

# Zakon o urejanju prostora

## kazalo vsebine / struktura zakona

I. del: TEMELJNE DOLOČBE .....	3
1. poglavje: Splošne določbe .....	3
2. poglavje: Načela urejanja prostora .....	6
II. del: RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA .....	7
1. poglavje: Strategija prostorskega razvoja Slovenije .....	8
2. poglavje: Zasnova prostorskega razvoja območja .....	9
3. poglavje: Trajnostna urbana strategija .....	12
III. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE .....	13
1. poglavje: Temeljna pravila prostorskega načrtovanja .....	13
1.1. Splošna pravila prostorskega načrtovanja .....	13
1.1.1. Usklajevanje in racionalna raba prostora .....	13
1.1.2. Načrtovanje poselitve in krajine .....	14
1.1.3. Načrtovanje grajene strukture .....	18
1.1.4. Načrtovanje gospodarske infrastrukture .....	19
1.2. Državna prostorska pravila .....	20
2. poglavje: Prostorski akti .....	21
2.1. Splošne določbe glede prostorskih aktov .....	21
2.2. Udeleženci postopkov priprave prostorskih aktov in njihoven pristojnosti .....	25
2.3. Razmerje prostorskih aktov in sorodnih predpisov .....	28
2.4. Državni prostorski načrt .....	29
2.4.1. Namen in vsebina državnega prostorskega načrta .....	30
2.4.2. Postopek priprave državnega prostorskega načrta .....	31
2.4.3. Posebni postopki sprememb državnega prostorskega načrta .....	37
2.4.4. Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju .....	38
2.5. Občinski prostorski načrt .....	39
2.5.1. Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta .....	39
2.5.2. Postopek priprave občinskega prostorskega načrta .....	43
2.5.3. Posebni postopki sprememb občinskega prostorskega načrta .....	48
2.5.3.1. Skrajšani postopek .....	48
2.5.3.2. Revizija občinskega prostorskega načrta .....	48
2.5.4. Občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt .....	49
2.5.5. Urbanistični načrt kot samostojen akt .....	50
2.5.6. Zazidalni preizkus .....	51
2.6. Občinski podrobni prostorski načrt .....	52
2.6.1. Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	52
2.6.2. Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	52
2.6.3. Posebni postopki sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	55
2.6.4. Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom .....	55
2.6.5. Posebne določbe za občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja .....	56
2.6.6. Posebne določbe za občinski podrobni načrt za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč .....	56
2.7. Regionalni prostorski načrt .....	60
2.7.1. Namen in vsebina regionalnega prostorskega načrta .....	60
2.7.2. Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta .....	61
2.8. Odstopanja od prostorskih aktov .....	62
2.8.1. Odstopanje v prostorskem aktu .....	62
2.8.2. Individualno odstopanje na zaprosilo investitorja .....	62

IV. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA .....	64
1. poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči .....	64
1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč .....	64
1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč.....	67
1.3. Zemljiške službe.....	72
2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike .....	76
2.1. Zemljiška renta .....	76
2.2. Izravnalni prispevek .....	77
2.3. Komunalni prispevek.....	79
3. poglavje: Ukrepi zemljiške politike .....	82
3.1. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora.....	82
3.2. Predkupna pravica občine.....	85
3.3. Soglasje za spremembo meje parcele .....	86
3.4. Vzpostavitev grajenega javnega dobra .....	87
3.5. Začasna raba prostora .....	89
3.6. Odreditev vzdrževalnih del.....	89
3.7. Razlastitev in omejitve lastninske pravice .....	91
3.7.1. Splošna določba .....	91
3.7.2. Razlastitev .....	91
3.7.2.1. Razlastitveni postopek .....	92
3.7.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina.....	96
3.7.2.3. Druge stvarne pravice .....	98
3.7.3. Omejitev lastninske pravice .....	99
3.7.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe .....	100
3.8. Komasacija na območju stavbnih zemljišč.....	100
3.8.1. Pogodbena komasacija .....	101
3.8.2. Upravna komasacija .....	102
3.8.2.1. Splošne določbe o upravni komasaciji.....	102
3.8.2.2. Pravila delitve zemljišč.....	105
3.8.2.3. Komasacijski postopek .....	107
3.8.2.4. Učinki komasacije .....	111
3.9. Ukrepi pri celoviti prenovi .....	112
V. del: INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA UREJANJA PROSTORA.....	113
VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM .....	113
VII. del: IZVAJANJE NALOG UREJANJA PROSTORA.....	116
1. poglavje: Organizacija občinskih služb .....	116
2. poglavje: Izvajanje dejavnosti prostorskega načrtovanja.....	117
VIII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE .....	118

**ZAKON**  
**o urejanju prostora**  
**(ZUreP-2)**

**I. del: TEMELJNE DOLOČBE**

**1. poglavje: Splošne določbe**

**1.člen**  
**(predmet zakona)**

(1) Ta zakon ureja urejanje prostora tako, da določa njegova temeljna pravila, povezuje razvojno in prostorsko načrtovanje, določa vrste razvojnih dokumentov urejanja prostora, prostorskih aktov in drugih aktov, povezanih z urejanjem prostora, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ta zakon določa tudi mehanizme in ukrepe zemljiške politike ter ureja vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L, št. 197 z dne 21. 7. 2001, stran 30), ki se nanašajo na celovito presajo vplivov na okolje v postopkih priprave prostorskih aktov.

**2.člen**  
**(urejanje prostora)**

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

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

**3.člen**  
**(cilji urejanja prostora)**

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

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

- zagotavlja prostorske možnosti za skladen razvoj skupnosti;
- zagotavlja varstvo okolja, ohranja narava in kulturna dediščina, omogoča trajnostno rabo naravnih dobrin in varuje druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja;
- omogoča obrambo države in zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

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

#### **5.člen (prostorsko načrtovanje)**

Prostorsko načrtovanje je temeljni instrument za doseganje ciljev urejanja prostora. Je interdisciplinarna dejavnost, s katero se ob upoštevanju razvojnih možnosti na podlagi varstvenih zahtev načrtuje namenska raba prostora ter določajo pogoji za razvoj dejavnosti v prostoru, pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor in pogoji za njihovo izvedbo.

#### **6.člen (zemljiška politika)**

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

#### **7.člen (uporabljeni izrazi)**

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

1. **bilanca površin** je izračun in prikaz nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč, členjena glede na razvojne stopnje ter površin, kjer obstajajo možnosti prenove in sanacije obstoječe grajene strukture. Bilanca površin se izdelata, kadar se ugotavlja, kakšna je izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe, oziroma kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev območja naselja;
2. **celovita prenova** je zbir različnih dejavnosti, s pomočjo katerih se z instrumenti prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ustreznimi mehanizmi izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere na določenem območju, s pomočjo katerih se ponovno zagotovi ohranitev grajenih struktur in oživi urbana in druga območja. Prenova se na območjih kulturne dediščine izvaja ob ohranjanju prepoznavnih značilnosti prostora in kulturnih vrednot varovanega območja;
3. **degradiran prostor** je del naselja ali območje zunaj naselja, v katerem so zmanjšane tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere do stanja neuporabnosti in je prenova za oživitev nujna ali je območje zunaj naselja, na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali njene opustitve prišlo do degradacije in je njegova sanacija nujna;

4. **gospodarska javna infrastruktura** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom in tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, ter drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;
5. **javna površina** je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot je prometna površina, trg, tržnica, ploščad, igrišče, sprehajališče, park, vodni in obvodni prostor, gozd, biotop in naravna vrednota, površina za evakuacijo prebivalstva in podobna površina;
6. **gradbena parcela** je zemljišče, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt (stavbišče) in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (pripadajoče zemljišče);
7. **krajina** je del prostora, katerega značilnost je prevladujoča prisotnost naravnih sestavin in je rezultat medsebojnega delovanja in vplivanja naravnih in človeških dejavnikov;
8. **mnenja** so dokumenti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskega akta upoštevane njihove smernice ali, če smernice niso bile dane, ali so bili pri pripravi prostorskega akta upoštevani predpisi z njihovega delovnega področja;
9. **namenska raba prostora** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in posegov v prostor;
10. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del z namenom gradnje objekta, druga dela, ki predstavljajo poseg v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter spreminjanje namembnosti objekta.
11. **prikaz stanja prostora** je nabor podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora in je obvezna podlaga za pripravo prostorskih načrtov;
12. **prostor** je preplet fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, do koder sežejo neposredni vplivi človekovih dejavnosti;
13. **prostorska ureditev** je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor, dejavnosti in omrežij s pripadajočimi površinami na določenem območju;
14. **prostorski izvedbeni pogoji** so s prostorskim načrtom določene rešitve ter merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor, skladno s katerimi se pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev;
15. **prostorski potencial** označuje razpoložljivost različnih virov, dobrin in značilnosti prebivalstva, ki so prisotni v prostoru. Prostorski potenciali vključujejo prebivalstveni potencial, antropogeni potencial (infrastruktura in grajeno dobro), družbeni potencial (kultura in kakovost življenja), gospodarski potencial, okoljski potencial (kakovost, naravni viri in energija) in institucionalni potencial (učinkovitost upravljanja);
16. **prostorski razvoj** je uravnoteženo uresničevanje prostorskih potreb sedanje in prihodnjih generacij ob hkratnem upoštevanju konkurenčnosti in tržnih zakonitosti pri gospodarjenju s prostorom;
17. **smernice** so dokument, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za potrebe prostorskega načrtovanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne;
18. **zelene površine** so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju.

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

## **8.člen** **(naloge urejanja prostora)**

- (1) Država je pristojna za:
- določanje ciljev prostorskega razvoja države,
  - določanje izhodišč, usmeritev in pravil za urejanje prostora,
  - pripravo razvojnih dokumentov urejanja prostora,
  - načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena,

- sodelovanje v postopkih priprave razvojnih dokumentov urejanja prostora na občinski in medobčinski ravni ter v postopkih priprave občinskih in medobčinskih prostorskih aktov ter občinskih in medobčinskih prostorskih aktov za načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena,
  - izvajanje nalog zemljiške politike na ravni države,
  - izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin,
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in pripravo prikaza stanja prostora in
  - inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov.
- (2) Občina je pristojna za:
- pripravo razvojnih dokumentov urejanja prostora na občinski in medobčinski ravni
  - določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
  - načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega in lokalnega pomena ter določanja namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju,
  - izvajanje nalog zemljiške politike na lokalni ravni,
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in pripravo prikaza stanja prostora in
  - inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb prostorskih aktov.

## **2. poglavje: Načela urejanja prostora**

### **9.člen**

#### **(načelo trajnostnega prostorskega razvoja)**

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

(2) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

### **10.člen**

#### **(načelo javnosti)**

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

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

(3) Pristojni državni in občinski organi morajo skladno s tem zakonom in z zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja, vsakomur omogočiti vpogled v razvojne dokumente urejanja prostora in prostorske akte, njihova strokovna gradiva in v druge akte, povezane z urejanjem prostora, ter o teh zadevah obveščati javnost.

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

#### **11.člen** **(načelo prevlade javnega interesa)**

Pri opravljanju zadev urejanja prostora morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

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

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

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

#### **13.člen** **(načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora)**

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

#### **14. člen** **(načelo strokovnosti)**

Razvojni dokumenti urejanja prostora, prostorski akti in drugi akti in odločitve, ki se nanašajo na zadeve urejanja prostora, morajo temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljene skladno s strokovnimi metodami prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja.

## **II. del: RAZVOJNI DOKUMENTI UREJANJA PROSTORA**

#### **15.člen** **(razvojni dokumenti urejanja prostora)**

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

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

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

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

## **1.poglavje: Strategija prostorskega razvoja Slovenije**

### **16.člen**

#### **(namen Strategije prostorskega razvoja Slovenije)**

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

### **17.člen**

#### **(vsebina Strategije)**

Strategija vsebuje

- vizijo prostorskega razvoja z dolgoročnimi cilii prostorskega razvoja Slovenije,
- model prostorskega razvoja Slovenije s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja in
- ukrepe za izvajanje.

### **18.člen**

#### **(sklep o pripravi in osnutek Strategije)**

- (1) Postopek priprave Strategije se začne s sklepom, ki ga sprejme vlada.
- (2) Na podlagi sklepa iz prejšnjega odstavka Ministrstvo pripravi osnutek Strategije.
- (3) Ministrstvo pripravi osnutek Strategije ob upoštevanju:
  - stanja in trendov prostorskega razvoja;
  - programov, strategij in drugih razvojnih dokumentov, s področij energetike, prometa, elektronskih komunikacij, poselitve, kmetijstva in gozdarstva, kulture in kulturne dediščine, varstva okolja, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter drugih področij z vplivom in potrebami v prostoru.

### **19.člen**

#### **(sodelovanje ministrstev in občin)**

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

### **20.člen**



### **(sodelovanje javnosti)**

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

### **21.člen (predlog in sprejem strategije)**

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

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

### **22.člen (programska izhodišča za izvajanje Strategije)**

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

(2) Programska izhodišča vključujejo usmeritve za prostorski razvoj izbranih prednostnih področij ali območij, ki so ključna za izvajanje Strategije in izhodišča za prostorsko načrtovanje na državni, medobčinski in občinski ravni.

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

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

### **23.člen (priprava programskih izhodišč za izvajanje Strategije)**

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

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

## **2. poglavje: Zasnova prostorskega razvoja območja**

### **24.člen (namen zasnove prostorskega razvoja območja)**

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

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

(3) S sprejetjem zasnove prostorskega razvoja območja se država zaveže, da bo državne prostorske načrte pripravila v skladu s skupno zasnovo prostorskega razvoja, občine

pa, da bodo občinske in medobčinske akte pripravljale oziroma uskladile s skupno zasnovo prostorskega razvoja.

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

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

Z zasnovo prostorskega razvoja območja se določi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **30. člen**

#### **(začetek priprave zasnove prostorskega razvoja območja)**

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

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

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

### **31. člen**

#### **(variantne strokovne rešitve)**

(1) Če se za prostorske ureditve, ki so vsebina zasnove prostorskega razvoja območja, pripravi več variantnih rešitev, o izboru rešitve, ki je podlaga za izdelavo zasnove prostorskega razvoja, odloči razvojni svet regije.

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

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

### **32. člen**

#### **(javna razgrnitev zasnove prostorskega razvoja območja)**

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

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

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

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

### **33. člen**

#### **(sprejem zasnove prostorskega razvoja območja)**

(1) Zasnovo prostorskega razvoja območja sprejme razvojni svet regije s sklepom.

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

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

### **3. poglavje: Trajnostna urbana strategija**

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

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

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

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

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

- (5) Trajnostna urbana strategija obravnava:
- koncept urbanističnega razvoja naselja,
  - promet in trajnostno mobilnost,
  - stanovanjsko področje,
  - gospodarsko področje
  - javne družbenih in gospodarske dejavnosti,
  - naravno okolje,
  - druge urbane funkcije in potrebe.

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

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

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

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

- (1) Koncept razvoja naselja vsebuje:
- koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa,
  - koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja z opredelitvijo temeljnih struktur naselja, oblikovalskih izhodišč za razvoj ali ohranjanje oblikovne podobe naselja, oblikovnih potez naselja in naselbinskih jeder v naselju ter prenovo
  - koncept sistema zelenih površin naselja, v okviru katerega se določijo njegove sestavine, njihova medsebojna povezanost ter povezanost z drugimi grajenimi strukturami v naselju,
  - koncept prostorskih ureditev, ki se nanašajo na varstvo okolja,
  - lokalni energetski koncept,
  - koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo in
  - koncept podrobnejše namenske rabe na območju stavbnih zemljišč v naselju.

(2) Obseg vsebine koncepta razvoja naselja se opredeli glede na velikost in pomen posameznega naselja in se prikaže v grafični obliki.

### **III. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

#### **1. poglavje: Temeljna pravila prostorskega načrtovanja**

##### **36.člen**

##### **(nabor temeljnih pravil prostorskega načrtovanja)**

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

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

#### **1.1. Splošna pravila prostorskega načrtovanja**

##### **1.1.1. Usklajevanje in racionalna raba prostora**

##### **37.člen**

##### **(usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami)**

(1) Pri prostorskem načrtovanju se razvojne potrebe usklajujejo z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se doseže racionalna raba prostora glede na kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin in prepoznavnost krajine.

(2) Pri usklajevanju razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami se upošteva zmožljivost prostora, racionalnost opremljanja zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselij, potencial za razvoj naselij, opremljenost naselij s potrebnimi dejavnostmi, izkoriščenost obstoječih stavbnih zemljišč ali možnost za realizacijo teh dejavnosti na teh zemljiščih.

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

- preveri utemeljenost razvojne potrebe po določeni prostorski ureditvi glede na izhodišča, cilje in usmeritve strateških prostorskih aktov ter nacionalnih programov, strategij in drugih razvojnih aktov in dokumentov;
- primerja in vrednoti najustreznejše rešitve s stališča primernosti prostora za posamezne dejavnosti in s stališča ranljivosti kakovostnih prostorskih struktur;
- ugotovi vplive načrtovanih prostorskih ureditev na okolje in predlaga omilitvene in izravnalne ukrepe;
- ugotovi vplive načrtovanih prostorskih ureditev na kulturno dediščino in predlaga rešitve v zvezi z ohranjanjem kulturne dediščine;
- na podlagi presoje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v variantah se izbere tista varianta, ki je sprejemljiva z razvojnega in varstvenega vidika;
- zagotovi usklajenost gospodarskih, družbenih, kulturnih in okoljskih vidikov prostorskega razvoja;
- z javnim preverjanjem zagotovi družbena sprejemljivost predlaganih rešitev.

### **38.člen (racionalna raba prostora)**

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

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

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

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

(4) Prostorsko se razporejajo zemljišča po namenski rabi prostora in po dejavnostih tako, da ne prihaja do onesnaževanja zraka, voda, tal in prekomernega hrupa in se upošteva biotska raznovrstnost in naravne vrednote ter pozitivni vpliv na ohranjanje kulturne dediščine.

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

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

#### **1.1.2. Načrtovanje poselitve in krajine**

### **39.člen (prepoznavnost naselij in krajine)**

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

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

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

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

#### **40.člen**

##### **(zagotavljanje zadostnih javnih in zelenih površin)**

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v naseljih zagotavljati zadosten obseg zelenih in drugih javnih površin. Pri tem je treba omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti ureditvenega območja naselja ter njegovega pomena v širšem prostoru.

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

- načelo enakovredne preskrbljenosti in dostopnosti za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi zelenih površin v ureditvenih območjih naselij (preživljanje prostega časa, zagotavljanje specifičnih funkcij, povezanih z uporabo zelenih površin, izobraževanje in podobno);
- naravne in krajinske značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih bivalnih razmer v naselju.

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

#### **41.člen**

##### **(usmerjanje poselitve)**

(1) Nova poselitev se praviloma usmerja v naselja.

(2) V zvezi z naselji se lahko načrtuje njihov:

- notranji razvoj,
- širitve,
- zaokrožitve.

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

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

- racionalno rabo prostora,
- razvoj družbenih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti,
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi,
- prepoznavno podobo naselja in ohranjanje kulturne dediščine,

- ustrezno razporeditev ter funkcionalno in kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov glede na velikost in pomen naselja v širšem prostoru,
- učinkovito in enakovredno dostopnost,
- pogoje za komunalno opremljanje naselij,
- pogoje za zdravo življenje, druženje in rekreacijo,
- zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč,
- ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot in
- smotrno rabo energije.

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

#### **42.člen** **(notranji razvoj naselij)**

(1) Prostorski razvoj se v naseljih prednostno usmerja in načrtuje kot notranji razvoj, z načrtovanjem na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, s prenovo naselij ali delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij je treba zagotavljati, da se:

- notranji razvoj spodbuja zlasti s kvalitetno prenovo naselja ali njegovega dela ter z dopolnilno ali nadomestno gradnjo, ki ima prednost pred novogradnjo;
- z notranjim razvojem prvenstveno zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno);
- ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci ter arhitekturne vrednote naselja in druge kvalitete bivalnega okolja.

(2) V območjih naselij, ki nimajo lastnosti kulturne dediščine in v obstoječem stanju ne omogočajo nove, spremenjene in izboljšane rabe, ima prenova prednost v posameznem delu naselja ali celotnem naselju, če omogoča bolj smotrno in ponovno rabo že obstoječih zmogljivosti, finančne prihranke in/ali zmanjšanje porabe energije. Pri načrtovanju prenove se upošteva ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in skrbi za uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju.

#### **43.člen** **(širitev območja naselja)**

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

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

(3) Naselju se lahko določi razvojno območje le v primeru, da je opredeljeno kot središče, ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja. Naselja, ki so



pomembna za razvoj turističnih dejavnosti, lahko ureditveno območje povečajo na osnovi usklajenega razvojnega programa.

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

- je skladna s temeljnimi cilji in načeli urejanja prostora;
- se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih zazidljivih zemljišč in ta ne predstavljajo enovitega območja;
- je možno zagotoviti primerno opremljenost stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- je možno zagotoviti komunalno opremljenost zemljišč;
- je zagotovljen dostop do javnega potniškega prometa;
- je možno zagotoviti izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavne podobe naselja.

#### **44.člen** **(zaokrožitev območja naselja)**

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

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

- gradnjo posamičnih objektov potrebnih za bivanje na prostih zemljiščih,
- gradnjo posamičnih objektov za potrebe obstoječih proizvodnih, oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti,
- gradnjo objektov zaradi modernizacije obstoječih kmečkih gospodarstev,
- nadomestno gradnjo,
- vzdrževanje ali posodabljanje komunalne opreme.

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

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

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

- ki neposredno služijo kmetijski in gozdarski dejavnosti,
- ki so namenjeni opravljanju državnih in lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),
- ki so namenjeni splošni rabi (državno in lokalno grajeno javno dobro),
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
- za namen turizma, športa in rekreacije,
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščениh območij izkoriščanja,
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

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

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

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

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

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

- obnove, prenove in ponovne ali spremenjene rabe obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- nadomestne gradnja zakonito zgrajenih objektov in
- oblikovna in komunalne sanacije zakonito zgrajenih objektov.

### **1.1.3. Načrtovanje grajene strukture**

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

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

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

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

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

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

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

#### **48.člen** **(določanje gradbenih parcel)**

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

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;

- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
- krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja intervencijskega dostopa in površine za gasilska in druga reševalna vozila;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

#### **49.člen**

##### **(načrtovanje in postavitve pomožnih objektov)**

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

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

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

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

#### **1.1.4. Načrtovanje gospodarske infrastrukture**

#### **50.člen**

##### **(načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

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

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

### **51. člen** **(pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

(1) Posamezna infrastruktura se načrtuje tako, da:

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

(2) Posamezna infrastruktura se načrtuje ob upoštevanju varčne rabe prostora. Poteki posameznih koridorjev ali tras naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih objektov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da, glede na načrtovano učinkovitost infrastrukture porabijo najmanjšo možno površino.

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

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

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

## **1.2. Državna prostorska pravila**

### **52. člen** **(državna prostorska pravila)**

(1) Za zagotavljanje kakovostnih življenjskih razmer v mestih in na podeželju, ohranjanja prepoznavnih značilnosti in vrednot prostora, zagotavljanja poenotenja pravil prostorskega načrtovanja ter upoštevanja strokovnih dognanj na področju urejanja prostora in prostorskega načrtovanja država izdaja pravila za urejanje prostora, ki tvorijo državni prostorski red.

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

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

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

(5) Posamezna pravila za urejanje prostora izdaja Minister, lahko pa v soglasju z Ministrom tudi drugi ministri, pristojni za posamezna področja, ki se nanašajo na urejanje

prostora. Pravila se pripravijo na način, ki občini omogoča njihovo uporabo na način iz prejšnjega odstavka.

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

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

## **2. poglavje: Prostorski akti**

### **2.1. Splošne določbe glede prostorskih aktov**

#### **53. člen (namen prostorskih aktov)**

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

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

#### **54. člen (prostorske ureditve)**

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

- (2) Prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka so prostorske ureditve s področij:
- infrastrukturnih objektov cestne in železniške infrastrukture, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, zemeljskim plinom in nafto, vodne infrastrukture ter javnega komunikacijskega omrežja in komunikacijskega omrežja državnih organov,
  - izračnega, pomorskega in rečnega prometa,
  - mejnih prehodov,
  - prometnih terminalov,
  - jedrskih objektov,
  - varstva okolja,
  - meteorologije,
  - obrambe države in
  - varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

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

(5) Prostorske ureditve regionalnega pomena so tiste prostorske ureditve lokalnega pomena, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti

pomembne za razvoj več občin in so potrebne za uresničevanje regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

(6) Prostorske ureditve skupnega pomena so ureditve iz drugega in tretjega odstavka tega člena, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni.

(7) Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:

- ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb,
- ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb,
- ki so namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti,
- ki so namenjene bivanju,
- občinskega grajenega javnega dobra,
- namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

#### **55. člen** **(vrste prostorskih aktov)**

(1) Prostorski akti so:

- državni prostorski načrt,
- regionalni prostorski načrt,
- občinski prostorski načrt in
- občinski podrobni prostorski načrt.

(2) Občinski prostorski načrt ima strateški in izvedbeni del. Občina lahko sprejme strateški del občinskega prostorskega načrta kot občinski strateški prostorski načrt, ki v tem primeru ni prostorski načrt, temveč razvojni dokument urejanja prostora po tem zakonu.

(3) Občina lahko za območje mesta in naselje mestnega značaja sprejme urbanistični načrt, ki je v tem primeru samostojen občinski prostorski načrt in v tem območju nadomešča izvedbeni del občinskega prostorskega načrta.

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

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

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

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

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

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

#### **57. člen** **(izhodišča za pripravo prostorskih aktov)**

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

(2) Pri pripravi prostorskih načrtov se morajo država in občine pravočasno in zadostno odzivati na lastne kratko-, srednje- in dolgoročne razvojne in varstvene potrebe, potrebe svojih javnih služb in nosilcev družbenih dejavnosti, razvojne potrebe svojih prebivalcev, gospodarstva ter drugih javnih in zasebnih oseb. Odzivati se morajo ob upoštevanju zahtev, kot so opredeljene v predpisih, razvojnih dokumenih urejanja prostora in drugih dokumentih, izkoriščujoč mehanizme in sredstva, ki so no voljo za doseganje prostorskega razvoja.

#### **58.člen** **(priprava vsebin prostorskih aktov)**

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

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

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

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

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

(3) Državni nosilci urejanja prostora splošne smernice spreminjajo praviloma enkrat letno na podlagi spremljanja prakse ali ob spremembah predpisov, na katerih temeljijo.

#### **60. člen** **(celovita presoja vplivov na okolje)**

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

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

(3) Celovita presoja vplivov na okolje se vedno izvede za prvi občinski prostorski načrt. Občina se lahko odloči, da opravi celovito presojo vplivov na okolje tudi za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta ali za občinski podrobni prostorski načrt ali

njegove spremembe, ne da bi odločitev o tem, ali je presojo treba izvesti, pridobila od Ministrstva.

#### **61. člen (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskih aktov)**

Spremembe in dopolnitve (v nadaljnjem besedilu: spremembe) prostorskega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, razen če ta zakon določa drugače.

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

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

#### **63. člen (oblika prostorskih aktov)**

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

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

#### **64. člen (priloge prostorskega akta)**

(1) Prostorski akt ima naslednje obvezne priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
- konkretne smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo, kadar je bilo izdelano.

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

#### **65. člen (hramba prostorskih aktov)**

(1) Prostorski akti, njihove spremembe in dopolnitve ter priloge prostorskih aktov se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca. v digitalni obliki pa na sedežu pripravljavca in v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti morajo biti dostopni v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja

(2) V primeru razlik med analogno in digitalno obliko prostorskega akta ali med digitalno obliko, hranjeno na sedežu pripravljavca in digitalno obliko, hranjeno v prostorskem



informacijskem sistemu, se šteje, da je avtentična digitalna oblika, hranjena v prostorskem informacijskem sistemu.

## **2.2. Udeleženci postopkov priprave prostorskih aktov in njihoven pristojnosti**

### **66.člen (udeleženci postopka priprave prostorskih aktov)**

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

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

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

(4) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je pooblaščen prostorski načrtovalec po tem zakonu, ki izdelava prostorski akt ali njegove sestavne dele.

### **67. člen (nosilci urejanja prostora)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- meteorologijo;
- mejne prehode;
- veterino;
- carino;
- policijo;
- jedrsko varnost.

(10) Če zakon kot državnega nosilca urejanja prostora za posamezno področje določa organ ali organizacijo, ki ni ministrstvo, se kot državni nosilec urejanja prostora šteje ta organ.

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

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

(13) Lokalni nosilci urejanja prostora so tisti organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki so kot taki določeni z občinskimi predpisi in akti, izdanimi za izvrševanje javnih pooblastil.

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

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

## **68. člen** **(prostorski svet vlade)**

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

- potrjuje splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora pred njihovo objavo,
- potrjuje posamezna pravila urejanja prostora iz državnega prostorskega reda pred njihovim sprejemom,
- potrjuje predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
- podeljuje status naselja mestnega značaja za potrebe priprave urbanističnega načrta,
- obravnava in potrjuje predlog občinskega prostorskega načrta,
- obravnava in potrjuje sklep o pripravi državnega prostorskega načrta,
- obravnava državni prostorski načrt, če pripravljavec oceni, da je zaradi neuskklajenih javnih interesov ali drugih razlogov to potrebno,
- odloča o predhodni spremembi prostorskega akta zaradi priprave predpisa o režimu.

(2) Stalni člani prostorskega sveta vlade so:

- državni sekretarji ministrstev, ki so stalni državni nosilci urejanja prostora iz sedmega in osmega odstavka prejšnjega člena tega zakona,
- predstojniki drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za lokalno samoupravo,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo,
- predstojnik državnega organa, pristojnega za regionalno politiko in
- predstavnik sveta regij po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

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

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

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

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

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

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

## **69. člen** **(nadomestno ukrepanje države)**

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

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

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

## **70.člen** **(nadzor zakonitosti prostorskih aktov)**

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

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

### **2.3. Razmerje prostorskih aktov in sorodnih predpisov**

#### **71.člen** **(sorodni predpisi)**

Sorodni predpis je tisti predpis države ali občine, ki po svoji naravi in namenu, kot ju opredeljujejo pravne podlage za njegovo izdajo, ni prostorski akt, vendar vsebuje elemente prostorskega načrtovanja na način, da določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve, namensko rabo prostora ali prostorske izvedbene pogoje in je v odnosu s prostorskimi akti praviloma specialen in naknaden. Sorodni predpisi so zlasti akti, s katerimi se vzpostavljajo zavarovana in varovana območja po predpisih o ohranjanju narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, upravljanju voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

#### **72.člen** **(usklajevanje prostorskih aktov in sorodnih predpisov)**

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

(2) Pripravljaivec sorodnega predpisa mora seznaniti občino, v prostorske akte katere sorodni predpis posega ali na izvedljivost katerih vpliva, o nameri njegove priprave, in ji omogočiti, da nanj poda mnenje v roku, ki ni krajši od 30 dni. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost državnega prostorskega akta, njegov pripravljavec o tem seznaniti in pridobi mnenje Ministrstva. Seznanitev in mnenje občine ali Ministrstva sta potrebna tudi takrat, kadar sorodni predpis posega na območje ali vpliva na rešitve prostorskega akta v

pripravi. Podatek o prostorskih aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali Ministrstva.

(3) Če občina ali Ministrstvo oceni, da sorodni predpis posega v določbe in vsebine prostorske akta ali njegovo izvedljivost do te mere, da je treba za usklajeno hkratno učinkovanje ali izvedljivost prostorskega akta le-tega najprej spremeniti, lahko zahteva, da se pred uveljavitvijo sorodnega predpisa najprej spremeni prostorski akt. V tem primeru se sprememba vodi po postopku, ki je s tem zakonom predpisan za revizijo občinskega prostorskega načrta. Če pripravljavec sorodnega predpisa nasprotuje zahtevi po poprejšnji spremembi prostorskega akta, odloči o tem prostorski svet.

(4) Prostorski akti po tem členu so:

- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, urbanistični načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po tem zakonu,
- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. [33/07](#), [70/08](#) – ZVO-1B, [108/09](#), [80/10](#) – ZUPUDPP, [43/11](#) – ZKZ-C, [57/12](#), [57/12](#) – ZUPUDPP-A, [109/12](#), [76/14](#) – odl. US in [14/15](#) – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt),
- državni prostorski načrt po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. [80/10](#), [106/10 – popr.](#) in [57/12](#); v nadaljnjem besedilu: ZUPUDPP),
- državni lokacijski načrt, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [110/02](#), [8/03 – popr.](#), [58/03](#) – ZZK-1, [33/07](#) – ZPNačrt, [108/09](#) – ZGO-1C in [80/10](#) – ZUPUDPP, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1),
- prostorski ureditveni pogoji, zazidalni, ureditveni in lokacijski načrti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 in 9/2001 – ZPPreb, v nadaljnjem besedilu: ZUN),
- zazidalni načrt po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12) in
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE).

## 2.4 Državni prostorski načrt

### 73.člen (državni prostorski načrt)

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

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

## **2.4.1. Namen in vsebina državnega prostorskega načrta**

### **74.člen**

#### **(namen državnega prostorskega načrta)**

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

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

### **75.člen**

#### **(vsebina državnega prostorskega načrta)**

(1) Z državnim prostorskim načrtom se določijo:

- najustreznejša varianta načrtovane prostorske ureditve,
- njeno območje ali območje njenega koridorja,
- prostorski izvedbeni pogoji za optimizacijo in podrobnejšo obdelavo prostorske ureditve v projektu ter
- začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora za čas veljavnosti državnega prostorskega načrta ali do pridobitve gradbenega dovoljenja za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

(2) Državni prostorski načrt vsebuje:

- prikaz in opis območja državnega prostorskega načrta ter
- prikaz in opis umestitve načrtovane prostorske ureditve v prostor s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave državnega prostorskega načrta.

### **76.člen**

#### **(območje državnega prostorskega načrta)**

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

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

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

## **77.člen** **(umestitev prostorske ureditve v prostor)**

Umestitev prostorske ureditve v prostor se v državnem prostorskem načrtu določi kot situacijski prikaz načrtovane ureditve v obliki osi in koridorja, oboda, parcele ali v drugi obliki, ki glede na razpoložljive podatke, podrobneje obdelane idejne rešitve in druge strokovne podlage, prikaže njeno dopustno lego v prostoru. Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor mora omogočati njeno podrobnejšo obdelavo v projektu.

## **78.člen** **(prostorski izvedbeni pogoji)**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za optimizacijo in podrobnejšo obdelavo prostorske ureditve v projektu so pogoji, ki jih za podrobnejše načrtovanje in projektiranje naustrežnejše variante določi študija variant. (2) Če se državni prostorski načrt ne pripravi za infrastrukturne objekte, se z njim lahko določijo tudi prostorski izvedbeni pogoji, ki določajo:

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

## **79.člen** **(dopustne dodatne prostorske ureditve)**

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

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

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

(3) Določbe tega člena se uporabljajo tudi v območjih državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUPUDPP, ZPNačrt, državnih lokacijskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-1 in prostorske izvedbene načrte, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

### **2.4.2. Postopek priprave državnega prostorskega načrta**

## **80.člen**

### **(pobuda za pripravo državnega prostorskega načrta)**

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

(2) Pobuda vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo, če je znan;
- analizo stanja, ki vključuje prikaz stanja prostora in okoljska izhodišča ter opis razlogov za načrtovanje predlagane prostorske ureditve;
- opredelitev ciljev in razvojnih možnosti predlagane prostorske ureditve;
- utemeljitev skladnosti predlagane prostorske ureditve z nacionalnimi programi, strategijami in drugimi razvojnimi akti in dokumenti;
- opredelitev idejnih rešitev predlagane prostorske ureditve in njihovih območij, pripravljenih na podlagi splošnih smernic nosilcev urejanja prostora in vseh javno razpoložljivih podatkov, s predlogom izvedljivih variant te prostorske ureditve ali utemeljitev, če variante niso smiselne;
- seznam v pobudi upoštevanih smernic in podatkov ter njihovih virov;
- oceno stroškov priprave državnega prostorskega načrta, če je na podlagi razpoložljivih podatkov mogoče, pa tudi že okvirno oceno investicijske vrednosti ostalih faz izvedbe projekta skupaj s predvidenimi viri financiranja.

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

(4) Če se pobuda nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, se v skladu s temi predpisi pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta.

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

(6) Če pripravljavec prejme za določeno območje več pobud, oceni, ali bi bilo smiselno te pobude zaradi njihove funkcionalne ali teritorialne povezanosti združiti in zanje pripraviti en državni prostorski načrt. Če ugotovi, da je pobude smiselno združiti, pobudniki teh pobud te združijo pred pošiljanjem nosilcem urejanja prostora in objavo na spletnih straneh pripravljavca.

## **81.člen**

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

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

(2) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo konkretne smernice, s katerimi se opredelijo do variant iz pobude in podajo konkretne usmeritve za učinkovito načrtovanje prostorske ureditve, ter vse podatke in strokovne podlage iz njihove pristojnosti upravljanja in načrtovanja, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude. Varstveni nosilci urejanja prostora v tem roku ugotovijo tudi ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Če načrtovana prostorska ureditev ne posega v njihovo delovno področje, in zato njihovo nadaljnje sodelovanje ni potrebno, morajo državni nosilci urejanja prostora to v tej fazi pripravljavcu sporočiti.

(3) Občine v roku iz prejšnjega odstavka podajo konkretne smernice s področij izvajanja njihovih lokalnih javnih služb ter usmeritve, povezane z njihovimi interesi v območju državnega prostorskega načrta, in sicer z vidika izvedenih prostorskih ureditev, prostorskih



ureditev, načrtovanih z obstoječimi prostorskimi akti, ter prostorskih ureditev, ki jih šele načrtujejo. Občine podajo tudi vse podatke iz njihove pristojnosti, ki so pomembni za pripravo državnega prostorskega načrta, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

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

## **82.člen (analiza)**

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

## **83.člen (sklep o pripravi državnega prostorskega načrta)**

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

(2) Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta vsebuje:

- cilje načrtovane prostorske ureditve;
- opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, na območju katerih bo prostorska ureditev predvidoma načrtovana;
- odločitev o načrtovanju v variantah z obrazložitvijo;
- opis variant, ki naj se preverijo v študiji variant;
- odločitev o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje in obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- navedbo pobudnika in investitorja državnega prostorskega načrta;
- navedbo sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo državnega prostorskega načrta;
- obveznosti pobudnika, pripravljavca, investitorja in nosilcev urejanja prostora v zvezi z zagotavljanjem podatkov, strokovnih podlag in državnega prostorskega načrta ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo državnega prostorskega načrta.

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

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

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

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

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

(1) Načrtovana prostorska ureditev se praviloma načrtuje v variantah glede njene lokacije, tehnično-tehnoloških rešitev ali drugih možnosti, ki upoštevajo namen in cilje te ureditve ter območje, ki je za njeno načrtovanje na voljo. Če se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, je treba razloge za to posebej utemeljiti. V tem primeru se za predvideno prostorsko ureditev pripravi ena varianta.

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

(3) Če različnih potreb, interesov in javnih koristi ni mogoče uskladiti, je treba pod pogojem, da gre pri načrtovani prostorski ureditvi za uresničevanje javne koristi, določene z zakonom, in ni drugih ustreznih rešitev za uresničitev te javne koristi brez škodljivih vplivov na druge javne koristi, v študiji variant presoditi tudi, katera javna korist bo v konkretni zadevi prevladala. V tem primeru se v študiji variant presodi o obstoju alternativnih rešitev doseganja ciljev načrtovane prostorske ureditve, brez škodljivih vplivov na druge javne koristi, ter o obstoju ustreznih izravnalnih ukrepov, če se ugotovi, da alternativnih rešitev ni. Pri tem v skladu z določbami tega zakona sodelujejo državni nosilci urejanja prostora pristojni za javne koristi, o katerih se presoja.

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

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

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

(7) Če se študija variant nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, se v skladu s temi predpisi študija variant s predlogom najustreznejše variante šteje za predinvesticijsko zasnovo.

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

#### **85. člen** **(seznanitev javnosti in mnenje občin)**

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

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

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

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

(4) Pripravlavec in pobudnik objavita javno naznanilo najmanj na svojih spletnih straneh in enotnem državnem portalu e-uprava, občine pa na svojih spletnih straneh, lahko pa tudi na drug način, ki doseže javnost.

(5) Javna razgrnitev se izvede na območju občin, ki jih zajema območje državnega prostorskega načrta, ter na sedežu pripravljavca in pobudnika državnega prostorskega načrta. Javna obravnavo se izvede v občini, kjer je načrtovana prostorska ureditev. Če je občin več, se javne obravnave lahko združujejo.

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

(7) V času seznanitve občine pripravljavcu podajo mnenje o upoštevanju smernic z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb ter druge pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo. Poleg mnenja lahko občine podajo tudi pogoje za pripravo projekta z vidika izvajanja njenih lokalnih javnih služb.

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

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

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

## **86.člen**

### **(predlog državnega prostorskega načrta)**

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

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

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

#### **87.člen** **(sprejem državnega prostorskega načrta)**

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

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

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

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

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

#### **88.člen** **(objava državnega prostorskega načrta)**

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

#### **89.člen** **(učinki uveljavitve državnega prostorskega načrta)**

(1) Z dnem uveljavitve državnega prostorskega načrta se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni sorodni predpisi v delih, kjer javna korist z naslova načrtovane prostorske ureditve prevlada nad javno koristjo, ki je izkazana na podlagi sorodnega predpisa.

(2) Občinski prostorski akti in sorodni predpisi ter njihove spremembe se na območju državnega prostorskega načrta lahko sprejemajo le, če za to območje ali njegov del niso sprejeti začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora in če pripravljavec takega akta

prejme soglasjevlade v skladu s tem zakonom. Dolžnost pridobitve soglasja velja v času veljavnosti državnega prostorskega načrta.

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

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

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

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

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

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

### **2.4.3. Posebni postopki sprememb državnega prostorskega načrta**

#### **90. člen**

##### **(kratek postopek sprememb državnega prostorskega načrta)**

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

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

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

#### **91. člen**

### **(skrajšani postopek sprememb državnega prostorskega načrta)**

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

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

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

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

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

### **2.4.4. Posebne oblike sodelovanja države in občin pri načrtovanju**

#### **92. člen**

##### **(sodelovanje države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena)**

(1) Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski akt za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če je glede na povezanost prostorske ureditve državnega pomena s prostorsko ureditvijo lokalnega pomena to primerneje in če se s tem strinja ministrstvo, v čigar delovno področje spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave in financiranja prostorskega akta in strokovnih podlag ter druge medsebojne obveznosti, pomembne za pripravo takega akta.

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

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

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

#### **93. člen**

##### **(načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta)**

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

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

- opredeli območje, na katerem namerava načrtovati,
- opiše načrtovano prostorsko ureditev,
- navede prostorski akt iz svoje pristojnosti, ki bi ga na tem območju pripravila, ter
- utemelji potrebo po poseganju v območje tega načrta.

(3) Območje iz prejšnjega odstavka mora biti opredeljeno tako, da ga je mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Pobudi občina priloži mnenje investitorja ali upravljavca, iz katerega je razvidno območje, za katerega je bila uskladitev z občino dosežena.

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

(5) Če vlada soglaša z načrtovanjem na območju državnega prostorskega načrta, lahko občini s soglasjem predpiše tudi predhodne pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega akta. Ti pogoji se ne štejejo za smernice ali mnenje nosilcev urejanja prostora v postopku priprave občinskega prostorskega akta.

(6) Po sprejemu občinskega prostorskega akta iz drugega odstavka tega člena vlada ugotovi, ali državni prostorski načrt zaradi takega akta v določenem delu preneha veljati. Če ugotovi, da ta načrt v določenem delu preneha veljati, ga spremeni in dopolni po postopku iz 90. člena tega zakona. Če ugotovi, da ta načrt ne preneha veljati, to ugotovi s sklepom.

## **2.5. Občinski prostorski načrt**

### **2.5.1. Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta**

#### **94.člen (namen)**

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

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

#### **95.člen**

### **(vsebina)**

- (1) Občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del.
- (2) Strateški del občinskega prostorskega načrta na tekstualni in grafični način določa:
  - izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;
  - usmeritve za razvoj poselitve, usmeritve za razvoj v krajini ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
  - okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana;
  - mesta in naselja mestnega značaja, za katera bo pripravljen urbanistični načrt;
  - območja razpršene poselitve.
- (3) Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta na grafični način določi:
  - območje naselij in ureditveno območje naselij,
  - členitev enot urejanja prostora,
  - območja namenske rabe prostora,
  - območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt,
  - območja celovite prenove in
  - območja, kjer je obvezen zazidalni preizkus.
- (4) Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta na grafični ali tekstualni način po enotah urejanja prostora določi prostorske izvedbene pogoje za načrtovanje in izvedbo prostorskih ureditev in posegov v prostor, usmeritve za pripravo občinskih prostorskih načrtov v območjih iz četrte alineje prejšnjega odstavka in obveznost izvedbe zazidalnega preizkusa.
- (5) V občinskem prostorskem načrtu se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem.
- (6) Javni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo projektnih natečajev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (7) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij.

### **96. člen (območje naselij)**

- (1) Okvirna območja se v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določijo tistim naseljem, ki:
  - že imajo ali jim je treba zagotoviti možnosti za razvoj različnih obstoječih in novih dejavnosti v naselju,
  - že imajo ali jim je treba zagotoviti možnosti za razvoj osrednjih (centralnih) površin,
  - jim je treba zagotoviti uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju,
  - jim je treba zagotoviti ohranitev in razvoj kvalitetnih oblikovnih značilnosti,
  - imajo glede na naravne razmere in prometno povezanost pogoje za nadaljnji razvoj.
- (2) Naseljem, katerim so v strateškem delu občinskega prostorskega načrta določena okvirna območja, se v izvedbenem delu določi območje naselja z namenom, da se razvoj poselitve, razen izjem, določenih z zakonom, usmerja v ta območja.



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

### **97.člen (ureditveno območje naselij)**

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

(2) V ureditveno območje naselja se vključijo:

- območje strnjenegega naselja: zemljišča pozidana s stavbami različnih namembnosti s pripadajočimi površinami potrebnimi za njihovo uporabo, ki so razmeščena tako, da dajejo videz strjenosti, površine gradbeno inženirskih objektov ter javne površine,
- razvojna območja naselja: pretežno kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ter druga nestavbna zemljišča ob ali v neposredni bližini območja strnjenegega naselja, na katerih je predviden razvoj naselja;
- območja, ki so pretežno kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ter druga nestavbna zemljišča, na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja.

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

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

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

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

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

(6) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:

- strukture naselja glede na namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalske usmeritve;
- družbenih in gospodarskih potreb;

- veljavnih pravnih režimov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
- bilance površin.

(7) Meja ureditvenega območja naselja je opredeljena tako, da jo je možno v okviru dopustnih toleranc glede na terenske in druge razmere določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

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

### **98. člen** **(enota urejanja prostora)**

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

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

(3) Meja enote urejanja prostora se določi glede na enotne oblikovne značilnosti ter ob upoštevanju ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi.

(4) Enote urejanja prostora morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Enote urejanja prostora pokrivajo celotno območje občine.

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

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

(2) Območja iz prejšnjega odstavka se določijo tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(3) Območja namenske rabe prostora se lahko delijo na območja podrobnejše namenske rabe prostora.

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

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

(5) Minister predpiše vrste podrobnejše namenske rabe prostora.

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

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

- pogoje glede velikosti in oblike gradbenih parcel ter merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege in velikosti,
- pogoje glede oblikovanja posegov v prostor,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- pogoje za varovanje in ohranjanje varstvenih javnih koristi,
- pogoje za začasno rabo prostora.

#### **101.člen**

##### **(usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov)**

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

### **2.5.2. Postopek priprave občinskega prostorskega načrta**

#### **102.člen**

##### **(začetek priprave občinskega prostorskega načrta)**

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

(2) Sklep iz prejšnjega odstavka vsebuje:

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

#### **103.člen**

##### **(osnutek občinskega prostorskega načrta)**

(1) Občina pripravi osnutek občinskega prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora.

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

področja na območje, ki je predmet načrtovanja ali v katerem se načrtuje, in na načrtovane prostorske ureditve.

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

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

#### **104.člen**

##### **(javna predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta)**

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

#### **105.člen**

##### **(ocena osnutka občinskega prostorskega načrta)**

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

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

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

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

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

(5) V oceni osnutka občinskega prostorskega načrta Ministrstvo ugotovi, ali je osnutek vsebinsko pripravljen skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi ter s

prostorskimi akti države in morebitnimi medobčinskimi akti, kakor tudi njegovo skladnost z občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je bil sprejet kot samostojen akt. Ministrstvo še zlasti oceni primernost vsebinskih rešitev osnutka občinskega prostorskega načrta in poda usmeritve z vidika:

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

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

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

#### **106. člen** **(dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta)**

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

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

#### **107. člen** **(javna razgrnitev in obravnava dopoljenega osnutka občinskega prostorskega načrta)**

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

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

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

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

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta.

(5) Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi v svetovnem spletu in na krajevno običajnen način.

(6) Če je za občinski prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, mora občina javnost seznaniti sočasno ter na način iz prejšnjih odstavkov tudi z okoljskim poročilom.

(7) V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta je s tistimi njegovimi deli, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, treba ravnati skladno s predpisi o tajnih podatkih.

(8) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala v postopku celovite presoje vplivov na okolje, se rok iz prvega odstavka tega člena nadomesti z rokom, dogovorjenim skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

#### **108. člen** **(predlog občinskega prostorskega načrta)**

(1) Ob upoštevanju stališč do pripomb in predlogov javnosti iz šestega odstavka prejšnjega člena občina pripravi predlog občinskega prostorskega načrta.

(2) Občina pošlje predlog občinskega prostorskega Ministrstvu, ki najpozneje v sedmih dneh preveri, ali je digitalno gradivo pripravljeno na predpisan način in v predpisani obliki in zagotovi njegovo objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) V roku 30 dni od objave predloga občinskega prostorskega načrta izda Ministrstvo oceno predloga občinskega prostorskega načrta in jo objavi v prostorskem informacijskem sistemu, nosilci urejanja prostora pa na osnutek občinskega prostorskega načrta podajo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo svoja mnenja.

(4) V oceni predloga občinskega prostorskega načrta Ministrstvo preveri primernost njegovih vsebinskih rešitev, pri čemer izhaja iz ocene, ki jo je podalo na osnutek občinskega prostorskega načrta, ob upoštevanju uskladitev, ki so posledica upoštevanja pripomb in predlogov javnosti.

(5) Iz mnenja nosilcev urejanja prostora mora biti razvidno, ali je občina pri pripravi predloga občinskega prostorskega načrta upoštevala njihove smernice. Če nosilci urejanja prostora ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihovih delovnih področij, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti v predlogu občinskega prostorskega načrta.

(6) Če se za občinski prostorski načrt izvaja celovita presoja vplivov na okolje, se varstveni državni nosilci urejanja prostora v drugem mnenju opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov načrta na okolje s stališča svoje pristojnosti.

#### **109. člen** **(uskladitev predloga občinskega prostorskega načrta)**

(1) Občina na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora in ocene Ministrstva uskladi predlog občinskega prostorskega načrta.

(1) Če občina pri pripravi usklajenega predloga občinskega prostorskega načrta oceni, da ne more uskladiti lastnih razvojnih potreb oziroma razvojnih potreb nosilcev urejanja prostora z ugotovitvami in zahtevami iz mnenj državnih nosilcev urejanja prostora, ali da ti nosilci mnenj, ki jih občina potrebuje, niso predložili v roku, lahko predlaga obravnavo odprtih razvojnih in varstvenih vprašanj na prostorskem svetu vlade.

(2) Obravnavo dopolnjenega osnutka lahko predlaga tudi Ministrstvo, če ugotovi, da predlog občinskega prostorskega načrta bistveno odstopa od ocene, ki jo je podalo na njegov osnutek, oziroma da ne sledi njegovim usmeritvam iz te ocene.

(3) Ministrstvo uvrsti predlog občine na naslednjo možno sejo prostorskega sveta. Poleg predstavnikov občine se seje prostorskega sveta lahko udeleži tudi predstavnik reprezentativnega združenja občin, katerega članica je občina, in izdelovalec občinskega prostorskega načrta.

(4) Ministrstvo preuči odprta razvojna in varstvena vprašanja ter pripravi poročilo o ugotovitvah s predlogi možnih rešitev za obravnavo na prostorskem svetu vlade. Pri tem izhaja iz temeljnih pravil prostorskega načrtovanja, Strategije in drugih razvojnih dokumentov urejanja prostora in hierarhično nadrejenih prostorskih aktov.

(5) Prostorski svet obravnava odprta razvojna in varstvena vprašanja z okoljskega, gospodarskega in družbenega vidika in ob upoštevanju temeljnih načel in pravil tega zakona poda vsebinske usmeritve za uskladitev predloga občinskega prostorskega načrta v delu, ki se nanaša na odprta vprašanja, ter rokovne zahteve za nadaljevanje postopka priprave občinskega prostorskega načrta. Vsebinske usmeritve in rokovne zahteve so za občino in nosilce urejanja prostora obvezujoče, ne smejo pa biti v nasprotju z obveznostmi in roki, ki jih določajo predpisi.

#### **110. člen**

##### **(sprejem in potrditev občinskega prostorskega načrta)**

(1) Občina pošlje usklajen predlog občinskega prostorskega načrta v sprejem občinskem svetu.

(2) Pred objavo posreduje občina sprejeti občinski prostorski načrt skupaj z vsemi prilogami iz 64. člena tega zakona Ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v roku 30 dni od prejema gradiva s sklepom potrdi občinski prostorski načrt, če:

- so bila nanj pridobljena pozitivna mnenja iz tretjega odstavka 108. člena tega zakona oziroma nosilci urejanja prostora v predpisanem roku mnenj niso podali,
- je ta pripravljen v predpisani obliki
- vsebuje vse predpisane priloge in
- na podlagi mnenj iz šestega odstavka 108. člena tega zakona ugotovi, da so vplivi izvedbe občinskega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi.

(3) Potrjen občinski prostorski načrt Ministrstvo skupaj s sklepom o potrditvi objavi v prostorskem informacijskem sistemu, občini pa v sklepu sporoči identifikacijsko številko, pod katero je objavljen.

(4) Občinskega prostorskega načrta, ki ga je Ministrstvo zavrnilo, občina ne sme objaviti in ni podlaga za izdajanje gradbenih dovoljenj in izvajanje posegov v prostor.

(5) O pritožbi občine zoper sklep o zavrnitvi odloči vlada, razen če se nanaša na ugotovitev, da vplivi občinskega prostorskega načrta na okolje niso sprejemljivi. V tem primeru je zoper to odločitev možen upravni spor.

#### **111. člen**

##### **(objava občinskega prostorskega načrta)**

- (1) Občinski prostorski načrt se objavi v uradnem glasilu kot odlok, ki vsebuje:
- popis vsebine kartografskega in tekstualnega dela akta oziroma njegovih sprememb,
  - popis prilog, z navedbo, kje so na vpogled,
  - številko sklepa, s katerim je ministrstvo potrdilo občinski prostorski načrt
  - identifikacijsko številko, pod katero je celoten občinski prostorski načrt objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
  - navedbo, kje je na vpogled analogna oblika občinskega prostorskega načrta,
  - navedbo prostorskih aktov, ki jih občinski prostorski načrt razveljavlja,
  - prehodne določbe in
  - uveljavitveni rok.

(2) Številko sklepa iz tretje alineje in identifikacijsko številko iz četrte alineje prejšnjega odstavka v sprejeti odlok vnese pristojna občinska služba preden odredi objavo odloka.

(3) Celoten občinski prostorski načrt in njegove spremembe se v digitalni obliki objavijo in hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, v analogni obliki pa na sedežu občine.

### **2.5.3. Posebni postopki sprememb občinskega prostorskega načrta**

#### **2.5.3.1. Skrajšani postopek**

##### **112. člen**

##### **(skrajšani postopek sprememb občinskega prostorskega načrta)**

Kadar se spremembe občinskega prostorskega načrta nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora, se v postopku priprave sprememb občinskega prostorskega načrta rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša tudi trajanje javne razgrnitve.

#### **2.5.3.2. Revizija občinskega prostorskega načrta**

##### **113. člen**

##### **(revizija občinskega prostorskega načrta)**

(1) Revizija občinskega prostorskega načrta pomeni tiste njegove spremembe, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja rabe prostora oziroma načrtovanja prostorskih ureditev in določanje prostorskih izvedbenih pogojev, temveč gre za take spremembe občinskega prostorskega načrta, ki pomenijo:

- odpravo njegovih notranjih neskladij;
- zagotavljanje njegove zakonitosti;
- njegovo posodobitev, kadar je bil spremenjen po drugih prostorskih aktih;
- njegovo tehnično uskladitev z geodetskimi podlagami;
- njegove spremembe zaradi uskladitve s predpisom o režimu v skladu s tretjim odstavkom 72. člena tega zakona.

(2) Revizija se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer mora biti predlog sprememb skupaj z obrazložitvijo pred sprejemom na občinskem svetu javno objavljen na oglasni deski in v svetovnem spletu vsaj 15 dni in v tem času javnosti omogočeno podajanje pripomb na objavljeno gradivo.

(3) Za sprejem in objavo revidiranega občinskega prostorskega načrta se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 131 člena in 132. člena tega zakona, pri čemer Ministrstvo preveri, ali je občinski prostorski načrt pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji iz tega člena in členov 115, 116, 117 ali 118 tega zakona, kar stori v roku 15 dni.

(4) Revizije ni mogoče uporabiti, če so spremembe take narave, da terjajo sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na.

##### **114.člen**

##### **(revizija zaradi odprave notranjega neskladj)**



(1) Občina izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi:

- odprave neskladja izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta z njegovim strateškim delom oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, kadar je to neskladje posledica očitnih napak ali
- odprave neskladja med posameznimi določbami znotraj občinskega prostorskega načrta, kadar je to neskladje posledica očitnih napak.

(2) Za očitne napake gre, kadar je objavljen občinski prostorski načrt oziroma občinski strateški prostorski načrt drugačen od tistega, ki je bil pripravljen v postopku njegove priprave in to izhaja iz spisa postopka priprave občinskega prostorskega načrta oziroma občinskega strateškega prostorskega načrta, če je ta sprejet kot samostojni akt.

(3) Postopka revizije ni dopustno uporabiti, če so spremembe in dopolnitve zaradi odprave neskladja take narave, da terjajo sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo zaradi njih treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

#### **115.člen (revizija zaradi nadzora zakonitosti)**

Občina izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi upoštevanja opozoril pristojnih ministrstev, ki občini v postopku nadzora zakonitosti občinskega prostorskega načrta v skladu s predpisi o državni upravi oziroma lokalni samoupravi predlagajo razveljavitve njegovih posameznih določb.

#### **116.člen (revizija zaradi tehnične uskladitve)**

Občina lahko izvede revizijo občinskega prostorskega načrta zaradi uskladitve grafičnih prikazov njegovega izvedbenega dela z geodetskimi podlagami. Uskladitev se izvede za prikaze območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in prikaze javne gospodarske infrastrukture.

#### **117.člen (revizija zaradi sprememb po drugih prostorskih aktih)**

Občina z revizijo posodobi občinski prostorski načrt, kadar je to potrebno zaradi:

- spremembe podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu s petim odstavkom 135. člena tega zakona;
- sprememb osnovne in podrobnejše namenske rabe v skladu s tretjim odstavkom 136. člena tega zakona;
- sprememb osnovne in podrobnejše namenske rabe, ki so posledica veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta v skladu s tretjim odstavkom 137. člena tega zakona.

### **2.5.4. Občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt**

#### **118. člen (občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt)**

V primeru iz drugega odstavka 55. člena tega zakona se občinski strateški prostorski načrt pripravi z vsebino, kot jo za strateški del občinskega prostorskega načrta določa drugi

odstavek 95. člena tega zakona, za postopek njegove priprave in sprejema ter spreminjanja pa se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena tega zakona.

## **2.5.5. Urbanistični načrt kot samostojen akt**

### **119.člen (vsebina urbanističnega načrta)**

- (1) V urbanističnem načrtu se na podlagi trajnostne urbane strategije opredeli:
- območja celovite prenove,
  - območja notranjega razvoja,
  - območje širitve naselja, ,
  - posamezna večja zaključena območja javnih in zelenih površin naselja (območja zelenega sistema) in
  - ostala območja, kjer se vzdržuje oziroma izboljšuje obstoječi stavbni fond in kjer niso predvideni večji posegi v prostor.
- (2) Na območjih iz prejšnjega odstavka se določijo:
- enote urejanja prostora,
  - podrobnejša namenska raba prostora,
  - prostorski izvedbeni pogoji urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov,
  - usmeritve za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov,
  - obveznost izvedbe zazidalnega preizkusa,
  - javne in zelene površine,
  - opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo s prikazom območij urejanja zemljišč za gradnjo in možnostmi za njihovo opremljanje,
  - prometne ureditve, vključno z javnimi površinami za mirujoči promet
- (3) V občinskem prostorskem načrtu se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem.
- (4) Javni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo projektnih natečajev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (5) Minister podrobneje predpiše vsebino urbanističnega načrta.

### **120.člen (območje urbanističnega načrta)**

(1) Območje urbanističnega načrta obsega površine strnjene gradnje, to so območja strnjeno grajenih stavb in gradbeno inženirskih objektov različnih namembnosti s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, zelene površine v naselju, vodne površine in njihova obrežja, ki potekajo v naselju, ter kmetijske in gozdne površine znotraj naselja.

(2) V območje urbanističnega načrta se lahko vključijo tudi naselja, ki so z vodilnim naseljem oziroma med seboj neposredno funkcijsko povezana. V tem primeru so vanj lahko vključene tudi površine, ki se jim ohranja prvotna namenska raba prostora, vendar je ta podrejena potrebam poselitve.

### **121. člen**

## **(priprava urbanističnega načrta)**

Za postopek priprave in sprejema ter spreminjanja urbanističnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena zakona.

### **2.5.6. Zazidalni preizkus**

#### **122.člen**

#### **(namen in postopek zazidalnega preizkusa)**

(1) Zazidalni preizkus je opcijski instrument dodelave občinskega prostorskega načrta, ali urbanističnega načrta, s katerim se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrdijo rešitve za oblikovanje gradbenih parcel, rešitve glede lege in velikosti objektov ali njihovega priključevanja na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Obveznost izvedbe zazidalnega preizkusa lahko občina v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu določi za:

- posamezne enote urejanja prostora ali za posamezna zemljišča v območju stavbnih zemljišč, kjer zaradi obstoječe parcelne strukture, fizičnih lastnosti zemljišč, pozidanosti in rabe zemljišč ter možnosti priklopa na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ni možno vnaprej dovolj natančno določiti meril in pogojev oziroma rešitev iz prejšnjega odstavka, temveč jih je možno oblikovati šele na podlagi rešitev, ki se pripravijo za konkretno investicijsko namero v takem območju,
- tiste posege v prostor, katere je skladno z občinskim prostorskim načrtom ali urbanističnim načrtom dopustno izvajati izven območja stavbnih zemljišč, pa v občinskem prostorskem načrtu niso določeni tako, da jih je mogoče identificirati v zemljiškem katastru, in za katere je treba v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, pridobiti lokacijsko dovoljenje.

(3) Investitor laho občini predlaga izvedbo zazidalnega preizkusa tudi če ta obveznost ni določena v občinskem prostorskem načrtu ali urbanističnem načrtu.

(4) Rešitve iz prvega odstavka tega člena pripravi projektant v obliki elaborata, ki vključuje naslednje rešitve:

- načrt gradbenih parcel s točkami za zakoličbo, pripravljen ob upoštevanju faktorja izrabe prostora za predmetno območje in drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta
- prikaz dostopnih poti do vseh gradbenih parcel z odmero zemljiških parcel za dostopne in interne ceste oziroma poti v samostojne zemljiške parcele, ki jim je določena vrsta rabe - pot in
- prikaz načina priključevanja vseh gradbenih parcel na komunalno opremo ter objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(5) Elaborat občina po prejemu objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter javnosti omogoči, da v roku 15 dni izrazi svoje mnenje.

(6) Elaborat potrdi župan na predlog občinske službe za urejanje prostora v roku 30 dni od njegovega prejema. Po preteku tega roka se šteje, da je elaborat potrjen. Potrditev elaborata se izda proti plačilu upravne takse.

(7) Glede pravne narave, trajanja veljavnosti zazidalnega preizkusa in drugih vprašanj, ki niso posebej urejena v tem členu, se smiselno uporabljajo določbe o lokacijski predodločbi po zakonu, k ureja graditev objektov.

## **2.6. Občinski podrobni prostorski načrt**

### **2.6.1. Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta**

#### **123. člen**

##### **(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih, za katera je z občinskim prostorskim načrtom predvidena njegova izdelava, lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba oziroma pobuda po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt

(2) Občinski podrobni prostorski načrt se pripravi tudi za območje širitve naselja znotraj ureditvenega območja naselja in za območja izjemne širitve stavbnih zemljišč.

(3) Občinski podrobni prostorski načrt se pripravi tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki niso določene v občinskem prostorskem načrtu.

(4) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, v primeru iz četrtega odstavka 125. člena pa tudi gradbenega dovoljenja v integriranem postopku načrtovanja in izdaje gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

#### **124. člen**

##### **(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določi:

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) V občinskem podrobnem prostorskem načrtu se prikažejo tudi vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora.

(3) Če je občinski podrobni prostorski načrt namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

### **2.6.2. Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta**

#### **125. člen**

##### **(pobuda in dogovor za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Odločitev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta temelji na odločitvah in usmeritvah iz občinskega prostorskega načrta, samostojni odločitvi občine, da na nekem območju pripravi občinski podrobni prostorski načrt, lahko pa tudi na investicijski pobudi, ki jo za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za določeno območje poda investitor.

(2) Pobuda investitorja vsebuje vsaj podrobno predstavitev investicijske namere z utemeljitvijo skladnosti z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim strateškim prostorskim načrtom, opis in grafične prikaze območja z opisom in prikazom načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor ter predlog njihove umestitve v prostor s prikazom možnosti priključevanja objektov na komunalno opremo.

(3) Če občina pobudo oceni kot ustrezno, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede medsebojnih obveznosti pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta in glede njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi finančne obveznosti in roki za izvedbo posameznih etap z navedbo vseh objektov in posegov v prostor, ki jih je treba izvesti. Dogovor lahko vključuje tudi vsebino pogodbe o opremljanju po 172. členu tega zakona.

(4) Občina in investitor se lahko dogovorita tudi, da se za nameravano območje ali investicijo ne pripravi občinski podrobni prostorski načrt po tem zakonu, temveč bo skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov, investitor pridobil gradbeno dovoljenje v integriranem postopku načrtovanja in izdaje gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

(5) Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor, je obvezna sestavina sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta in začne veljati s sprejemom tega sklepa.

## **126. člen**

### **(začetek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

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

(2) Vsebina sklepa se pripravi ob smiselni uporabi določb drugega odstavka 102. člena tega zakona.

## **127. člen**

### **(osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Občina pripravi osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora.

(2) Občina objavi osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta v prostorskem informacijskem sistemu in pozove nosilce urejanja prostora, da ji v 30 dneh predložijo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo konkretne smernice.

(3) Če je občina izvedla celovito presojo vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta, ne da bi o tem pridobila odločitev Ministrstva, le-to na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo okolja obvesti občino o tem, da je okoljsko poročilo ustrezno, ali pa zahteva dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami. Če se občina ni odločila, da izvede celovito presojo vplivov na okolje, Ministrstvo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, odloči, ali je ta potrebna.

### **128. člen**

#### **(dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Ob upoštevanju konkretnih smernic iz drugega odstavka prejšnjega člena občina dopolni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Kadar občina ni sama izvedla celovite presoje vplivov na okolje, in je Ministrstvo odločilo, da je ta potrebnaj, občina za dopolnjen osnutek zagotovi okoljsko poročilo in ga skupaj z njim pošlje Ministrstvu, ki jo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvesti o tem, da je okoljsko poročilo ustrezno, ali pa zahteva dopolnitev okoljskega poročila z dodatnimi ali s podrobnejšimi informacijami.

### **129. člen**

#### **(sodelovanje javnosti)**

Občina mora v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta omogočiti sodelovanje javnosti ob smiselni uporabi določb 104. in 107. člena tega zakona.

### **130. člen**

#### **(predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Občina pripravi predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta na podlagi sprejetega stališča do pripomb javnosti in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Nosilce urejanja prostora pozove, da ji v roku 30 dni predložijo in v prostorskem informacijskem sistemu objavijo mnenja k njenemu predlogu.

(2) Če je za občinski podrobni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se pristojna ministrstva v mnenju opredelijo tudi o sprejemljivosti vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje.

(3) Na podlagi mnenj ministrstev iz prejšnjega odstavka Ministrstvo odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, in odločitev objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

### **131. člen**

#### **(uskladitev in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Občina predloži občinskemu svetu usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta v sprejem, če je iz mnenj nosilcev urejanja prostora razvidno, da so v predlogu konkretne smernice upoštewane in če je Ministrstvo skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, izdalo potrdilo, da so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi.

(2) Po sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta ga občina v digitalni obliki posreduje Ministrstvu, ki ga v roku 7 dni objavi v prostorskem informacijskem sistemu in obvesti občino o identifikacijski številki objave.

### **132. člen**

#### **(objava občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt se objavi v uradnem glasilu kot odlok, ki vsebuje:

- popis vsebine kartografskega in tekstualnega dela akta ali njegovih sprememb,
- popis prilog, z navedbo, kje so na vpogled,

- identifikacijsko številko, pod katero je celoten občinski podrobni prostorski načrt objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
- navedbo, kje je na vpogled analogna oblika občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- navedbo prostorskih aktov, ki jih občinski podrobni prostorski načrt razveljavlja,
- prehodne določbe in
- uveljavitveni rok.

(2) Identifikacijsko številko iz tretje alineje prejšnjega odstavka v sprejeti odlok vnese pristojna občinska služba preden odredi objavo odloka.

(3) Celoten občinski podrobni prostorski načrt in njegove spremembe se v digitalni obliki objavijo in hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz tretje alineje prejšnjega odstavka. v analogni obliki pa na sedežu občine.

### **2.6.3. Posebni postopki sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta**

#### **133.člen**

##### **(skrajšani postopek sprememb občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Kadar se spremembe občinskega podrobnega prostorskega načrta nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se v postopku priprave sprememb tega načrta rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša trajanje javne razgrnitve.

#### **134. člen**

##### **(revizija občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Določbe 112. do 117. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za občinski podrobni prostorski načrt.

### **2.6.4. Posebne določbe za spremembo podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom**

#### **135. člen**

##### **(sprememba podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom)**

(1) Občina lahko z občinskim podrobnim prostorskim načrtom poleg določitve vsebin iz 124. člena tega zakona spremeni tudi podrobnejšo namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta, če:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta ali občinskim strateškim prostorskim načrtom.

(2) Brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta so z občinskim podrobnim prostorskim načrtom dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;

- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz posebnih območij v območja zelenih površin;
- znotraj območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

(3) Podrobnejša namenska raba prostora iz prejšnjega odstavka se lahko spreminja na delu območja ali na celotnem območju, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Če se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom spreminja podrobnejša namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena, sklep pa sprejme občinski svet.

(5) Občina po sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta, na podlagi katerega so nastale spremembe podrobnejše namenske rabe, te spremembe vnese v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

### **2.6.5. Posebne določbe za občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja**

#### **136.člen**

##### **(občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve naselja)**

(1) Kadar se občinski podrobni prostorski načrt pripravi za območja širitve naselja iz druge alineje četrtega odstavka 97. člena tega zakona, občina z njim poleg določitve vsebin iz 124. člena tega zakona določi tudi osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta.

(2) V postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve naselja sodeluje kot nosilec urejanja prostora tudi Ministrstvo, ki poda mnenje o dopustnosti širitve naselja glede na bilanco površin in glede na opredelitev prioriternih in dolgoročnih območij za širitev v občinskem prostorskem načrtu.

(3) Občina po sprejemu tovrstnega občinskega podrobnega prostorskega vnese nastale spremembe namenske rabe v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

### **2.6.6. Posebne določbe za občinski podrobni načrt za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč**

#### **137.člen**

##### **(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve stavbnih zemljišč in pogoji za njegovo pripravo)**

(1) Občina lahko izjemoma, zaradi uresničitve svojih razvojnih ciljev, na pobudo posameznega investitorja načrtuje prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene izvajanju nove oziroma širitvi obstoječe industrijske, proizvodne, storitvene, obrtne, turistične in kmetijske dejavnosti na območju, ki z občinskim prostorskim načrtom ni opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: območje širitve stavbnih zemljišč), brez predhodne spremembe občinskega prostorskega načrta.



(2) Prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka se načrtuje na zemljiščih, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem, če to ni mogoče, pa tako, da so čim bližje obstoječim prostorskim ureditvam, ki se na tak način širijo.

(3) Prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena občina načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev). Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev se lahko pripravi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da mora območje širitve stavbnih zemljišč ležati neposredno ob območju pozidanih obstoječih stavbnih zemljišč oziroma mejiti na takšno območje, razen če zaradi naravnih danosti prostora to ni mogoče,
- da območje širitve stavbnih zemljišč ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, razen če predvidene prostorske ureditve niso v nasprotju s temi režimi,
- da površina območja širitve stavbnih zemljišč ne presega 5000 m<sup>2</sup> in
- da širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom.

(4) Pobudnik priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev je investitor:

- ki ima v skladu z veljavnimi predpisi registrirano dejavnost zaradi opravljanja katere se načrtuje prostorska ureditev,
- ki ima na območju širitve stavbnih zemljišč v skladu s predpisi o graditvi objektov pravico graditi oziroma z ima z lastnikom zemljišč sklenjen pisni dogovor, ki mu omogoča, da bo pravico graditi lahko pridobil.

(5) Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev se pripravi z vsebino, kot je določena v 124. členu tega zakona in nadomešča občinski prostorski načrt v delu, ki se nanaša na načrtovano prostorsko ureditev.

(6) Vse stroške priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev krije investitor, ki zanj zagotovi tudi vse potrebne strokovne podlage in izdelovalca.

### **138. člen (pobuda investitorja)**

(1) Pobuda investitorja, na podlagi katere se pripravi občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev vsebuje:

- podrobno predstavitev investicijske namere z utemeljitvijo, kako bo ta prispevala k uresničevanju razvojnih ciljev občine in s podrobnim opisom dejavnosti, ki naj bi jo investitor opravljal na območju širitve stavbnih zemljišč,
- opis in grafične prikaze območja širitve stavbnih zemljišč z natančnim prikazom meje območja, velikost območja, vrste in opis načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor ter predlog njihove umestitve v prostor s prikazom možnosti priključevanja objektov na komunalno opremo in
- dokazila, da investitor izpolnjuje pogoje iz tretjega odstavka prejšnjega člena oziroma drugega odstavka 142. člena tega zakona.

(2) Sestavina pobude je tudi prikaz namenske rabe prostora predmetnega območja iz veljavnih prostorskih aktov ter prikaz območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

(3) Če pobuda posega v območja posameznega varstvenega režima iz prejšnjega odstavka, mora biti priloženo tudi mnenje pristojnega organa, iz katerega izhaja, da pobuda ni v nasprotju z režimom.

(4) Besedilo in grafične prikaze iz druge alineje prvega odstavka in sestavine pobude iz drugega odstavka tega člena izdelata pooblaščenim prostorski načrtovalec.

### **139. člen**

#### **(preveritev pobude in sklenitev dogovora med občino in investitorjem)**

(1) Po prejemu pobude za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev občina preveri, ali v pobudi opisana namera investitorja prispeva k izpolnjevanju razvojnih ciljev občine, ali so izpolnjeni pogoji iz prvega, drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena in preveriti sprejemljivost namere za družbeno okolje.

(2) Sprejemljivost namere za družbeno okolje občina prevri na način, da s pobudo v roku 30 dni od njenega prejema na krajevno običajen način seznanijo prebivalce in lastnike zemljišč v neposredni okolici predmetnega območja širitve stavbnega zemljišča (neposredne mejaše in tiste, na katere bi pobuda lahko vplivala) in jim omogoči, da v roku 15 dni izrazijo svoje mnenje glede investitorjeve pobude. V tem času na željo prebivalcev investitor svojo pobudo tudi javno predstavi.

(3) Če občina po opravljenih preveritvah iz prvega odstavka tega člena ugotovi, da je pobuda sprejemljiva, pripravi pisni dogovor, v okviru katerega se občina in investitor dogovorita glede medsebojnih obveznosti pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev in glede njegove izvedbe. Obvezna sestavina dogovora so tudi roki za izvedbo posameznih etap z navedbo vseh objektov in posegov, ki jih je treba izvesti v prvi etapi in zanje gradbeno dovoljenje pridobiti v roku dveh let, sicer v skladu z določbami 141. člena tega zakona občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev preneha veljati. Dogovor, ki ga podpišeta občina in investitor, je sestavni del sklepa o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev in začne veljati s sprejemom tega sklepa.

### **140. člen**

#### **(postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve)**

(1) Sklep o pripravi vsebuje poleg vsebin iz drugega odstavka 102. člena tega zakona tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prvega, tretjega in četrtega odstavka 137. člena ter prvega in drugega odstavka 142. člena tega zakona ter navedbo investitorja in izdelovalca občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev. Obvezna sestavina sklepa je tudi dogovor med občino in investitorjem iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

(2) Občina pošlje sklep Ministrstvu, da v 15 dneh preveri njegovo skladnost z zakonom in o morebitni neskladnosti obvesti občino, sicer se šteje, da nanj nima pripomb. Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.

(3) Glede postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev se smiselno uporabljajo določbe 126. do 132. člena tega zakona, pri čemer se rok za predložitev konkretnih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ter trajanje javne razgrnitve skrajšajo na 15 dni.

(4) Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev se ustavi, če kadarkoli med postopkom pride do kršitve dogovora med občino in investitorjem ali če investitor odstopi od dogovora iz tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona. O ustavitvi postopka odloči občinski svet s sklepom, ki ga objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.

#### **141.člen**

##### **(veljavnost občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje širitve)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev preneha veljati, če investitor najkasneje v roku dveh let od njegove uveljavitve ne pridobi gradbenega dovoljenja za vse objekte, za katere je v dogovoru med investitorjem in občino iz tretjega odstavka 139. člena tega zakona določeno, da jih je treba zgraditi v prvi etapi.

(2) Občinski svet v roku dveh mesecev po preteku roka iz prejšnjega odstavka s sklepom ugotovi, ali je investitor izpolnil pogoje glede veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev iz prejšnjega odstavka. Če investitor teh pogojev ni izpolnil, občinski svet v sklepu ugotovi, da je občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev prenehal veljati, v nasprotnem primeru pa njegova veljavnost ni več časovno omejena. Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in v svetovnem spletu.

(3) Po sprejemu sklepa iz prejšnjega odstavka tega člena, s katerim je bilo ugotovljeno, da veljavnost občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev ni več časovno omejena, občina spremembe občinskega prostorskega načrta, ki so nastale z uveljavitvijo občinskega podrobnega prostorskega načrta za izjemno širitev, vnese v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

(4) Če je občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev na podlagi sklepa iz drugega odstavka tega člena prenehal veljati, na tem območju zopet stopijo v veljavo določbe občinskega prostorskega načrta.

(5) Območja, ki se ureja z občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev, ni mogoče ponovno širiti brez predhodne spremembe občinskega prostorskega načrta.

#### **142.člen**

##### **(posebne zahteve za načrtovanje objektov, neposredno namenjenih kmetijski dejavnosti)**

(1) Če se občinski podrobni prostorski načrt za izjemno širitev pripravlja za izvajanje nove oziroma širitev obstoječe kmetijske dejavnosti, se z njim lahko načrtuje zgolj objekte, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:

- 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- 12712 – stavbe za rejo živali, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- 12713 – stavbe za spravilo pridelka, vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, razen vinskih kleti in zidanic;
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe, vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva.

(2) Kot pobudnik priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta iz prejšnjega odstavka lahko nastopajo le zadruga, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti registrirane za dejavnost kmetijstva, in kmetijska gospodarstva, ki so vpisana v register kmetijskih gospodarstev po zakonu, ki ureja kmetijstvo, in ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12);

- v primeru kmetijskega gospodarstva, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 evrov;
- v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka.

(3) Za ugotovitev izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka zadruga in kmetijska gospodarstva vložijo vlogo na ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Vlogi je treba priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka. O vlogi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, odloči z odločbo. Odločba o izpolnjevanju pogojev preneha veljati, če sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni sprejet v dveh letih po pravnomočnosti odločbe o izpolnjevanju pogojev.

(4) Če se kmetijski objekt iz prvega odstavka tega člena načrtuje na kmetijskem zemljišču v lasti RS, mora z načrtovanim kmetijskim objektom soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti RS.

(5) Občina lahko z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev načrtuje zemljišča, namenjena gradnji objektov iz prvega odstavka tega člena, in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo, lahko pa tudi več takšnih zemljišč na širšem območju občine, ki niso nujno medsebojno prostorsko povezana.

(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta lahko izda šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za načrtovane kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena, ki ga je treba pridobiti v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.

(7) Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le za kmetijske namene.

## **2.7. Regionalni prostorski načrt**

### **2.7.1. Namen in vsebina regionalnega prostorskega načrta**

#### **143. člen**

##### **(namen regionalnega prostorskega načrta)**

(1) Za izvedbo regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki zahtevajo načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega pomena, občina ali več udeleženih občin pripravi regionalni prostorski načrt.

(2) Kadar regionalni prostorski načrt pripravi več udeleženih občin, te sklenejo dogovor o pripravi regionalnega prostorskega načrta, v katerem določijo tudi pripravljavca načrta.

(3) Regionalni prostorski načrt je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

#### **144. člen**

##### **(usklajenost priprave regionalnega prostorskega načrta in regionalnega razvojnega programa)**

Regionalni prostorski načrt in regionalni razvojni program morata biti med seboj usklajena.

**145.člen**  
**(vsebina regionalnega prostorskega načrta)**

(1) Z regionalnim prostorskim načrtom se na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih dokumentov urejanja prostora, hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora načrtujejo prostorske ureditve regionalnega pomena. Z regionalnim prostorskim načrtom se lahko istočasno načrtuje tudi več prostorskih ureditev regionalnega pomena, ki so med seboj funkcionalno povezane ali se nahajajo na istem območju.

(2) Regionalni prostorski načrt določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za načrtovanje prostorskih ureditev tako natančno, da je na njegovi podlagi mogoče pripraviti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki uredjajo graditev objektov.

(3) Regionalni prostorski načrt nadomesti občinski prostorski načrt v delu, ki se nanaša na načrtovane prostorske ureditve.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave regionalnega prostorskega načrta.

**2.7.2. Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta**

**146. člen**  
**(začetek priprave regionalnega prostorskega načrta)**

(1) Postopek priprave regionalnega prostorskega načrta se začne s sklepom, ki ga sprejmejo župani udeleženih občin, ga objavijo v uradnih glasilih udeleženih občin in v svetovnem spletu ter ga pošljejo Ministrstvu.

(2) Sklep iz prejšnjega odstavka vsebuje:

- oceno stanja in razloge za pripravo regionalnega prostorskega načrta,
- območje regionalnega prostorskega načrta,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- obveznosti v zvezi s pripravo in financiranjem priprave regionalnega prostorskega načrta,
- roke za pripravo regionalnega prostorskega načrta in njegovih posameznih faz in
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki predložijo mnenja glede načrtovanih prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti.

**147. člen**  
**(postopek priprave regionalnega prostorskega načrta)**

(1) Za postopek priprave in sprejema ter spreminjanja regionalnega prostorskega načrta se smiselno uporabljajo določbe 102. do 111. člena tega zakona, pri čemer:

- mora v primeru, ko regionalni prostorski načrt pripravlja ena sama občina, le-ta pred sprejemom sklepa o začetku postopka njegove priprave pridobiti potrditev ministrstva, pristojnega za regionalni razvoj, da je načrtovana prostorska ureditev dejansko potrebna za uresničevanje regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja,

- se osnutek pripravi na podlagi prikaza stanja prostora, regionalnega razvojnega programa in usmeritev državnih nosilcev urejanja prostora,
- osnutek regionalnega prostorskega načrta potrdijo občinski sveti vseh udeleženih občin, kadar regionalni prostorski načrt pripravlja skupaj več občin.

(2) Pri iskanju rešitev umeščanja prostorskih ureditev regionalnega pomena v prostor se smiselno upoštevajo tudi veljavni prostorski akti udeleženih občin

#### **148. člen** **(sprejem regionalnega prostorskega načrta)**

(1) Regionalni prostorski načrt sprejme občinski svet z.

(2) Kadar regionalni prostorski načrt pripravlja več občin skupaj, sprejmejo občinski sveti udeleženih občin regionalni prostorski načrt v enakem besedilu z odlokom, ki ga objavijo v uradnih glasilih vseh udeleženih občin.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka je regionalni prostorski načrt sprejet, ko ga sprejmejo vsi občinski sveti udeleženih občin.

### **2.8. Odstopanja od prostorskih aktov**

#### **2.8.1. Odstopanje v prostorskem aktu**

#### **149.člen** **(določitev odstopanj v prostorskem aktu)**

(1) V regionalnem prostorskem načrtu, občinskem prostorskem načrtu, urbanističnem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev ali od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

(2) Določbe prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo tudi za državni prostorski načrt, pri čemer gre za odstopanja, ki so dopustna pri pripravi projekta, z njimi pa morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

#### **2.8.2. Individualno odstopanje na zaprosilo investitorja**

#### **150.člen** **(odstopanje od lege in velikosti)**

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev manjših odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede prostorskih izvedbenih pogojev o legi in velikosti objektov ter glede prostorskih izvedbenih pogojev in meril za parcelacijo, če zaradi objektivnih omejujočih okoliščin izvedba gradnje skladno z določbami teh prostorskih aktov ni možna ali smiselna. Takšne okoliščine so zlasti fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati ali jih ne more spremeniti brez nesorazmernih stroškov, ki bi mu jih to povzročilo. Z odstopanjem od predpisane lege, odmikov in velikosti

objekta ali lege in velikosti gradbene parcele ne sme biti kršen javni interes in se s tem ne sme zmanjšati možnost pozidave sosednjih zemljišč,

(2) Kot manjše odstopanje iz prejšnjega odstavka se šteje odstopanje za največ 20 odstotkov več ali manj v legi ali velikosti objekta ali gradbene parcele.

#### **151.člen**

##### **(odstopanje od namembnosti in vrste posegov)**

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede podrobnejše namenske rabe prostora ali namembnosti in vrste posegov v prostor, če:

- je namembnost ali vrsta objekta glede na namen skladna s podrobnejšo namensko rabo prostora, a v prostorskem aktu ni navedena,
- je predvidena raba objekta bolj skladna s sodobno rabo objektov kot dopustna raba, določena v prostorskem aktu,
- se razmerje v pretežnosti oziroma prevladujoči podrobnejši namenski rabi ne spremeni več kot za 10 odstotkov, vendar ne na škodo obveznih deležev posameznih dejavnosti, kadar so ti predpisani,
- pri odstopanju pričakovane emisije niso večje od pričakovanih emisij za podrobnejšo namensko rabo, ki jih prostorski akt dopušča,
- se zaradi odstopanja posledično bistveno ne spreminja komunalna ureditev ali
- so odstopanja potrebna zaradi upoštevanja drugih predpisov in zahtev, ki v času priprave prostorskega akta še niso veljali in bili v njem upoštevani.

#### **152.člen**

##### **(odstopanje od oblikovanja objektov)**

(1) Investitor lahko občino zaprosi za odobritev odstopanj nameravane gradnje od določb občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta glede oblikovanja objektov, če:

- odstopanje predstavlja zadnje stanje tehnike in sledi sodobnim smernicam in tehničnim spoznanjem arhitekturne oziroma projektantske stroke, ki jih prostorski akt ni predvidel,
- nameravana gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, ki jo predvideva prostorski akt in
- odstopanje omogoča izboljšavo podobe naselja in krajine skladno s sodobnimi smernicami ali ob uporabi sodobnih arhitekturnih omogoča ohranitev kulturne in naravne dediščine, ali
- če so odstopanja potrebna zaradi upoštevanja drugih predpisov in zahtev, ki v času priprave prostorskega akta še niso veljali in bili v njem upoštevani.

#### **153.člen**

##### **(postopek odobritve individualnega odstopanja)**

(1) Vlogi za odobritev odstopanja investitor priloži najmanj idejno zasnovo nameravane gradnje z opisom in utemeljitvijo odstopanj, za katere želi odobritev občine.

(2) O odobritvi odstopanja odloči občinski svet s sklepom na podlagi mnenja občinske službe za urejanje prostora. Vlogo investitorja občina objavi na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način ter javnosti omogoči, da v roku 15 dni izrazi svoje mnenje.

(3) Občina odstopanje odobri, če so podani razlogi iz 150., 151. in 152. člena tega zakona in če predlagano odstopanje ni v nasprotju s cilji njenega prostorskega razvoja ter prostorskimi izvedbenimi pogoji glede varovanja zdravja, ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.

(4) Občina o sprejetem sklepu obvesti krajevno pristojno upravno enoto in Ministrstvo.

(5) Zoper sklep o odobritvi odstopanja ni pritožbe, pač pa je možna njegova razveljavitev ali odprava po nadzorstveni pravici.

(6) Sklep o odobritvi odstopanja velja dve leti od njegove izdaje.

(7) Odobritev odstopanj je možna zgolj v posamičnem primeru. Če bi bilo treba odstopanje dovoliti na celotnem območju urejanja, na katerem veljajo določbe prostorskega akta, od katerih se dovoli odstopanje, mora občina začeti postopek sprememb prostorskega akta.

(8) Obravnavo vlog za individualno odstopanje od prostorskega akta se izvede proti plačilu upravne takse.

## **IV. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA**

### **154.člen (namen zemljiške politike)**

Z zemljiško politiko država in občine izvajajo aktivnosti in ukrepe v javno korist, ki:

- omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, za skladen in celovit razvoj mest in drugih poselitvenih območij,
- ustvarjajo pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami v javnem interesu,
- zagotavljajo zadosten fond dostopnih stavbnih zemljišč za namene bivanja, dela in rekreacije,
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev,
- varujejo nastajajoče odločitve v postopku priprave prostorskih aktov,
- vzpostavljajo red v prostoru in
- omogočajo dinamično odzivanje na potrebe uporabnikov prostora.

### **1.poglavje: Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

#### **1.1. Evidentiranje stavbnih zemljišč**

### **155.člen (stavbna zemljišča)**

(1) Stavbna zemljišča po tem zakonu so:

- zemljišča, ki so z občinskim prostorskim načrtom, občinskim podrobnim prostorskim načrtom za širitev naselja ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom za izjemno širitev območja stavbnih zemljišč namenjena za graditev objektov;
- zemljišča na katerih so zgrajeni objekti.



(2) Stavbna zemljišča so zazidana ali nezazidana.

#### **156.člen (zazidana stavbna zemljišča)**

(1) Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče na katerem stoji objekt (stavbišče) in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (pripadajoče zemljišče). Zazidano stavbno zemljišče je tudi zemljišče za katerega je bilo izdano dokončno gradbeno dovoljenje.

(2) Če:

- je bilo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja izvedena parcelacija gradbene parcele in je bila ta evidentirana kot nova zemljiška parcela,
- v izreku lokacijskega ali gradbenega dovoljenja obstoječega objekta le-temu določeno pripadajoče ali funkcionalno zemljišče ali
- je bilo k obstoječemu objektu z odločbo upravnega ali sodnega organa določeno pripadajoče zemljišče,

se šteje, da je zazidano zemljišče tako evidentirana zemljiška parcela oziroma tako določeno pripadajoče ali funkcionalno zemljišče.

(2) Če gradbena parcela ni bila evidentirana kot zemljiška parcela ali določena kot pripadajoče ali funkcionalno zemljišče, se kot zazidano zemljišče določi funkcionalno območje, ki v naravi predstavlja eno ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem je stavbišč in pripadajoče zemljišče objekta.

(3) Minister podrobneje predpiše način določitve zazidanih stavbnih zemljišč.

#### **157.člen (nezazidana stavbna zemljišča)**

(1) Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in na njih ni zgrajen noben objekt, ali pa je na njem zgrajen začasni ali pomožni objekt, kakor tudi zemljišče, ki presega površino pripadajočega ali funkcionalnega zemljišča po prejšnjem členu..

(2) Nezazidana stavbna zemljišča se deli v različne razvojne stopnje, in sicer:

- neurejena zemljišča;
- komunalno opremljena zemljišča;
- urejena zazidljiva zemljišča.

(3) Minister podrobneje predpiše način določitve nezazidanih stavbnih zemljišč.

#### **158.člen (neurejena zemljišča)**

Neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, ki s podrobnejšo namensko rabo ali prostorskimi izvedbenimi pogoji niso predvidena za gradnjo stavb;
- zemljišča za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta in ta še ni sprejet ali je zanje treba izvesti zazidalni preizkus;
- komunalno neopremljena zemljišča;
- zemljišča, ki zaradi svoje lege, oblike ali velikosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;

- so na njih uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb.

#### **159.člen (komunalno opremljena zemljišča)**

Zemljišče se šteje za komunalno opremljeno, če izpolnjuje pogoje za komunalno opremljeno zemljišče po določbah 165. člena tega zakona.

#### **160.člen (urejena zazidljiva zemljišča)**

Urejena zazidljiva zemljišča izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so komunalno opremljena,
- na njih je dopustna gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje glede lege, oblike in velikosti ter tako omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom in
- na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb.

#### **161.člen (evidenca stavbnih zemljišč)**

(1) Občina za namen prostorskega načrtovanja in izvajanja zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih.

(3) Podatki iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo temeljne podatke:

- za načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskega prostorskega načrta;
- načrtovanje komunalne opreme;
- za izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike, in sicer:
  - a) sanacijo parcelne in lastniške strukture,
  - b) zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za namen bivanja in dela,
  - c) gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu.

(4) Občina o spremembah podatkov v evidenci stavbnih zemljišč pisno obvesti lastnike zemljišč. Občini ni potrebno obveščati lastnikov zemljišč, ki so bili o spremembah že obveščeni s posameznimi upravnimi akti.

(5) V primeru večjega obsega sprememb podatkov lahko občina zaradi racionalnosti podatke javno razgrne skladno z določili naslednjega člena.

(6) Evidenca stavbnih zemljišč se povezuje z zemljiškim katastrom.

(7) Najkasneje v enem letu po nastanku spremembe v evidenci stavbnih zemljišč morajo občine posredovati podatke o stavbnih zemljiščih v centralno evidenco stavbnih zemljišč.

(8) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način vodenja evidence stavbnih zemljišč.

#### **162.člen**

### **(inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in seznanitev javnosti)**

(1) Občina ob inicialni vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč zemljišč s podatki seznaniti javnost na javni razgrnitvi, ki traja najmanj 30 dni.

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

- kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kjer so podatki elektronsko dostopni in
- načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje.

(3) V okviru javne razgrnitve imajo lastniki zemljišč pravico dajati pripombe in predložiti dokazila glede meril iz prvega odstavka tega člena.

(4) Občina preuči pripombe lastnikov zemljišč in lastnike zemljišč pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb.

(5) Občina na podlagi stališč do pripomb dopolni evidenco stavbnih zemljišč ter jih posreduje v centralno evidenco stavbnih zemljišč.

## **1.2. Opremljanje stavbnih zemljišč**

### **163.člen (namen opremljanja)**

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

### **164.člen (komunalna oprema)**

(1) Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

(2) Minister lahko v soglasju z ministrom, v čigar pristojnost sodi posamezna vrsta komunalne opreme, podrobneje določi vrste komunalne opreme.

### **165.člen (opremljeno zemljišče)**

(1) Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

(2) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

(5) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

#### **VARIANTA ČLENA:**

(1) Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj možno izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo;
- javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

(2) Dostop do javnega cestnega omrežja je urejen, če ima zemljišče:

- neposreden stik med zemljiščem in javno cesto v širini 3 m, da je možen neposreden dostop do javne ceste ali
- pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, na vseh zemljiščih, prek katerih je urejen dostop do javne ceste.

(3) Šteje se, da imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja tudi vsa zemljišča, ki:

- imajo neposreden stik z zemljiščem iz prve alineje prejšnjega odstavka v vsaj takšni širini, kot ga ima zemljišče iz prve alineje prejšnjega odstavka z javno cesto in
- so v lasti lastnika zemljišča iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(4) Javna cesta iz drugega odstavka je:

- kategorizirana javna cesta ali pot ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je razglašeno za javno dobro ali
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto in je v občinski ali državni lasti

(5) Šteje se, da je za vsa zemljišča možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje.

VARIANTA ODSTAVKA: Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje, če to zemljišče ni oddaljeno več kot 100 m od nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali več kot 400 m od najbližje transformatorske postaje.)

(6) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, ali/in če se vsaj del zemljišča nahaja v 50 m pasu od obstoječega vodovodnega omrežja

(7) Šteje se, da je za zemljišče iz prvega odstavka možno izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, ali/in če se vsaj del zemljišča nahaja v 40 m pasu od obstoječega kanalizacijskega omrežja.

(8) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje,

(9) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javne kanalizacije, kjer se izvaja javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje, če se zemljišče nahaja v območju javnega vodovoda, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo,

(10) Če se zemljišče iz prvega odstavka nahaja izven območja javnega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, kjer se izvaja javna služba oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, se šteje, da je komunalno opremljeno, če ima urejen dostop in je zanj možno izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje.

(11) Podatki o omrežjih iz prvega odstavka so podatki iz uradnih evidenc zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

#### **166.člen**

##### **(izboljšanje opremljenosti zemljišča)**

(1) Šteje se, da gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, za katero se lahko odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo.

(2) Stavbno zemljišče je opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je komunalna oprema zgrajena in je za njo pridobljeno uporabno dovoljenje. V kolikor za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni potrebno, se šteje, da je komunalna oprema zgrajena, ko je predana v upravljanje.

#### **167.člen**

##### **(načrtovanje opremljanja zemljišč)**

(1) Občina v občinskem prostorskem načrtu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora.

(2) V občinskem prostorskem načrtu se ob upoštevanju dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja določi tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi v posameznih enotah urejanja prostora.

(3) Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja iz prejšnjega odstavka so nacionalne strategije razvoja, regionalni razvojni programi, sektorski nacionalni programi oziroma njihovi operativni programi, drugi načrti razvoja omrežij ter drugi akti, s katerimi se na podlagi predpisov načrtuje razvoj oziroma širitev posameznih objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

(4) Če dokumenti iz prejšnjega odstavka ne zajemajo rokovnih in finančnih opredelitev, se določi katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora na podlagi dogovora med občino in izvajalcem gospodarske javne službe.

(5) Če do dogovora iz prejšnjega odstavka ne pride, lahko občina na lastne stroške zgradi elektroenergetsko omrežje, ki je potrebno za opremljanje stavbnih zemljišč, če je občina v veljavnem prostorskem načrtu oziroma v podrobnem prostorskem načrtu in programu opremljanja določila opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem.

(6) Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame omrežje iz prejšnjega odstavka v lastništvo po njegovi vključitvi v infrastrukturo skladno s predpisi o energetiki.

(7) V primeru iz petega in šestega odstavka tega člena občina zaračuna stroške opremljanja stavbnih zemljišč s to infrastrukturo izvajalcu javne službe iz prejšnjega odstavka tega člena.

(8) Izvajalec javne službe iz prejšnjega odstavka mora na zahtevo občine tej povrniti stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja iz petega odstavka tega člena. Stroški se povrnejo tako, da se zaračunane storitve na tem omrežju nakazujejo na račun občine, od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov.

(9) Opredelitev vrste stroškov iz prejšnjega odstavka, način njihovega vračanja ter obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko.

#### **168.člen (program opremljanja)**

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

(2) Občina mora komunalno opremo, ki jo je zgradila brez programa opremljanja vključiti v program opremljanja in v podlage za odmero komunalnega prispevka najkasneje v roku dveh let od zgraditve.

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(4) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Program opremljanja se lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine, kot spremembe in dopolnitve takega odloka, ali s posebnim odlokom o programu opremljanja, ki mora biti skladen s prostorskim aktom občine.

(5) Na zahtevo Ministrstva mu občina najkasneje v 15 dneh posreduje sprejeti program opremljanja.

#### **169.člen (vsebina programa opremljanja)**

(1) S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

(2) Investicije v komunalno opremo iz načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna morajo biti utemeljene v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

(3) S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere, skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(4) Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka občina upošteva že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme in investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

(5) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

### **170.člen (obračunsko območje)**

(1) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

(2) Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

(3) Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

### **171.člen (zagotavljanje gradnje komunalne opreme)**

(1) Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

(2) Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva občine, proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

### **172.člen (pogodba o opremljanju)**

(1) S pogodbo o opremljanju se lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

(2) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

(3) Pogodba iz prejšnjih odstavkov vsebuje:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,

- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka,
- del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka tega člena, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. V primeru, da občina spremeni prostorski oziroma soroden akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

(4) Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke prejšnjega odstavka.

(5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena skladno s predpisi o graditvi objektov.

(6) Pri prenosu komunalne opreme na občino po prejšnjem odstavku ne gre za obdavčljivo dobavo blaga po predpisih, ki urejajo davek na dodano vrednost, temveč za poravnavo komunalnega prispevka s stvarnim vložkom v javno komunalno opremo. Občina ob prevzemu opreme nima dodatnih davčnih obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost.

### **1.3. Zemljiške službe**

#### **173.člen (gospodarjenje z zemljišči)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta operativno izvaja oskrbo s stavbnimi zemljišči.

(2) Gospodarjenje z zemljišči pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje, na način kot to določa zakon, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na lokalni ravni je občina.



(5) Občina za namen izvajanja gospodarjenja z zemljišči ustanovi javno službo gospodarjenja z zemljišči (v nadaljevanju: zemljiška služba), skladno z določili zakona, ki ureja gospodarske javne službe.

(6) Poleg statusnih oblik določenih z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, lahko občina ustanovi zemljiško službo tudi v obliki javnega sklada, skladno z določili zakona, ki ureja javne sklade.

#### **174.člen** **(gospodarjenje z zemljišči)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči obsega zlasti naslednje naloge:

- izvajanje analiz in vodenje evidenc za potrebe zemljiške politike, kot jih določa ta zakon;
- sodelovanje pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine;
- priprava kratkoročnega, srednjeročnega in dolgoročnega načrta priskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let;
- sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov;
- pridobivanje zemljišč skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč;
- komunalno opremljanje zemljišč;
- razpolaganje in upravljanje z zemljišči za potrebe razvoja občine;
- izvajanje prostorskih ukrepov;
- druge naloge, ki so povezane s priskrbo, razvojem in aktivacijo stavbnih zemljišč.

(2) Občina izvajanje nalog iz prejšnjega odstavka prenese na zemljiško službo, ki gospodari z zemljišči v javnem interesu.

#### **175.člen** **(namen gospodarjenja z zemljišči)**

(1) Namen gospodarjenja z zemljišči je, da občina in zemljiška služba preko aktivne zemljiške politike zagotavljata zadostne površine urejenih zazidljivih zemljišč za potrebe razvoja v občini ob hkratni skrbi za varovanje kmetijskih zemljišč, okolja in narave.

(2) Občina prek zemljiške politike skrbi tudi za potrebe urbane prenove kot notranjega razvoja naselij, v tem okviru pa zlasti skrbi za strnjevanje naselij in zgoščevanje pozidave z namenom varovanja kmetijskih zemljišč in naravnih habitatov.

#### **176.člen** **(gospodarnost poslovanja zemljiške službe)**

(1) Gospodarjenje z zemljišči se izvaja v takšni organizacijski obliki, da se zagotavlja gospodarnost.

(2) Zemljiška služba posluje gospodarno tedaj, ko s stroški svojega poslovanja ne bremeni občinskega proračuna, temveč stroške poslovanja pokriva s svojimi prihodki.

(3) Za doseganje gospodarnega obsega poslovanja se lahko gospodarjenje izvaja v obliki samostojne javne službe ali v okviru druge javne službe ali več občin ustanovi skupno zemljiško službo, ki deluje na območju občin ustanoviteljic.

(4) Zaradi načela gospodarnosti občina ali več občin ustanoviteljic organizacije, ki opravlja gospodarjenje z zemljišči, v okviru te organizacije lahko opravljajo tudi druge naloge,

kot so: zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj, izvajanje prenove, načrtovanje komunalnega opremljanja itd.

(5) V primeru, da se gospodarjenje z zemljišči opravlja v okviru druge občinske gospodarske javne službe ali da se v okviru zemljiške službe opravljajo še druge dejavnosti, zemljiška služba zagotovi ločeno računovodsko spremljanje poslovanja različnih javnih služb oziroma dejavnosti.

#### **177.člen** **(zagotavljanje stavbnih zemljišč)**

(1) Zemljiška služba zagotavlja količinsko in časovno usklajene potrebne površine urejenih zazidljivih zemljišč skladno s kratkoročnimi, srednjeročnimi in dolgoročnimi načrti priskrbe stavbnih zemljišč.

(2) Kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne načrte priskrbe stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka zemljiška služba pripravi v sodelovanju z občino na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine ter na podlagi demografskih napovedi.

(3) Občinska zemljiška služba na zahtevo državnih organov ali oseb javnega prava v okviru možnosti skrbi tudi za oskrbo komunalno opremljenih zemljišč za potrebe države oziroma drugih oseb javnega prava.

#### **178.člen** **(načrt priskrbe stavbnih zemljišč)**

(1) Zemljiška služba je dolžna pripraviti količinske, časovne in krajevne ocene potreb po stavbnih in preostalih zemljiščih in pripraviti kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne načrte priskrbe stavbnih zemljišč.

(2) Za izdelavo ocen potreb po stavbnih in preostalih zemljiščih je zemljiška služba dolžna zagotoviti analize, evidence in strokovne podlage, iz katerih je moč oceniti:

- predvideni demografski razvoj;
- predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;
- predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;
- predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja);
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine.

(3) Načrt priskrbe stavbnih zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(4) Načrt priskrbe stavbnih zemljišč je obvezna strokovna podlaga za pripravo občinskega prostorskega načrta in določitev območja poselitve.

(5) Načrt priskrbe sprejme občinski svet.

(6) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave načrta priskrbe stavbnih zemljišč.

#### **179.člen** **(priskrba zemljišč in upravljanje)**

- (1) Zemljiška služba pridobiva zemljišča v last glede na potrebe občine.
- (2) Zemljiška služba skladno z načrtom priskrbe stavbnih zemljišč pridobiva zemljišča, ki so z občinskim prostorskim načrtom predvidena kot razvojna območja naselja.
- (3) Pri pripravi prostorskega akta se razvoj prednostno usmerja na zemljišča v lasti zemljiške službe.
- (4) Zemljiška služba lahko pridobiva tudi kmetijska zemljišča, ki niso namenjena širitvi naselij in opremljanju z infrastrukturo, za namen zamenjave teh zemljišč z zemljišči, ki so primerna za širitev naselij. Zemljiška služba lahko odkupuje tudi stavbna zemljišča, vključno s stavbami na njih, zlasti če so le-te namenjene rušenju, ter za potrebe urbane prenove.
- (5) Za določitev vrednosti nepremičnin, ki so predmet razpolaganja se upošteva določila zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s tem zakonom določeno drugače.
- (6) V primeru, da občina oziroma njena zemljiška služba uporabi ukrep predkupne pravice za določeno zemljišče, nato pa od nakupa odstopi, je dolžna poravnati morebitno nastalo škodo.

#### **180.člen** **(prenosi zemljišč in upravljanje)**

- (1) Občina ali osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, ki imajo v lasti ali upravljanju stavbna, kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča in jih ne potrebujejo za izvajanje nalog določenih z zakonom oziroma odlokom, morajo prenesti ta zemljišča v last zemljiški službi, najkasneje v roku 1 leta od ustanovitve zemljiške službe.
- (2) Na predlog občine, upravljavca ali zemljiške službe, občina s sklepom najmanj enkrat letno prenese v upravljanje zemljiški službi zemljišča:
  - ki ga upravljavci stvarnega premoženja občine ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog ali
  - kateremu sta se spremenila status ali namenska raba ali
  - v zvezi s katerim se je spremenila katera koli druga okoliščina, ki odločilno vpliva na to, da z zemljiščem ni že prej upravljala zemljiška služba.
- (3) Kmetijska zemljišča in gozdovi, s katerimi gospodarji Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, razen na območjih naravnih vrednot in zavarovanih območjih, ki jih je ustanovila država, ki zaradi spremembe namenske rabe postanejo stavbna zemljišča, se neodplačno prenesejo na zemljiško službo, na območju občine katere se zemljišče nahaja, za namen priskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine.
- (4) Za opravila v zvezi s prenosom zemljišč po tem členu se ne plačujejo takse in davek od prometa z nepremičninami.
- (5) Prenos zemljišč na podlagi tega člena se ne izvaja za zemljišča, ki so v denacionalizacijskem postopku.

#### **181.člen** **(prodaja zemljišč)**

- (1) Zemljiška služba lahko proda urejeno zazidljivo zemljišče ali komunalno opremljeno stavbno zemljišče investitorju, ki predstavi svojo investicijo in zanjo izkaže, da je v skladu z razvojnimi načrti občine.

(2) Zemljiška služba prodaja zemljišča po stroškovni ceni. Stroškovna cena je sestavljena iz nakupne cene, povečane za vrednost komunalne opreme oziroma vrednost komunalnega prispevka, vrednost parcelne sanacije zemljišča in kapitalskega donosa.

(3) Kapitalski donos zemljiške službe pri prometu z zemljišči je lahko največ 20% nakupne vrednosti zemljišča.

(4) V kupoprodajni pogodbi se določi rok za izvedbo investicije in pogodbeni kazni v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti. Kupec se v kupoprodajni pogodbi zaveže tudi, da zemljišča ne bo prodal naprej s prirastkarnino, niti ne bo prirastkarnine vgradil v prodajno ceno stavb, ki jih bo zgradil na tem zemljišču.

(5) Pogodba, ki ne vsebuje roka za izvedbo investicije, pogodbene kazni in zaveze o preprečevanju prirastkarnine, je nična.

(6) V pogodbi za nakup stavbnega zemljišča se mora kupec, ki namerava graditi stanovanjske ali poslovne stavbe z namenom nadaljnje prodaje, dogovoriti z zemljiško službo za prodajno ceno m<sup>2</sup> stavbne površine, ki mora biti nižja od tržne cene najmanj za prihranek pri strošku zemljišča.

(7) Pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo se evidentira, da je bila nepremičnina pridobljena po stroškovni ceni brez prirastkarnine.

(8) Državni organi in notarji, vključeni v postopke prometa z nepremičninami, morajo ob pregledu kupoprodajne dokumentacije v zvezi s svojimi nalogami poročati zemljiški službi, če ugotovijo, da kupoprodajna pogodba krši določila o prirastkarnini.

(9) V primeru, da kupec zemljišča prekrši pogodbeno zavezo iz četrtega ali šestega odstavka tega člena, je dolžan plačati izravnalni prispevek po tem zakonu.

(10) Zemljiška služba ne sme prodati stavbnega zemljišča pravni ali fizični osebi, če ne izkaže investicijskega namena za to zemljišče, ki je skladen z občinskimi razvojnimi načrti ali se izkaže, da je njen namen zgolj preprodaja zemljišča z namenom doseganja kapitalskega dobička. Zemljiška služba tudi ne sme prodati zemljišča pravni ali fizični osebi, zoper katero je vložena pravnomočna obtožnica, ki je povezana z dejanji s področja korupcije.

(11) Zemljiška služba ne sme prodati nepremičnin pravnim in fizičnim osebam, ki so kupili zemljišče po stroškovni ceni in ga prodali s prirastkarnino.

(12) Minister v soglasju z ministrom, pristojnim za zadeve premoženja države in občin, podrobneje uredi pogoje nakupa in prodaje zemljišč v lasti zemljiške službe.

## **2. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike**

### **2.1. Zemljiška renta**

#### **182.člen (zemljiška renta)**

Zemljiška renta se plačuje za zemljišča, katerim se na predlog lastnika spremeni osnovna ali podrobnejša namenska raba.

#### **183.člen (odmera zemljiške rente)**

(1) Zemljiška renta se odmeri lastnikom zemljišč, ki so v postopku priprave prostorskega akta predlagali spremembo:

- osnovne namenske rabe in katerim je bila spremenjena namenska raba v stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo: območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, in posebna območja.
- podrobnejše namenske rabe: v območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti in posebna območja.

(2) Zemljiška renta se odmeri za spremembe namenske rabe ali podrobnejše namenske rabe, ki presegajo 50m<sup>2</sup>.

(3) Zemljiška renta se ne odmeri za zemljišča, ki jim je bila spremenjena osnovna ali podrobnejša namenska raba na predlog:

- občine ali
- drugih javnih institucij, ki zemljišča potrebujejo za svoje delovanje.

(4) Zemljiško rento po uradni dolžnosti odmeri občinski organ z odločbo, v roku 6 mesecev od uveljavitve prostorskega akta.

(5) Zemljiška renta znaša 1 EUR/m<sup>2</sup>.

(6) Zemljiška renta je namenski vir financiranja priprave prostorskih aktov in izvajanja ukrepov aktivne zemljiške politike. (urejanja stavbnih zemljišč).

#### **184.člen**

##### **(zemljiška renta in sprememba namenske rabe)**

Zemljiščem, za katere je bila plačana zemljiška renta, brez soglasja lastnika ni dopustno spremeniti osnovne ali podrobnejše namenske rabe ali prostorsko izvedbenih pogojev, v obdobju 5 let.

## **2.2. Izravnalni prispevek**

#### **185.člen**

##### **(sprememba namenske rabe zemljišč in prirastkarnina)**

(1) Občina in njena zemljiška služba usklajeno vodita zemljiško politiko tako, da se v danih pogojih na najprimernejši način in na najprimernejših lokacijah zadovoljijo potrebe občine po zemljiščih, vendar brez visokega prirasta vrednosti zemljišč ob spremembi namenske rabe zemljišča.

(2) Prirast vrednosti zemljišča ob spremembi namenske rabe zemljišča (v nadaljevanju: prirastkarnina) se določi kot razlika med vrednostjo zemljišča po spremembi namenske rabe in vrednostjo zemljišča pred spremembo namenske rabe.

#### **186.člen**

##### **(izravnalni prispevek za zemljišča iz naslova prirastkarnine)**

(1) Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka iz naslova prirastkarnine je prodajalec stavbnega zemljišča.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine predstavlja 50% vrednosti, ki se določi kot razlika med vrednostjo stavbnega zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški

pridobitve oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala.

(3) Če je bilo zemljišče pridobljeno pred pričetkom veljave tega zakona (bolje datum), se kot vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot je bila zanj določena na dan uveljavitve tega zakona (bolje datum) s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin ob upoštevanju veljavne namenske rabe zemljišča. Ne glede na prejšnji stavek lahko davčni zavezanec dokazuje vrednost zemljišča ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča.

(4) Izravnalni prispevek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine.

(5) Napoved za odmero izravnalnega prispevka mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji.

(6) S plačilom izravnalnega prispevka se šteje, da je plačan tudi davek na promet z nepremičninami.

(7) Izravnalni prispevek, ki izhaja iz prometa z zemljišči zemljiške službe, občina nakaže zemljiški službi. Izravnalni prispevek, ki izhaja iz drugih kupoprodaj zemljišč, je prihodek občinskega proračuna.

(8) Minister podrobneje določi odmero izravnalnega prispevka iz naslova prirastkarnine.

#### **187.člen**

##### **(izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine ob prometu s stavbnimi zemljišči pridobljenimi od zemljiške službe)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prometa s stavbnim zemljiščem v primeru, ko zavezanec kupi stavbno zemljišče od zemljiške službe in ga proda s prirastkarnino, ki je višja od 5% letno glede na nakupno ceno stavbnega zemljišča.

(2) Zemljiška služba odmeri izravnalni prispevek iz prejšnjega odstavka v višini presežka prirastkarnine nad 5% letno.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbna zemljišča še 10 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek določen v tem členu pripada zemljiški službi.

#### **188.člen**

##### **(izravnalni prispevek iz naslova prodaje stavbe)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prodaje stavbe, ki se ob prodaji stavbe ali njenega dela ni držal pogodbene obveznosti glede prodajne cene m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prirastkarnine predstavlja 100% vrednosti, ki se določi kot razlika med prodajno ceno m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela in ceno m<sup>2</sup> stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi z zemljiško službo.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbe ali dele stavbe še naslednjih 20 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek določen v tem členu pripada zemljiški službi.

### **2.3. Komunalni prispevek**

#### **189.člen (komunalni prispevek)**

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

(2) Za potrebe opremljanja stavbnih zemljišč in odmerjanja komunalnega prispevka se regionalni prostorski načrt šteje za občinski prostorski akt.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. V primeru, da se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja izven obračunskega območja, vendar se priključuje na obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek odmeri skladno s podlagami, ki veljajo v obračunskem območju, iz katerega se zemljišče oziroma objekt oskrbi s komunalno opremo.

(4) S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

(5) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

#### **190.člen (merila za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Minister podrobneje predpiše merila iz prejšnjega odstavka.

(3) Občina lahko skladno s prejšnjima odstavkoma predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

#### **191.člen (uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, ali nima ustreznih podlag za odmero komunalnega prispevka, odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.

(2) Podlage iz prejšnjega odstavka se določijo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

(3) Občina, ki za odmero komunalnega prispevka uporablja podlage iz prvega odstavka tega člena, lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja

le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

(4) Občina, ki je sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, o tem v roku 15 dni obvesti Ministrstvo.

#### **192.člen** **(zavezanec za komunalni prispevek)**

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

#### **193.člen** **(odmerna odločba zaradi gradnje)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, ko je v prostorskem informacijskem informacijskem sistemu prijavljen začetek del skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov. Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni.

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

#### **194.člen** **(odmerna odločba zaradi izboljšanj opremljenosti)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odmerno odločbo po uradni dolžnosti.

(2) Odmerno odločbo iz prejšnjega odstavka lahko izda pristojni organ občinske uprave najkasneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

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

#### **195.člen** **(pogodba o priključitvi)**

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(3) Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.



**196.člen**  
**(vračilo komunalnega prispevka)**

(1) Če investitor plača komunalni prispevek iz 193. člena tega zakona, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

(2) Določila prejšnjega odstavka veljajo samo za investitorja, ki je neposredno plačal komunalni prispevek. Pravni nasledniki niso upravičeni do vračila plačanega komunalnega prispevka.

(3) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka v roku dveh let: po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

(4) Po preteku roka iz prejšnjega odstavka investitor ni upravičen do vračila komunalnega prispevka, vendar pa se tako zanj kot njegove pravne naslednike znesek plačanega komunalnega prispevka upošteva pri novi investiciji in odmeri komunalnega prispevka, vendar zgolj v obdobju naslednjih 15 let od prvotnega plačila. Po tem roku je plačani komunalni prispevek last občine.

**197.člen**  
**(oprostitve plačila komunalnega prispevka po zakonu)**

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in pomožnih objektov

(2) Komunalni prispevek se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta.

**198.člen**  
**(oprostitve plačila komunalnega prispevka po odločitvi občine)**

(1) Občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do največ ene polovice izračunanega komunalnega prispevka za gradnjo stanovanjske stavbe za mlade družine in za prvo reševanje stanovanjskega problema.

(4) Za mlado družino po tem zakonu se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok, oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko je vložen zahtevek za odmero komunalnega prispevka. Kot mlade družine se upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike. Za prvo reševanje stanovanjskega problema se šteje prva gradnja, nakup oziroma preureditev stanovanjske enote zavezancev.

(5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, ki je bil deležen oprostitve iz tretjega odstavka tega člena, mora v objektu, za katerega je bil delno oproščen plačila komunalnega prispevka, v njem prebivati najmanj deset let, v tem času pa objekta ne sme oddati ali prodati, sicer je dolžan plačati oproščeni del komunalnega prispevka.

(6) Občina zavaruje morebitno terjatev iz naslova oproščenega dela komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka tega člena s hipoteko na nepremični, ki se vnovči ob morebitni predčasni prodaji objekta, po desetih letih od vselitve družine v objekt pa se izbriše. Kot datum vselitve se šteje prijava stalnega bivališča na naslovu tega objekta.

**199.člen**  
**(namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom)**

(1) Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.

(2) Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

**3. poglavje: Ukrepi zemljiške politike**

**3.1. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora**

**200.člen**  
**(namen začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerim se v času priprave in veljavnosti državnega prostorskega načrta, ali v času priprave regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta prepreči akte in ravnanja, s katerimi bi bilo onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvrševanje teh aktov.

- (2) Začasni ukrepi se lahko uvedejo, če obstaja utemeljena nevarnost, da:
- bo načrtovanje ali izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s prostorskim aktom, onemogočena ali močno otežena,
  - bodo bistveno zvišani stroški njenega načrtovanja ali izvedbe, ali
  - bodo za njeno načrtovanje ali izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

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

- (1) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za območje:
- prostorske ureditve, za katere v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet državni prostorski načrt ali ni bilo izdano gradbeno dovoljenje za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov;
  - razvojno območje naselja, za katerega še ni bil sprejet občinski prostorski načrt oziroma urbanistični načrt ali občinski podrobni prostorski načrt za širitev naselja;
  - prostorske ureditve lokalnega pomena, za katere v skladu s tem zakonom obstaja razlastitveni namen in za katere še ni sprejet občinski podrobni prostorski načrt;
  - prostorske ureditve regionalnega pomena, za katere po tem zakonu obstaja razlastitveni namen in za katere še ni bil sprejet regionalni prostorski načrt.

(2) Območje začasnih ukrepov lahko obsega del ali celotno ureditveno območje predvidenega prostorskega akta. Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da ga je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in ga je mogoče določiti v naravi.

#### **202.člen (vrste začasnih ukrepov)**

(1) Z začasnimi ukrepi se lahko prepove ali podrobneje določi:

- promet z zemljišči,
- spreminjanje meje parcel,
- urejanje trajnih nasadov in
- izdajanje gradbenih, rudarskih in drugih dovoljenj, katerih namen je izvajanje posegov v prostor.

(2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo ali izvedbo državnega prostorskega načrta, lahko vlada z njo prepove tudi sprejemanje in spreminjanje občinskih in medobčinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov.

#### **203.člen (izključitve začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne zajema pravnega prometa:

- med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali v svaštvu v ravni vrsti oziroma v stranski vrsti do vštetega drugega kolena;
- med državo, občino, osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina;
- pri etažni lastnini.

(2) Začasni ukrepi ne vplivajo na izvajanje posegov v prostor, za katera je bilo pred uveljavitvijo začasne prepovedi pridobljeno pravnomočno dovoljenje.

(3) Na območju začasnih ukrepov so dovoljene tudi gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna oprema in druga infrastruktura ter rekonstrukcije na obstoječih objektih, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje ter delo prebivalcev na teh območjih, kakor tudi geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo predvidenega prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.

(4) Začasni ukrep spreminjanja meje parcel ne vpliva na spremembe mej parcel, ki so bile v času njene uveljavitve že dovoljene z dokončno odločbo.

(5) V primerih izključitve začasnih ukrepov so notarji, nosilci javnih pooblastil in državni organi o spremembah dolžni obvestiti vlado ali občino.

#### **204.člen (sprejem in trajanje začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrep sprejme vlada z uredbo ali občinski svet z odlokom

- v času trajanja postopka priprave državnega prostorskega načrta ali v času njegove veljavnosti;
- v času trajanja postopka priprave regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta, urbanističnega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Začasne ukrepe za območje ali del območja regionalnega prostorskega načrta sprejmejo v času njegove priprave z odlokom občinski sveti občine ali občin, ki pripravljajo regionalni prostorski načrt.

(3) Uredba o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi sklepa o začetku postopka priprave državnega prostorskega načrta ali na podlagi veljavne uredbe o državnem prostorskem načrtu.

(4) Odlok o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi sklepa o začetku postopka priprave prostorskega akta.

(3) Uredba ali odlok o začasnih ukrepih vsebuje zlasti namen sprejetja začasnih ukrepov, njihovo, vrste začasnih ukrepov in čas njihovega trajanja.

(4) Z dnem objave uredbe ali odloka iz prvega odstavka tega člena v Uradnem listu Republike Slovenije ali drugem uradnem glasilu se grafični del začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, ki prikazuje njihovo območje, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Z odlokom o začasnih ukrepih se lahko uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

(6) Začasni ukrepi lahko trajajo največ štiri leta, od tega lahko eno leto tudi po uveljavitvi prostorskega akta, zaradi katerega so bili uvedeni. Začasnih ukrepov se po njihovem prenehanju vsaj tri leta ne sme ponovno uvesti za isto območje in zaradi načrtovanja enake prostorske ureditve.

(7) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahkočasni ukrepi v območju državnega prostorskega načrta po tem zakonu trajajo za celoten čas njegove veljavnosti.

#### **205.člen (evidentiranje začasnih ukrepov)**

(1) Na podlagi akta o sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina v 30 dneh od njegove uveljavitve, predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi.

(2) Prepoved spremembe meje parcele se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v zemljiški kataster kot gostujoči podatek.

(3) O sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina obvesti tudi krajevno pristojno upravno enoto.

#### **206.člen (odškodnina zaradi začasnih ukrepov)**

(1) Kadar se je pred uveljavitvijo začasnega ukrepa prepovedi gradnje, izvajanja rudarskih del ali drugih posegov v prostor ter spremembe meje parcele na zahtevo lastnika zemljišča ali druge osebe, ki lahko to zahteva, že pričel upravni postopek, ni pa še bila izdana dokončna odločba, se upravni postopek s sklepom ustavi.

(2) V primeru ustavitve postopka pripada lastniku zemljišča ali drugi osebi, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, odškodnina.

(3) Odškodnina obsega vse stroške, ki so nastali v zvezi z ustavljenim upravnim postopkom (stroški samega postopka, naročilo dokumentacije), pa tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, dokaže, da so ji nastali v zvezi s tem postopkom ali investicijsko namero, katero je zasledovala s tem postopkom.

(4) Za postopek določitve odškodnine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo odškodnino v primeru razlastitve.

## **3.2. Predkupna pravica občine**

### **207.člen (predkupna pravica)**

(1) Predkupna pravica občine je prostorski ukrep, s katerim občina zagotavlja zemljišča za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti in športa;
- za gradnjo in prevzem cenovno dostopnih stanovanj ali stanovanj za socialno ogrožene skupine prebivalstva;
- za izvajanje opremljanja zemljišč po tem zakonu;
- za izvajanje celovite prenove in komasacije po tem zakonu.

(2) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na območju stavbnih zemljišč;
- na območju kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zagotavljanje nadomestnih zemljišč potrebnih za izvajanje aktivne zemljiške politike;
- na razvojnem območju naselja iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona.

(3) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena lahko občina uveljavlja predkupno pravico tudi na območjih, kjer je že bila izvedena prenova. Občina lahko izvaja predkupno pravico na teh območjih največ deset let po zaključku prenove.

(4) Ne glede na določbe zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, se v primeru prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v območju iz tretje alineje prejšnjega odstavka, občina uvrsti na drugo mesto vrstnega reda predkupnih upravičencev, takoj za solastnikom.

(5) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(6) Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta.

(7) Predkupna pravica se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v zemljiški kataster in kataster stavb kot gostujoči podatek, in se zaznamuje v zemljiški knjigi na predlog občine in na podlagi sprejetega odloka.

### **208.člen (izključitev predkupne pravice)**

Občina ne more uveljavljati predkupne pravice v naslednjih primerih:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture; ali
- pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po tem zakonu.

### **209.člen (pravice in obveznosti vključenih v prodajo)**

(1) Prodajalec zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, mora le-tega najprej ponuditi v odkup občini. Občina se mora o tem, ali sprejema ponudbo, izjaviti in izjavo vročiti prodajalcu v 30 dneh od njenega prejema, sicer se šteje, da ne uveljavlja predkupne pravice. V tem primeru lahko prodajalec zemljišče proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z občino ni dolžan pogajati.

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

(4) Notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, ki jo ta sklepa z drugo osebo, če prodajalec ne predloži:

- izjave občine, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 30 dni od njegove ponudbe občini in
- pisne ponudbe, ki jo je poslal občini, na podlagi katere je razvidno, da je cena za drugo osebo enaka ali višja od tiste, ki jo je ponudil občini.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

### **3.3. Soglasje za spremembo meje parcele**

#### **210.člen**

##### **(namen soglasja za spremembo meje parcele)**

(1) Namen soglasja za spremembo meje parcele je zagotoviti takšno parcelno strukturo na območju stavbnih zemljišč, ki je skladna z določili prostorskega akta.

(2) Soglasje iz prejšnjega odstavka je obvezno za spreminjanje meje parcele na območju stavbnih zemljišč.

(3) Stavbna zemljišča se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v zemljiškem katastru vpišejo kot gostujoč podatek, da so kot taka določena po prostorskih aktih.

#### **211.člen**

##### **(izdaja soglasja)**

(1) Soglasje za spremembo meje parcele se izda:

- v primeru parcelacije, v postopku parcelacije;
- v primeru pogodbene komasacije, v postopku komasacije;
- v primeru izravnave meje, v postopku izravnave meje.

(2) Geodetsko podjetje pred spremembo meje parcele na območju stavbnih zemljišč, ki so evidentirana v zemljiškem katastru kot gostujoč podatek, pridobiti pri občinskem organu, pristojnem za urejanje prostora, potrdilo o pogojih za spremembo meje parcele.

(3) Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence in je takse prosto. Potrdilo vsebuje podatke o namenski rabi parcele in določila prostorskega akta, ki so pomembna za spreminjanje meje parcele. K potrdilu se priloži tudi kopijo grafičnega prikaza prostorskega akta.

(4) Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, pogodbene komasacije ali izravnave meje na območju stavbnih zemljišč preveri tudi, ali elaborat izkazuje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z

določili prostorskega akta. V ta namen pošlje po uradni dolžnosti občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za urejanje prostora, prikaz z vrisanim starim in novim parcelnim stanjem ter z vpisanimi starimi in novimi površinami parcel, da v roku 8 dni izda soglasje za spremembo meje parcele.

(5) Če občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, izda soglasje za spremembo meje, geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(6) Če občinski upravni organ v predpisanem roku ne izda soglasja za spremembo meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili prostorskega akta in geodetska uprava izda odločbo o spremembi meje.

(7) Če občinski upravni organ v predpisanem roku zavrne izdajo soglasja za spremembo meje parcele, geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremembe meje.

### **212.člen (izjeme)**

(1) Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru:

- parcelacije zaradi razlastitve,
- upravne komasacije,
- denacionalizacije,
- odločb sodišča.

(2) Če geodetska uprava ne more zanesljivo ugotoviti, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z odločbo drugega državnega ali sodnega organa, pozove organ, ki je odločbo izdal, da potrdi, ali je sprememba meje izvedena v skladu z odločbo.

## **3.4. Vzpostavitev grajenega javnega dobra**

### **213.člen (grajeno javno dobro)**

(1) Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti oziroma deli objekta, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi.

(2) Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih.

(3) Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

### **214.člen (pogoji za pridobitev statusa)**

(1) Zemljišče, objekt oziroma del objekta, ki je po določbah tega zakona ali drugega predpisa lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra državnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt

oziroma pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.

(2) Vlada Republike Slovenije oziroma pristojni občinski organ izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

(3) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so po predpisu o splošnem upravnem postopku predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(4) Pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru.

#### **215.člen** **(posledice pridobitve statusa)**

(1) Zemljišče, objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik oziroma upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom.

(2) Na zemljišču, objektu oziroma njegovem delu, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ni mogoče pridobiti lastninske ali kakšne druge stvarne pravice s priposestvanjem, prav tako pa ne more biti predmet izvršbe.

#### **216.člen** **(pogoji za ukinitiv statusa)**

(1) Zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, se takšen status lahko odvzame z odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije oziroma odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil.

(2) Vlada Republike Slovenije oziroma občinski svet izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena obrazložitev nameravanega odvzema statusa grajenega javnega dobra in dokazilo, da nepremičnina oziroma njen del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ne služi več namenu, zaradi katerega ji je bil dodeljen status.

(3) Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, jo pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobru.

(4) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti. V takšnem primeru Vlada Republike Slovenije oziroma občinski svet izda sklep oziroma sprejme odlok iz prvega odstavka tega člena na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni



resorni minister oziroma župan, če je takšni zahtevi priložen zemljiško katastrski načrt, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi, iz katerega izhaja, da objekta ni več.

### **3.5. Začasna raba prostora**

#### **217.člen (začasna raba prostora)**

(1) Začasna raba prostora je takšna raba prostora, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

(2) Začasni posegi v prostor in začasna dejavnost ne smejo:

- biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

(3) Občina lahko določi možnosti in pogoje za začasno rabo prostora v prostorskem aktu ali pa s samostojnim odlokom o začasni rabi.

(4) Z odlokom o začasni rabi občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi okvirni čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja.

(5) Odlok o začasni rabi se sprejme in spreminja na način, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, občina pa ga pred sprejemom javno predstavi ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta.

(6) Pravico uporabe zemljišč in ostala medsebojna razmerja uredijo lastniki zemljišč in interesenti za začasno rabo s pogodbo.

(7) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

### **3.6. Odreditev vzdrževalnih del**

#### **218.člen (razlogi za odreditev vzdrževalnih del)**

Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: nepremičninah), takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih, kvarno vplivajo na podobo naselja in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev objektov, lahko občina zaradi zavarovanja javne koristi naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

## **219.člen** **(merila za ugotovitev kvarnega vpliva)**

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnin in njihovega učinkovanja na zunanjo podobo naselja in krajine ter redno rabo javnih površin.

(2) Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnin so zlasti:

- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
- poškodovana streha ali napušč,
- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,
- poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,
- poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva),
- neizvedena ozelenitev objekta,
- zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki z emisijami vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin,
- neurejena okolica objekta, zlasti neurejeni pomožni objekti, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih,
- neurejena opuščena oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče in
- poškodovana urbana oprema (npr. klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.)

(3) Merila za ugotavljanje učinkovanja nepremičnine na zunanjo podobo naselja in krajine ter rabo okoliških javnih površin so zlasti:

- lega ob glavnih prometnih vpadnicah;
- lega ob glavnih mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na drugih urbanistično izpostavljenih lokacijah;
- lega v neposredni bližini kulturnega spomenika ali kulturne dediščine;
- lega v območju, ki je kulturni spomenik;
- lega v kulturno-zgodovinskem središču naselja;
- lega v območju turističnih znamenitosti;
- lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja);
- lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice;
- lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot;
- gre za objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja;
- gre za objekt javnega pomena, v katerem dela oziroma se v njem zadržuje ali ga obiskuje večje število ljudi (turistični objekti, železniške in avtobusne postaje ipd.);
- gre za objekt, ki ima status kulturnega spomenika;
- gre za objekt, ki je kulturna dediščina.

(4) Občina lahko na podlagi meril iz prejšnjega odstavka sprejme odlok, v katerem določi območja, kjer je vzdrževanje nepremičnin oziroma vzdrževanje podobe naselja in krajine ter zagotavljanje nemotene rabe javnih površin posebnega pomena. Odlok lahko sprejme kot samostojen akt, ali pa območja določi v okviru izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta. Če sprejme odlok kot samostojen akt, mora zagotoviti sodelovanje javnosti ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno predstavitev osnutka občinskega prostorskega načrta.

## **220.člen** **(odreditev vzdrževalnih del)**

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine.

(2) Pred izvedbo vzdrževalnih del občina lastnika nepremičnine pisno opozori, da mora izvesti vzdrževalna dela in da mu je to lahko odrejeno z odločbo. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine.

(3) Vzdrževalna dela je možno odrediti, če je izpolnjen vsaj en pogoj iz tretjega in vsaj en pogoj iz četrtega odstavka prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok iz četrtega odstavka prejšnjega člena, se pri ugotavljanju kvarnega vpliva nepremičnine, ki leži v območju, določenim s tem odlokom, šteje, da je obstoj vsaj enega merila iz tretjega odstavka prejšnjega člena izkazan.

(4) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

(5) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.

(6) Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na nepremičnini, na kateri so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del.

### **3.7. Razlastitev in omejitve lastninske pravice**

#### **3.7.1. Splošna določba**

##### **221.člen**

##### **(dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)**

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena.

#### **3.7.2. Razlastitev**

##### **222.člen**

##### **(namen razlastitve - javna korist)**

(1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

- za gradnjo ali prevzem objektov ali zemljišč gospodarske javne infrastrukture;

- za gradnjo ali prevzem objektov ali zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (2) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti tudi za naslednje namene:
- za gradnjo ali prevzem objektov ali zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
  - za gradnjo socialnih in neproftnih stanovanj
- (3) Poleg razlastitvenih namenov, določenih s prvim in drugim odstavkom tega člena, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, pod pogojem, da so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev, za katere je po določbah prvega in drugega odstavka tega člena opredeljen razlastitveni namen.
- (4) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena izkazana, če so v grafičnem delu prostorskega akta določene tako, da jih je mogoče identificirati v zemljiškem katastru, ali če so zajete s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja za infrastrukturne objekte po predpisih, ki urejajo graditev objektov .
- (5) Prostorski akti, na podlagi katerih se lahko izkazuje javna korist v skladu s prejšnjim odstavkom, so prostorski akti iz četrtega odstavka 72. člena tega zakona.
- (6) V primerih iz drugega odstavka tega člena mora vlada ali občinski svet poleg pogojev iz prejšnjega odstavka s sklepom tudi ugotoviti, da je gradnja ali rekonstrukcija predvidena v javno korist.
- (7) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

### **223.člen** **(razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)**

- (1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.
- (2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.
- (3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.
- (4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.
- (5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse sprte osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

#### **3.7.2.1. Razlastitveni postopek**

**224.člen**  
**(pristojnost)**

(1) O razlastitvenih zadevah odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) ter na drugi stopnji Ministrstvo, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev.

(2) Upravni organ in pritožbeni organ o vseh razlastitvenih zadevah odločata prednostno.

**225.člen**  
**(uvedba postopka)**

(1) Postopek za razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca.

(2) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

**226.člen**  
**(ponudba)**

(1) Za namene sklenitve pogodbe za odkup nepremičnin pripravi investitor ponudbo. Ponudbo pripravi na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev. Investitor pripravi ponudbo za vsakega lastnika oziroma za vse solastnike ali skupne lastnike iste nepremičnine.

(2) Ponudba za odkup se vroča osebno v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, pri čemer se uporabljajo tudi določbe o odklonitvi sprejema.

**227.člen**  
**(pridobivanje podatkov za potrebe odkupa)**

(1) Za namen sklenitve pogodbe za odkup nepremičnine ima investitor od upravljavcev zbirk podatkov pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(2) Investitor mora organu, ki vodi uradno evidenco, izkazati pravni interes za pridobitev podatkov. Pravni interes izkaže investitor z navedbo prostorskega akta, ki je skladno z določbami petega odstavka 223. člena tega zakona lahko podlaga za izkazovanje javnega koristi, ali s sklepom o začetku postopka priprave takega akta.

(3) Kadar se za ocenjevanje vrednosti po tem zakonu potrebuje podatke o nepremičnini ali druge podatke, ki se ne vodijo v javnih evidencah, ima cenilec iz drugega odstavka 58. člena tega zakona, lahko pa tudi investitor, pravico pridobiti te podatke neposredno od lastnika nepremičnine oziroma nosilca pravic na njej.

(4) Investitor mora s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne sme neupravičeno posredovati tretjim osebam.

**228.člen**  
**(skrbnik za posebne primere)**

(1) Če investitor v skladu s prejšnjim členom ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, in lastnik ni znan, posreduje investitor centru za socialno delo predlog za postavitev skrbnika za poseben primer.

(2) Center za socialno delo v roku 60 dni imenuje skrbnika za poseben primer, ki z investitorjem sklene ustrezno pogodbo.

### **229.člen** **(sestavine zahteve za razlastitev)**

(1) Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti:

- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz petega odstavka 223. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi;
- razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
- roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
- ponudbo iz 226. člena tega zakona.

(2) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene z lokacijskim načrtom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

### **230.člen** **(odločitev o uvedbi razlastitvenega postopka)**

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev ali omejitev lastninske pravice pristojni organ odloči o uvedbi razlastitvenega postopka

(2) Če je javna korist izkazana v skladu s četrnim odstavkom 222. člena tega zakona, odloči pristojni organ o uvedbi razlastitvenega postopka s sklepom. Zoper ta sklep ni pritožbe

(3) Če javna korist ni izkazana na način iz četrnim odstavkom 222. člena tega zakona, pristojni organ odloči o uvedbi razlastitvenega postopka z odločbo.

(4) Pristojni organ pošlje sklep o začetku razlastitvenega postopka zemljiškoknjižnemu sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, , odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

### **231.člen** **(pripravljalna dela)**

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah predvidenih za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj razlastitve pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(3) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku.

(4) Lastnik nepremičnin oziroma njihov uporabnik mora dovoliti dostop na svoje nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom razlastitvenega upravičenca na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(5) O začetku pripravljanih del izvajalec pripravljanih del pisno obvesti lastnika oziroma uporabnika nepremičnine najmanj 7 dni pred začetkom izvajanja del.

### **232.člen** **(prevzem preostalih nepremičnin)**

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na ostalem delu njegovih nepremičnin, lahko zahteva, da razlastitveni upravičenec prevzame v last tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi mora upravni organ odločiti hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

### **233.člen** **(odločba o razlastitvi)**

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana ter rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine.

### **234.člen** **(pridobitev lastninske pravice)**

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi ali na podlagi pravnomočne odločbe oziroma sporazuma iz 242. člena tega zakona, sklenjenega v obliki notarsko overjene listine.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 242. člena tega zakona oziroma zagotovi razlaščencu posest na nadomestni nepremičnini oziroma po datumu, določenem v odločbi o razlastitvi, kadar ga odločba določa.

### **235. člen** **(nujni postopek - izvršljivost pred pravnomočnostjo)**

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega, drugega ali tretjega odstavka 222. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, mora biti razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložen in utemeljen. Nujnost razlastitvenega postopka se lahko izkaže tudi tako, da razlastitveni upravičenec pri sodišči ali notarju položi znesek v višini odškodnine iz prvega odstavka 53. člena tega zakona za nepremičnino, ki je predmet postopka razlastitve, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine, s čimer se šteje, da je izpolnjen pogoj za prevzem posesti na razlaščeni nepremičnini.

(2) Upravni organ odloča v nujnem postopku absolutno prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za

odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranke napoti na pravdo.

(4) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 242. člena tega zakona.

### **3.7.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina**

#### **236.člen (odškodnina)**

(1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin in nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

(3) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(4) Če razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.(se delno preneha uporabljati)

#### **237.člen (ocenjevanje vrednosti nepremičnin)**

(1) Ocenjevanje odškodnine izvedepo naročilu investitorja cenilec iz drugega odstavka 58. člena tega zakona, pri čemer upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,
- metodologije ocenjevanja vrednosti in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, se pri ocenjevanju vrednosti uporabijo razpoložljivi podatki iz javnih evidenc.

(4) Metodologije iz druge alineje tretjega odstavka tega člena predpiše vlada z uredbo.

#### **238.člen (ocenjevanje nadomestil za škodo)**

(1) Nadomestila za škodo so:

- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih ob sami gradnji,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih,
- nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter



- nadomestila za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.
- (2) Ocena nadomestila za škodo se izdelava po splošno sprejetih načelih ocenjevanja.
- (3) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (4) Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede v skladu z metodologijo iz druge alineje tretjega odstavka prejšnjega člena tega zakona.

#### **239.člen** **(ocenjevanje drugih stroškov)**

- (1) Drugi stroški so stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve.
- (2) Ocenjevanje drugih stroškov se izvede v skladu z metodologijo iz druge alineje tretjega odstavka 237. člena tega zakona.

#### **240.člen** **(izvajalci in naloge ocenjevanja)**

- (1) Izvajalci ocenjevanja vrednosti odškodnine po tem zakonu so cenilci.
- (2) Cenilci po tem zakonu so pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščenec ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščenec ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.
- (3) Cenilci nepremičnin izvajajo predvsem naslednje naloge:
- v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, sodelujejo pri razvoju in vzdrževanju metodologij po tem zakonu,
  - ocenjujejo vrednosti po tem zakonu in
  - izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem vrednosti po tem zakonu.

#### **241.člen** **(naloge ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin)**

- Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, izvaja v zvezi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, škod in drugih stroškov naslednje naloge:
- pripravlja, vodi in vzdržuje metodologije ocenjevanja vrednosti po tem zakonu;
  - zagotavlja podatke o nepremičninah, posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin in podatke o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnine in množično vrednotenje nepremičnin.

#### **242.člen** **(sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu)**

- (1) Najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).
- (2) V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine, rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo

odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščno nepremičnino, ali izročiti nadomestno nepremičnino.

(3) Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.

(4) Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejemu sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve.

(5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.

(6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

#### **243.člen (nadomestilo v naravi)**

(1) V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.

(2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

### **3.7.2.3. Druge stvarne pravice**

#### **244.člen (druge stvarne pravice)**

(1) V odločbi o razlastitvi je potrebno navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.

(2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.

(3) Pravice iz prejšnjega odstavka lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.

(4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščno nepremičnino.

(5) V primeru, da je na razlaščeni nepremičnini ustanovljena hipoteka, prevzame razlastitveni upravičenec subsidiarno odgovornost za zavarovano terjatev.

(6) V primeru, da se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, je dolžan razlastitveni upravičenec zagotoviti prizadetemu enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, razlogi

razveze in podobno, tako da je prizadetemu zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Prizadeti ima tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(7) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

### **3.7.3. Omejitev lastninske pravice**

#### **245.člen (začasna uporaba)**

(1) Za namene iz 222. in 283. člena tega zakona, se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).

(2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

#### **246.člen (služnost v javno korist)**

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).

(2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. (Vezano na definicijo opredelitve razlastitvenih namenov oziroma definicijo javne koristi za razlastitev.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture.

(4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.

(5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je potrebno priložiti:

- podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb;
- izpisek iz zemljiške knjige;
- izvleček iz lokacijskega načrta oziroma iz prostorskega reda občine, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
- obrazložitev javne koristi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe;
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz četrtega odstavka tega člena.

(6) Ne glede na določbe petega odstavka 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. [87/02](#) in [91/13](#)) se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.

(7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni primer iz 235. člena tega zakona.

(8) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede ostalih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

#### **3.7.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe**

##### **247.člen (pravica do vrnitve)**

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 233. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu iz 96. člena tega zakona.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku možno zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

##### **248.člen (vračanje nepremičnine)**

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 242. člena tega zakona.

(2) V primeru, da se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki v primeru, da zahtevi ugodí, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

##### **249.člen (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe)**

Če se izkaže, da pravica začasne uporabe iz 245. člena ali služnost v javno korist iz 246. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

##### **250.člen (učinek odprave odločbe o razlastitvi)**

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

- izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu;
- sklenitvi sporazuma pred notarjem;
- pravomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

#### **3.8. Komasacija na območju stavbnih zemljišč**

### **3.8.1. Pogodbena komasacija**

#### **251.člen (pogodbena komasacija)**

(1) Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi pogodbe vzpostavi takšna parcelna struktura, da lega, oblika oziroma velikost ter pravno stanje glede lastninske pravice omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Lastniki zemljišč na območju stavbnih zemljišč lahko sklenejo pogodbo o komasaciji.

#### **252.člen (komasacijsko soglasje)**

(1) Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora.

- (2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:
- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
  - seznam lastnikov s podpisanimi izjavami o strinjanju s pogodbeno komasacijo in
  - idejni načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Rok za izdajo soglasja je 15 dni.

(4) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz prejšnjega odstavka ne izda komasacijskega soglasja, se šteje da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi

(5) Če občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora v roku iz \*\* odstavka tega člena izda negativno komasacijsko soglasje, se šteje da predvideno novo parcelno stanje ni v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(6) Zoper komasacijsko soglasje je dovoljena pritožba o kateri odloča župan.

(7) Z namenom zagotavljanja izvajanja prostorskih aktov in zagotavljanja zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro lahko občina v komasacijskem soglasju zahteva, da v postopku sodeluje kot pogodbena stranka.

#### **253.člen (postopek pogodbene komasacije)**

(1) Komasacijsko soglasje je del vsebine elaborata za evidentiranje spremembe meje parcele.

(2) V upravnem postopku evidentiranja pogodbene komasacije se komasacijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele.

(3) Upravni postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.

(1) Promet z zemljišči v okviru izvedbe pogodbene komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

## **3.8.2. Upravna komasacija**

### **3.8.2.1 Splošne določbe o upravni komasaciji**

#### **254.člen (namen komasacije)**

Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje glede lastninske pravice in njihova lega, oblika oziroma velikost omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

#### **255.člen (podlaga za komasacijo)**

(1) Komasaacija se lahko izvede na območju stavbnih zemljišč na podlagi veljavnega regionalnega prostorskega načrta, občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa se izvaja hkrati s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Kadar se komasacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, se za načrt parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta šteje komasacijski načrt iz 273. člena tega zakona.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka morajo komasacijski udeleženci, ki so lastniki nepremičnin ali imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah na komasacijskem območju, z večino vseh glasov soglašati s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

(4) Komasacijski udeleženci morajo izdati soglasje k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu v 30 dneh po sprejetju tega načrta.

(5) Občinski podrobni prostorski načrt se lahko objavi šele po izdaji soglasja iz prejšnjega stavka.

#### **256.člen (spremembe prostorskega akta med komasacijo)**

Občinski prostorski akt, na podlagi katerega je bila uvedena komasacija, se po njeni uvedbi na območju komasacije ne sme spreminjati, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je le ta izvoljen.

#### **257.člen (komasacijski udeleženci)**

(1) Komasacijski udeleženec ali komasacijska udeleženka (v nadaljnjem besedilu: komasacijski udeleženec) je lastnik nepremičnine z območja komasacije in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik.

(2) Komasacijski udeleženci so tudi imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot imetniki stvarnih pravic.

(3) Če obstaja spor glede lastništva nepremičnin ali če tak spor nastane med komasacijskim postopkom, sta udeleženca komasacijskega postopka obe stranki v sporu.

(4) O spremembah lastništva ali drugih stvarnih pravicah med komasacijskim postopkom mora sodišče s sklepom o vknjižbi v zemljiško knjigo sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasacijski postopek.

### **258.člen (komasacijski odbor)**

(1) Komasacijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa interese komasacijskih udeležencev in pripravlja predloge ter sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(2) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora vsak komasacijski udeleženec zastopa svoje interese.

(3) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora, in se hkrati s komasacijo pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, komasacijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov komasacijskih udeležencev na komasacijskem območju ali
- ki jih podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasacijskem območju.

(4) Komasacijski odbor mora biti sestavljen tako, da so zastopani interesi komasacijskih udeležencev, ki so za komasacijo in proti njej ter so lastniki oziroma imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah na komasacijskem območju iz 260. člena tega zakona.

(5) Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

(6) Za delo komasacijskega odbora mora občina zagotoviti ustrezne prostore in tehnično podporo.

### **259.člen (komasacijska komisija in vodenje komasacije)**

(1) Komasacijski postopek vodi občinski upravni organ.

(2) Občinski upravni organ za opravljanje strokovnih opravil in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.

(3) Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve objektov, geodezije in cenitve nepremičnin.

(4) Člana komasacijske komisije, ki sta imenovana s področja urejanja prostora in geodezije imata položaj uradnih oseb in sta lahko pooblaščenca za vodenje komasacijskega postopka in opravljanje drugih dejanj v postopku.

(5) Komasacijska komisija izmed svojih članov izvoli predsednika komisije. Odloča z večino glasov vseh članov.

(6) Komasacijska komisija izbere po postopku javnega naročanja geodetsko podjetje, ki izvaja tehnična opravila priprave komasacijskega načrta.

### **260.člen (komasacijsko območje)**

(1) Komasaacija se izvaja na območjih, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev prostorskega akta ter ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasaacijo.

(2) Komasaacijsko območje se določi tako, da je možna smotrna izvedba komasaacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(3) Kadar se komasaacija izvaja na podlagi regionalnega prostorskega načrta ali občinskega prostorskega načrta, morajo biti na komasaacijskem območju določene trase javnih cest in drugih javnih površin.

(4) Kadar se komasaacija izvaja na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasaacijsko območje praviloma zajema celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta. Izjemoma lahko komasaacijsko območje zajema le del občinskega podrobnega prostorskega načrta, če ta predvideva faznost izvedbe oziroma je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasaacije.

(5) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasaacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasaacijskega območja.

(6) V postopek komasaacije se lahko vključijo tudi posamezna zemljišča, ki niso povezana z drugimi zemljišči na komasaacijskem območju.

(7) Občinski upravni organ lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasaacije naknadno spremeni meje komasaacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20% površine komasaacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasaacije. V primeru, da je bil postopek komasaacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz 261člena tega zakona.

(8) O spremembi meje parcele med komasaacijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občinski upravni organ, ki vodi komasaacijski postopek.

## **261.člen** **(uvedba komasaacije)**

(1) Uvedbo komasaacijskega postopka lahko predlaga občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora, zemljiška služba ali lastniki zemljišč.

(2) Občinski upravni organ pristojen za urejanje prostora ali zemljiška služba sta dolžna predlagati uvedbo komasaacijskega postopka:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer pravno stanje zemljišč glede lastninske pravice in njihova lega, oblika oziroma velikost onemogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim prostorskim načrtom oziroma regionalnim prostorskim načrtom ali
- na območju, kjer je bil sprejet občinski podrobni prostorski načrt in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričel postopek pogodbene komasaacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(3) Postopek komasaacije se lahko začne tudi:

- na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč in objektov s komasaacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali
- na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasaacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.



(4) Upravičenci iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občinskemu upravnemu organu priložijo:

- načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja;
- seznam parcel z njihovimi površinami na komasacijskem območju;
- seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka in
- če je v komasacijsko območje vključen le del parcele je potrebno to v predlogu posebej navesti ter v predlog vpisati površino tistega dela parcele, ki leži v predlaganem komasacijskem območju.

(5) V primeru uvedbe komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja občinski podrobni prostorski načrt, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta.

#### **262.člen** **(grajeno javno dobro kot predmet komasacije)**

(1) Grajeno javno dobro se lahko vključi v komasacijo samo ob soglasju njegovega upravljavca.

(2) V komasacijsko območje se lahko vključijo tudi javne prometne površine kot grajeno javno dobro, če se s prostorskim aktom ukinjajo oziroma predstavljajo.

#### **263.člen** **(zazidano stavbno zemljišče kot predmet komasacije)**

Zazidana stavbna zemljišča se lahko vključijo v komasacijsko območje le, če ne otežujejo komasacije ali če zgrajeni objekti na teh zemljiščih ne ustrezajo bistvenim zahtevam glede njihovih tehničnih značilnosti po predpisih o graditvi objektov ali če je vrednost zgrajenih objektov nižja od vrednosti zemljišč, na katerih stojijo.

#### **264.člen** **(uporaba predpisov o upravnem postopku)**

Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če ta zakon ne določa drugače.

#### **265.člen** **(obveščanje javnosti)**

(1) Občinski upravni organ z javnim naznanilom na krajevno običajen način in na svetovnem spletu obvesti javnost o:

- kraju in času javne razgrnitve elaboratov in načrta,
- kraju in času njegove javne obravnave in
- načinu dajanja mnenj in pripomb komasacijskih udeležencev ter roku za njihovo predložitvev.

(2) Pri javni razgrnitvi in javni obravnavi občinski upravni organ upošteva zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov.

### **3.8.2.2. Pravila delitve zemljišč**

## **266.člen (komasacijska in delilna masa)**

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

(2) Iz komasacijske mase se dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

## **267.člen (javne površine)**

(1) Za opremljanje stavbnih zemljišč lahko občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase največ toliko površin zemljišč, da vrednost komasacijske mase ostane manjša ali enaka vrednosti delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč na komasacijskem območju.

(2) Delež površin, ki jih občina ali zemljiška služba lahko pridobi iz komasacijske mase za namen opremljanja zemljišč, ne sme biti večji od 30 odstotkov površin v komasacijskem območju.

(3) Če vrednost delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč preseže vrednost komasacijske mase, občina ali zemljiška služba razliko zaračuna komasacijskim udeležencem v pripadajočih deležih. Razlika se lahko poračuna v obliki zemljišč na komasacijskem območju ali v denarnem prispevku.

(4) Na zahtevo udeleženca se razlika iz prejšnjega odstavka poračuna v obrokih z največ desetletno odplačilno dobo.

## **268.člen (razdelitev delilne mase)**

(1) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(2) Iz delilne mase se najprej dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji iz prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu iz prejšnjega odstavka manjše od parcel, namenjenih gradnji, kot jih predpisuje prostorski akt, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti, kadar pa to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

(3) Če na način iz prejšnjega odstavka ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se take površine povečajo proti povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od sosednjih udeležencev.

(4) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se navadno dodelijo prejšnjim lastnikom.

(5) Razlike v vrednosti med zemljišči, ki so bila vključena v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se morajo izravnati v denarju, in sicer takrat, kadar je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini in kadar razliko v vrednosti povzroči lega ali druga značilnost zemljišča.

(6) Lastnik zemljišča mora na račun za izvedbo komasacije plačati odškodnino, če je vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom, za odpravo katerega je bilo potrebno izplačilo iz komasacijske mase.

(7) Denarne odškodnine določa komasacijska komisija.

### **3.8.2.3. Komacijski postopek**

#### **269.člen (sklep o uvedbi komasacije)**

(1) Komacija se začne s sklepom o uvedbi komasacije, ki ga sprejme pristojni občinski upravni organ. V sklepu se navedejo komacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije.

(2) Sklep o uvedbi komasacije se objavi v uradnem glasilu in na svetovnem spletu. Sklep in priloga sklepa se vroči vsem komacijskim udeležencem in pristojni geodetski upravi. Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(3) Pristojni občinski organ mora pred sprejetjem sklepa o uvedbi komasacije opraviti ogled komacijskega območja ter o njem pisno ali na krajevno običajen način obvestiti in nanj povabiti lastnike zemljišč s komacijskega območja. Pristojni občinski organ mora lastnikom obrazložiti komacijski postopek in predlagati, da v določenem roku sami s pogodbeno komacijo ali ustreznimi menjalnimi pogodbami dosežejo komacijski namen.

(4) Uvedba komasacije in komacijsko območje se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpišeta v zemljiški kataster in kataster stavb kot gostujoči podatek ter se na predlog občinskega upravnega organa zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(5) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja najmanj 2/3 komacijskih udeležencev.

(6) Pogodba sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom tega člena, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(7) S sklepom o uvedbi komasacije se razveljavijo vsa obligacijska razmerja na nepremičninah na komacijskem območju.

#### **270.člen (prijava zakonitih pravic)**

(1) Občinski upravni organ sočasno z objavo sklepa o uvedbi komasacije pozove vse, katerih stvarne pravice bi bile lahko s komacijo prizadete, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komacijskem območju.

(2) Vse prizadete osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu.

#### **271.člen (ureditev mej)**

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso dokončne ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se po uvedbi komasacijskega postopka najprej uvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Postopek ureditve mej oboda komasacijskega območja in parcelacija se uvede na podlagi odločbe o dovolitvi pripravljanih del, ki jo izda občinski upravni organ.

(3) V odločbi iz prejšnjega odstavka se opredeli parcele na obodu komasacijskega območja, ki nimajo dokončno določenih mej ali so v komasacijsko območje vključene le delno.

(4) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

(5) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

## **272.člen**

### **(elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč)**

(1) Geodetsko podjetje po uvedbi komasacije oziroma po ureditvi mej oboda komasacijskega območja izdelava elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra.

(2) Komasacijska komisija na podlagi elaborata obstoječega stanja izdelava elaborat vrednotenja zemljišč.

(3) Vrednosti zemljišča in obstoječih objektov na zemljiščih se določi na dan, ko je bil sprejet sklep o uvedbi komasacije. Komasacijska komisija se po posvetu z udeleženci komasacije odloči, ali se bo vrednost komasacijske mase določila z uporabo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin ali drugače, in o tem obvesti pristojni občinski upravni organ.

(4) Metode in načine vrednotenja ter poravnave razlik predpiše minister, pristojen za prostor.

(5) Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Javna obravnavo se navadno izvede na komasacijskem območju ali v njegovi bližini.

(6) Javno obravnavo vodi občinski upravni organ, na njej pa sodeluje komasacijska komisija in geodetsko podjetje, ki je pripravilo elaborat obstoječega stanja in strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi elaborata vrednotenja zemljišč.

(7) Če udeleženci v času javne razgrnitve ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga.

(8) Komasacijski udeleženec, ki ima ugovor glede parcelnih mej, kot so prikazane v elaboratu, lahko v času razgrnitve načrta poda ugovor in vloži zahtevo za ureditev meje po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Če tega ne stori oziroma če kasneje umakne zahtevo ali predlog za ureditev meje pred sodiščem, se šteje, da ugovora ni uveljavljal.

(9) Stroške ureditve meje nosi komasacijski udeleženec, ki je podal zahtevo za ureditev meje. Upravni ali sodni postopki ureditve mej na komasacijskem območju se obravnavajo prednostno.

(10) V primeru ureditve mej iz tega člena, se postopek komasacije prekine do pravnomočne ureditve mej.

### **273.člen (komasacijski načrt)**

(1) Komasacijski načrt se izdelava tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe.

(2) Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Iz načrtov in seznamov morajo biti razvidni staro in novo premoženjsko stanje lastnikov po velikosti in pravnih razmerjih, izračun odškodnin, ki jih morajo plačati komasacijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasacijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Javna obravnavo se navadno izvede na komasacijskem območju ali v njegovi bližini. Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(4) Javno obravnavo vodi občinski upravni organ, na njej pa sodeluje komasacijska komisija, geodetsko podjetje in drugi izvedenci, ki so sodelovali pri pripravi komasacijskega načrta.

(5) Če se na javni obravnavi zaradi danih pripomb pokaže potreba po posebnem terenskem ogledu, se ob koncu javne obravnave določita rok in datum poznejše javne obravnave za udeležence, ki so za to zainteresirani.

(6) Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

### **274.člen (sprejetje komasacijskega načrta)**

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija preuči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Komasacijske udeležence mora komasacijska komisija pisno seznaniti s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so jih izrazili ob javni razgrnitvi.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka komasacijska komisija sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

### **275.člen (komasacijska odločba)**

(1) Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča Ministrstvo.

(2) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(3) V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

#### **276.člen** **(vpis v zemljiški kataster)**

(1) Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava na zahtevo komasacijske komisije vpiše nove parcele z novimi mejami v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

(2) Če so v postopku izvedbe komasacije (priprave komasacijskega načrta) ugotovljene nepravilnosti ali v pritožbenem postopku na ministrstvu ali v upravnem sporu ugotovi nezakonitost komasacijske odločbe, občina, ministrstvo ali sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

#### **277.člen** **(ustavitev komasacijskega postopka)**

(1) Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi komasacijski postopek, če:

- pričakuje da bo izvedba komasacijskega postopka neracionalna ali bo občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov;
- komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev;
- komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata dve tretjini vseh predlagateljev. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komasacijski postopek se ustavi z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije občina, če je komasacijo uvedla po lastni presoji ali če je komasacijo ustavila komasacijska komisija zaradi nesorazmerne obremenitve občine. V drugih primerih se neposredni stroški razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) V primeru ustavitve komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi občinskega prostorskega načrta upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično spremeni namensko rabo v kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča.

#### **278.člen** **(stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina iz proračuna;
- iz drugih virov.

(2) Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške.

(3) Neposredni stroški so:

- stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov;

- stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin;
- pozitivna razlika med vrednostjo delilne mase skupaj s stroški opremljanja stavbnih zemljišč in vrednostjo komasacijske mase;
- stroški vpisov v zemljiško knjigo;
- drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški so:

- nagrade članom komasacijske komisije in
- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo po velikosti v komasacijsko maso vključenih zemljišč in glede na vrednost zemljišč. Morebitni prebitki se razdelijo na enak način.

(7) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga občina. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem skladno z določili prejšnjega odstavka tega člena.

(8) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog udeležencev neposredne stroške krijejo komasacijski udeleženci. Občinski upravni organ jim sme z odločbo naložiti plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občinski upravni organ po končanem postopku komasacije skladno z določili šestega odstavka tega člena.

(9) Komasacijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komasacijski udeleženec, ki ne zmore poravnati stroškov komasacije zaprosi občinski upravni organ za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(10) Občina predpiše nagrade članov komasacijske komisije.

#### **279.člen (oprostitvev plačila davka)**

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

#### **3.8.2.4. Učinki komasacije**

#### **280.člen (izvršljivost komasacijske odločbe)**

- (1) Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnem:
- občina postane lastnica vseh odstopljenih zemljišč brez obremenitve;
  - lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, ki so vključena v komasacijsko maso, se ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče;

- predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena se ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo,
- prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;
- vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače.

(2) Občinski upravni organ mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

#### **281.člen** **(prevzem objektov in nasadov, ki jih je treba odstraniti)**

(1) Objekte in nasade, ki so v celoti ali deloma na zemljiških parcelah, katerih lastnik se je v postopku komasacije zamenjal, sme prevzeti novi lastnik, če pa tega ne stori, jih sme prevzeti tudi prejšnji lastnik, ki jih mora odstraniti v roku, ki ga določi občinski upravni organ, ki pa ne sme biti daljši od enega leta.

(2) Če niti novi niti prejšnji lastnik nočeta prevzeti takih objektov in nasadov, jih prevzame občina. Stroški, ki bi nastali zaradi tega, se plačujejo iz komasacijske mase, v katero je vnesena vrednost teh objektov in nasadov.

#### **282.člen** **(zavarovanje dostopov do parcel)**

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina jih mora zagotoviti v dveh letih od sprejetja komasacijskega načrta.

### **3.9. Ukrepi pri celoviti prenovi**

#### **283.člen** **(obveznosti na območju prenove)**

(1) Lastniki nepremičnin na območju celovite prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izdelanim za to območje.

(2) Občina in lastniki nepremičnin na območju celovite prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo.

(3) Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina v času trajanja celovite prenove začasno omeji pravico uporabe nepremičnine. S pogodbo med lastnikom in občino se določi odškodnina lastniku zaradi motenja uporabe nepremičnine, lahko pa tudi višino in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovu njegove nepremičnine. V primeru, da je lastniku nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti izpad dohodka, ki nastane z omejitvijo pravice uporabe, kakor tudi njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče, če nepremičnino koristi za bivanje in je z začasno omejitvijo pravice uporabe nepremičnine onemogočeno bivanje v taki nepremičnini.

#### **284.člen** **(nove dejavnosti na območju prenove)**



Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

## **V. del: INFORMACIJE IN POTRDILA S PODROČJA UREJANJA PROSTORA**

### **285.člen (lokacijska informacija)**

(1) Lokacijska informacija je podatek o veljavnih režimih urejanja prostora, ki veljajo na določenem zemljišču.

(2) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

(3) V zahtevi je potrebno navesti zemljiške parcele, za katera se zahteva izdajo lokacijske informacije, in namen, zaradi katerega se ta potrebuje.

(4) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, prostorske izvedbene pogoje, podatke o varovanjih in omejitvah po sorodnih predpisih, podatke o prostorskih ukrepih ter podatek o obveznosti izvedbe zazidalnega preizkusa. Na zahtevo se lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta.

(5) Če se za območje oziroma zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti.

(6) Lokacijska informacija je informativne narave in velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta ali sorodnega akta ali do poteka veljavnosti prostorskih ukrepov.

(7) Lokacijska informacija se izda proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, zemljiške parcele znotraj ene katastrske občine predstavljajo en zahtevek, vendar največ do deset posameznih zemljiških parcel.

(8) Minister podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

### **286.člen (potrdilo o namenski rabi zemljišča)**

(1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora ter podatek o prostorskih ukrepih. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta.

(2) Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta. Če se za zemljišče, na katerega se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti.

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

## **VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

**287.člen**  
**(prostorski informacijski sistem)**

(1) Za opravljanje nalog države in za podporo občin na področju urejanja prostora vodi Ministrstvo prostorski informacijski sistem.

(2) Prostorski informacijski sistem vsebuje zbirke podatkov, ki jih v tem delu določa ta zakon, in omogoča omrežne storitve nad temi zbirkami podatkov. Prostorski informacijski sistem omogoča elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

(3) Minister predpiše podrobnejša navodila o vsebini in načinu vodenja prostorskega informacijskega sistema, o medopravilnosti podatkov in o pogojih za dostop do zbirk podatkov ter o izdajanju podatkov iz njih.

(3) Za namen vodenja prostorskega informacijskega sistema lahko ministrstvo s posameznimi upravljalci zbirk podatkov sklene upravljavske dogovore, s katerimi se podrobneje opredelil razmerja med subjekti, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, lastnosti podatkov in druge potrebne vsebine.

**288. člen**  
**(obveznosti deležnikov v okviru prostorskega informacijskega sistema)**

Ministrstvo, občine in nosilci urejanja prostora so dolžni zagotavljati medopravilnost zbirk podatkov v okviru prostorskega informacijskega sistema in poslovati skladno z navodili iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

**289.člen**  
**(zbirka prostorskih aktov)**

(1) Zbirka prostorskih aktov vsebuje podatke iz prostorskih aktov.

(2) Zbirka prostorskih aktov je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(3) Zbirko prostorskih aktov vzpostavi ter v sodelovanju z občinami in regijami vodi Ministrstvo.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino in način vodenja zbirke prostorskih aktov, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

**290. člen**  
**(centralna evidenca stavbnih zemljišč)**

(1) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vsebuje zbirne podatke o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč.

(2) Centralna evidenca stavbnih zemljišč je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(3) Centralna evidenca stavbnih zemljišč vzpostavi ter v sodelovanju z občinami vodi ministrstvo za prostor.

(4) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

(5) Podatki o zazidanih stavbnih zemljiščih iz centralne evidence stavbnih zemljišč predstavljajo pozidana zemljišča v evidenci dejanske rabe prostora.

**291. člen**  
**(zbirka pravnih režimov na državni ravni)**

(1) V zbirki pravnih režimov se vodijo podatki, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru, ki se nanašajo zlasti na zavarovana in varovana območja po predpisih o ohranjanju narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, upravljanju voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Seznamei predpisov, zbirk podatkov in njihovih upravljalcev se vodijo v katalogu pravnih režimov. Upravljalci zbirk podatkov iz kataloga pravnih režimov morajo zagotavljati popolnost in ažurnost podatkov ter elektronski dostop do podatkov.

(3) Zbirka pravnih režimov je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(4) Zbirko pravnih režimov vzpostavi ter v sodelovanju s pristojnimi ministrstvi vodi ministrstvo za prostor.

(5) Minister v soglasju z ministri, v delovna področja katerih sodi vsebina in vodenje zbirke pravnih režimov, podrobneje predpiše vsebino, način vodenja, njeno medopravilnost, dostop do zbirke in katalog pravnih režimov.

**292. člen**  
**(zbirka podatkov o graditvi objektov)**

(1) Zbirka podatkov o graditvi objektov vsebuje podatke o upravnih aktih na področju graditve objektov in druge podatke o graditvi objektov.

(2) Podatki o upravnih aktih na področju graditve so podatki o:

- investitorju ali lastniku nepremičnine (naziv ali ime in priimek, naslov),
- organu, ki je upravni akt izdal,
- nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša in
- upravnem aktu (identifikacijsko številko upravnega akta, vrsto upravnega akta, datum izdaje, dokončnosti in pravnomočnosti upravnega akta, zaznambo morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta).

(3) Drugi podatki o graditvi objektov so zlasti podatki o projektni dokumentaciji, podatki o opravljeni zakoličbi objekta, podatki iz gradbenega dnevnika ter podatki o pričetku in končanju del.

(4) Zbirka podatkov iz tega člena je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture.

(5) Zbirko podatkov iz tega člena vodi ministrstvo za prostor, vzdrževanje pa zagotavljajo za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge z zakonom o graditvi pristojne osebe.

(6) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno medopravilnost in dostop do zbirke.

**293. člen**  
**(prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora se pripravi na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih podatkov, ki jih vodijo ministrstva in občine, ter vsebuje zlasti:

- prikaz pravnega stanja v prostoru iz prostorskih aktov (vključno z namensko rabo prostora) iz zbirke prostorskih aktov,

- prikaz zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč iz centralne evidence stavbnih zemljišč,
  - prikaz pozidanih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč iz evidence dejanske rabe prostora in
  - prikaz ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru iz zbirke pravnih režimov.
- (2) Prikaz stanja prostora je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov.
- (3) Ministrstvo vodi skupen prikaz stanja prostora na podlagi podatkov iz zbirk podatkov tega zakona.
- (4) Minister podrobneje predpiše vsebino, način vzdrževanja in uporabe prikaza stanja prostora in skupnega prikaza stanja prostora.

#### **294.člen** **(javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema)**

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so javni, razen osebnih in drugih, s predpisi zavarovanih podatkih.

#### **295. člen** **(poročilo o stanju na področju urejanja prostora)**

(1) Prostorski svet Vlade Republike Slovenije državnemu zboru vsake štiri leta predstavi poročilo o stanju na področju urejanja prostora, ki ga pripravi Ministrstvo za prostor. Poročilo vsebuje analizo stanja in trendov prostorskega razvoja, analizo izvajanja strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za spremembe in dopolnitve strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Lokalne skupnosti vsake štiri leta sprejmejo poročilo o stanju na področju urejanja prostora na njihovem območju s smiselno vsebino iz prejšnjega odstavka in ga objavijo na krajevno običajen način.

(3) Vlada na predlog ministra za prostor predpiše vsebino poročila o stanju na področju urejanja prostora ter obvezne minimalne enotne kazalnike na državnem nivoju in lokalnem nivoju ter druge zahteve v zvezi s spremljanjem stanja na področju urejanja prostora.

### **VII. del: IZVAJANJE NALOG UREJANJA PROSTORA**

#### **1. poglavje: Organizacija občinskih služb**

#### **296.člen** **(občinske službe in občinski urbanist)**

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora iz 8. člena tega zakona mora imeti občina službo za urejanje prostora oziroma mora zagotoviti sodelovanje najmanj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja pooblaščenega arhitekta in inženirje (v nadaljnjem besedilu: občinski urbanist).

(2) Poleg nalog iz prejšnjega odstavka občinski urbanist opravlja tudi naslednje naloge s področja urejanja prostora:

- skrbi za strokovnost in popolnost gradiv, ki jih obravnava občinski svet,
- svetuje županu v zadevah urejanja prostora in
- koordinira strokovne naloge, ki jih za občino opravljajo pravne in fizične osebe.

(3) Občinski urbanist ne sme v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, nastopati kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov iz prvega odstavka 158. člena tega zakona in tudi ne izdelovati projektne dokumentacije, na podlagi katere bi se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradili objekti, lahko pa pri takšni gradnji nastopa kot odgovorni nadzornik, če izpolnjuje z zakonom, ki ureja graditev objektov, predpisane pogoje za odgovornega nadzornika.

### **297.člen** **(posebne zahteve za občinske službe)**

(1) Za izvajanje naslednjih nalog in pristojnosti:

- potrjevanje elaboratov v zazidalnem preizkusu,
- dopuščanje odstopanj od prostorskih aktov na zahtevo investitorja in
- sklepanje dogovorov in sodelovanje v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja namesto izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta,

mora občina imeti službo za urejanje prostora, s sistemiziranim in zasedenim delovnim mestom vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za prostorskega načrtovalca, vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta in vsaj eno osebo, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta, vse po zakonu, ki ureja pooblaščenega geodete in inženirje

(2) Če posamezna občina ne zagotovi službe po prejšnjem odstavku, organizira izvajanje nalog po tem zakonu v skupni občinski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, tako da skupna občinska uprava glede kadrovske zasedenosti izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka.

## **2. poglavje: Izvajanje dejavnosti prostorskega načrtovanja**

### **298.člen** **(pogoji za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja)**

(1) Zaradi zagotavljanja kakovosti in smotnosti ureditev v prostoru, je opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v javnem interesu.

(2) Pri opravljanju dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja je potrebno upoštevati zlasti strokovna dognanja in strokovne standarde prostorskega načrtovanja, kulturno ustvarjalni in tehnični vidik oblikovanja prostora ter ohranjanja prostorskih kvalitete, kakor tudi družbene, ekonomske, okoljske in tehnološke vidike urejanja prostora ter temeljne cilje, določene v 3. členu tega zakona.

(3) Zaradi zagotavljanja javnega interesa in interesa naročnikov ter metodološke enotnosti strokovnega dela so pogoji za prostorsko načrtovanje povezani s pogoji za projektiranje arhitekture in krajinske arhitekture ter z merili za kakovostno opravljanje drugih strokovnih opravil, povezanih s prostorskim načrtovanjem.

### **299.člen** **(predmet prostorskega načrtovanja)**

Predmet prostorskega načrtovanja po tem zakonu je izdelava prostorskih aktov in njihovih posameznih sestavnih delov.

### **300.člen (pooblaščen prostorski načrtovalec)**

(1) Prostorske akte iz prejšnjega člena ali njihove posamezne sestavine lahko v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, izdeluje posameznik, ki ima pridobljen status pooblaščenega prostorskega načrtovalca, pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega krajinskega arhitekta.

(2) Prostorski načrtovalec ne more opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in posredovanjem nepremičnin.

(3) Posamezne strokovne podlage za prostorske akte lahko izdelujejo tudi ustrezno usposobljene fizične ali pravne osebe.

### **301.člen (odgovorni vodja izdelave predloga prostorskega akta)**

(1) Pravna oziroma fizična oseba, ki prevzame v izdelavo predlog prostorskega akta, mora pred začetkom izdelave predloga prostorskega akta imenovati odgovornega vodjo izdelave predloga prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja).

(2) Odgovorni vodja je lahko posameznik, ki ima v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, pridobljen status pooblaščenega prostorskega načrtovalca, pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega krajinskega arhitekta.

(3) Odgovorni vodja je odgovoren za vsak sestavni del predloga prostorskega akta, kakor tudi, da posamezne sestavine prostorske dokumentacije izdelajo ustrezni strokovnjaki.

(4) Odgovorni vodja mora vsako zaključen sestavni del predloga prostorskega akta, ki jo izdelata posameznik iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je ta sestavni del pripravljena v skladu s predpisi.

## **VIII.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

Prehodne določbe bodo pripravljene glede na usklajene zakonske rešitve, izhodišča pa so:

- Razveljavijo se ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, se pa še naprej uporabljajo za dokončanje postopkov;
- Vsi postopki priprave prostorskih aktov se končajo po do sedaj veljavnih predpisih, določi pa se možnosti uporabe nekaterih instrumentov tega zakona (prostorski svet vlade npr.);
- Po dosedaj veljavnih prepisih se dokončajo tudi vsi upravni postopki;
- Podzakonski akti, izdani na podlagi ZPNačrt in ZUPUDPP se uporabljajo naprej, razen če niso v nasprotju s tem zakonom, takoj se pristopi k spremembam tistih, ki to potrebujejo;
- Rok za izdajo novih podzakonskih aktov se določijo glede na odločitev o začetku veljavnosti, predvsem pa tudi uporabe zakona ali njegovih delov;
- Za zakonske določbe, katerih izvajanje je povezano s sprejemom podzakonskih aktov, se določi prehodni režim (npr. ocenjevanje vrednosti za odškodnine pri razlastitvah).

- Razveljavitev določb nekaterih sektorskih predpisov (določne 133. do 140. člen ZUJF)
- Določitev roka za vzpostavitev evidenc stavbnih zemljišč.
- Določitev upravnih taks za dejanja in dokumente, kjer je to predpisano.