

Na podlagi šestega odstavka 151. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) minister za naravne vire in prostor izdaja

PRAVILNIK

O RAZVOJNIH STOPNJAH NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina)

Ta pravilnik podrobneje določa merila ter način razvrščanja in evidentiranja razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: nepozidano zemljišče).

2. člen

(pojmi)

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, pomenijo:

1. enota nepozidanega zemljišča je najmanjša enota, za katero se ugotavlja razvojna stopnja nepozidanega zemljišča;
2. enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je:
 - zemljišče, ki je omejeno z mejo parcele katastra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: parcela), in
 - del zemljišča, ki je omejeno z mejo parcele in je dodatno deljeno z mejo enote urejanja prostora, mejo podrobnejše namenske rabe prostora, mejo prostorskega izvedbenega akta ali regulacijsko linijo v skladu s predpisi, ki urejajo prostor;
3. enota nepozidanega zemljišča na podrobno načrtovanih območjih je načrtovana gradbena parcela;
4. območje, ki ni podrobno načrtovano, je območje, ki je načrtovano z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) in ni določeno kot podrobno načrtovano območje;
5. podrobno načrtovano območje je območje:

- za katero je sprejet občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) ali državni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: DPN), ali
 - za katero so bili sprejeti podrobni prostorski izvedbeni akti na podlagi predpisov, ki so urejali prostorsko načrtovanje (občinski lokacijski načrt, zazidalni načrt, lokacijski načrt, ureditveni načrt, državni lokacijski načrt) in še vedno veljajo;
6. razvojne stopnje so stopnje, ki podajajo informacijo o razvitosti posameznega nepozidanega zemljišča in posledično možnosti izrabe takšnega nepozidanega zemljišča za namen gradnje objektov.

3. člen

(merila)

Merila za razvrščanje nepozidanih zemljišč v razvojne stopnje se določajo za:

- območja, ki niso podrobno načrtovana, in
- podrobno načrtovana območja.

II. MERILA ZA RAZVRŠČANJE NEPOZIDANIH ZEMLJIŠČ V RAZVOJNE STOPNJE NA OBMOČJIH, KI NISO PODROBNO NAČRTOVANA

4. člen

(1. razvojna stopnja – nezazidljivo zemljišče)

(1) V 1. razvojno stopnjo se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča zaradi prostorskih izvedbenih aktov, pravnih režimov ali zaradi dejanskega stanja v prostoru, ne glede na stanje opremljenosti enote nepozidanega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Na enoti nepozidanega zemljišča gradnja stavb zaradi prostorskih izvedbenih aktov ni mogoča, če:

- se nepozidano zemljišče nahaja na območju podrobnejše namenske rabe prostora, in sicer območju zelenih površin, območju prometnih površin (razen letališča in pristanišča), območju komunikacijske infrastrukture, območju energetske infrastrukture, območju okoljske infrastrukture,
- na nepozidanem zemljišču glede na prostorske izvedbene pogoje gradnja stavb ni dovoljena ali

- je nepozidano zemljišče namenjeno izključno gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture.

(3) Na enoti nepozidanega zemljišča zaradi dejanskega stanja v prostoru izvedba prostorskih ureditev ni mogoča, če to onemogoča lega, naklon ali nosilnost nepozidanega zemljišča.

(4) Na enoti nepozidanega zemljišča zaradi pravnih režimov gradnja objektov ni mogoča, če se celotna površina enote nepozidanega zemljišča nahaja znotraj območja pravnega režima, ki:

- trajno ali začasno ne dopušča gradnje objektov;
- izjemoma dovoljuje le gradnje objektov, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnja v zvezi z izvedbo ukrepov za varstvo pred nesrečami);
- dovoljuje le gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture.

(5) Dejansko stanje v prostoru iz tretjega odstavka tega člena se ugotavlja le na zahtevo lastnika nepozidanega zemljišča.

(6) Kot začasna omejitev gradnje objektov iz prve alineje četrtega odstavka tega člena se štejejo omejitve, ki izhajajo iz pravnih režimov in so povezane z izvedbo omilitvenih ukrepov, pri čemer pogoj začasne nedopustitve gradnje objektov ni več izpolnjen, ko so omilitveni ukrepi izvedeni.

5. člen

(2. razvojna stopnja – prostorsko neurejeno zemljišče)

(1) V 2. razvojno stopnjo se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- na katerih je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet;
- na njih ni dopustna gradnja stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta;
- so v komasacijskem območju upravne komasacije.

(2) Šteje se, da je pogoj iz prve alineje prejšnjega odstavka izpolnjen tudi v primerih, če so do sprejetja OPPN dopustne začasne ureditve.

6. člen

(3. razvojna stopnja – neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče)

(1) V 3. razvojno stopnjo se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, kjer so prostorski izvedbeni akti sprejeti in dopuščajo gradnjo objektov, vendar enote nepozidanega zemljišča niso opremljene ali so le delno opremljene z gospodarsko javno infrastrukturo in tako:

- nimajo urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja ali
- ni mogoče izvesti priključka na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ali na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Za ugotavljanje opremljenosti enot nepozidanega zemljišča in razvrščanje v 3. ali višje razvojne stopnje, se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, uporabljajo merila, ki jih za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč na območjih, ki niso podrobno načrtovana, določa predpis, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

7. člen

(4. razvojna stopnja – neurejeno zazidljivo zemljišče)

(1) V 4. razvojno stopnjo se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom namenjena gradnji objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in izpolnjujejo pogoje glede minimalne opremljenosti zemljišča, vendar na njih gradnja objektov ni mogoča zaradi neizpolnjevanja prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, glede minimalne velikosti gradbene parcele ali oblike gradbene parcele.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se kot neurejeno zazidljivo zemljišče določijo vse enote nepozidanih zemljišč, na katere ni mogoče grafično umestiti kvadrata velikosti 12 m x 12 m. Če na delu enote nepozidanega zemljišča gradnja objektov ni dopustna zaradi regulacijskih linij ali pravnih režimov, se umestitev kvadrata velikosti 12 m x 12 m preverja na preostalem delu enote nepozidanega zemljišča, kjer je gradnja dopustna.

8. člen

(5. razvojna stopnja – urejeno zazidljivo zemljišče)

(1) V 5. razvojno stopnjo se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- na njih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture,

- so opremljene,
- izpolnjujejo prostorsko izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom, in
- na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

(2) Za pravne režime iz četrte alineje prejšnjega odstavka ne štejejo tisti pravni režimi, za katere lahko lastnik zemljišča ali investitor sam zagotovi omilitvene ukrepe v postopku graditve objekta.

III. MERILA ZA RAZVRŠČANJE NEPOZIDANIH ZEMLJIŠČ V RAZVOJNE STOPNJE NA PODROBNO NAČRTOVANIH OBMOČJIH

9. člen

(1. razvojna stopnja – nezazidljivo zemljišče)

V 1. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, na katerih:

- je načrtovana gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture,
- so načrtovane površine, katerih namen je grajeno javno dobro (npr. parki, otroška in druga javna igrišča), ali
- so načrtovane druge skupne površine, ki niso gradbene parcele ali skupne gradbene parcele stavb.

10. člen

(2. razvojna stopnja – prostorsko neurejeno zemljišče)

V 2. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki so v komasacijskem območju upravne komasacije.

11. člen

(3. razvojna stopnja – neopremljeno in delno opremljeno zemljišče)

Za razvrstitev enote nepozidanega zemljišča v 3. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih uporabljajo merila, ki jih za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč na podrobno načrtovanih območjih določa predpis, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

12. člen

(4. razvojna stopnja – neurejeno zazidljivo zemljišče)

V 4. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki niso razvrščene v 1., 2. ali 3. razvojno stopnjo v skladu z 9., 10. ali 11. členom tega pravilnika in za katera stanje parcel v katastru nepremičnin ni skladno z načrtom gradbenih parcel iz prostorskega izvedbenega akta.

13. člen

(5. razvojna stopnja – urejeno zazidljivo zemljišče)

V 5. razvojno stopnjo se na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki niso razvrščene v 1., 2., 3. ali 4. razvojno stopnjo v skladu z 9., 10., 11. ali 12. členom tega pravilnika.

IV. NAČIN RAZVRŠČANJA NEPOZIDANIH ZEMLJIŠČ V RAZVOJNE STOPNJE IN EVIDENTIRANJA PODATKOV O RAZVOJNIH STOPNJAH

14. člen

(razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje)

(1) Posamezna enota nepozidanega zemljišča se razvrsti v eno razvojno stopnjo.

(2) Razvrščanje enot nepozidanih zemljišč v razvojne stopnje se izvede v treh fazah:

- v prvi fazi se izdelajo podatkovne sloje, potrebne za pripis lastnosti;
- v drugi fazi se enoti nepozidanega zemljišča pripiše ključne lastnosti iz podatkovnih slojev;
- v tretji fazi se določijo razvojne stopnje na podlagi pripisanih lastnosti in meril za razvrščanje v razvojne stopnje iz 4. do 13. člena tega pravilnika.

(3) Ministrstvo, pristojno za prostor, na osrednjem spletnem mestu državne uprave objavi tehnična priporočila za razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje.

15. člen

(evidentiranje razvojnih stopenj)

(1) Razvojne stopnje se označijo z zaporedno številko razvojne stopnje, za vsako enoto nepozidanega zemljišča.

(2) Podatki o razvojnih stopnjah se vpišejo v evidenco stavbnih zemljišč, v izmenjevalnem formatu, ki ga ministrstvo, pristojno za prostor, objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

(3) Podatki o razvojnih stopnjah nepozidanih zemljišč se vodijo v atributni obliki. Za prikaz podatkov o razvojnih stopnjah nepozidanih zemljišč se lahko pripravi tudi grafični prikaz.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

16. člen

(prva vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč)

Če evidenca stavbnih zemljišč na območju občine še ni vzpostavljena, občina določi podatke o enotah nepozidanih zemljiščih iz prvega odstavka 14. člena tega pravilnika v postopku prve vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč.

17. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 007-148/2023

Ljubljana, dne 10. januarja 2024

EVA 2023-2560-0025

Jože Novak
minister
za naravne vire in prostor