebnih investicij za zgraditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture za namen načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike vsebuje:

- povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture iz prejšnjega odstavka
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnjega odstavka in
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev komunalne opreme in družbene infrastrukture iz prejšnjega odstavka ob upoštevanju etapnosti razvoja poselitve iz OPN ali OPPN.

(3) Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(4) Elaborat ekonomike je podlaga za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(5) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(6) Minister podrobneje določi podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave elaborata ekonomike in **pogoje za izdelavo tega elaborata**«.

18. člen

V 70. členu se na koncu četrtega odstavka pika nadomesti s podpičjem, in doda alineja, ki se glasi:

»- prednostna območja za razvoj turizma.«.

19. člen

V 72. členu se v drugem odstavku prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- da je pravna oseba v večinski javni lasti kot to določajo predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja ali pravna oseba v večinski javni lasti, ki opravlja dejavnost na področju urejanja prostora in«.

20. člen

V 73. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Regionalni prostorski plan sprejme razvojni svet regije, kot je določen s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, po predhodni potrditvi vlade in sveta regije, kot je določen s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Če občine na območju razvoje regije ustanovijo zvezo občin v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, sprejme regionalni prostorski plan svet zveze občin po predhodni potrditvi vlade in izvršilnega organa zveze občin

21. člen

V 78. členu se v drugem odstavku prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- s postopkom priprave in sprejetjem DPN, ki je podlaga za graditev objektov, ali«.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) V postopku državnega prostorskega načrtovanja se izvedejo le dejanja in sprejmejo odločitve, ki v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije niso bile že izvedene ali sprejete smiselno na način, kot jih določa ta zakon za državno prostorsko načrtovanje.«.

22. člen

V 79. členu se v prvem odstavku na koncu doda besedilo, ki se glasi:

»DPN lahko določi tudi območje izvedene prostorske ureditve državnega pomena in pogoje za njeno vzdrževanje oziroma izvedbo vzdrževalnih del v javno korist za to ureditev. V tem primeru lahko DPN določi tudi usmeritve za določitev namenske rabe prostora izven svojega območja.«.

23. člen

V 82. členu se v četrtem odstavku za besedilom »iz prejšnjega odstavka« doda besedilo »in na podlagi podatkov, ki jih posreduje občina,«.

24. člen

V 85. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Pobudnik zagotovi načrt sodelovanja javnosti. Z njim predlaga aktivnosti in način obveščanja in sodelovanja javnosti v postopku državnega prostorskega načrtovanja. Načrt sodelovanja javnosti pripravljavec potrdi.«.

» (3) Minister podrobneje določi merila, vsebino, način priprave načrta sodelovanja javnosti in pogoje za izdelavo«.

25. člen

V 89. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Javni objavi študije variant in predloga DPN ter pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora k tej dokumentaciji se lahko združijo, če je v študiji variant obravnavana samo ena varianta ali v drugih primerih, če se s tem ne onemogoči vsebinska obravnava načrtovanih prostorskih ureditev ter ne omeji možnost nosilcev urejanja prostora in javnosti za sodelovanje v postopku. Združitev javnih objav in vse aktivnosti v zvezi s tem se opredelijo v načrtu sodelovanja javnosti iz 85. člena tega zakona.«.

Dosedanji tretji, četrti, peti, šesti, sedmi in osmi odstavek postanejo četrti, peti, šesti, sedmi, osmi in deveti odstavek.

26. člen

91. člen se spremeni tako, da se glasi:

»91. člen

(prenehanje veljavnosti DPN)

(1) DPN lahko preneha veljati v delu, ki je izveden, če prostorska ureditev državnega pomena služi svojemu namenu in če s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev. DPN preneha veljati, ko je njegovo območje obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu s tem zakonom.

(2) Kadar se v skladu s prejšnjim odstavkom območje DPN le zmanjša, je treba natančno povzeti lokacijo izvedene prostorske ureditve državnega pomena ter omogočiti njeno vzdrževanje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist.

(3) O DPN iz prvega in drugega odstavka tega člena odloči vlada z uredbo, ki se pripravi po kratkem postopku v skladu z 92. členom tega zakona.«.

27. člen

V 93. členu se v tretjem odstavku črta prvi stavek.

28. člen

V 94. členu se v tretjem odstavku besedilo »izvedbenih prostorskih aktov« nadomesti z besedilom »prostorskih izvedbenih aktov«.

Sedmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Za kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 92. člena tega zakona, za prenehanje veljavnosti uredbe o najustreznejši varianti pa smiselno določbe tretjega odstavka 91. člena tega zakona.«.

29. člen

V 104. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Glede uporabe občinskih prostorskih izvedbenih aktov do ustrezne spremembe in glede njihove uskladitve se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 90. člena tega zakona.«.

30. člen

V 105. členu se v tretjem odstavku na koncu zadnje alineje pika nadomesti s podpičjem in doda nova alineja, ki se glasi:

»- notarsko overjena pogodba in zemljiškoknjižno dovolilo o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne pravice.«.

Deveti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(9) Določbe tretjega in petega odstavka tega člena se uporabljajo tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja, ki se izda na podlagi DPN, ali če gre za objekte državnega pomena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.«.

31. člen

V 108. členu se v prvem odstavku tretja alineja spremeni tako, da se glasi:

»- načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena javna infrastruktura, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;«.

32. člen

V 111. členu se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Če so načrtovane prostorske ureditve v sklepu o pripravi OPN določene natančno in celovito in v postopku ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje, se lahko občina odloči, da na osnutek OPN ne pridobiva prvega mnenja nosilcev urejanja prostora. Osnutek OPN se javno razgrne in obravnava, mnenje nosilcev urejanja prostora pa se pridobiva zgolj na predlog OPN.«.

33. člen

V 113. členu se v tretjem odstavku četrta alineja spremeni tako, da se glasi:

»- je bila v zadnjih treh letih več kot 50-odstotni družbenik, član organov upravljana ali nazora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na takšni nepremičnini, oseba, ki je z njo v zakonski zvezi, zunajzakonski skupnosti, skupnosti istospolnih partnerjev, skrbniškem ali rejniškem razmerju, sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena.«.

34. člen

V 115. členu se v prvem odstavku število »127« spremeni v »126«.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Določbe prejšnjega odstavka o posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora se uporabljajo samo za tiste občine, na območju katerih je izvedena lokacijska izboljšava v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.«.

Dosedanji drugi, tretji in četrti odstavek postanejo tretji, četrti in peti odstavek.

35. člen

V 117. členu se v prvem odstavku četrta alineja spremeni tako, da se glasi:

»- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje ter priključevanja objektov nanjo;«.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti, peti in šesti odstavek postanejo tretji, četrti in peti odstavek.

V dosedanjem sedmem odstavku, ki postane šesti odstavek, se besedilo »njegovo revizijo« nadomesti z besedilom »njegove kratke spremembe in dopolnitve«.

Dosedanji osmi odstavek postane sedmi odstavek.

36. člen

123. člen se črta.

37. člen

V 124. členu se v prvem odstavku v šesti alineji besedilo »celovitimi dovoljenji« nadomesti z besedilom »uredbami o varovanem območju«.

V sedmi alineji se pika nadomesti s podpičjem in doda nova alineja, ki se glasi:

»- prevzema ali razveljavitve veljavne izvedbene regulacije prostora, kadar se izvede sprememba meje občine v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.«.

38. člen

127. člen se spremeni tako, da se glasi:

»127. člen
(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvaja manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da:

- za namen ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora;
- za namen legalizacije objekta omogoča določitev stavbnih zemljišč oziroma prostorskih izvedbenih pogojev za sanacijo.

(2) Lokacijska preveritev je za namene iz prve, tretje in četrte alineje prejšnjega odstavka možna tudi na območju veljavnih DPN, državnih prostorskih načrtov ter uredb o varovanem območju, če je občina pridobila predhodno soglasje ob smiselni uporabi določb 82. člena tega zakona.«.

39. člen

128. člen se spremeni tako, da se glasi:

»128. člen

(nova stavbna zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri preoblikovanju ali spreminjanju obsega obstoječih stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upoštevajo določbe 31. člena tega zakona in prostorski izvedbeni pogoji, ki so za izvorno območje posamične poselitve določeni v OPN.

(2) Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa ga ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(3) Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN.«.

40. člen

V 130. členu se črta četrti odstavek.

41. člen

Za 130. členom se doda nov 130.a člen, ki se glasi:

»130.a člen

(omogočanje legalizacije)

(1) Za namen legalizacije neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, nelegalnega objekta in neskladne uporabe objekta po predpisih, ki urejajo graditev, se z lokacijsko preveritvijo lahko za objekt določi stavbno zemljišče oziroma prostorski izvedbeni pogoji za sanacijo.

(2) Lokacijska preveritev se izvede, če objekt oziroma njegova uporaba ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi ter ne zmanjšuje možnosti pozidave in uporabe sosednjih zemljišč.

(3) Za določitev obsega stavbnega zemljišča se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam.

(4) Stavbno zemljišče občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ga ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(5) Prostorski izvedbeni pogoji za sanacijo se določijo tako, da se ob upoštevanju dejanskega stanja zagotovi čim večja skladnost objekta glede njegove namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja z njegovo okolico in z določbami prostorskega izvedbenega akta, kot jih ta vsebuje glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer se objekt nahaja.«.

42. člen

131. člen se spremeni tako, da se glasi:

»131. člen

(postopek lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo, ki se vloži pri občini, kjer se nahaja nepremičnina, na katero se pobuda nanaša .

(2) Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona glede na to, za kateri namen iz 127. člena tega zakona se predlaga izvedba lokacijske preveritve.

(3) Elaborat izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskemu svetu v 90 dneh od prejema pobude predlaga, da z odlokom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne.

(5) Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji v 30 dneh predložijo mnenje z njihovega delovnega področja glede izpolnjevanja pogojev za odobritev lokacijske preveritve.

(6) Odlok iz četrtega odstavka tega člena vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša in:

- v primeru lokacijske preveritve iz prve alineje 127. člena tega zakona grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča in prostorske izvedbene pogoje,
- v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje,
- v primeru iz tretje alineje 127. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje in čas začasne rabe prostora,
- v primeru iz četrte alineje 127. člena tega zakona grafični prikaz območja stavbnega zemljišča in prostorske izvedbene pogoje za sanacijo.

(7) Odloku se priloži obrazložitev in utemeljitev kot spremljajoče gradivo.

(8) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo iz prvega odstavka tega člena javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne objave je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(9) Odlok o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.«.

43. člen

V 132. členu se v drugem odstavku besedo »sklepa« nadomesti z besedo »odloka«.

44. člen

133. člen se spremeni tako, da se glasi:

»133. člen

(posledice in veljavnost lokacijske preveritve)

(1) Odlok o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

(2) Odlok o lokacijski preveritvi za namen iz tretje alineje prvega odstavka 127. člena tega zakona velja dve leti, razen če investitor v vmesnem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Če predodločba ali gradbeno dovoljenje ni izdano, odlok o lokacijski preveritvi preneha veljati najkasneje v dveh letih od sprejema.

(3) Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.«.

45. člen

V 143. členu se v drugem odstavku črta druga alineja.

46. člen

V 147. členu se ne koncu prvega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih in se šteje, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če:

- se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju,
- je sklenjen dogovor v skladu z drugo alinejo petega odstavka 216. člena tega zakona, ali če
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena tega zakona.«.

Četrti odstavek se črta.

47. člen

V 149. členu se drugem odstavku napovedni stavek spremeni tako, da se glasi:

»Ne glede na prejšnji odstavek se za komunalno opremljeno stavbno zemljišče, vendar z nižjim standardom opremljenosti, šteje tudi stavbno zemljišče, za katerega:«.

V prvi alineji se pred podpičjem doda besedilo »preko javnega vodovodnega omrežja«.

V drugi alineji se za besedo »vode« doda besedilo »preko javnega kanalizacijskega omrežja«

V tretji alineji se za besedo »vode« doda besedilo »preko javnega omrežja«.

V četrtem podstavku se pred besedo »opremljeno« doda besedo »nepozidano«.

48. člen

V 150. členu se naslov člena spremeni tako, da se glasi »(samooskrba objektov)«.

Prvi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Objekti na zemljiščih, ki so na območjih enot urejanja prostora, za katere iz občinskega prostorskega akta ali drugih predpisov izhaja, da na njih ne obstaja obveznost priključevanja na posamezno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali na teh območjih ne bo zagotovljena javna služba za zagotavljanje oskrbe preko javnega omrežja, oskrbo zagotovijo s samooskrbo.«.

Za tretjim odstavkom se doda četrti odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se energetska oskrba objektov lahko zagotovi s samooskrbo, če je ta energetska in okoljsko bolj učinkovita od predvidene energetske oskrbe določene v prostorskih aktih ali drugih aktih občine, ki določajo uporabo energentov.«.

49. člen

V 152. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Občina v občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi.«.

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji odstavek, ki postane drugi odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Če gradnja gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba zgraditi ali dograditi za opremljanje stavbnih zemljišč, časovno in finančno še ni opredeljena, občina in izvajalec gospodarske javne službe o tem skleneta dogovor.«.

Dosedanji četrti, peti, šesti, sedmi in osmi odstavek postanejo tretji, četrti, peti, šesti in sedmi odstavek.

50. člen

153. člen se spremeni tako, da se glasi:

»153. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja.

(2) Območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi elaborata opremljanja, pripravljenega ob upoštevanju veljavnih OPN ali OPPN in njihovih elaboratov ekonomike ter projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Če občina na določenem območju vso novo komunalno opremo zagotovi s sklenitvijo pogodbe o opremljanju v skladu s 157. členom tega zakona, programa opremljanja za to območje ne izdela.

(5) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

(6) Občina posreduje sprejeti program opremljanja ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.

(7) Na zahtevo ministrstva mora občina v 15 dneh po prejemu zahteve posredovati vse veljavne programe opremljanja.«.

51. člen

V 154. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) S programom opremljanja se za območje opremljanja določijo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, finančna sredstva za izvedbo opremljanja, roki za izvedbo opremljanja ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Vlada podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave programa opremljanja.«.

52. člen

157. člen se spremeni tako, da se glasi:

»157. člen

(pogodba o opremljanju)

(1) Investitor ali investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor v imenu občine sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, občina pa je zgrajeno opremo od investitorja dolžna prevzeti.

(2) Stroške gradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Če se nova komunalna oprema iz 3. točke četrtega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(3) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 218. člena tega zakona in za opremljanje zemljišč nima predvidenih ustreznih sredstev v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto.

(4) Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. navedbo obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje točke in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. način izračuna pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema iz 3. točke tega odstavka posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
6. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
7. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina;
8. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
9. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
10. bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike zavarovanja;
11. zagotovilo, da bo investitor pred predajo komunalne opreme občini predložil finančno dokumentacijo, iz katere bo razvidno povečanje osnovnih sredstev komunalne opreme;
12. 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. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

(5) Na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju občina investitorju izda potrdilo na podlagi katerega pred upravnim organom izkazuje minimalno komunalno oskrbo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje in so zanj ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če 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 v skladu s predpisi, ki urejajo o graditev, in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanj ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.«.

53. člen

V 183. členu se v tretjem odstavku beseda »petega« nadomesti z besedo »šestega«.

54. člen

V 184. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele stavbe in izvedenih sprememb vpisov v zemljiškem katastru upravni organ predlaga sodišču izvedbo odločbe o spremembi gradbene parcele stavbe.«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Šteje se, da ne gre za spremembo gradbene parcele, če se spreminjajo samo sestavine gradbene parcele, območje gradbene parcele pa ostaja nespremenjeno. Če se parcele, ki so v zemljiški knjigi zaznamovane z zaznambo gradbene parcele, v zemljiškem katastru združijo v eno parcelo, zemljiška knjiga po uradni dolžnosti zbriše zaznambe gradbene parcele.«.

55. člen

191. člen se spremeni tako, da se glasi:

»191. člen

(pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice, o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, pa se z državo ali občino ni dolžan pogajati.

(2) Država ali občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavi v 15 dneh od njenega prejema. V izjavi o zavrnitvi pobude se navede datum prejema ponudbe in ponujeno ceno.

(3) Če država ali občina v 15 dneh od prejema ponudbe ne poda izjave o njenem sprejemu, se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena državi ali občini.

(4) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup državi ali občini.

(5) Če občina ne namerava uveljaviti predkupne pravice, se o tem lahko izjavi že v potrdilu o namenski rabi zemljišča, prodajalec pa v roku dveh mesecev od izdaje takega potrdila občini ni dolžen podati ponudbe za odkup in ga v tem roku ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi.

(6) Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda skladno z določbami zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakona, ki ureja gozdove.

(7) Prodajalec mora v primeru prodaje zemljišča drugi osebi notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je podal državi ali občini, in izjavo države ali občine, da ne sprejema ponudbe ali da ne uveljavlja predkupne pravice, ali dokazilo o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe.

(8) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega člena, je nična.«.

56. člen

V 216. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- je že zgrajena in predana v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak nivo oskrbe, v kolikor se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja, ali
- še ni zgrajena in predana v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, če se zavezanec in občina s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina zgradila komunalno opremo in omogočila priključitev nanjo pred rokom, določenim v programu opremljanja.«.

Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) S pogodbo iz druge alineje prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo. Na podlagi sklenjene pogodbe o priključitvi občina investitorju izda potrdilo na podlagi katerega pred upravnim organom izkazuje minimalno komunalno oskrbo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.«.

Dosedanji šesti odstavek postane sedmi odstavek.

V dosedanjem sedmem odstavku, ki postane osmi odstavek, se besedilo »224. člena tega zakona« nadomesti z besedilom »druge alineje petega odstavka tega člena«.

Dosedanji osmi odstavek postane deveti odstavek.

V dosedanjem devetem odstavku, ki postane deseti odstavek, se besedilo »način izračuna in odmere« nadomesti z besedilom »odmero in način izračuna«.

57. člen

V 217. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi oziroma prične bremeniti posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.«.

V sedmem odstavku se besedilo »način izračuna in odmere« nadomesti z besedilom »odmero in način izračuna«.

58. člen

218. člen se spremeni tako, da se glasi:

»218. člen

(odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se določijo za oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine. Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

(3) Odlok iz prvega odstavka tega člena se pripravi na podlagi elaborata. Odlok sprejme občina najkasneje v šestih mesecih po prvi uveljavitvi OPN.

(4) Občina posreduje ministrstvu sprejeti odlok in elaborat za njegovo pripravo najpozneje v 15 dneh po njihovi uveljavitvi.

(5) Vlada podrobneje predpiše vsebino obliko in način priprave podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.«.

59. člen

V 219. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Občina, ki v šestih mesecih po prvi uveljavitvi OPN ali v roku, ki je predviden s tem zakonom za uskladitev programov opremljanja, sprejetih po ZUreP-1 in ZPNačrt, ne sprejme odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja odloka odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.«.

60. člen

V 220. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali ki povečuje zmogljivost objekta.«.

V drugem odstavku se besedilo »priključuje na« zamenja z besedilom »priključuje ali uporablja«.

61. člen

Za 220. členom se doda novi 220.a člen, ki se glasi:

»220.a člen

(odmera komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmeri zaradi:

- graditve objekta,
- akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- naknadne priključitve objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja,
- legalizacije objekta.

(2) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se ne odmerja v primerih, če občina sklene z investitorjem pogodbo o opremljanju v skladu s 157. členom tega zakona.

(3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri zaradi:

- graditve objekta,
- izboljšanja opremljenosti,
- naknadne priključitve na posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- legalizacije objekta.

(4) Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo. Odmerna odločba predstavlja izvršilni naslov.

(5) Zoper odmerno odločbo je možna pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

(6) Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku iz prejšnjega odstavka, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, odločbe o zahtevi za legalizacijo ali dovoljenja za objekta daljšega obstoja.«.

62. člen

221. člen se spremeni tako, da se glasi:

»221. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi graditve objekta)

(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta se odmeri z začasno odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po prejemu poziva za odmero komunalnega prispevka od pristojnega upravnega organa na podlagi popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Zahtevi zavezanca ali pozivu za odmero komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka mora biti priložena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, ki vsebuje naslednje podatke:

- zmogljivost in namembnost objekta,
- o priključenosti na komunalno opremo in
- o gradbeni parceli stavbe, če se odmerja komunalni prispevek za stavbo.

(3) Rok za izdajo začasne odmerne odločbe iz prvega odstavka tega člena je 15 dni od popolne vloge.

(4) Občina v 30 dneh od prejema izdanega gradbenega dovoljenja po uradni dolžnosti preveri ustreznost odmere komunalnega prispevka glede na podatke o dejanskem stanju iz gradbenega dovoljenja in izda končno odmerno odločbo, s katero razveljavi začasno odmerno odločbo. V končni odmerni odločbi se odloči o poročunu že plačanega komunalnega prispevka.

(5) Če občina v roku iz prejšnjega odstavka ne izda končne odmerne odločbe, se začasna odmerna odločba šteje za končno odmerno odločbo.«.

63. člen

V 222. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po uradni dolžnosti.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta določi na podlagi podatkov iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska zmogljivost objekta manjša od zmogljivosti, določene na podlagi uradnih evidenc, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva manjša zmogljivost.«.

Četrti odstavek se črta.

64. člen

V 223. členu se v naslovu beseda »akontacija« nadomesti z besedilom »odmera akontacije«.

V prvem odstavku se črta besedilo »Akontacija se odmeri z odmerno odločbo. Odmerna odločba je izvršilni naslov.«.

Za prvim odstavkom se doda novi drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če je že zgrajena ali predana v upravljanje vsa komunalna oprema iz programa opremljanja na obračunskih območjih, na katerih leži urejeno zazidljivo zemljišče, za katerega se odmerja akontacija.«.

Dosedanji drugi in tretji odstavek postaneta tretji in četrti odstavek.

65. člen

Za 223. členom se dodata nova 223.a in 223.b člen, ki se glasita:

»223.a člen
(odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije)

(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi legalizacije objekta daljšega obstoja odmeri pristojni občinski organ pred izdajo odločbe o zahtevi za legalizacijo ali dovoljenja za objekta daljšega obstoja, kot ju določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.

(2) Rok za izdajo odmerne odločbe iz prejšnjega odstavka je 15 dni od popolne vloge.

223.b člen
(odmera zaradi naknadne priključitve)

(1) Pristojni občinski organ po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se objekt priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

(2) Pristojni občinski organ po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, če se objekt priključuje na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen, in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča.«.

66. člen

224. člen se črta.

67. člen

225. člen se spremeni tako, da se glasi:

»225. člen
(vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)

(1) Če investitor plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje ni izdano ali mu preneha veljati in objekta ni začel graditi, je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja ali od zavrnitve izdaje gradbenega dovoljenja. Če investitor v tem roku ne zahteva vračila, mu občina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ni dolžna vrniti. Pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču se upošteva že plačan komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

(3) Investitor je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi v primeru, če pride do spremembe gradbenega dovoljenja in je komunalni prispevek po spremembi nižji od komunalnega prispevka, plačanega pred spremembo.

(4) Če investitor plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo, pa mu gradbeno dovoljenje za objekt ni izdano ali mu preneha veljati in objekta ni začel graditi, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču se upošteva že plačan komunalni prispevek za novo komunalno opremo..

(5) Pogoji da investitor objekta ni začel graditi iz prvega in četrtega odstavka tega člena je izpolnjen do začetka gradnje samega objekta, pri čemer se zgolj pripravljala dela na gradbišču za namen vračila komunalnega prispevka ne štejejo za začetek gradnje objekta.

68. člen

V 226. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki se glede na predpise, ki urejajo graditev ne uvršča med stavbe in za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma se ne oskrbuje preko javnega omrežja.«

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

69. člen

V 227. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo do višine 50 odstotkov v primeru prizidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.«.

Četrti odstavek se črta.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Kriteriji za delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo morajo biti enaki na celotnem območju občine.«.

70. člen

V 228. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču.«.

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Kriteriji za delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v obstoječo komunalno opremo morajo biti enaki na celotnem območju občine.«.

71. člen

V 250. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) V zbirki prostorskih aktov se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno s podatki, ki nastanejo v postopkih njihove priprave. Ti podatki so:

- podatki o investitorju, izdelovalcu prostorskega akta, mnenjedajalcu, ... (naziv ali ime in priimek, naslov, EMŠO ali matična številka);
- podatki o prostorskem aktu (digitalna oblika prostorskega akta, identifikacijska številka prostorskega akta, podatki o organu, ki je prostorski akt izdal, vrsta prostorskega akta, datum izdaje, objave in pričetka veljavnosti, podatek o morebitni razveljavitvi, odpravi ali ničnosti prostorskega akta, ...);
- podatki o območju, na katerega se prostorski akt nanaša (številka parcele, številka katastrske občine, občina, ...);
- drugi podatki o prostorskem aktu (mnenja, soglasja drugi podatki in dokumentacija v postopku graditve objektov).«.

Za petim odstavkom se dodajo novi šesti, sedmi in osmi odstavek:

»(6) Za vodenje postopkov na področju prostorskega načrtovanja se zbirka prostorskih aktov lahko povezuje z naslednjimi zbirkami podatkov:

- register prostorskih enot;
- poslovni register Slovenije (za povezovanje evidence se uporablja matična številka);
- centralni register prebivalstva (za povezovanje evidence se uporablja EMŠO);
- zemljiški kataster in kataster stavb (za povezovanje se uporablja identifikacijska oznaka parcele, stavbe ali dela stavbe);
- zemljiška knjiga (za povezovanje se uporablja identifikacijska oznaka parcele, stavbe ali dela stavbe).

(7) Osebni podatki se smejo zbirati in obdelovati le za potrebe vodenja postopkov na področju prostorskega načrtovanja, ki jih določa ta zakon ali drug zakon, ki ureja postopke prostorskega načrtovanja.

(8) Pravico do dostopa do osebnih podatkov iz tega člena ima:

- državni organ za potrebe vodenja postopkov na področju prostorskega načrtovanja,
- oseba, ki nastopa kot investitor, glede podatkov, ki se nanašajo nanjo.«.

72. člen

V 259. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Če se za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja prostorski akt ali njegova sprememba, ali če na tem območju velja državni prostorski načrt ali uredba o varovanem območju, pa občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njima, se to v lokacijski informaciji posebej navede.«.

73. člen

V 260. členu se drugi in tretji odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(2) Če se za zemljišče, na katero se potrdilo nanaša, pripravljajo prostorski akt ali njegove spremembe, ali če na tem območju velja državni prostorski načrt ali uredba o varovanem območju, pa občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njima, je to treba v potrdilu posebej navesti.

(3) Potrdilo o namenski rabi zemljišča izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, da zemljiške parcele znotraj katastrske občine predstavljajo en zahtevek. En zahtevek lahko obsega največ deset posameznih zemljiških parcel.«.

74. člen

V 284. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Naročilo za izvedbo postopka ureditve meje oziroma parcelacije in zahtevo za izvedbo postopka evidentiranja urejene meje oziroma parcelacije lahko vloži investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve.

Prehodne določbe

75. člen

Po uveljavitvi tega zakona ostanejo še naprej v veljavi odloki o programih opremljanja, sprejeti na podlagi ZPNačrt in se uskladijo z določbami tega zakona najkasneje do 1. 5. 2021.

76. člen

Po uveljavitvi tega zakona občinam ob prvih spremembah OPN ne glede na drugo alinejo drugega odstavka 278. člena ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ni treba določiti ureditvenega območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij, morajo pa to določiti najkasneje do 1. januarja 2023.

77. člen

Za namen umeščanja vseh prostorskih ureditev se do zakonske ureditve metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov izvaja ocenjevanje odškodnin v skladu z 295. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

78. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

(natančno pojasnilo vsebine in namena posameznega člena ter posledice in medsebojne povezave rešitev, vsebovanih v členih)

K 1. členu (12. člen: načelo ekonomičnosti postopka)

Načelo ekonomičnosti postopka se dopolnjuje z določbami, po katerih se to načelo ne nanaša samo na pripravo prostorskih aktov, temveč tudi drugih aktov urejanja prostora po tem zakonu, dodaja pa se še določilo o združevanju postopkov oziroma njihovih stopenj. Gre za načelno določbo, ki je povezana oziroma se operacionalizira v novih ali spremenjenih določbah, ki se nanašajo na postopke državnega (dopolnjene določbe 89. člena o sočasni pripravi študije variant in predloga DPN), in občinskega prostorskega načrtovanja (nova možnost enofaznega pridobivanja mnenj na občinske prostorske izvedbene akte po 111. členu, dodatna možnost uporabe kratkega postopka po 124. členu).

K 2. členu (27. člen: širitev ureditvenega območja naselja)

Sprememba in dopolnitev drugega in tretjega odstavka člena omogoča, da se ureditveno območje naselja lahko širi ne zgolj na območje za dolgoročni razvoj naselja, ampak tudi na območja, ki predstavljajo neke vrzeli, zaokrožitve obstoječih pozidanih zemljišč, če komunalna oprema to omogoča in je možen dostop do javne ceste. Zaradi dejstva, da občine še nimajo določenih območij za dolgoročni razvoj (te se bodo določale v strateških aktih, torej v občinskem prostorskem planu ali regionalnem prostorskem planu) in ker postopek njihovega določanja terja izdelavo ustreznih strokovnih podlag, je sedaj dan odpustek v smislu, da lahko občina ob spremembah in dopolnitvah OPN določa za stavbna tudi neka zemljišča, ki se nahajajo ob obstoječem naselju. Ureditev prinaša večjo operativnost pri urejanju prostora.

K 3. členu (31. člen: ohranjanje posamične poselitve)

Člen se v celoti spremeni, saj je vanj prenesena vsebina sedanjega 128. člena ZUreP-2, ki je veljala zgolj za širjenje posamične poselitve s postopki lokacijskih preveritev. Za širjenje posamične poselitve z OPN so namreč veljali pogoji iz 31. člena, za širjenje z lokacijsko preveritvijo pa kumulativno pogoji iz 31. in 128. Člena. Oba načina širjenja ali spreminjanja posamične poselitve sta sedaj izenačena – torej vsebujeta enake pogoje za morebitno odobritev, kar je bolj pravično, zagotavlja enakopravno obravnavo in je ne nazadnje bistveno bolj pregledno.

Poleg tega pa se spreminja tudi vsebinski pogoj glede velikosti možne spremembe posamične poselitve, kot je določena v izvornem obsegu v OPN. Predlagana sprememba omogoča nekoliko večje povečanje (iz največ 600 m² na 1200 m², pri tem pa sprememba lahko predstavlja 50 % določenega izvornega obsega in ne več 20 %). Do povečanja je prišlo zaradi pregleda in analize obstoječih velikosti posamične poselitve (pred ZUreP-2 razpršene poselitve), ki je pokazala veliko raznolikost v velikostih po posameznih območjih v RS, hkrati pa interesi za gradnjo predvsem na kmetijskih zemljiščih izkazujejo potrebo po nekoliko večji absolutni velikosti povečanja – torej ne za eno povprečno gradbeno parcelo, ampak za dve (1200 m²). Takšno povečanje posamične poselitve se namreč izvede po načelu, kdor prvi zaprosi za povečanje izvornega obsega, mu je prej odobreno. Ko je kvota povečanja zapolnjena, preostali pobudniki ne morejo zaprositi več za nova stavbna zemljišča, v kolikor se ne spremeni izvorni obseg posamične poselitve. Povečanje je namreč vezano na celoten obseg posamične poselitve in ne na posamezno zemljiško parcelo na območju posamične poselitve.

K 4. členu (32. člen: načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)

Spremeni se naziv člena in doda določba, da je mogoče druga ureditvena območja razvijati. To pomeni, da je mogoče poleg obstoječih prostorskih ureditev za dejavnosti, za katere ni smotno, da so v naselju, določiti nova zemljišča, ki so srednjeročno ali dolgoročno namenjena

tem dejavnostim. Pri tem še ne pride nujno takoj do spremembe namenske rabe prostora, gre zgolj za neke vrste prostorski režim, da je med nosilci urejanja prostora to območje dogovorjeno kot območje za te specifične vrste prostorskih ureditev.

K 5. členu (36. člen: določanje prostorskih izvedbenih pogojev)

36. člen ZUreP-2 ureja področje prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer v prvem odstavku določa, glede katerih vsebin se ti v prostorskih aktih določajo. Dosedanja zadnja alineja tega določila določa, da se prostorski izvedbeni pogoji lahko določajo tudi »glede drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji«. Glede na dopolnitev namena in vsebine državnega prostorskega načrta (ki so predmet tega zakona) je treba dopustiti, da se lahko prostorski izvedbeni pogoji določijo »glede drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za graditev objektov«, kar v skladu z definicijo »graditve objektov« iz GZ pomeni tudi pogoje za izvajanje vzdrževanja objektov oziroma vzdrževalnih del v javno korist.

K 6. členu (39. člen: nosilci urejanja prostora):

Pojem »prostorski razvoj« je primernejši za opis področja oziroma pristojnosti nosilca urejanja prostora, kot pa zgolj »prostor«, kar izhaja tudi iz pojmov, kot so opredeljeni v 3. členu zakona. Ministrstvo ni pristojno za prostor, saj bi to pomenilo pristojnost za celoten fizični prostor Republike Slovenije, temveč je pristojno za prostorski razvoj.

K 7. členu (40. člen: ministrstvo)

Člen se spremeni zaradi več redakcijskih popravkov in odpravlja ponavljanja. Ministrstvo ima pri urejanju prostora več vlog. Prva je vloga nosilca urejanja prostora v postopkih priprave prostorskih aktov. V tej vlogi skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora. Pri tem so bile črtane prvotne alineje, ki so naštevale določena državna pravila urejanja prostora, saj že pojem »državna pravila urejanja prostora« zaobjame vsa pravila, ki so določena v zakonu kot temeljna pravila, ter pravila urejanja prostora, ki bodo sprejeta v obliki posameznih uredb kot državni prostorski red. Naštevane posameznih pravil je vnašalo samo nejasnost, kakšen status imajo sedaj posebej izpostavljena pravila (npr. racionalna raba prostora).

Kot drugo ministrstvo zagotavlja strokovno pomoč in spremlja postopke priprave prostorskih aktov, ki jih pripravljajo občine ali razvojne regije. Pri tem gre za nalogo ministrstva, ki ni vloga tipičnega nosilca urejanja prostora, ampak je na nek način nad-resorska vloga, saj ministrstvo deloma že vnaprej svetuje in nadzira postopke priprave prostorskih aktov. Iz istega razloga tudi preverja tehnično ustreznost gradiv, ki mora biti zagotovljena, da se lahko gradiva, ki nastanejo v postopkih priprave prostorskih aktov, tudi ustrezno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

Poleg navedenega ministrstvo nastopa kot udeleženec pri državnem prostorskem načrtovanju (kot pripravljavec državnih prostorskih izvedbenih aktov, poleg tega vodi postopek izdaje celovitega dovoljenja za prostorske ureditve državnega pomena).

K 8. členu (45. člen: nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)

Člen se spremeni zaradi uskladitve z Zakonom o nevladnih organizacijah, ki je bil sprejet po sprejemu ZUreP-2. Zakon o nevladnih organizacijah je namreč že določil splošne pogoje za pridobitev statusa nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu (da gre za neodvisno delovanje v trajanju najmanj dve leti, itd.). Ta vsebina se iz člena črta, saj bi šlo za ponavljanje. Člen tako opredeljuje zgolj status nevladne organizacije na področju urejanja prostora in napotuje na uporabo drugih členov ZUreP-2, ki določajo postopkovne pravice za takšne nevladne organizacije (58. člen ZUreP-2). Že po samem Zakonu o nevladnih organizacijah je

predviden sprejem posebnega pravilnika, ki bi določal pomembnejše dosežke nevladne organizacije, katere je potrebno izkazati za pridobitev statusa. Zaradi tega se črta tudi izvršilna klavzula ZUreP-2, da bo minister predpisal pogoje in merila za pridobitev in vzdrževanje statusa.

K 9. členu (48. člen: vrste prostorskih aktov)

Med prostorske izvedbene akte se umesti tudi odlok o lokacijski preveritvi. Prej je se je v postopku lokacijske preveritve izdal sklep občinskega sveta, čeprav je šlo za postopek prostorskega načrtovanja, ki pa se je vodil na pobudo posameznika. Zaradi težav v praksi, ko so se kljub očitnim elementom prostorskega načrtovanja (sodelovanje javnosti, sprejem na občinskem svetu, objava v uradnem glasilu) v postopku začeli uporabljati elementi splošnega upravnega postopka (vročanja, sodelovanje strank in stranskih udeležencev), so sedaj predlagane spremembe, ki odpravljajo dvome glede pravne narave tega akta. Lokacijska preveritev je splošni pravni akt občine, ki se sicer vodi na podlagi pobude posameznika (podobno kot OPPN) vendar predstavlja prostorsko načrtovanje občine na svojem območju.

V člen se vstavi nov tretji odstavek, ki predstavlja prestavitev določbe 123. člena ZUreP-2. Določba namreč velja za vse vrste prostorskih aktov, in ne zgolj za občinske prostorske akte, kakor bi šlo sklepati zaradi naziva in umeščenosti člena v sedanjo strukturo ZUreP-2 (poglavje »spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov«).

K 10. členu (50. člen: prostorske ureditve)

V drugi alineji 7. točke drugega odstavka tega člena se črta beseda »plavajoči«, tako da med prostorske ureditve lokalnega pomena spadajo tudi navadni in ne zgolj plavajoči pomoli, ki so manjši od 50 m dolžine in 100 m² površine.

K 11. členu (52. člen: spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta)

V členu se kot spremljajoče gradivo črta izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, saj je ta nepotreben in po vsebini že zajet v obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta. Poleg tega se kot spremljajoče gradivo doda elaborat ekonomike, ki ni več obvezna strokovna podlaga, ampak je spremljajoče gradivo.

K 12. členu (53. člen: elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja)

V prvem odstavku se besedilo spremeni tako, da je jasno, da se pravilo nanaša na ve občinske prostorske izvedbene akte, ne samo OPN in OPPN (manjkal je odlok o urejanju podobe naselij in krajine, po novi ureditvi pa tudi lokacijska preveritev).

Ker pa je lokacijska preveritev nekoliko specifična in nima enakega postopka priprave kot ostali občinski prostorski izvedbeni akti, se dodaja nov četrti odstavek, ki preveritev tehnične ustreznosti elaborata in dodelitev identifikacijske številke ne veže na začetek njene priprave, temveč jo združi s pripravo oziroma izdajo vsebinskega mnenja, ki ga Ministrstvo poda na elaborat na podlagi 131. člena zakona. Tako se zagotovi tehnična ustreznost elaborata in njegova identifikacija v PIS, ne bremeni pa se postopka, ki je sicer zamišljen kot enostavnejši od OPN in OPPN).

K 13. členu (58. člen: sodno varstvo)

V šestem odstavku se beseda »izvršitev« nadomesti z besedo »pravnomočnost«. Sprememba je nujna, ker sodišče ne more odpraviti pravnomočne odločbe. Zaradi tega vložena tožba zadrži pravnomočnost posamičnega upravnega akta (npr. gradbenega dovoljenja) in ne šele njegove izvršitve.

K 14. členu (naslov 2. poglavja):

Sprememba naslova poglavja je potrebna zaradi vsebinskih sprememb v njem, saj se elaborat ekonomike ne šteje kot obvezna strokovna podlaga, temveč kot spremljajoče gradivo prostorskega akta (glej 9. in 12. člen).

K 15. členu (62. člen: obvezne strokovne podlage)

Črta se sedmi odstavek tega člena, ki določa elaborat ekonomike kot obvezno strokovno podlago za OPN in OPPN. Elaborat ekonomike je s spremembami zamišljen kot spremljajoče gradivo OPN in OPPN. Strokovne podlage so namreč pripravljene pred samim prostorskim aktom oz. služijo kot vsebinsko izhodišče za pripravo prostorskih aktov, elaborat ekonomike pa naj bi že povzel predlagane rešitve iz prostorskih aktov in jih ekonomsko ovrednotil. S tem se že po svoji naravi razlikuje od drugih strokovnih podlag, zaradi česar ima bolj naravo spremljajočega gradiva prostorskih aktov.

K 16. členu (65. člen: elaborat ekonomike)

V členu se doda prvi odstavek, ki podrobneje določa kaj je namen elaborata ekonomike. Prvi odstavek postane drugi odstavek, njegova vsebina se spremeni tako, da je bolj jasno opredeljeno, da elaborat ekonomike ni načrtovalski dokument, ampak zgolj povzema rešitve iz prostorskega akta. Drugi odstavek postane tretji odstavek. Elaborat ekonomike ni več strokovna podlaga za pripravo temveč spremljajoče gradivo prostorskega akta, zato se črta prvi stavek drugega odstavka, saj se elaborat ne pripravlja več v vseh fazah OPN ali OPPN ampak le za namen obravnav na občinskem svetu. Tretji, četrti in peti odstavek se ustrezno preštevilčijo.

K 17. členu (70. člen: namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)

Me zasnove ureditev, ki morajo biti usklajene in določene v regionalnem prostorskem planu, se dodajo tudi prednostna območja za razvoj turizma, saj gre za tipično ureditev, ki terja regionalni planski pristop.

K 18. členu (72. člen: pripravljavec regionalnega prostorskega plana)

Širi se pogoj za pripravljavca regionalnega prostorskega plana, tako da v tej vlogi lahko nastopajo tudi pravne osebe v večinski javni lasti, ki opravljajo dejavnosti na področju urejanja prostora, kar omogoča tudi ustanavljanje in delovanje regionalnih ali pa medobčinskih javnih zavodov v ta namen, kar je vse del politike spodbujanja čim več med/nad-občinskega delovanja na področju urejanja prostora, kar je še posebnega pomena ravno pri regionalni ravni urejanja prostora, kjer se institucionalni manko nadomešča s takim pristopom.

K 19. členu (73. člen: priprava n sprejetje regionalnega prostorskega plana)

V petem odstavku se poleg soglasja vlade zahteva tudi soglasje sveta regije, saj je glede na dejstvo, da se v tem planu uskladijo zasnove tako državnih kot občinskih prostorskih ureditev, smiselno in potrebno, da je poleg soglasja vlade z državne ravni, podano tudi soglasje z občinske ravni.

Dodatno se z novim šestim odstavkom omogoča, da se v primeru ustanovljene zveze občin regionalni plan sprejme po njenih organih. S tem se ob odsotnosti institucionalne regionalne ravni širi načine, po katerih je moč priti do regionalnega prostorskega plana.

K 20. členu (78. člen: namen državnega prostorskega načrtovanja)

78. člen ZUreP-2 določa namen državnega prostorskega načrtovanja, in sicer v drugem odstavku določa, s kakšnimi postopki se to izvaja. Dosedanja prva alineja tega odstavka določa, da državno prostorsko načrtovanje poteka »s postopkom priprave in sprejetjem državnega prostorskega načrta, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev...«. S tem členom se namen priprave in sprejetja državnega prostorskega načrta (DPN) širi, in sicer DPN ni le podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj (v skladu z GZ), ampak tudi izvajanje drugih posegov, ki morda ne potrebujejo gradbenega

dovoljenja. Zato mora biti DPN podlaga tudi za izvedbo vseh posegov, ki jih določa okvir definicije »graditev objektov« (v skladu z GZ) – torej tudi za vzdrževanje objektov oziroma izvajanje vzdrževalnih del v javno korist, za izvedbo katerih ni vedno treba pridobiti gradbenega dovoljenja, ne glede na to pa tudi ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi izvedbenimi akti (5. člen GZ).

V člen se doda nov četrti odstavek, ki pomeni predstavitev vsebine iz tretjega odstavka 93. člena ZUreP-2 na bolj ustrezno mesto. Določba o racionalni izvedbi postopka, ki ne ponavlja že izvedenih dejanj, namreč velja tako za postopek priprave DPN kot tudi za združen postopek načrtovanja in dovoljevanja, kamor je bila umeščena v sedanji dikciji. Sprememba je nujna, da bo lahko državno prostorsko načrtovanje v celoti potekalo v skladu z načelom ekonomičnosti.

K 21. členu (79. člen: vsebina državnega prostorskega načrtovanja)

Glede na dopolnitev namena državnega prostorskega načrta (DPN) je treba dopolniti tudi njegovo vsebino. Dosedanji osnovni namen uredbe o DPN je namreč določitev načrtovane prostorske ureditve, območja DPN, prostorskih izvedbenih pogojev za projektiranje v tem območju in usmeritev za določitev namenske rabe prostora v OPN. S tem zakonom pa se ta inštrument lahko nameni tudi varovanju območja izvedenih prostorskih ureditev državnega pomena. Te uredbe lahko nadomestijo uredbe o DPN, sprejete v skladu z ZUreP-2 in uredbe, ki so bile za izvedbo prostorskih ureditev državnega pomena sprejete v skladu s prej veljavnimi prostorskimi predpisi (ZUNDPP, ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP). Ker so uredbe o DPN primarno namenjene izvedbi načrtovanih prostorskih ureditev, niso nujno tudi ustrezna oblika varovanja oziroma upravljanja teh ureditev, ko so te enkrat zgrajene, saj ne omogočajo nujno tudi vzdrževanja oziroma vzdrževalnih del v javno korist za te ureditve/objekte. Poleg tega so območja DPN, namenjena izvedbi, praviloma bistveno večja, posledično pa se ta odlikajo v občinskih prostorskih izvedbenih aktih. Ko pa je prostorska ureditev izvedena, je smiselno ta območja zmanjšati – prilagoditi izvedenemu stanju, z njimi pa (na nivoju države) omogočiti tudi vzdrževanje takih ureditev (ne pa tudi izvedbo novih!). Ker te (praviloma linijske) ureditve potekajo preko velikega števila občin, pa je za državo tudi neracionalno, da bi prostorsko urejanje za te namene prepuščala velikemu številu občin. Zato uredba o DPN lahko določa tudi druge vsebine, in sicer območje izvedene prostorske ureditve državnega pomena in pogoje za vzdrževanje te ureditve v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist. Ker naj bi taka uredba tudi zmanjšala območje, in ker bodo nato občine lahko prostorsko urejale tudi preostanke prejšnjih območij, je smiselno, da vlada določi tudi usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč v občinskih prostorskih izvedbenih aktih – torej izven območja nove uredbe o DPN (a še vedno znotraj prejšnjega območja DPN), in s tem občanom omogoči hitrejši prenos vsebin v njihove prostorske izvedbene akte (OPN)...

K 22. členu (82. člen: načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena)

V četrtem odstavku se doda vsebina, ki bo podlaga za podrobnejšo določitev podatkov, ki jih vlada od občin potrebuje, da lahko ugotovi, ali državni prostorski načrt (DPN), uredba o najustreznejši varianti ali uredba o varovanem območju v določenem delu ali v celoti preneha veljati. Določbe 82. člena v skladu s četrnim odstavkom 266. člena ZUreP-2 veljajo tudi za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena na območju državnih prostorskih aktov, ki so bili sprejeti v skladu s prej veljavnimi prostorskimi predpisi (ZUNDPP, ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP).

K 23. členu (85. člen: analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

Drugi odstavek 85. člena se spremeni tako, da bolje definira vsebino načrta sodelovanja javnosti.

K 24. členu (89. člen: priprava predloga DPN)

Doda se nov tretji odstavek, ki določa možnost združevanja dejanj v postopku priprave državnega prostorskega načrta (DPN), če je bila v študiji variant obravnavana le ena varianta ali če nastopijo druge okoliščine. Kadar študija variant obravnava samo eno varianto (ker je izvedljiva samo ena) je za to varianto lahko hkrati izdelan tudi že predlog DPN in je smotno, da se objavi študije variant in predloga DPN združita, prav tako pa se združi tudi pridobivanje mnenj k obema gradivoma. Če pa kljub temu, da je v študiji variant obravnavanih več variant, in da je glede na obseg študije variant oziroma predloga DPN ali zaradi podrobnosti njune obdelave ipd. smiselno, da se za predlog najustreznejše variante hkrati že izdelata tudi predlog DPN, se lahko združitev teh stopenj postopka izvede tudi v drugih primerih. Vendar je to možno le pod pogoji, da združitev ne onemogoči vsebinske obravnave načrtovanih prostorskih ureditev (torej tudi obravnave ostalih variant, ki posledično lahko povzroči vračanje v postopku, če se izkaže za ustrežnejšo druga varianta, kot tista, za katero je že izdelan predlog DPN) ter da se ne omejijo možnosti nosilcev urejanja prostora ali javnosti za sodelovanje v postopku (npr. možnost morajo imeti, da dajejo mnenja in pripombe na obe gradivi). Določeno tudi je, da se združitev stopenj postopka ter vse aktivnosti v zvezi s tem (pravočasno) opredelijo v načrtu sodelovanja javnosti iz 85. člena ZUreP-2, ki predvideva, da se (tudi) ta načrt spremlja glede na opravljene dejavnosti in dopolnjuje ter sproti objavlja v prostorskem informacijskem sistemu.

Glede na dodan nov odstavek, se obstoječi ustrezno preštevilčijo (tretji, četrti, peti, šesti, sedmi in osmi odstavek postanejo četrti, peti, šesti, sedmi, osmi in deveti odstavek).

K 25. členu (91. člen: prenehanje veljavnosti DPN)

S spremembo 91. člena se v prvem odstavku najprej določajo pogoji za prenehanje veljavnosti državnega prostorskega načrta (DPN), in sicer, da mora prostorska ureditev državnega pomena služiti svojemu namenu, da zaradi prenehanja veljavnosti ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev (načrtovanih s tem DPN), ter da mora biti njegovo območje obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu z ZUreP-2. Ta odstavek tudi določa, da lahko DPN preneha veljati v celoti ali pa le na delu svojega prejšnjega/osnovnega območja – slednje predvsem takrat, ko je namen sprejeti nov DPN, ki bo omogočal varovanje območja izvedenih prostorskih ureditev državnega pomena ter vzdrževanje oziroma vzdrževalna dela v javno korist za te ureditve/objekte. Vsebino takega DPN določa drugi odstavek, (kratek) postopek priprave pa tretji odstavek. Te določbe v skladu s četrnim odstavkom 266. člena ZUreP-2 veljajo tudi za prenehanje veljavnosti državnih prostorskih aktov, ki so bili sprejeti v skladu s prej veljavnimi prostorskimi predpisi (ZUNDPP, ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP).

K 26. členu (93. člen: postopek izbora najustreznejše variante)

V tretjem odstavku se črta prva poved, ki se prestavi v 78. člen na bolj ustrezno mesto, tako da določba zajame tudi primere postopka priprave DPN in ne zgolj združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja.

K 27. členu (94. člen: sprejetje uredbe o najustreznejši varianti)

V tretjem odstavku je sprememba redakcijske narave.

V sedmem odstavku se doda določba, da se za kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti smiselno uporabljajo določbe 92. člena ZUreP-2, za prenehanje veljavnosti uredbe o najustreznejši varianti pa določbe tretjega odstavka 91. člena ZUreP-2. S tem se odpravlja pomanjkljivost sedanje ureditve, ki ni vsebovala določbe za tovrstne primere.

K 28. členu (104. člen: sprejetje uredbe o varovanem območju)

Sprememba besedila tretjega odstavka 104. člena je potrebna, ker ni usklajena s podobnimi besedili, ki urejajo uporabo občinskih prostorskih izvedbenih aktov do njihove ustrezne

spremembe in način njihove uskladitve. S tem se odpravlja pomanjkljivost sedanje ureditve, ki je glede tega vsebovala drugačne določbe.

K 29. členu (105. člen: gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)

V tretjem odstavku se doda alineja, da je izkazovanje pravice graditi možno tudi na podlagi notarsko overjene pogodbe in zemljiškoknjžnega dovolila o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne pravice. V praksi se je glede vpisov, predvsem glede služnostne pravice (npr. pri daljnovodih, plinovodih) izkazalo, da zemljiška knjiga zavrne vpis služnostne pravice, kadar je več solastnikov zemljišč, pa ni mogoče z vsemi skleniti pogodbe (npr. ker za enega od solastnikov še teče dedovanje ali razlastitveni postopek).

Spremeni se deveti odstavek tega člena tako, da določa uporabo določb tretjega in petega odstavka tega člena v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, ter ne celotnega člena. Prvotni zapis omogoča različna tolmačenja, ki so sedaj z bolj natančnim sklicem odpravljena. Ta določba v skladu s četrtem odstavkom 266. člena ZUreP-2 velja tudi za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se izda na podlagi državnih prostorskih aktov, sprejetih v skladu s prej veljavnimi prostorskimi predpisi (ZUNDPP, ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP). Poleg tega se v devetem odstavku doda tudi možnost, da se določbe uporabljajo ne samo v primerih državnega prostorskega načrtovanja, ampak tudi, ko gre za objekte državnega pomena, ki jih lahko načrtujejo občine v OPN ali OPPN. Torej bi olajšava glede izkazovanja pravice graditi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja veljala za vse prostorske ureditve državnega pomena (npr. plinovodi, ceste, železnice), ne glede na to, kdo jih načrtuje (država ali občina).

K 30. členu (108. člen: izhodišča za pripravo OPN)

Spremeni se tretja alineja prvega odstavka tega člena tako, da ne določa več potrebnih investicij v komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ampak zgolj določi to infrastrukturo. Razlika je v kvaliteti informacij, saj ocena investicij (zneski) v fazi izhodišč za pripravo OPN še ni znana, je pa smiselno določiti vrsto komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture, ki jo je treba načrtovati v OPN.

K 31. členu (111. člen: osnutek OPN)

Doda se nov enajsti odstavek, ki omogoča občinam, da v postopku priprave OPN, OPPN in odloka o urejanju podobe naselij in krajine pridobivajo dvojnih mnenj nosilcev urejanja prostora, ampak se mnenje pridobi zgolj enkrat. To pomeni racionalizacijo postopkov, vendar zgolj v primeru, da se v postopku ne izvaja celovita presoja vplivov na okolje.

K 32. členu (113. člen: razkritje morebitnega nasprotja interesov)

V četrti alineji tretjega odstavka se doda besedilo, ki bolj jasno določa, katere osebe morajo podati izjavo, s katero razkrijejo morebiten konflikt interesov pri pripravi OPN. Dopolnitev je potrebna, saj sicer ni razvidna razlika med tretjo alinejo istega odstavka.

K 33. členu (115. člen: potrditev predloga in sprejem OPN)

Spremeni se sklic v prvem odstavku, ki je napačen, saj 126. člen ZUreP-2 ureja posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora v OPN (in ne 127. člen ZUreP-2).

Doda se nov drugi odstavek, ki določa, da se določbe o posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora uporabljajo samo za tiste občine, kjer je zemljiški kataster že lokacijsko urejen. Obveznost posodobitve je tako vezana zgolj na občine, ki že imajo za celotno svoje območje opravljeno lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra – za druge pa to ne velja. Gre za olajšavo glede na sedanjo dikcijo člena, da se občinam ne naloži preveč nalog v fazi, ko to še ne bi imelo pravega smisla.

K 34. členu (117. člen: vsebina OPPN)

Spremeni se četrta alineja prvega odstavka tako, da bolj jasno predpisuje vsebino OPPN glede gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba zagotoviti. Namreč določiti je treba ne samo pogoje glede gradnje in priključevanja, temveč samo infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi.

V členu se črta sedanji tretji odstavek. Vplivi in povezave s sosednjimi območji se prikažejo v prikazu stanja prostora, ki je spremljajoče gradivo. Torej ni potrebe po dodatni karti v samem OPPN. S tem se OPPN razbremeni nepotrebne vsebine.

V sedmem odstavku (po spremembah šestem odstavku) se spremeni sklic, da se spremembe namenske rabe prostora, ki so nastale z OPPN, vnesejo v OPN po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN. Sedanja ureditev je predpisovala uporabo določb o reviziji postopka, ki so bile del prej veljavnega Zakona o prostorskem načrtovanju, z ZUreP-2 pa je bila ta vsebina črtana oziroma smiselno spremenjena v »kratek postopek sprememb in dopolnitev«.

K 35. členu (123. člen: spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta)

Člen se črta. Njegova vsebina je prestavljena v 48. člen, da se nanaša na vse prostorske akte in zgolj na občinske prostorske akte.

K 36. členu (124. člen: kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)

Šesta alineja prvega odstavka se spremeni tako, da se kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN uporablja tudi zaradi uskladitev z uredbami o varovanem območju (in ne celovitem dovoljenju, kot je določeno sedaj). Uredba o varovanem območju je namreč prostorski akt, ki daje usmeritve za določanje namenske rabe prostora v OPN. Celovito dovoljenje tega ne vsebuje, saj gre za posamično upravno odločbo.

Poleg tega se v prvi odstavek doda nova alineja, da se kratek postopek lahko uporablja tudi za primera prevzema ali razveljavitve veljavne izvedbene regulacije prostora zaradi spremembe meje občine po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. V tem primeru namreč ne gre za vsebinsko novo prostorsko načrtovanje, temveč se občina zgolj sprejme odločitev, da se za območje, ki ji pripade po spremembi občinskih mej, uporablja izvedbena regulacija prostora, ki je bila že prej določena na tem območju s strani občine, del katere je bilo to območje prej, analogno pa velja za prilagoditev v obratni smeri, ko določeno območje več ne sodi v občino in mora ta temu ustrezno prilagoditi svoje prostorske akte.

K 37. členu (127. člen: namen lokacijske preveritve)

Člen se spremeni tako, da se dosedanjim trem namenom lokacijske preveritve doda še četrti namen, in sicer lokacijsko preveritev za namen legalizacije. Razloga za nov namen lokacijske preveritve sta dva. Prvi je ta, da Gradbeni zakon določa uporabo lokacijske preveritve za legalizacijo na kmetijskih zemljiščih z boniteto nižjo od 40., pri čemer pa ne ureja nobenih drugih (materialnih in postopkovnih) vidikov take lokacijske preveritve, ta podnormiranost pa je v praksi privedla do težav. Drugi razlog pa je ta, da je po sedanji ureditvi lokacijske preveritev zamišljena izključno za realizacijo bodočih investicijskih namer, ne pa kot način sanacije t.i. črnih gradenj, torej obstoječih objektov, bodisi z vidika določanja stavbnih zemljišč, bodisi z vidika prostorskih izvedbenih pogojev. Ne gre torej samo za vprašanje legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih z boniteto pod 40, temveč za možnost izvedbe lokacijske preveritve tudi v drugih primerih, ko na podlagi sedanjih prostorskih aktov ali pa prostorskih aktov, ki so veljali v času gradnje, legalizacije ni moč doseči.

Pri tem je pomembno tudi, da so vsi štirje nameni lokacijske preveritve opcijski – torej občina ima v okviru svoje izvirne pristojnosti urejanja prostora na svojem območju diskrecijsko pravico, da se sama odloči, ali bo ob izpolnjevanju pogojev za dotičen tip lokacijske preveritve le-to

odobrila ali ne. Diskrecija je omejena s cilji prostorskega razvoja v občini in mora temeljiti na objektivnih kriterijih, ki se v postopku utemeljijo in pojasnijo.

Poleg tega je dodan nov drugi odstavek, da se lokacijska preveritev lahko izvede tudi v območju veljavnosti državnih prostorskih načrtov in uredb o varovanem območju, če je bilo pred odločanjem o lokacijski preveritvi pridobljeno soglasje s strani Vlade RS. Določba predstavlja nadgradnjo sedanjega četrtega odstavka 130. člena, ki je takšen postopek omogočal za namene začasne rabe prostora. S spremembo bi ta možnost bila odprta za vse štiri namene lokacijske preveritve, kar bi omogočalo večjo prilagodljivost v prostoru.

K 38. členu (128. člen: določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

Spremeni se naziv in vsebina člena, saj je vsebina sedaj veljavnega 128. člena prenesena v 31. člen, ki ureja ohranjanje posamične poselitve. Pogoji za ohranjanje posamične poselitve ter s tem tudi za preoblikovanje obstoječih ali določanje novih stavbnih zemljišč posamične poselitve bi bili na ta način enaki ne glede na to, s kakšnim prostorskim aktom so sprejeti (OPN ali lokacijska preveritev). Iz tega razloga se iz 128. člena črtajo vsebinski pogoji za takšno lokacijsko preveritev (sedanji prvi in drugi odstavek tega člena). Člen vsebuje napotilo na uporabo pogojev iz 31. člena ZUreP-2 ter morebitnih dodatnih pogojev, če jih občina predpiše v OPN.

K 39. členu (130. člen: omogočanje začasne rabe prostora)

Črta se četrti odstavek tega člena, saj je vsebina smiselno prenesena v nov drugi odstavek 127. člena.

K 40. členu (nov 130.a člen: omogočanje legalizacije na kmetijskih zemljiščih)

Za 130. členom se doda nov 130.a člen, ki določa pogoje za izvedbo lokacijske preveritve za namen legalizacije. Kot pojasnjeno pri obrazložitvi 37. člena tega zakona, je tovrstna lokacijska preveritev potrebna že zaradi določb 116. člena Gradbenega zakona, ki pri legalizaciji objektov na kmetijskih zemljiščih z boniteto, nižjo od 40, napotuje na lokacijsko preveritev. Vendar pa pričujoča lokacijska preveritev ni namenjena samo tovrstni legalizaciji, ampak vsem primerom, kjer je za potrebe legalizacije možno prilagoditi oziroma vzpostaviti ustrezno izvedbeno regulacijo prostora. Dejstvo je, da je v primeru legalizacije po 114. do 116. členu Gradbenega zakona še vedno treba izkazati skladnost s prostorskimi akti, bodisi tistimi, ki so veljali v času gradnje, bodisi tistimi, ki veljajo danes. Za nekatere gradnje pa tudi takega pogoja ni moč izpolniti, ne da bi to terjalo spremembo prostorskega izvedbenega akta (kadar je ta seveda sploh dopustna oziroma možna). Glede na to, da je lokacijska preveritev zamišljena kot način, kako za manjše, individualne potrebe v prostoru spremeniti prostorski izvedbeni akt, ne da bi to terjalo njegovo redno spremembo, je smiselno, da se jo uporabi tudi za takšen namen, kar pa do sedaj ni bilo možno. V odvisnosti od tega, kateri element izvedbene regulacije prostora je potrebno spremeniti, da bo zagotovljena skladnost nelegalnih objektov, neskladnih objektov oziroma njihove neskladne uporabe, ta lokacijska preveritev ponuja ustrezen nabor instrumentov. Pri tem je treba poudariti, da ne gre za avtomatizem, temveč se občina o uporabi take lokacijske preveritve (kot tudi vsake druge iz 127. člena zakona) odloča prosto, zanjo pa morajo biti izpolnjeni določeni pogoji. Namen teh rešitev namreč ni v avtomatični oziroma zagotovljeni legalizaciji vseh črnih gradenj, temveč v omogočanju legalizacije tam, kjer ta ni na škodo javnemu interesu, kar je treba preverjati od primera do primera. To se še posebej poudarja v drugem odstavku pričujočega člena, izhaja pa tudi iz tretjega in petega odstavka, ki urejata način, kako se določi stavbno zemljišče kadar je to potrebno) in kako se določijo prostorski izvedbeni pogoji za sanacijo. Za razliko od ostalih namenov lokacijske preveritve se namreč pri tej poudarja tudi sanacijski vidik, saj ni namenjena zgolj novim investicijskim nameram, za katere se vnaprej pripravi izvedbena regulacija prostora, temveč se ureja stanje za nazaj, kar pomeni, da bodo v določenih primerih potrebne tudi sanacijske prilagoditve objektov. Namen lokacijske preveritve za legalizacijo namreč ni v zagotovitvi pravne podlage,

ki bo ustrezala oziroma odražala obstoječe, dejansko stanje objekta, temveč tudi prilagoditvi objekta na takšen način, da bo ustrezal novo določenim pravnim podlagam, da bo možno zagotoviti njegovo sprejemljivost v prostoru

K 41. členu (131. člen: postopek lokacijske preveritve)

Člen je spremenjen in dopolnjen na podlagi izkušenj, ki so jih občine in nosilci urejanja prostora dobili v praksi od uveljavitve ZUreP-2 (1. 6. 2018) dalje.

V prvem odstavku je določeno, da se lokacijska preveritev začne na pobudo posameznika, ki bi glede določene nepremičnine želel sprožiti postopek lokacijske preveritve za enega od štirih namenov. Ta posameznik ni nujno tudi lastnik zadevne nepremičnine. Gre za pobudnika, ki je verjetno bodoči investitor gradnje ali začasne rabe na nepremičnini. Če bo za svojo investicijo potreboval gradbeno dovoljenje, si bo pred tem moral zagotoviti pravico graditi. Lokacijska preveritev je prostorski akt, torej splošni pravni akt, zato izkazovanje pravice graditi za začetek postopka priprave tega akta ni potrebno. Postopek se začne smiselno enako kot v nekaterih primerih postopek priprave OPPN.

V četrtem odstavku je izrecno navedeno, da elaborat lokacijske preveritve pregleda občinski urbanist, saj občina za to nalogo potrebuje ustrezno strokovno usposobljeno osebo. Še najbolje je, če gre za osebo, ki je zaposlena na občini in tudi sicer tolmači občinske prostorske akte za namene podaje mnenja o skladnosti s prostorskimi akti pri izdaji gradbenega dovoljenja. Poleg tega je v odstavku podaljšani rok za obravnavo pobude in pregled elaborata iz 60 na 90 dni. Občine so namreč podale pripombe, da je sedanji rok prekratek za pregled elaborata, pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora, javno razgrnitev ter obravnavo na občinskem svetu. Vsekakor naj bi postopek ostal hiter in učinkovit, kar bo mogoče kljub podaljšanju roka na 90 dni. Ker se lokacijska preveritev sprejme z odlokom (in ne več sklepom) je sedaj povsem jasno, da gre za prostorski akt, ki se sprejme kot predpis občine, čeprav določa zelo podrobno prostorsko izvedbeno regulacijo. Ker po svojih posledicah ni vezan na posameznika in pobudnik z njim ne pridobi nikakršne pravice, ga je možno izpodbijati tako kot druge prostorske akte v skladu z 58. členom ZUreP-2. Torej odlok o lokacijski preveritvi vzpostavi zgolj pravno podlago, ki bo služila pridobivanju pravic (npr. pravice do gradnje objekta v konkretnih upravnih postopkih izdaje gradbenega dovoljenja).

V petem odstavku je na novo določen rok za podajo mnenja nosilca urejanja prostora (30 dni). Občine so namreč podale pripombe, da bi rok moral biti določen v skladu z načelom ekonomičnosti postopka. Glede na dejstvo, da je tudi v postopki priprave OPN in OPPN ta rok 30 dni, je bil za nosilce urejanja prostora določen enak rok tudi za postopek lokacijske preveritve. Odstavek ima tudi spremenjeno dikcijo, glede česa podajo nosilci urejanja prostora svoje mnenje – ne glede na ustreznost elaborata lokacijske preveritve, ampak je sedaj bolj jasno določeno, da se mnenje poda glede izpolnjevanja pogojev za lokacijsko preveritev. Sprememba odpravlja različna tolmačenja, ki bi bila možna glede na sedanjo določbo. Glede faze podajanja mnenj nosilcev urejanja prostora, konkretno ministrstva, pristojnega za prostor, je treba biti pozoren tudi na spremenjene določbe 53. člena (glej 12. člen tega zakona in obrazložitev).

V šestem odstavku je dodano besedilo, kaj vsebuje odlok v novem četrtem primeru lokacijske preveritve zaradi legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču.

Doda se nov sedmi odstavek, da vsebuje odlok tudi obrazložitev in utemeljitev kot spremljajoče gradivo prostorskega akta, ki je sicer določeno v 52. členu ZUreP-2. Drugo spremljajoče gradivo v primerih lokacijskih preveritev ni potrebno.

V sedmem odstavku (po spremembi osmi odstavek) se popravi dikcija glede javne objave in javne razgrnitve. Dodana je določba, da je treba o javni objavi pisno obvestiti lastnika zadevnega zemljišča, za katerega se predlaga lokacijska preveritev. Sedanja dikcija namreč to obveznost določa zgolj v razmerju do lastnikov sosednjih zemljišč in ne upošteva možnosti, da pobudnik lokacijske preveritve ne bo hkrati tudi lastnik nepremičnine. S spremembo se uresničuje pravica do obveščeniosti glede pravnega stanja lastne nepremičnine, ki je sicer v drugih postopkih priprave prostorskih aktov uresničena zgolj preko objave predpisa v uradnem glasilu, vendar pa je zaradi konkretnosti investicijske pobude v teh primerih to korektno.

V osmem odstavku (po spremembi deveti odstavek) se besedna zveza »sklep o lokacijski preveritvi« zamenja z besedno zvezo »odlok o lokacijski preveritvi«. Lokacijska preveritev je namreč prostorski akt (predpis), zaradi česar njeno poimenovanje kot sklep (torej posamični akt) ni bilo ustrezno in je v praksi prinašalo različna tolmačenja, ali je v postopku treba upoštevati pravila splošnega upravnega postopka ali ne. Predlagana sprememba te nejasnosti odpravlja – lokacijska preveritev se sprejme z odlokom. Gre za prostorski akt, v katerem nastopa splošna javnost s svojimi pripombami, ni pa strank v postopku in ne gre za upravno zadevo, saj se ne odloča o pravici ali obveznosti posameznika.

Črta se deveti odstavek, ki je povezoval postopek lokacijske preveritve s postopkom predodločbe ali izdaje gradbenega dovoljenja. Zaradi narave lokacijske preveritve (splošen pravni akt) povezovanje z individualnimi upravnimi postopki ni smiselno, čeprav gre za zelo specifično izvedbeno regulacijo prostora.

K 42. členu (132. člen: stroški lokacijske preveritve)

V drugem odstavku se besedilo »sklepa o lokacijski preveritvi« zamenja z besedilom »odloka o lokacijski preveritvi«, kot je pojasnjeno v obrazložitvi sprememb 131. člena.

K 43. členu (133. člen: posledice in veljavnost lokacijske preveritve)

V členu se spremeni »sklep o lokacijski preveritvi« z »odlokom o lokacijski preveritvi«. Drugega odstavka ni več, saj se z uvrstitvijo lokacijske preveritve med prostorske izvedbene akte po samem Gradbenem zakonu pridobiva mnenje občine glede skladnosti nameravane gradnje odslej tudi z lokacijsko preveritvijo. Tretji odstavek se spremeni tako, da je odslej veljavnost lokacijske preveritve omejena samo v primeru začasne rabe prostora (saj je to inherentno temu namenu preveritve), za ostale namene pa lokacijska preveritev nima rok veljavnosti oziroma trajanja.

K 44. členu: (143. člen: nezazidljivo zemljišče):

V drugem odstavku se črta druga alineja, ker so zemljišča namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture zazidljiva.

K 45. členu (147. člen: namen opremljanja)

Tretji odstavek člena se spremeni tako, da vzpostavlja fikcijo zagotovljene minimalne komunalne oskrbe, ki je sicer pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer v treh primerih. Poleg dveh sedanjih primerov (sklenjena pogodba o opremljanju ali samooskrba) je predviden še tretji primer, če občina in investitor skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z drugo alinejo petega odstavka 216. člena ZUreP-2, v kateri se dogovorita, da bo občina zgradila komunalno opremo pred rokom, določenim v programu opremljanja in da bo investitorju že vnaprej odmerila komunalni prispevek. Na ta način ima občina zagotovljena sredstva za opremljanje, investitor pa lahko prej izvede svojo investitorsko namero.

Četrti odstavek se črta, saj je njegova vsebina smiselno premaknjena v Gradbeni zakon med pogoje za izdajo uporabnega dovoljenja.

K 46. členu (149. člen: opremljeno stavbno zemljišče)

Drugi odstavek se dopolni tako, da se odpravi sedaj pomanjkljivo dikcijo opremljenega stavbnega zemljišča v primeru, če zemljišče nima in ne bo imelo zagotovljene vse komunalne opreme (vodovoda, kanalizacije ali vodovoda ali kanalizacije in vodovoda hkrati) se pa zaradi določb tega odstavka še vedno lahko šteje za opremljeno stavbno zemljišče. Takega zemljišča namreč ne moremo popolnoma enačiti z zemljišči iz prvega odstavka tega člena, saj imajo zagotovljen nižji standard komunalne opremljenosti.

V izogib možnosti napačnega razumevanja se vse alineje drugega odstavka se dopolnijo tako, da je jasno razumljivo, da gre za oskrbo preko javnega omrežja. Javna služba se namreč v skladu s podzakonskima predpisoma Zakona o varstvu okolja, ki urejata odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode in oskrbo s pitno vodo lahko zagotavljata tudi na druge načine.

K 47. členu (150. člen: komunalna samooskrba)

Naziv in dikcija člena se spremenita tako, da je jasno razvidno, da samooskrba ne pomeni samo samooskrbe glede komunalne opreme, ampak tudi glede druge gospodarske javne infrastrukture.

Doda se nov tretji odstavek, ki določa izjeme glede samooskrbe z energenti.

K 48. členu (152. člen: načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč)

Spremeni se prvi odstavek člena na način, da se redakcijsko uskladi s pojmom »opremljeno stavbno zemljišče«, ki pomeni tako komunalno opremo kot tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Občina tako prvo kot drugo določi v OPN ali OPPN. Pri tem se črta sedanji drugi odstavek, saj se njegova vsebina smiselno prenese v prvi odstavek. Prav tako je črtana določba, da občina določi samo tisto drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ni prostorska ureditev državnega pomena – občina lahko namreč načrtuje tudi prostorske ureditve skupnega pomena (državne ceste, 110 kV daljnovodi).

Sedanji tretji odstavek se zaradi brisanja sedanjega drugega odstavka preoblikuje in preštevilči v drugi odstavek.

Sedanji četrti odstavek se zaradi brisanja preštevilči v tretji odstavek, njegova vsebina pa se spremeni tako, da določitev gospodarske javne infrastrukture v prostorskem aktu ali programu opremljanja ni več obvezna za sklenitev dogovora.

Ostali odstavki se preštevilčijo.

K 49. členu (153. člen: program opremljanja stavbnih zemljišč)

V prvem odstavku se spremeni, da občina s programom opremljanja načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč, ne pa tudi, da z njim določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme. Določanje finančnih sredstev je zgolj ena od vsebin programa opremljanja, ki je sedaj redakcijsko predstavljena v naslednji 154. člen, ki govori o vsebini programa opremljanja. Medtem ko ta določba opredeljuje namen programa opremljanja. Program opremljanja je predpis občine, s katerim ta kratkoročno načrtuje izvajanje opremljanja, v primeru če bo sama opremljala stavbna zemljišča.

V drugem odstavku se doda besedilo, da lahko območje opremljanja obsega tudi delno opremljena stavbna zemljišča (poleg neopremljenih).

Tretji odstavek se dopolni tako, da se za izdelavo programa opremljanja uvede strokovno podlago elaborat programa opremljanja in da se program opremljanja lahko izdelava le na podlagi veljavnega OPN ali OPPN. Program opremljanja ni strokovna podlaga, ampak je samostojen splošni akt, sprejet na podlagi že veljavnega prostorskega akta, ki nadgrajuje njegovo vsebino z novimi določbami glede rokov, finančnih sredstev in podlag za odmero komunalnega prispevka. Vsebina Programa opremljanja se določi na podlagi izdelane strokovne podlage (elaborata programa opremljanja). Predvideno je tudi, da se programi opremljanja izdelajo in

sprejmejo šele po uveljavitvi prostorskega akta, ki podrobneje določa komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti na opremljanem stavbnih zemljišč. V praksi se je namreč izkazalo, da so občine pogosto sprejemale programe opremljanja hkrati s prostorskim aktom »na zalogo«, ne da bi imele namen opremljati stavbna zemljišča in zagotovljena finančna sredstva za opremljanje. Programi opremljanja so bili pogosto uporabljeni zgolj kot pripomoček za sklepanje pogodb o opremljanju, ne da bi izkazovali dejansko stanje načrtovane komunalne opreme in dejanske stroške izvedbe opremljanja. Program opremljanja je v osnovi namenjen izvajanju opremljanja strani občine. Ker imajo programi opremljanja tudi finančno posledico – to je odmera komunalnega prispevka, bi morala občina v fazi izdelave programa opremljanja imeti na razpolago zelo natančne podatke o predvideni investiciji, da lahko ustrezno določi tudi podlage za odmero komunalnega prispevka. V nasprotnem primeru se namreč v program opremljanja vnesejo pavšalne ocene investicije, ki bodo verjetno v vsakem primeru povzročile nepravilno odmero komunalnega prispevka, ki naj bi odražal povrnitev dejanskih stroškov izgradnje komunalne opreme. Zaradi tega je priporočljivo, da se programi opremljanja izdelajo potem, ko je za komunalno opremo izdelana projektna dokumentacija (najbolje projekt za izvedbo del).

Doda se nov šesti odstavek s katerim se določi, da občina ne potrebuje programa opremljanja, če na določenem območju stavbnih zemljišč ne bo opremljala sama temveč bo za opremljanje stavbnih zemljišč sklenila pogodbo o opremljanju v skladu s 157. členu ZUreP-2. S tem se uresničuje namen programa opremljanja kot dokumenta, katerega osnovni namen je izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč s strani občine. Če občina sprejme program opremljanja, potem mora komunalno opremo v rokih določenih v programu opremljanja zgraditi in zanjo o odmeriti komunalni prispevek. Sklepanje pogodb na podlagi programa opremljanja se je v praksi izkazalo za problematično, saj prihaja da prihaja do velikih problemov zaradi razlik v ocenjenih stroških v programih opremljanju in dejanskih stroških izvedenih investicij. Zaradi tega prihaja do velikih težav ko je občina na podlagi pogodbe o opremljanju dolžna prevzeti komunalno opremo in tudi pri odmeri komunalnega prispevka, saj je izračunan komunalni prispevek ni enak dejanskim stroškom opremljanja. Sedaj je predvideno, da se komunalni prispevek v primerih, ko investitor sam zgradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, ne odmerja. V teh primerih namreč občina zgolj prevzame osnovna sredstva od investitorja po dejanski vrednosti.

Doda se nov sedmi odstavek, ki omogoča ministrstvu za okolje in prostor, da ima pregled nad veljavnimi programi opremljanja in lahko po potrebi izvaja ustrezen nadzor nad delom občin na tem področju.

K 50. členu (154. člen: vsebina programa opremljanja)

Prvi odstavek vsebuje redakcijske popravke in okrajšave, ki olajšajo berljivost določbe, ter celovito napove vsebino programa opremljanja.

V tretjem odstavku se dopolni izvršilna klavzula za podzakonski predpis, ki naj bi določal tudi obliko in način priprave programa opremljanja.

K 51. členu (157. člen: pogodba o opremljanju)

Člen se vsebinsko in redakcijsko spremeni zaradi uskladitev, ki so bile potrebne zaradi številnih problemov v praksi, kako odmerjati komunalni prispevek in prevzemati komunalno opremo v primeru sklenjene pogodbe o opremljanju. Pogodbe o opremljanju so namreč temeljile na programih opremljanja in njihovih ocenah investicij v komunalno opremo, vrednost zgrajene in prenesene komunalne opreme pa tako ni nujno bila enaka znesku odmerjenega komunalnega prispevka. Občine so v praksi imele številne probleme, ker prevzem zgrajene infrastrukture ni pomenil denarnega toka (priliva), ampak je pomenil povečanje osnovnih sredstev.

Zato se je oblikovala rešitev, da v primeru, ko občina ne bo sama gradila komunalne opreme, ampak bo to naredil investitor na podlagi pogodbe o opremljanju, ne bo prišlo do obveznosti odmere komunalnega prispevka, ampak zgolj do prevzema te infrastrukture po njeni dejanski vrednosti. S tem namenom občine za območja, kjer bodo za opremljanje stavbnih zemljišč sklepale pogodbe o opremljanju ne rabijo sprejemati programov opremljanja. Po pogodbi o opremljanju je namreč investitor dolžan v imenu občine zgraditi infrastrukturo, občina pa jo je dolžna od njega prevzeti. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in če nima predvidenih finančnih sredstev v proračunu za tekoče ali naslednje leto. Če sredstva niso predvidena, pogodbe o opremljanju ne sme skleniti – lahko pa sklene z investitorjem pogodbo, po kateri mu predhodno odmeri komunalni prispevek, da investitor dejansko založi sredstva in se investicija lahko izvede predčasno. Drugi pogoji oz. izjave občine, da je lahko sklenila pogodbo o opremljanju (da je načrtovana gradnja v javnem interesu in investicijsko vzdržna, da ne more zagotoviti sredstev sama) se črtajo. Javni interes za gradnjo je tako vsekakor izkazan že samo s tem, ko je komunalna oprema načrtovana v prostorskem aktu, ki je po svoji naravi predpis. Posebne izjave občine so pomenile zgolj dodatno birokratsko breme v postopku.

Ker v primeru sklenitve pogodbe o opremljanju ni odmere komunalnega prispevka se spreminja tudi sama vsebina pogodbe, saj ta ne vsebuje več določitve izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se določi le način izračuna. Poleg bančne garancije se vpeljuje možnost drugih primernih oblik zavarovanja. Pogodba mora vsebovati tudi obveznost, da bo investitor pred predajo komunalne opreme občini predložil tudi ustrezne dokumente, na podlagi katerih bo občina lahko ocenila povečanje osnovnih sredstev.

Na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju občina investitorju izda potrdilo s katerim izkazuje minimalno komunalno oskrbo za potrebe izdaje gradbenega dovoljenja.

K 52. členu (183. člen: pravni promet z gradbeno parcelo stavbe)

V tretjem odstavku se spremeni sklic na šesti odstavek 182. člena ZUreP-2 (prej peti odstavek), saj je sedanji sklic napačen.

K 53. členu (184. člen: sprememba gradbene parcele stavbe)

Spremembe petega odstavka 184. člena so potrebne zaradi lažje izvedbe postopkov, ko se bodo določbe po preteku prehodnega obdobja dejansko začele uporabljati, z dodatnim šestim odstavkom pa se ureja primere, ko bo prihajalo samo do sprememb sestavin gradbene parcele.

K 54. členu (191. člen: pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)

Člen vsebuje izboljšave dikcij po predlogu občin in Notarske zbornice Slovenije, ki delajo instrument predkupne pravice bolj jasen za uporabo. Tako je določena vsebina izjave o zavrnitvi pobude, rok za podajo izjave o sprejemu ponudbe ter možnost, da se o zavrnitvi predkupne pravice občina izjasni že v potrdilu o namenski rabi zemljišča. Prav tako je določeno, katere dokumente mora prodajalec predložiti notarju, da je izpolnjena njegova morebitna obveznost iz naslova predkupne pravice.

K 55. členu (216. člen: komunalni prispevek za novo komunalno opremo)

Spremeni se peti odstavek člena, saj se komunalni prispevek za novo komunalno opremo sedaj ne odmerja več za primere sklenjene pogodbe o opremljanju in v primeru, če je vključena v načrt razvojnih programov za prihodnji dve leti, saj to ni zadostno zagotovilo, da bo komunalna oprema dejansko izvedena. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmeri, če je komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje (zgradila jo je občina sama v skladu s programom opremljanja) ali če še ni zgrajena in predana v upravljanje vendar zadnjo

občina in investitor skleneta pogodbo o priključitvi, v kateri se občina zaveže, da bo komunalno opremo zgradila predčasno (torej pred rokom iz programa opremljanja).

Doda se nov (šesti) odstavek v katerem je podrobneje določen namen in vsebina pogodbe o priključitvi. V primeru pogodbe o priključitvi občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo vnaprej (ta se lahko že gradi ali pa ne) pridobljena sredstva pa vloži v gradnjo komunalne opreme. S tem ima občina zagotovljenih vsaj del sredstev za gradnjo komunalne opreme.

Šesti odstavek se preštevilči v sedmi odstavek.

Sedmi odstavek se preštevilči v osmi odstavek, spremeni se sklic zaradi ukinitve 224. člena.

Spremeni se deveti odstavek, vendar gre za redakcijski popravek.

K 56. členu (217. člen: komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo)

V tretjem odstavku se redakcijsko popravi določba, kdaj se lahko odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, da ne bo prihajalo do različnih tolmačenj. Gre za trenutek, ko se objekt priključi oziroma prične bremeniti obstoječo komunalno opremo. Pri tem je z besedo bremeniti mišljena predvsem uporaba komunalne opreme na katero se objekt ne priključuje neposredno, jo pa uporablja. Taki primeri nastopajo kadar se objekt priključuje na novo komunalno opremo, ki se navezuje na obstoječo komunalno opremo (v takem primeru s priključitvijo na novo komunalno opremo objekt posredno obremeni tudi obstoječo komunalno opremo) in pri komunalni opremi grajenega javnega dobra (ceste, odlagališča odpadkov, zelene javne površine na).

K 57. členu (218. člen: podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Naziv in vsebina člena se spremenita tako, da je jasno, da se člen nanaša na odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Podlage so torej vsebina odloka, in ne njegova morebitna obličnost. Namen sprememb je torej določitev ustreznega poimenovanja tega odloka, da med občinami ne bo prihajalo do razlik.

Določba četrtega odstavka (sedaj tretjega) se se spremeni tako, da sprejem odloka ni več vezan na vsako spremembo OPN temveč le na prvo uveljavitev OPN. S tem se želi tudi olajšati oziroma racionalizirati to obveznost sprejema odloka za občine, saj ni smiselno, da bi to počela občina po vsakih spremembah OPN.

V šestem odstavku (sedaj petem) je popravljena izvršilna klavzula, da pravilno odraža vsebino, ki jo je za izvajanje tega člena treba nasloviti v podzakonskem aktu.

K 58. členu (219. člen: uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)

Zaradi spremembe četrtega odstavka (sedaj tretjega) 218. člena se spremeni prvi odstavek tega člena, ki določa kdaj občine uporabljajo subsidiarna merila (povprečne stroške opremljanja, ki so določene s posebnim pravilnikom). Občine morajo sprejeti svoje podlage za obstoječo komunalno opremo v šestih mesecih po prvi uveljavitvi OPN, pri tem pa je dodana tudi možnost uporabe prehodne določbe ZUreP-2, ki predpisuje uskladitev obstoječih programov opremljanja z novim ZUreP-2. Torej do takrat lahko občine uporabljajo subsidiarna merila, ki so določena s posebnim pravilnikom upoštevajoč povprečne stroške.

K 59. členu (220. člen: zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo in za obstoječo komunalno opremo)

Prvi odstavek se spremeni zaradi bolj natančnega opisa vseh situacij, v katerih lahko nastopa zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Sedanja dikcija ni zajemala primerov, ko posameznik povečuje zmogljivost objekta ali ko začne uporabljati komunalno opremo. Na smiselno enak način se popravi tudi drugi odstavek. Pri tem je s terminom »uporaba komunalne opreme« mišljena komunalna oprema na katero se objekt sicer ne priključuje, vendar pa jo lahko uporablja in s tem tudi bremeni. Tovrstno komunalno opremo, ki ima značaj infrastrukture za kolektivno rabo (neposrednega porabnika in količino njegove potrošnje ni možno določiti ali izmeriti) sestavljajo objekti grajenega javnega dobra v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti – parki, zelenice, igrišča, pokopališča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, itn..

K 60. členu: (nov 220.a člen: odmera komunalnega prispevka)

Nov člen jasno določa vse situacije, kdaj se lahko odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo in kdaj za obstoječo komunalno opremo. Vsi primeri so sicer razdelani v členih v nadaljevanju, vendar pa je zaradi kompleksnosti situacije za povprečnega bralca nujno, da se na preprost in pregleden način pojasni vse vrste odmere komunalnega prispevka. Prav tako člen združuje določeno vsebino odmere komunalnega prispevka, ki je skupna vsem vrstam odmere - torej da se izda odmerna odločba s strani občine, da ta predstavlja izvršilni naslov, da je možna pritožba na župana, o kateri je treba odločiti v 15 dneh, drugače to ni več pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Ta vsebina je zato črtana iz posameznih členov, ki podrobneje določajo posamezno vrsto odmere komunalnega prispevka.

K 61. členu (221. člen: odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta)

Spremeni se naslov člena in način odmere komunalnega prispevka zaradi graditve objekta. Sprememba predvideva dvostopenjsko odmero komunalnega prispevka. Najprej se izda začasne odločbe na osnovi podatkov, ki jih predloži investitor občini (izdelana dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja) ali če pride do poziva za odmero s strani pristojnega upravnega organa, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja. Nato pa po izdaji gradbenega dovoljenja lahko pride še do izdaje končne odmerne odločbe, kjer se poročila morebitni premalo ali preveč odmerjeni komunalni prispevek glede na dokumentacije in podatke o objekti, ki je bil dovoljen z gradbenim dovoljenjem. Takšna rešitev naj bi preprečila izigravanje s strani investitorjev, ko so lahko na občino prinesli drugačno dokumentacijo, kot je bila nato vložena k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Poleg tega je lahko po vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja še prišlo do sprememb v projektu, ki bi lahko imele potencialen vpliv na odmero komunalnega prispevka. Rešitev je oblikovana tako, da bi občina resnično odmerila takšen komunalni prispevek, ki je ustrezen glede na objekt, ki je bil z gradbenim dovoljenjem odobren, hkrati pa je plačilo komunalnega prispevka še vedno predhodno – torej pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Občine s tem pridobivajo možnost poročila komunalnega prispevka – če pa tega ne želijo, jim končne odločbe ni treba izdati, saj začasna odmerna odločba že po samem zakonu postane končna odmerna odločba, če občina v 30 dneh po prejemu izdanega gradbenega dovoljenja ne reagira. Lažje in verjetno najbolj ustrezno bi bilo, če bi občine odmerile komunalni prispevek ob prijavi začetka del ali ob izdaji uporabnega dovoljenja (torej ko je objekt že zgrajen), vendar so takšni rešitvi občine že ob pripravi ZUreP-2 nasprotovale. Zaradi poskusov izigravanja s strani investitorjev, ki so na občinam za potrebe odmere komunalnega prispevka predložili projekte z manjšimi objekti, da bi plačali manj komunalnega prispevka, se je zato oblikovala možnost izdaje začasne in končne odmerne odločbe.

K 62. členu (222. člen: odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti)

Člen se spremeni, saj so črtane določbe, ki so skupne za vse vrste odmere in so vključene v nov 220.a člen.

V drugem odstavku je dodana možnost, da lahko zavezanec dokaže manjšo zmožljivost objekta, kot bi bila določena glede na podatke iz uradnih evidenc, ter s tem doseže bolj pravilno odmero komunalnega prispevka.

K 63. členu (223. člen: akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Spremeni se naziv člena in njegova vsebina. Črtane so določbe, ki so skupne za vse vrste odmere, saj so vključene v nov 220.a člen.

Dodan je nov drugi odstavek, da se lahko akontacija komunalnega prispevka odmerja le na območjih, kjer je vsa komunalna oprema iz programa opremljanja že zgrajena in predana v upravljanje.

K 64. členu (nov 223.a člen: odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije; in 223.b člen: odmera komunalnega prispevka zaradi naknadne priključitve)

Doda se nov 223.a člen, ki je povezan z možnostjo legalizacije v skladu z Gradbenim zakonom. Sedanja dikcija členov o odmeri komunalnega prispevka namreč ne omenja legalizacije, torej gre za pravno praznino, ki bi jo bilo treba zapolniti z metodami razlage. Da ne bi prišlo do različnih razlag in morebiti celo tolmačenja, da v teh primerih odmera in plačilo komunalnega prispevka nista nujni, je predlagan nov člen, ki specialno ureja področje odmere komunalnega prispevka za primere legalizacij že zgrajenih objektov. V teh primerih se pred izdajo odločbe o legalizaciji ali izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja izda odmerna odločba in se smiselno uporabljajo nekatera pravila, ki veljajo za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve. Člen je tako v korist občinam, da bodo v primerih legalizacij imele izrecno pravno podlago za odmero komunalnega prispevka.

Nov člen 223.b je dodan na podlagi odzivov iz prakse, saj občine do sedaj niso imele pravne podlage za odmero tiste komunalne opreme, na katero je do priklopa prišlo naknadno, pa ni šlo za izboljšanje komunalne opreme. Izboljšanje komunalne opreme je namreč urejeno posebej. V teh primerih je možnost za priklop komunalne opreme obstajala, pa priklop ni bil obvezen in ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka tudi ni izvedel določeno časovno obdobje. Zavezanec se torej na novo priklopi na določeno vrsto obstoječe ali nove komunalne opreme.

K 65. členu (224. člen: pogodba o priključitvi)

Člen se črta, njegova vsebina je prenesena v peti in šesti odstavek 216. člena.

K 66 členu (225. člen: vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)

Spremembe in dopolnitve člena so nujne zaradi pomanjkljive obstoječe dikcije, ki je v praksi povzročala nejasnosti glede vračila komunalnega prispevka. To je pomembno za marsikaterega investitorja (ali njegove pravne naslednike), ki plača komunalni prispevek, a potem objekta ne zgradi.

Določbe sedaj zajemajo navedbo vseh dejanskih stanj, kdaj se lahko zahteva vračilo plačanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (tudi če gradbeno dovoljenje ni bilo izdano, ne samo, da je prenehalo veljati, ali če pride do spremembe gradbenega dovoljenja). Vračilo se lahko zahteva v roku 5 let. Če je ta rok zamujen, občina plačanega komunalnega prispevka ni dolžna vrniti, mora pa ga upoštevati pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na zadevnem zemljišču.

Vračilo plačanega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni možno. V teh primerih je možno samo upoštevanje že plačanega komunalnega prispevka pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na zadevnem zemljišču.

K 67. členu (226. člen: zakonske oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)

Spremeni se vsebina prvega odstavka tako, da je bolj jasno razvidno, da so oprostitev za gospodarsko javno infrastrukturo niso vezane na stavbe in na tisto gospodarsko javno infrastrukturo, ki za svoje delovanje potrebuje komunalno opremo oziroma se oskrbuje preko javnega omrežja (čimer je mišljena priključitev na posamezno vrsto komunalne opreme ali uporaba posamezne vrste komunalne opreme).

Za ostale objekte gospodarske javne infrastrukture je v prilogi uredbe splošno določeno za katere objekte se komunalnega prispevka ne plača (ceste, vodovod, kanalizacija, itn), ne torej preko oprostitev ampak na način, da se zanje komunalnega prispevka sploh ne odmerja.

Črta tretji odstavek. Pavšalna določba, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov in se gradijo kot pomožni objekti, se v praksi ni izkazala za najbolj primerno (izrabljanje posrednega priključevanja preko drugih objektov zaradi oprostitve komunalnega prispevka v nrp. kampih, garažnih stavbah in podobno. Prav tako je bila napačno razumljena tudi določba glede potrebe po dodatni komunalni opremi pomožnega objekta.

K 68. členu (227. člen: občinske oprostitev plačila komunalnega prispevka)

Tretji odstavek se spremeni zaradi uskladitve s terminologijo Gradbenega zakona, ki ne pozna dozidave, ampak prizidavo.

Črta se četrti odstavek, saj gre za nepotrebno nalaganje obveznosti občini, da iz ene proračunske postavke preliha sredstva v drugo proračunsko postavko. Gre za pristojnost občine, zato se država v to ne bo vmešavala.

Dodan je nov četrti odstavek, ki določa, da morajo biti kriteriji za oprostitev komunalnega prispevka enaki na celotnem območju občine. Namen določbe je vzpostaviti enakopraven položaj zavezancev za plačilo komunalnega prispevka na območju občine in preprečiti individualno obravnavo, na podlagi katere bi nekomu bilo oproščeno plačilo komunalnega prispevka, drugi osebi v istovrstni situaciji pa ne.

K 69. členu (228. člen: upoštevanje preteklih vlaganj)

Prvi odstavek se terminološko uskladi in vsebinsko dopolni tako, da je jasno razvidno, da se oprostitev lahko predpišejo zgolj za predmetno zemljišče na katerem se odstrani in nato gradi nov objekt (delno ali v celoti).

Drugi odstavek se briše, ker se za komunalno opremo, ki se gradi po pogodbi o opremljanju komunalni prispevek ne odmerja.

Doda se nov (sedaj tretji) odstavek, da morajo biti kriteriji za oprostitev komunalnega prispevka enaki na celotnem območju občine. Namen določbe je vzpostaviti enakopraven položaj zavezancev za plačilo komunalnega prispevka na območju občine in preprečiti individualno obravnavo, na podlagi katere bi se nekomu pretekla vlaganja upoštevala, drugi osebi v istovrstni situaciji pa ne.

K 70. členu (250. člen: zbirka prostorskih podatkov)

Dopolnitve tega člena so potrebne zaradi zbiranja in obdelovanja osebnih podatkov.

K 71. členu (259. člen: lokacijska informacija)

Spremeni se tretji odstavek tako, da se v lokacijski informaciji navede tudi podatek o prostorskih aktih v pripravi, ali da na tem območju že velja državni prostorski načrt ali uredba o varovanem območju, pa občina še ni vnesla v svoje prostorske akte ustrezne namenske rabe prostora. Tudi te podatke namreč občina ima in je v sled boljše informiranosti uporabnika prav, da pove, kakšne spremembe so dejansko v teku.

K 72. členu (260. člen: potrdilo o namenski rabi zemljišča)

V drugem odstavku so predlagane spremembe, da občina v potrdilu o spremembi namenske rabe (tako kot pri lokacijski informaciji) navede tudi podatek o prostorskih aktih v pripravi, ali da na tem območju že velja državni prostorski načrt ali uredba o varovanem območju, pa občina še ni vnesla v svoje prostorske akte ustrezne namenske rabe prostora.

V tretjem odstavku sprememba zopet omogoča združevanje zahtevkov za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča, če gre za največ 10 zahtevkov znotraj ene katastrske občine. ZUreP-2 je namreč onemogočil takšno rešitev, ki se je uporabljala že prej v skladu s prej veljavnim Zakonom o prostorskem načrtovanju. Gre torej za ponovno uzakonitev pravila glede tega, koliko zemljiških parcel predstavlja en zahtevek, kar je pomembno pri pravnem prometu z večjim številom zemljiških parcel, saj lahko to ob upravni taksi 22,7 EUR po zemljišču za državljane pomeni velik, nesorazmeren strošek. Združevanje do deset parcel v eni katastrski občini to finančno breme bistveno olajša.

K 73. členu (284. člen: urejanje mej in parcelacija zemljišč v postopkih državnega prostorskega načrtovanja)

V 284. členu so povzeta določila 44. in 45. člena ZUPUDPP, ki sta govorila o urejanju mej in parcelaciji zemljišč na območju načrta (DPN). Drugi odstavek 44. člena ZUPUDPP in obstoječega 284. člena ZUreP-2 govorita o možnosti vložitve zahtevka za evidentiranje pri pristojnem upravnem organu za geodetski postopek ureditve meje s strani investitorja načrtovane prostorske ureditve, cel člen pa ne povzema določitve, ki je bila v ZUPUDPP zapisana v 38. členu in je investitorju omogočala vložitev zahtevka tudi za evidentiranje geodetskega postopka parcelacije pri pristojnem upravnem organu.

K 74. členu (nova prehodna določba; 269. člen ZUreP-2)

Zaradi očitne napake je iz tretje alineje prvega odstavka 269. člena ZUreP-2 izpadla navedba odlokov o programih opremljanja, ki so bili sprejeti na podlagi ZPNačrt. Navedeni so zgolj odloki o programih opremljanja, sprejeti na podlagi ZUreP-1. Tako je dejansko prišlo do pravne praznine, kaj se zgodi z veljavnostjo programov opremljanja po ZPNačrt in kako je z uskladitvijo njihove vsebine glede na določbe ZUreP-2. Z namenom zagotavljanja enakopravne obravnave zavezancev za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba uskladiti z določbami ZUreP-2 vse obstoječe programe opremljanja, ki so jih občine sprejele »na zalogo«. Ker je teh neizvedenih programov opremljanja po občinah kar nekaj, je njihova uskladitev nujna, saj je treba tako znotraj same občine kot tudi v občini določiti podlage za odmero komunalnega prispevka na nek enakopraven in smiselno enak način. Hkrati je treba jasno določiti, da vsi obstoječi programi opremljanja ostajajo še naprej veljavni.

K 75. členu (nova prehodna določba; 278. člen ZUreP-2)

Predlaga se opustitev obveznosti določanja ureditvenega območja naselja ob prvih spremembah in dopolnitvah OPN, ostaja pa končni rok. Občine so namreč ob spremembah in dopolnitvah OPN, ki so praviloma namenjene posameznim območjem in investicijam, soočene z zahtevo po določitvi ureditvenih območij naselij na celotnem ozemlju občine, kar terja drugačen in dosti bolj celovit pristop, ki bo najverjetneje terjal posebno, prav temu namenjeno dopolnitev OPN.

K 76. členu (nova prehodna določba; 295. člen ZUreP-2)

Člen določa uporabo 295. člena ZUreP-2 za primere umeščanja vseh prostorskih ureditev, in ne zgolj prostorskih ureditev državnega pomena, kot je določeno sedaj v 295. členu ZUreP-2. Sprememba je nujna zaradi razširitve možnosti uporabe 295. člena ZUreP-2 do takrat, dokler ne bo razvita ustrezna metodologija za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

K 77. členu (končna določba)

Člen ureja uveljavitev zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

(prepis določb veljavnega zakona, ki se s predlogom spreminjajo)

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

(razlogi in posledice, zaradi katerih se predlaga nujni ali skrajšani postopek, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se v skladu s 169. členom Poslovnika državnega zbora obravnava po nujnem postopku)

VI. PRILOGE

- osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona (minimalni standardi so v prilogi 4 Navodila za izvajanje Poslovnika Vlade Republike Slovenije št. 10),
- MSP-test (za celovito presojo posledic na gospodarstvo, predvsem za mala in srednje velika podjetja, je pri pripravi vseh predlogov zakonov, z izjemo zakonov iz petega odstavka 8.b člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije, obvezna uporaba MSP-testa),
- analize, študije,
- vprašalniki,
- ankete,
- pobude in predlogi, ki so neposredno vplivali na odločitev za predlog zakona,
- drugo.