

## **ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-2)**

### I. del: TEMELJNE DOLOČBE

#### 1. poglavje: SPLOŠNE DOLOČBE

##### **1. člen (predmet zakona)**

(1) Ta zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejetje in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Določa tudi prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

(2) S tem zakonom se v slovenski pravni red prenašajo:

- Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ES z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21. 7. 2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, če gre za prostorske akte;
- Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28. 1. 2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2014/52/ES z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;
- Direktiva Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, če so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;
- Direktiva 2014/89/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28. 8. 2014, str. 135).

##### **2. člen (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)**

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilj urejanja prostora:

- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino;
- zagotavljata priprava in izvajanje prostorskih aktov;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture;
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij;
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti v prostoru;
- ustvarja in varuje pestrost, prepoznavnost in kakovost krajine;
- dosegajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja racionalna raba prostora in ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi;
- prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, varovanju kmetijskih zemljišč ter drugih kakovosti prostora;
- prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe;
- ustvarjajo razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;
- prispeva k obrambi države.

(2) Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati glede na cilje urejanja prostora, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljeni oceni prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike, spremljanje stanja v prostoru in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Doseganje ciljev urejanja prostora iz prvega odstavka tega člena je v javnem interesu.

### **3. člen (izrazi)**

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

1. bilanca površin je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje teh površin, kot izhajajo iz evidence stavbnih zemljišč. Je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgojitve, prenovo ali spremembo rabe ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;
2. drugo urbano naselje je večje pozidano in poseljeno naselje v katerem prevladujejo mestne funkcije nad agrarnimi, vendar nima statusa mesta. V drugem urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti, ki oskrbujejo prebivalce naselja in bližnje območje;
3. drugo ureditveno območje obsega površine izven ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v ureditveno območje naselja;
4. družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom);

5. gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;

6. gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe;
7. grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena;
8. izvedbena regulacija prostora je skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje določen način rabe prostora in izvajanja posegov v prostor na določenem območju;
9. javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;
10. krajina je območje, kot ga zaznavajo ljudje in ima prepoznavne naravne, kulturne ali poselitvene značilnosti, ki so rezultat delovanja in medsebojnega vplivanja narave in človeka. Krajino se prepozna kot naravno, kulturno in krajino v urbanem prostoru;
11. mesto je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno in kulturno središče širšega območja in ima status mesta, pridobljen po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo. Ima kulturno-zgodovinske, urbanistične ter arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij in opravlja več funkcij;
12. mnenja so akti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja upoštevane njihove smernice oziroma predpisi z njihovega delovnega področja;
13. nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt;
14. nakupovalno središče je stavba ali več stavb v neposredni bližini, namenjenih za trgovine in storitvene lokale, navadno dopolnjene z javnimi in družbenimi objekti ter z ustreznimi površinami (za počitek in razvedrilo), ki skupaj s parkirišči tvorijo gradbeno oziroma poslovno organizacijsko enoto;
15. namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;
16. naselje je območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno-inženirskimi objekti in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, ter javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi;
17. nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin;
18. nosilci urejanja prostora so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Nosilci urejanja prostora so državni in lokalni. Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva in drugi državni organi ali organizacije, določene z zakoni;
19. območje za gospodarski razvoj je gradbena oziroma poslovno organizacijska enota, sestavljena iz stavb in gradbenoinženirskih objektov, namenjenih industriji, obrti, proizvodnji, kot tudi skladiščem, komunalni dejavnosti in tehnološkimi parkom;
20. obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati;
21. podatki iz prikaza stanja prostora so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;

22. pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми;
23. posamična poselitev so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb;
24. poseg v prostor pomeni izvedbo del za gradnjo objekta ter druga dela, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora;
25. poselitev je sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti na poselitvenih območjih;
26. poselitvena območja so ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitev;
27. pravni režim je javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora, in ki je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varovanja gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture;
28. prenova območja je zbir različnih dejavnosti za oživitev razvrednotenega območja, s katerimi se, s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer;
29. prostor je skupek fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, ki ga tvorijo poselitvena območja in krajina v medsebojnem prepletanju, ter morje;
30. prostorska ureditev je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti na določenem območju;
31. prostorski akt je akt, s katerim se opredeljuje prostorski razvoj države, regij in občin (prostorski strateški akt) in akt, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbena regulacija prostora (prostorski izvedbeni akt);
32. prostorski izvedbeni pogoji so pogoji in rešitve za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;
33. prostorski razvoj je usmerjanje človekovih dejavnosti in spreminjanje prostora zaradi razvojnih in varstvenih interesov;
34. prostorsko načrtovanje je kontinuirana interdisciplinarna aktivnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni ravni pa se načrtujejo prostorske ureditve in določa izvedbeno regulacijo prostora. Prostorsko načrtovanje se udejanja z izdelavo in pripravo prostorskih aktov, z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja ter z izvajanjem lokacijskih preveritev;
35. razvojna regija je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
36. razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča;
37. razvrednoteno območje je območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska oziroma vizualna vrednost oziroma vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove. Razvrednoteno območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih, socialnih merilih in merilih varstva kulturne dediščine izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja;
38. smernice so akti, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in drugih aktov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Smernice se delijo na splošne in

- konkretne. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora vnaprej in so del državnega prostorskega reda. Konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripraviljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja;
39. sorodni predpis je podzakonski splošni pravni akt 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 in z določanjem pravnih režimov neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora;
  40. stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov;
  41. udeleženci pri urejanju prostora so nosilci urejanja prostora, upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri postopkih sprejemanja prostorskih aktov in drugih odločitev v prostoru in jih te odločitve zadevajo;
  42. upravljavec zbirke podatkov je subjekt, ki vodi in vzdržuje zbirko podatkov, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;
  43. urbani razvoj je usmerjanje in načrtovanje razvoja v mestih, drugih urbanih naseljih in širših mestnih območjih;
  44. urbano naselje je mesto ali drugo urbano naselje. V urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev;
  45. ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so v funkciji poselitve;
  46. začasna raba prostora je takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih izvedbenih 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;
  47. zbirka podatkov je vsak določljiv in urejen niz podatkov;
  48. zeleni sistem je načrtovan sistem varstva in razvoja zelenih površin v poselitvenih območjih ter drugih zelenih in ustvarjenih struktur v prostoru, ki se nanje navezujejo. Namenjen je zagotavljanju kakovostnega življenjskega okolja ljudi ter uresničevanju socialnih, okoljskih, ekoloških, podnebnih, gospodarskih, kulturnih, strukturnih in oblikovnih funkcij. Zeleni sistem med drugim zajema: parke, otroška in druga odprta športna igrišča, površine za urbano vrtnarjenje, zelene površine, drevorede, drevesa in druge naravne sestavine ob objektih družbene in gospodarske javne infrastrukture ter ob stavbah, obvodni prostor, mestne in primestne gozdove.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določa zakon, ki ureja graditev.

#### **4. člen (kratice)**

V tem zakonu uporabljene kratice pomenijo:

- OPN: občinski prostorski načrt;
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt;
- DPN: državni prostorski načrt.

#### **5. člen (pristojnosti urejanja prostora)**

- (1) Država je na področju urejanja prostora pristojna za:
- določanje ciljev prostorskega razvoja države;
  - določanje izhodišč, pravil in smernic za urejanje prostora;
  - pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju;
  - pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in akcijskih programov za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije;
  - koordinacijo resorjev pri pripravi regionalnih prostorskih planov;
  - izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja;
  - sodelovanje v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni;
  - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na ravni države;
  - izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin ter izvajanjem ukrepov zemljiške politike in gospodarjenja z zemljišči;
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostorskega razvoja;
  - razvojne naloge s področja urejanja prostora;
  - izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora in
  - inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.

- (2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:
- pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni;
  - sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov;
  - sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države;
  - določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine;
  - načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju s prostorskimi akti;
  - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni;
  - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in
  - inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.

(3) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz prejšnjega odstavka.

## 2. poglavje: NAČELA UREJANJA PROSTORA

### **6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)**

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja v prostoru omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljata racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

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

**7. člen**  
**(načelo identitete prostora)**

Pri urejanju prostora se upošteva, ohranja in krepi prepoznavnost naravnih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.

**8. člen**  
**(načelo usmerjanja poselitve)**

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in pristočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

**9. člen**  
**(načelo usklajevanja interesov)**

(1) Pri urejanju prostora je treba skrbno tehtati in medsebojno usklajevati različne interese v prostoru.

(2) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na razpoložljivost in kakovost prostorskih zmogljivosti za posamezne dejavnosti, pri čemer se upošteva obstoječa kakovost naravnih in ustvarjenih sestavin in omogoči ustvarjanje novih.

(3) Usklajevanje interesov poteka z odgovornim sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi javnimi interesi ter med državo in občinami.

(4) Pri urejanju prostora pristojni državni in občinski organi poleg javnega interesa upoštevajo tudi dovoljen zasebni interes in si prizadevajo za skupno sprejemljivo rešitev, pri čemer ima ob morebitnem konfliktu javni interes prednost pred zasebnim.

(5) Osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinske ali državne pristojnosti pri urejanju prostora, so se dolžne izogibati okoliščinam, v katerih njihov zasebni interes vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njihovih nalog, ter opozoriti na takšna nasprotja po postopku v skladu z določbami predpisa, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije.

**10. člen**  
**(načelo strokovnosti)**

Odločitve glede urejanja prostora morajo temeljiti na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri njihovi izdelavi je treba zagotoviti interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

**11. člen**  
**(načelo sodelovanja javnosti)**

(1) Pristojni organi morajo v zadevah urejanja prostora omogočati sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov tako, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje.

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v prostorske akte in vso dokumentacijo, povezano z njihovo pripravo in sprejemanjem v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

(3) Pristojni organi obveščajo javnost o postopkih priprave in spremembe prostorskih aktov tako, da je omogočena njihova pravočasna in ustrezna vsebinska obravnava.

(4) Vsakdo ima pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja na prostorske akte, do katerih se mora organ v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvestiti javnost.

(5) Javnost se seznanja in omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopkih priprave prostorskih aktov prek storitev prostorskega informacijskega sistema, lahko pa tudi na druge načine, če tako določa ta zakon.

(6) Zoper prostorske izvedbene akte ima vsakdo, ki izkazuje pravni interes, pravico do vlaganja pravnih sredstev v skladu s tem zakonom. Za nevladne organizacije, ki imajo aktiven status delovanja v javnem interesu na področju prostora, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine, se pravni interes na tem področju šteje za izkazan po samem zakonu.

## **12. člen** **(načelo ekonomičnosti postopka)**

(1) Postopek priprave prostorskih aktov se vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez podvajanja faz, dokumentacije ali odločitev.

(2) Upoštevanje pobud, predlogov, pripomb in mnenj iz četrtega odstavka prejšnjega člena se zagotavlja skladno s pravili tega zakona o vključevanju javnosti v postopke priprave prostorskih in drugih aktov. Če so podane zunaj ustrezne faze postopka, jih je mogoče upoštevati le, če lahko pripravljavec akta zagotovi nemoten potek njegove priprave brez ponavljanja predpisanih faz ali izvedbe dodatnih postopkov, ob enakopravni obravnavi udeležencev pri urejanju prostora in spoštovanju vsebinskih in postopkovnih pravil tega zakona.

## II. del: DRŽAVNI PROSTORSKI RED

### 1. poglavje: SKUPNE DOLOČBE

## **13. člen** **(namen in sestavine državnega prostorskega reda)**

Državni prostorski red se uporablja pri prostorskem načrtovanju, pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor ter pri izvajanju drugih nalog urejanja prostora. Državni prostorski red sestavljajo:

- temeljna pravila urejanja prostora,
- podrobnejša pravila urejanja prostora,



- splošne smernice in
- priporočila za prostorsko načrtovanje, pripravo in izvajanje ukrepov zemljiške politike in izvajanje drugih nalog urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse.

#### **14. člen**

##### **(območje in način uporabe sestavin državnega prostorskega reda)**

(1) Podrobnejša pravila urejanja prostora, smernice in priporočila se sprejmejo ali pripravijo za območje celotne države, lahko pa tudi za manjše teritorialne in funkcionalne enote glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja ali glede na teritorialno organiziranost državnih nosilcev urejanja prostora.

(2) Če se podrobnejša pravila urejanja prostora sprejmejo z namenom neposredne uporabe pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se ta namen v pravilih izrecno navede.

#### **15. člen**

##### **(priprava, sprejem in objava sestavin državnega prostorskega reda)**

(1) Podrobnejša pravila urejanja prostora se pripravijo na podlagi temeljnih pravil urejanja prostora, kot jih določa ta zakon. Sprejme jih Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) z uredbo na predlog ministrstva, pristojnega za prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) in na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj iz 38. člena tega zakona.

(2) Splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora pripravijo državni nosilci urejanja prostora na podlagi predhodnega mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj.

(3) Priporočila in primere dobre prakse pripravijo državni nosilci urejanja prostora na podlagi predhodnega mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj.

(4) Podrobnejša pravila urejanja prostora, splošne smernice in priporočila ter primeri dobre prakse se po sprejetju ali pripravi objavijo v zbirki državnega prostorskega reda, ki jo vzpostavi in vodi ministrstvo na enotni vstopni točki prostorskega informacijskega sistema.

#### **16. člen**

##### **(usklajevanje prostorskih izvedbenih aktov s podrobnejšimi pravili)**

Če so prostorski izvedbeni akti neskladni s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 14. člena tega zakona, se uporabljajo slednja, pripravljavec pa mora uskladiti takšen prostorski izvedbeni akt s podrobnejšimi pravili v roku enega leta po sprejetju teh pravil.

## **2. poglavje: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA**

#### **17. člen**

##### **(sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)**

(1) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli dalje, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.

(2) Pri urejanju prostora morajo država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti sodelovati in se usklajevati.

(3) Država mora za uresničevanje ciljev urejanja prostora v okviru svoje organiziranosti zagotoviti sodelovanje in usklajevanje med resorji in interesnimi področji.

(4) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

## **18. člen** **(vrednotenje vplivov)**

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje vplivov se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov, ko so še odprte različne možnosti rešitev in se lahko izbere takšna rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

- (2) Pri vrednotenju vplivov se analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:
- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
  - razvoj družbenih dejavnosti,
  - gospodarski razvoj,
  - varstvo okolja,
  - ohranjanje narave,
  - poselitev,
  - krajino,
  - kulturno dediščino in arheološke ostaline,
  - varstvo kmetijskih zemljišč in varovanje gozdov,
  - obrambo države,
  - varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in
  - druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, za prostorske akte treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata smiselni del vrednotenja vplivov za področja, katere obravnavata.

(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti aktov pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave. Presoja sprejemljivosti prostorskih aktov se izvaja v okviru celovite presoje vplivov na okolje. Če v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, presojo sprejemljivosti pa je treba izvesti, se ta izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Obveznosti glede celovite presoje vplivov na okolje, kot so določene v tem zakonu, se smiselno uporabljajo tudi za obveznosti glede presoje sprejemljivosti prostorskih aktov.

(5) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja za prostorske ureditve državnega pomena treba izvesti presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti posega, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti posega pa v skladu s

predpisi s področja ohranjanja narave, če ta zakon ne določa drugače. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

## **19. člen (prevlada javne koristi)**

(1) Če v postopku priprave prostorskih aktov kljub usklajevanju med državnimi nosilci urejanja prostora ni mogoče oblikovati vsestransko strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve, se kot skrajno sredstvo lahko uporabi institut prevlade ene javne koristi nad drugo javno koristjo (v nadaljnjem besedilu: prevlada javne koristi).

(2) Prevlada javne koristi se lahko uporabi, če:

- gre za nujne razloge uresničevanja javne koristi, določene z zakonom ali drugim državnim razvojnim ali varstvenim aktom,
- ni drugih strokovno sprejemljivih in ustreznih rešitev za uresničevanje te javne koristi, ki ne bi škodovala drugim izkazanim javnim koristim,
- je predvideni učinek javne koristi, ki prevlada, bistveno večji od škodljivih posledic za javno korist, ki je bila prevladana, in
- so bili predhodno izvedeni postopki usklajevanja interesov.

(3) O prevladi javne koristi odloča vlada s sklepom na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj. Postopek se začne na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, če ta po prejemu negativnega mnenja nosilca urejanja prostora presodi, da je nastalo strokovno nerešljivo navzkrižje javnih interesov, zaradi katerega nadaljevanje postopka ni mogoče, in so izpolnjeni pogoji za prevlado javne koristi iz prejšnjega odstavka. V postopku se predhodno pridobi mnenje ministrstva, ki zastopa javno korist, ki naj bi bila prevladana. Odločitev o prevladi se opravi na podlagi vrednotenja vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje in mora biti obrazložena. Pri vrednotenju vplivov na gospodarstvo se kot prednostna merila upoštevajo:

- spodbujanje trajnostnega gospodarskega razvoja,
- spodbujanje trajnostnega urbanega razvoja,
- spodbujanje raziskav in inovacij,
- razvoj novih zelenih tehnologij,
- vzpostavitev novih delovnih mest za nedoločen čas za bolj strokovno izobražene posameznike ali na območjih z večjo stopnjo brezposelnosti,
- učinkovito in trajnostno upravljanje z naravnimi viri,
- večja energetska učinkovitost in
- spodbujanje izobraževanja in uporabe znanja.

(4) V primeru prevlade javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave se glede pogojev za uvedbo postopka prevlade in za prevlado, glede izravnalnih ukrepov, poročanja in pridobivanja mnenj od pristojnih organov Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: EU) ter postopka uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, pri čemer o prevladi javne koristi odloča vlada na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj.

(5) Odločitev vlade o prevladi javne koristi je zavezujoča za vse organe, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, in druge organe, na katere se nanaša.

(6) Odločitev o prevladi javne koristi vsebuje tudi navedbo ukrepov, s katerimi se izravna škoda glede javne koristi, ki je bila v zadevi prevladana, ter usmeritve in pogoje za njihovo izvedbo.

(7) Vlada podrobneje predpiše merila za vrednotenje vplivov iz tretjega odstavka tega člena in postopek prevlade javne koristi.

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

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

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine.

(5) Na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih je ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:

- vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
- rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
- nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

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

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

## **22. člen** **(urejanje prostora na območjih z omejitvami)**

(1) Prostorski razvoj na območjih z omejitvami je treba načrtovati v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Območja z omejitvami so:

- ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo.

(2) Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje z:

- umeščanjem dejavnosti v prostor izven območij z omejitvami,
- ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami,
- spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče.

(3) Na območjih z omejitvami se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

(4) Z namenom preprečevanja večjih nesreč in zmanjševanja njihovih posledic za ljudi in okolje je treba upoštevati pravila za določitev najmanjše razdalje med obratom iz druge alineje prvega odstavka tega člena in območji, na katerih se stalno ali začasno zadržuje večje število ljudi, pomembnejšo infrastrukturo in varovanimi ter zavarovanimi območji po predpisih o ohranjanju narave, kot to določajo predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(5) Na območjih teles odlagališč odpadkov je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, dopustno načrtovati in izvajati zgolj tiste posege v prostor, ki so potrebni zaradi obratovanja odlagališča in spremljanja stanja na njih, pri čemer je za izvedbo teh posegov treba pridobiti mnenje ministrstva, pristojnega za okolje. Ne glede na določbe veljavnih prostorskih aktov gradnja drugih objektov ali izvajanje drugih posegov v prostor ni dovoljena.

## **23. člen** **(urejanje morja)**

(1) Pri urejanju morja se spodbuja rast in soobstoj dejavnosti in rab na morju tako, da se ob proučitvi gospodarskih, okoljskih, družbenih in varnostnih vidikov ter ob upoštevanju medsebojnega vplivanja in soodvisnosti kopnega in morja dosega trajnostni razvoj.

(2) Urejanje morja se izvaja predvsem s prostorskim načrtovanjem na morju, katerega namen je določiti vrste, obseg, čas izvajanja in območja določenih dejavnosti ter rab na morju.

(3) Prostorsko načrtovanje na morju vsebuje tudi usmeritve za pripravo prostorskih aktov na kopnem.

## **24. člen** **(razvoj poselitve)**

(1) Razvoj poselitve se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območjih naselij, izjemoma pa kot njihova širitev.

(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj na prostih, razvrstjenih in nezadostno izkoriščenih območjih na način zgoščevanja in prenove, vendar upoštevajoč uravnoteženo razmerje zelenih in grajenih površin ter varovano tipologijo in morfologijo naselij.

(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo izven ureditvenih območij naselij.

(4) Obstoječa posamična poselitve se ohranja pod pogoji iz 31. člena tega zakona. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.

## **25. člen** **(ureditveno območje naselja)**

- (1) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:
- strukture naselja glede na namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalske usmeritve;
  - družbenih in gospodarskih potreb;
  - veljavnih pravnih režimov;
  - podatkov iz evidence stavbnih zemljišč.

(2) Meja ureditvenega območja naselja je določena tako, da jo je mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru.

## **26. člen** **(notranji razvoj naselja)**

- Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:
- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
  - boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrstjenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
  - ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
  - zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
  - ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
  - varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
  - ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
  - zadostno povezanost na infrastrukturo.

## **27. člen** **(širitev ureditvenega območja naselja)**

- (1) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če:
- razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je izkoriščena večina prostih površin, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe,
  - je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih in

- je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi.

(2) Ureditveno območje naselja se širi na območje za dolgoročni razvoj naselja.

(3) Širitev ureditvenega območja na območje za dolgoročni razvoj poteka etapno, skladno z utemeljenimi potrebami posameznega naselja, in to tako, da se najprej širi na tisti del območja za dolgoročni razvoj naselja, ki je glede na lego in funkcionalnost bližje naselju.

## **28. člen** **(območje za dolgoročni razvoj naselja)**

(1) Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, in so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:

- naravne danosti;
- veljavne pravne režime in področne predpise;
- dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti;
- možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;
- možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- možnost izboljšanja urbanistične urejenosti ter ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja.

(3) Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu.

(4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja so podlaga za odločanje nosilcev urejanja prostora o rabi prostora in določanje pravnih režimov na teh območjih.

## **29. člen** **(zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)**

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.

(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij);
- funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene 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 življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;

- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.

(3) Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščenega območja teh površin v ureditvenem območju naselij.

### **30. člen** **(načrtovanje družbene infrastrukture)**

(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

- (2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavlja:
- primerna, kakovostna, enakovredna in univerzalna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;
  - zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;
  - kakovost bivanja.

- (3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture je treba upoštevati:
- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
  - razporeditev, vlogo in funkcijo naselij v omrežju naselij;
  - obstoječo razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
  - mobilnost prebivalstva, medgeneracijsko povezanost;
  - minimalne standarde dostopnosti do kakovostnih storitev.

### **31. člen** **(ohranjanje posamične poselitve)**

(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,
- je obstoječa posamična poselitve ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal in
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

(2) Občina v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše dodatne pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

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

- Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:
- za postavitev gospodarske javne infrastrukture;
  - za splošno rabo (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 izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotrno načrtovati v obstoječem območju naselja.

### **33. člen** **(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)**

(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture, določanje njene lokacije ter naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;
- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena in da v čim večji meri omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti njihovo pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev), in porabijo najmanjšo možno površino prostora.

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

(1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne značilnosti ob upoštevanju pravnih režimov. Za enoto urejanja prostora se opredelijo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, izhajajoč iz celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Enota urejanja prostora mora biti določena tako natančno, da je njene meje mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru. Enote urejanja prostora pokrivajo celotno območje občine.

### **35. člen** **(določanje namenske rabe prostora)**

(1) Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov in ob upoštevanju področnih predpisov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo.

(2) Območja namenske rabe prostora so območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. Ministrica ali minister, pristojen za prostor (v nadaljnjem besedilu: minister) podrobneje predpiše vrste, nadaljnjo členitev in način prikazovanja namenske rabe prostora.

(3) Območja namenske rabe se določajo in prikazujejo po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti. Določajo se tako natančno, da je njihove meje mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določi v postopku lokacijske preveritve, kadar ta zakon ne določa drugače.

### **36. člen** **(določanje prostorskih izvedbenih pogojev)**

- (1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:
- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
  - velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
  - gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter obveznosti priključevanja objektov nanje,
  - uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
  - začasne rabe prostora,
  - etapnosti izvedbe prostorske ureditve in
  - drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljene tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim stopnjam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so dopustna pri izdaji gradbenega dovoljenja in predodločbe, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju izvedbenega akta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

### **37. člen** **(merila za določanje gradbenih parcel stavb)**

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel stavb v prostorskih izvedbenih aktih je treba upoštevati zlasti:

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje stavb;
- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele stavbe;
- 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 stavbe;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

### III. del: UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA

#### **38. člen (Komisija vlade za prostorski razvoj)**

(1) Komisija vlade za prostorski razvoj (v nadaljnjem besedilu: Komisija za prostorski razvoj) je stalno delovno telo vlade, ki na medresorski ravni zagotavlja usklajenost in upoštevanje ciljev urejanja prostora in Strategije prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Strategija), tako da:

- pri pripravi sektorskih strategij in razvojnih aktov poda mnenje z vidika njihovega vpliva na prostorski razvoj;
- izda mnenje o izhodiščih za pripravo Strategije in predlogu Strategije;
- izda mnenje o regionalnem prostorskem planu;
- izda mnenje o posameznih pravilih in splošnih smernicah za prostorsko načrtovanje iz državnega prostorskega reda;
- skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje nosilcev urejanja prostora in pripravljavca pri pripravi prostorskih aktov in poda priporočila;
- skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje nosilcev urejanja prostora, pripravljavca, pobudnika oziroma investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve v postopkih državnega prostorskega načrtovanja in poda odločitve;
- v postopku prevlade javne koristi poda mnenje vladi;
- izda mnenje o upravičenosti nadomestnega ukrepanja države;
- izda mnenje o izhodiščih za pripravo in predlog akcijskega programa za izvajanje Strategije na morju;
- izda mnenje o poročilu o prostorskem razvoju Slovenije.

(2) Stalni člani Komisije za prostorski razvoj so:

- en državni sekretar vsakega ministrstva, ki je državni nosilec urejanja prostora iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona;
- predstojniki drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora;
- en državni sekretar ministrstva, pristojnega za lokalno samoupravo;
- en državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo;
- predstojnik državnega organa, pristojnega za regionalno politiko;
- predstavnik Prostorskega sveta iz 41. člena tega zakona.

(3) Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava prostorske akte, pri katerih je kot nosilec urejanja prostora udeleženo katero od ministrstev iz petega odstavka 39. člena

tega zakona, je njen član tudi en državni sekretar tega ministrstva. Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava tematiko, ki vpliva na prostorski razvoj razvojne regije, je njen član tudi predstavnik razvojnega sveta regije v skladu s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj.

(4) Predsednik Komisije za prostorski razvoj je državni sekretar ministrstva.

(5) Sej Komisije za prostorski razvoj se lahko udeležijo tudi predsednik Prostorskega sveta, predstavnik Gospodarske zbornice Slovenije, predstavnik Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije in predstavniki drugih strokovnih zbornic, če je to primerno glede na obravnavano zadevo. Ti udeleženci lahko podajo mnenje, nimajo pa možnosti odločanja o obravnavani zadevi.

(6) Komisija za prostorski razvoj deluje na rednih mesečnih sejah, predsednik pa lahko skliče tudi izredno sejo, če tako zahtevajo okoliščine.

(7) Organizacijsko in administrativno podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja ministrstvo. Strokovno podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja ministrstvo skupaj s Prostorskim svetom.

(8) Delovanje Komisije za prostorski razvoj podrobneje uredi poslovnik, ki ga sprejme vlada po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj.

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

(1) Nosilci urejanja prostora so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb in 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 in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor;
- predložijo razpoložljive 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 morajo skladno z določbami tega zakona odgovorno in tvorno sodelovati na vseh stopnjah postopka priprave prostorskih aktov. Dokumente in podatke ter ravnanja iz prejšnjega odstavka zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

(3) Če nosilci urejanja prostora aktov 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 aktov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi.

(4) Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva, pristojna za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, varstvo okolja, ohranjanje narave, vode, varstvo kulturne dediščine, prostor, zdravje, prometno infrastrukturo in prometna omrežja, energetiko, rudarstvo, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(5) Če prostorski akt posega v njihovo področje dela, so državni nosilci urejanja prostora tudi ministrstva, pristojna za meteorologijo, mejne prehode, veterino, carino, policijo

in jedrsko varnost. Če se prostorski akt nanaša na obmejno območje ali na infrastrukturo s čezmejnimi vplivi ali če to narekuje sklenitev mednarodne pogodbe ali implementacija že sklenjene mednarodne pogodbe, je državni nosilec urejanja prostora tudi ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve.

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

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

(8) Seznam državnih nosilcev urejanja prostora iz tega člena vodi ministrstvo. Seznam objavlja na svojih spletnih straneh.

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

(10) Lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave DPN in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja je občina, katere območje ali del območja je zajeto v območju tega načrta. Ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena občina skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopku priprave DPN in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja.

(11) Nabor nosilcev urejanja prostora v postopku priprave posameznega prostorskega akta določi njegov pripravljavec glede na njegovo vsebino. Če pripravljavec presodi, da mora pri njegovi pripravi sodelovati tudi drugo ministrstvo, organ v njegovi sestavi, javni zavod ali drug organ ali organizacija, je ta na poziv pripravljavca obvezan sodelovati v skladu s tem zakonom.

#### **40. člen (ministrstvo)**

(1) Ministrstvo ima poleg drugih nalog, določenih s tem zakonom, vlogo državnega nosilca urejanja prostora za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora iz njegove pristojnosti;
- racionalne rabe prostora;
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij;
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru;
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve;
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

(2) Ministrstvo zagotavlja strokovno pomoč pri pripravi prostorskih aktov na vseh stopnjah njihove priprave, tako da na prošnjo njihovega pripravljavca izda oceno in usmeritve glede vsebin iz prejšnjega odstavka.

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

(4) Ministrstvo pri sodelovanju v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski, medobčinski ali regionalni ravni z namenom zagotavljanja ekonomičnosti postopka lahko opozori nosilca urejanja prostora na spoštovanje rokov oziroma predlaga sklic skupnega usklajevalnega sestanka več nosilcev urejanja prostora.

#### **41. člen (Prostorski svet)**

(1) Na področju urejanja prostora in graditve ministrstvo ustanovi Prostorski svet kot svoj strokovno-posvetovalni organ.

(2) Prostorski svet ima 14 članov, ki jih imenuje minister za pet let z možnostjo ponovnega imenovanja za pet let. Prostorski svet vodi predsednik, ki ga izmed sebe izvolijo člani Prostorskega sveta.

(3) Kandidate za člane Prostorskega sveta predlagajo institucije izmed priznanih strokovnjakov na področju urejanja prostora in graditve:

- dva kandidata predlaga Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije,
- dva kandidata Inženirska zbornica Slovenije,
- dva kandidata skupaj fakultete s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, prostorskega načrtovanja in graditve,
- dva kandidata skupaj interesna združenja lokalnih skupnosti,
- enega kandidata Urbanistični institut Republike Slovenije,
- enega kandidata Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- enega kandidata Zavod Republike Slovenije za varstvo narave,
- enega kandidata Zavod za gozdove Slovenije,
- enega kandidata Kmetijski inštitut Slovenije,
- enega kandidata nevladne organizacije, ki so pridobile status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, če teh ni, pa druge nevladne organizacije s področja urejanja prostora in graditve.

(4) Glede na obravnavano vsebino lahko Prostorski svet k sodelovanju povabi tudi predstavnike drugih organizacij, če oceni, da lahko vsebinsko prispevajo pri oblikovanju stališč, pobud in mnenj.

(5) Delovanje Prostorskega sveta ni poklicno. Administrativno in finančno podporo za delovanje Prostorskega sveta daje ministrstvo.

(6) Prostorski svet je pri svojem delu samostojen in neodvisen.

(7) Prostorski svet zagotavlja strokovno podporo delu Komisije za prostorski razvoj in ministrstvu. Prostorski svet obravnava in sprejema stališča, daje pobude in mnenja predvsem o:

- ustreznosti pravil urejanja prostora, ki so del Državnega prostorskega reda, preden o njih odloči Komisija za prostorski razvoj;
- predlogu Strategije;
- predlogu občinskega prostorskega načrta, če tako predlaga Komisija za prostorski razvoj;
- prevladi javne koristi;
- poročilu o prostorskem razvoju;
- drugih strokovnih vprašanjih, ki jih nanje naslovi Komisija za prostorski razvoj ali ministrstvo.

(8) Prostorski svet uredi svoje delovanje s poslovníkom.

## **42. člen** **(pripravljaivec, pobudnik in investitor)**

(1) Pripravljavka ali pripravljaivec prostorskih aktov (v nadaljnjem besedilu: pripravljaivec) je državni organ, organ lokalne skupnosti ali druga oseba, ki vodi in usklajuje pripravo takega akta. Pripravljaivec lahko izvede ali naroči recenzijo gradiva, ki ga izdelava izdelovalec prostorskega akta.

(2) Pobudnica ali pobudnik priprave prostorskega akta ali drugega akta v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) je tista oseba, ki da pobudo za njegovo pripravo, če gre za akt, katerega priprava se začne s pobudo.

(3) Investitor priprave prostorskega izvedbenega akta je oseba, ki naroči izdelavo tega akta, če gre za akt, katerega izdelavo naroča druga oseba, kot je njegov pripravljaivec.

(4) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve je oseba, ki izvede prostorske ureditve, načrtovane z DPN ali OPPN.

(5) Pripravljaivec, pobudnik, investitor priprave prostorskega akta in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve je določen v posameznih poglavjih tega zakona, ki urejajo njegovo pripravo.

## **43. člen** **(izdelovalec in odgovorni vodja izdelave)**

(1) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je pravna ali fizična oseba, ki izdelava prostorski akt.

(2) Izdelava prostorskega akta obsega interdisciplinarno, okoljsko vzdržno, družbeno odgovorno, ekonomsko učinkovito, oblikovno in tehnično ustrezno vodenje, usklajevanje in svetovanje v procesu prostorskega načrtovanja.

(3) Pred začetkom izdelave prostorskega izvedbenega akta izdelovalec imenuje odgovornega vodjo izdelave tega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja) in zagotovi interdisciplinarno skupino strokovnjakov za izdelavo prostorskega izvedbenega akta in strokovnih podlag.

(4) Odgovorni vodja je posameznik, ki izpolnjuje pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(5) Interdisciplinarno skupino strokovnjakov glede na značilnosti in potrebe posameznega prostorskega izvedbenega akta in glede na potrebne strokovne podlage sestavljajo strokovnjaki s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, geografije, geodezije, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanja zdravja ljudi, urejanja voda, varstva okolja, prometa in druge gospodarske javne infrastrukture, prava, urbane ekonomije, socialnih zadev, sociologije, psihologije, agronomije in gozdarstva in drugih relevantnih področij.

(6) Odgovorni vodja vodi interdisciplinarno skupino strokovnjakov, ki izdelujejo prostorski izvedbeni akt, določa njeno sestavo in skrbi za strokovnost, popolnost, skladnost in zakonitost predlogov gradiva za posamezne faze prostorskega izvedbenega akta, za kar jamči s svojim podpisom na gradivu.

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

#### **44. člen (občinski urbanist)**

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po tem zakonu mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj ene občinske urbanistke ali občinskega urbanista (v nadaljnjem besedilu: občinski urbanist).

(2) Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Poleg nalog urejanja prostora iz občinske pristojnosti občinski urbanist opravlja tudi naloge:

- strokovnega svetovanja županji ali županu (v nadaljnjem besedilu: županu) v zadevah urejanja prostora,
- skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine,
- skrbi za koordinacijo priprave prostorskih aktov med občino in izdelovalcem prostorskega akta,
- izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve v skladu s tem zakonom.

(4) Oseba, ki v občini opravlja naloge občinskega urbanista, v tej občini ne sme voditi postopkov lokacijske preveritve, če hkrati v tem postopku nastopa kot stranka bodisi on sam, bodisi njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena, ali če nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

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

(1) Status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu na področju urejanja prostora, lahko pridobi društvo, ustanova ali zavod, če njegov ustanovitelj ni država, občina, druga oseba javnega prava ali politična stranka, in če izpolnjuje naslednje pogoje:

- je ustanovljena za delovanje na področju urejanja prostora,
- je neodvisna od organov oblasti in političnih strank,
- aktivno deluje v širšem javnem interesu na področju urejanja prostora najmanj dve leti.

(2) Minister podrobneje predpiše pogoje in merila za pridobitev in vzdrževanje statusa delovanja v javnem interesu.

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

#### **46. člen (Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije)**

(1) Razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela ministrstva izvajata Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije. Izvedbo nalog nadzira ministrstvo.

(2) Naloge iz prejšnjega odstavka se na predlog ministrstva vpišejo v vsakoletni program del inštitutov, to je v Program del Urbanističnega inštituta Republike Slovenije in ločeno v Program del Geodetskega inštituta Slovenije, ki je sestavni del letnega programa državne geodetske službe.



**47. člen**  
**(izvajalci in naloge ocenjevanja)**

(1) Izvajalci ocenjevanja vrednosti odškodnine po tem zakonu so cenilci.

(2) Cenilci po tem zakonu so pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščen ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščen ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske, gozdarske, gradbene, elektroinženirske, rudarske stroke in strojništva, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

IV. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE

1. poglavje: SKUPNE DOLOČBE

**48. člen**  
**(vrste prostorskih aktov)**

(1) Prostorski strateški akti so Strategija, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan. Prostorski strateški akti so dokumenti razvojnega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

(2) Prostorski izvedbeni akti so DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena, OPN, OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine. Prostorski izvedbeni akti so splošni pravni akti.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave prostorskih izvedbenih aktov in morebitne druge dokumentacije, ki se pripravi v postopku v skladu s tem zakonom.

**49. člen**  
**(razmerja in uporaba prostorskih aktov)**

(1) Prostorski akti so medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

(2) Regionalni prostorski plan temelji na Strategiji in akcijskem programu za izvajanje Strategije, občinski prostorski plan pa temelji na akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu.

(3) DPN, uredba o najustreznejši varianti in uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena temeljijo na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in regionalnem prostorskem planu.

(4) OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN, uredbo o najustreznejši varianti in uredbo o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena.

(5) OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine morata biti skladna z OPN.

## **50. člen (prostorske ureditve)**

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, na območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

(2) Prostorske ureditve državnega pomena so:

1. na področju prometne infrastrukture:
  - avtoceste, hitre ceste ter glavne ceste I. in II. reda;
  - glavne in regionalne železniške proge ter železniške postaje I. reda;
  - celostne ureditve javnih letališč, namenjenih za mednarodni zračni promet, in letališč, na katerih delujeta Slovenska vojska ali Organizacija Severnoatlantske pogodbe, ter celostne ureditve za upravljanje zračnega prometa in izvajanje navigacijskih služb zračnega prometa;
  - pristanišča za mednarodni javni promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo;
  - mejni prehodi na daljinskih cestah mednarodnega pomena, cestah čezmejnega pomena in cestah nacionalnega pomena, daljinskih železniških povezavah mednarodnega pomena, daljinskih železniških povezavah nacionalnega pomena ali regionalnih železniških povezavah, javnih letališčih in heliportih za mednarodni zračni promet na nacionalni ravni ter v pristaniščih za mednarodni tovorni in potniški pomorski in rečni promet;
  - prometni terminali mednarodnega in nacionalnega pomena;
2. na področju energetske infrastrukture:
  - elektrarne z nazivno električno močjo najmanj 10 MW;
  - elektrarne za soproizvodnjo toplote in električne energije z nazivno električno močjo najmanj 30 MW;
  - elektroenergetski vodi z nazivno napetostjo najmanj 110 kV in dolžino najmanj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
  - plinovodi s premerom najmanj 150 mm, če sta njihov delovni tlak višji od 16 barov in dolžina najmanj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
  - naftovodi in produktovodi s premerom najmanj 150 mm in dolžine najmanj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
  - skladišča zemeljskega plina z zmogljivostjo najmanj 6.000.000 standardnih m<sup>3</sup>;
  - skladišča utekočinjenega zemeljskega plina z zmogljivostjo najmanj 10.000 m<sup>3</sup>;
  - skladišča fosilnih tekočih goriv z zmogljivostjo najmanj 30.000 m<sup>3</sup>;
  - skladišča utekočinjenega naftnega plina s zmogljivostjo najmanj 10.000 m<sup>3</sup>;
3. jedrski objekti, določeni s predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost;
4. s področja varstva okolja ureditve za sežig komunalnih odpadkov, če gre za izvajanje obvezne državne gospodarske javne službe sežiganja komunalnih odpadkov;
5. s področja vodne infrastrukture so ureditve:
  - za zmanjševanje poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav;
  - za načrtovanje velikih vodnih zadrževalnikov za namakanje z zmogljivostjo najmanj 1.000.000 m<sup>3</sup>;
6. s področja obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - ureditve objektov in okolišev objektov, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo področje obrambe, posebnega pomena za obrambo države;
  - ureditve potrebne za delovanje sistema zaščite, reševanja in pomoči;
  - ureditve potrebne v skladu s predpisi, ki urejajo sanacijo posledic naravnih ali drugih nesreč;
7. na območju vodnega zemljišča morja vse ureditve, razen:
  - pristanišča, namenjena za posebne namene, s privezi do 200 plovil, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo, in pristanišča, ki niso namenjena za mednarodni javni promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo;

- plavajočega pomola do 50 m dolžine in do 100 m<sup>2</sup> površine;
  - premostitvenega objekta peš poti ali kolesarskih poti;
  - kopališča in grajene obale;
  - valoloma, ki nad gladino morja ne presega 7 m širine;
  - lokalne komunalne in energetske infrastrukture;
8. na zavarovanih območjih ohranjanja narave in na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov:
- ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave, ki jih je ustanovila država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
  - ureditve na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov, ki jih je zavarovala država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
9. druge prostorske ureditve državnega pomena, če so potrebne za izvedbo ali delovanje prostorskih ureditev iz 1. do 8. točke tega odstavka in se načrtujejo samostojno, kot npr.:
- odlagališča viškov zemeljskega, gradbenega in drugega materiala;
  - območja za izvedbo omilitvenih in izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka so prostorske ureditve državnega pomena lahko tudi druge ureditve, če:

- jih kot take določa drug zakon ali predpis EU ali
- vlada na predlog ministrstva, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev, po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj ugotovi, da gre za tako prostorsko ureditev, ki je zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti pomembna za razvoj Republike Slovenije.

(4) 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.

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

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

(1) Prostorski akti vsebujejo grafični in tekstualni del, lahko pa tudi samo tekstualni del, če se z njimi določajo samo prostorski izvedbeni pogoji, ki jih ni mogoče prikazati na grafični način.

(2) Vsebine prostorskega akta se glede na njegovo vrsto in obravnavane vsebine čim bolj prikazujejo in določajo na grafični način.

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

## **52. člen**

### **(spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta)**

Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta je:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ta zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

### **53. člen**

#### **(elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja)**

(1) V postopkih priprave prostorskih aktov se objava gradiv in izvajanje drugih storitev izvaja preko prostorskega informacijskega sistema.

(2) Pred objavo sklepa o pripravi OPN ali OPPN, njegovega osnutka in predloga ministrstvo v sedmih dneh preveri, ali je ta pripravljen v predpisani obliki in o tem obvesti občino.

(3) Prostorskemu aktu se ob začetku priprave v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt vodi ves čas priprave in pod katero se objavi, ko je sprejet.

(4) Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov občina zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno s spremljajočim gradivom.

(5) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka obveznost predhodnega evidentiranja veljavnih prostorskih aktov ne velja za občino, ki še nima sprejetega OPN.

### **54. člen**

#### **(objava prostorskega izvedbenega akta)**

Prostorski izvedbeni akt se objavi v uradnem glasilu tako, da se v njem objavi tekstualni del, grafični del pa z navedbo identifikacijske številke, pod katero je v celoti objavljen v prostorskem informacijskem sistemu.

### **55. člen**

#### **(hramba prostorskega akta)**

(1) Prostorski akti in spremljajoče gradivo se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca, v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu pripravljavca.

(2) V primeru razlik med analogno oziroma digitalno obliko prostorskega akta in spremljajočega gradiva se šteje, da je veljavna tista verzija, ki je objavljena v uradnem glasilu. Če se razlike pojavijo pri grafičnem delu prostorskega izvedbenega akta ali

spremljajočega gradiva, se kot veljavna šteje verzija, objavljena v prostorskem informacijskem sistemu v skladu s 54. členom tega zakona.

#### **56. člen (osebni in tajni podatki)**

(1) V postopku priprave prostorskih aktov po tem zakonu se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti ter obravnave zasebnih potreb in pobud iz 109. člena tega zakona vodijo osebni podatki osebe, ki je podala pripombo ali zasebno pobudo. Osebni podatki se smejo zbirati in obdelovati le za namen priprave in uveljavitve tega prostorskega akta.

(2) Osebni podatki posameznika iz prejšnjega odstavka so ime, priimek, naslov in datum rojstva.

(3) Podatki iz prejšnjega odstavka se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pet let po sprejemu prostorskega akta.

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

1. občina, v okviru svojih pristojnosti, za namene iz prvega odstavka tega člena,
2. državni organ, v okviru svojih pristojnosti, za namene iz prvega odstavka tega člena,
3. oseba, ki je podala pripombo ali zasebno pobudo v postopku priprave prostorskega akta, glede podatkov, ki se nanašajo nanjo.

(5) Osebni podatki iz drugega odstavka tega člena se lahko javno objavijo le, če posameznik s tem soglaša.

(6) S podatki, ki so zaradi obrambnih ali drugih varstvenih razlogov določeni kot tajni, je pri pripravi prostorskih aktov treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo tajne podatke.

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

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

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka ministrstvo pozove občino naj sprejme prostorske izvedbene akte skladno z določbami tega zakona ter ji za to postavi ustrezen rok. Če občina v določenem roku tega ne stori, ministrstvo po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju skladno z določbami prejšnjega odstavka. Stroške, povezane z nadomestnim ukrepanjem države, nosi občina.

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

#### **58. člen**

## **(sodno varstvo)**

(1) Zoper prostorske izvedbene akte je mogoč upravni spor, za katerega se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja upravni spor, če ta zakon ne določa drugače.

(2) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti prostorskih izvedbenih aktov kot splošnih pravnih aktov v delu:

- določitve namenske rabe prostora ali usmeritev za namensko rabo prostora,
- določitve prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na namembnost posegov v prostor, njihovo lego, velikost in oblikovanje, ali na velikost gradbene parcele, ali
- najustreznejše variante v uredbi o najustreznejši varianti.

(3) Tožbo v upravnem sporu po tem členu lahko vloži:

- oseba, ki vlaga tožbo zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi, če izpodbijani prostorski izvedbeni akt določa pravni temelj za določitev njenih pravic ali obveznosti in če oseba izkaže, da ima izpodbijani prostorski akt v tem delu zanjo bistvene posledice;
- nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa iz svojega področja delovanja in če je predhodno aktivno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega izvedbenega akta, tako da je podala pripombe ali predloge na razgrnjen akt ali
- državno odvetništvo na zahtevo vlade zaradi varstva javnega interesa.

(4) Rok za vložitev tožbe v upravnem sporu je tri mesece od uveljavitve prostorskega izvedbenega akta.

(5) V tožbi se navedejo določbe prostorskega izvedbenega akta, za katere se zahteva presoja zakonitosti, vključno z zemljiškimi parcelami in enotami urejanja prostora, na katere se tožba nanaša.

(6) Vložena tožba ne zadrži izdaje posamičnega upravnega akta, izdanega na podlagi izpodbijanega dela prostorskega izvedbenega akta, zadrži pa njegovo izvršitev.

(7) Sodišče sme do končne odločitve delno zadržati izvajanje izpodbijanega prostorskega izvedbenega akta, če bi zaradi njegovega izvajanja lahko nastale težko popravljive škodljive posledice.

(8) Sodišče prostorski izvedbeni akt odpravi ali razveljavi v delu, katerega zakonitost izpodbija tožnik, pri čemer lahko sodišče odpravi ali razveljavi tudi druge dele istega prostorskega izvedbenega akta, če so te določbe v medsebojni vezi ali če je to nujno za rešitev zadeve.

(9) Če sodišče v upravnem sporu ugotovi nezakonitost prostorskega izvedbenega akta v določenem delu, ga v tem delu odpravi ali razveljavi in hkrati naloži organu, odgovornemu za njegov sprejem, da v določenem roku vzpostavi novo ureditev. Glede pravnih posledic odprave in razveljavitve prostorskega izvedbenega akta se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja ustavno sodišče.

(10) Sodišče v upravnem sporu odloči tudi o načinu izvršitve odločbe do vzpostavitve nove ureditve tako, da določi uporabo prej veljavnega prostorskega akta ali uporabo postopkov lokacijske preveritve za posamezne posege v prostor.

(11) Odločba v upravnem sporu po tem členu se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter v uradnem glasilu, v katerem je bil objavljen prostorski izvedbeni akt.

(12) Vsakdo, ki so mu na podlagi odpravljenega prostorskega izvedbenega akta nastale škodljive posledice, lahko zahteva njihovo odpravo, razen če je zavrnil sodelovanje v upravnem sporu, h kateremu je bil pozvan po uradni dolžnosti ali na predlog stranke. Če so posledice nastale s posamičnim aktom, sprejetim na podlagi odpravljenega prostorskega izvedbenega akta, ima upravičeni pravico zahtevati spremembo ali odpravo posamičnega akta pri organu, ki je odločil na prvi stopnji, in sicer v treh mesecih od javne objave iz prejšnjega odstavka.

(13) Če ni mogoče odpraviti posledic po prejšnjih odstavkih, lahko upravičena oseba zahteva odškodnino pred sodiščem po splošnih pravilih civilnega prava.

(14) Določbe tega člena nimajo vpliva na vložitev upravnega spora zoper prostorski izvedbeni akt, če ta ureja posamična razmerja.

### **59. člen** **(sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti)**

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

(2) Pripravljaivec sorodnega predpisa mora v postopku njegove priprave seznaniti pripravljavca občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki lahko v 30 dneh izda mnenje glede vpliva sorodnega predpisa v smislu prejšnjega odstavka. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali uredbe o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena, njegov pripravljavec o tem seznaniti ministrstvo in pobudnika priprave DPN, ki lahko v 30 dneh izda mnenje. Seznanitev in mnenje občine ali ministrstva sta potrebna tudi takrat, kadar sorodni predpis posega na območje ali vpliva na rešitve prostorskega izvedbenega akta ali izbora najustreznejše variante v pripravi. Podatek o teh aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali ministrstva. Sorodni predpis mora vsebovati tudi grafični prikaz območja v prostoru skladno s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem.

(3) V primeru začasne razglasitve za kulturni spomenik po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in začasnega zavarovanja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, se določbe prejšnjega odstavka ne uporabljajo.

(4) Kot prostorski izvedbeni akti iz prvega odstavka tega člena se štejejo tudi:

- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt),
- državni prostorski načrt po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12; v nadaljnjem besedilu: ZUPUDPP),
- državni lokacijski načrt, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1),

- prostorski ureditveni pogoji ter zazidalni, ureditveni in lokacijski načrti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1; v nadaljnjem besedilu: ZUN),
- zazidalni načrt po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12) in
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE).

## 2. poglavje: STROKOVNE PODLAGE

### **60. člen (strokovne podlage)**

(1) Za pripravo prostorskih aktov in druge naloge urejanja prostora se predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage.

(2) Pri pripravi prostorskih aktov se uporabljajo podatki iz prikaza stanja prostora ter drugi podatki, ki so pomembni za pripravo prostorskega akta, vključno s podatki nosilcev urejanja prostora.

- (3) S strokovnimi podlagami se:
- ugotovijo in analizirajo podatki iz prejšnjega odstavka, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, ranljivost prostora in ugotovijo tveganja in pričakovani vplivi na posamezne sestavine prostora in okolja, pričakovani učinki na gospodarski razvoj in družbeno-socialno okolje ter analizirajo prostorske, tehnične in tehnološke možnosti načrtovanih prostorskih ureditev,
  - pripravijo strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev ter
  - opravi vrednotenje in primerjava ali utemeljitev rešitev.

(4) Kadar so območja s skupnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v več občinah, se zanje pripravijo skupne strokovne podlage.

(5) Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, če se dejansko stanje ni bistveno spremenilo. Kot strokovne podlage štejejo tudi sprejeti razvojni akti z različnih področij, kot npr. s področja trajnostne mobilnosti, rabe energije in energetske učinkovitosti, prilagajanja na podnebne spremembe in drugi sektorski načrti, ki obravnavajo prostor.

(6) Za presojo kakovosti strokovnih rešitev in strokovnih podlag se lahko pripravijo strokovne ocene (recenzije), s katerimi se preverja ustreznost uporabljenega gradiva, uporabljenih metod, teoretskih izhodišč ter načrtovalskih konceptov in predlaganih strokovnih rešitev.

### **61. člen (izdelava strokovnih podlag)**



(1) Strokovne podlage se pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve. Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi posameznega dela strokovnih podlag.

(2) Ne glede na predpise, ki urejajo javno naročanje, se strokovne podlage pridobijo s projektnim natečajem zgolj za strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev s področja urbanističnega, krajinskega in arhitekturnega načrtovanja za pripravo prostorskega izvedbenega akta, katerih namen je urediti:

- notranji razvoj ali prenovu določenih delov naselja,
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje ali
- kompleksna območja turističnih, rekreacijskih in drugih podobnih dejavnosti v krajini, ki pomembno vplivajo na prepoznavne značilnosti prostora.

(3) Strokovne podlage iz prejšnjega odstavka se pridobijo s projektnim natečajem tudi v primeru, če investitor priprave prostorskega izvedbenega akta ni naročnik v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje.

(4) Med strokovne podlage iz drugega odstavka tega člena ne štejejo strokovne podlage za razpis projektnega natečaja in strokovne podlage za načrtovanje prenove na območjih s kulturno dediščino.

(5) Projektni natečaj se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje.

## **62. člen** **(obvezne strokovne podlage)**

(1) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN se za mesta ter druga urbana naselja izdelata urbanistična zasnova.

(2) Urbanistična zasnova se lahko izdelata tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno.

(3) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana se za posamezna krajinsko zaokrožena območja izdelata krajinska zasnova, če:

- so na območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, trajnostno rabo naravnih virov ali na prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja in
- se na območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora.

(4) Krajinska zasnova se izdelata tudi za:

- varovana območja po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, če tako določa akt o določitvi območja in
- pripravo OPN, če tako določa regionalni prostorski plan ali občinski prostorski plan.

(5) Vsebine, določene za urbanistično in krajinsko zasnovo, se lahko izvedejo v skupni strokovni podlagi, če je to glede na obravnavano območje smiselno.

(6) Pri pripravi urbanistične in krajinske zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev.

(7) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelata elaborat ekonomike.

### **63. člen (urbanistična zasnova)**

(1) Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kvalitet, ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.

(2) Urbanistična zasnova opredeli naslednje vsebine:

- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirno območje za dolgoročni razvoj naselja;
- usmeritve za razporeditev dejavnosti znotraj naselja z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- način razvoja naselja oziroma njegovih delov;
- omrežje gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture;
- območja javnih površin;
- območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;
- razvrednotena območja in način njihove nove ureditve;
- območja prenove;
- zeleni sistem naselja;
- območja, za katere se pripravi urbanistično-arhitekturni natečaj;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (npr. morfologija in tipologija pozidave, gabariti, volumni, gradbene linije);
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

(3) Urbanistična zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

### **64. člen (krajinska zasnova)**

(1) Krajinska zasnova je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja in varstva na posameznih območjih v krajini.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli:

- razvojni in varstveni koncept območja;
- usmeritve za razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- zeleni sistem območja;
- usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje predvidenih prostorskih ureditev;
- usmeritve za varstvo krajine, okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, varovanje gozdov, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih virov;
- usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

(3) Krajinska zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

### **65. člen (elaborat ekonomike)**

(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

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

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

## **3. poglavje: PROSTORSKI STRATEŠKI AKTI**

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

### **66. člen (namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)**

(1) Strategija je temeljni prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja države. Skladno s Strategijo razvoja Slovenije in v povezavi z drugimi državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru.

(2) Strategija vsebuje:

- vizijo prostorskega razvoja države z dolgoročnimi cilji prostorskega razvoja in
- dolgoročen koncept prostorskega razvoja s prednostnimi nalogami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja.

(3) Strategija določa tudi strateške usmeritve in izhodišča za urejanje prostora na državni, regionalni in občinski ravni.

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

**67. člen**  
**(akcijski program za izvajanje Strategije)**

(1) Za izvajanje Strategije ministristvo pripravi akcijski program, ki ga sprejme vlada.

(2) V akcijskem programu se določijo in prikažejo prednostne naloge in ukrepi za izvajanje Strategije v srednjeročnem obdobju za posamezna območja ali dejavnosti ter usmeritve za pripravo prostorskih aktov.

(3) V akcijskem programu se lahko obravnavajo tudi vsebine regionalnega prostorskega plana iz tretjega odstavka 70. člena tega zakona, ki so v pristojnosti države, če regionalnega prostorskega plana ni ali če teh vsebin ne vsebuje. Za pripravo akcijskega programa se v tem primeru smiselno upoštevajo določbe 73. člena tega zakona, pri čemer je pripravljavec ministristvo, sprejme pa ga vlada.

(4) Za morje se pripravi in sprejme akcijski program za izvajanje Strategije na morju. Za njegovo pripravo se smiselno uporablja določba 73. člena tega zakona, pri čemer je pripravljavec ministristvo, sprejme pa ga vlada. V postopku priprave se zagotovi sodelovanje sosednjih držav. Usklajen mora biti z načrti upravljanja, ki so sprejeti v skladu s predpisi, ki urejajo vode. Akcijski program za izvajanje Strategije na morju se preveri z vidika skladnosti z dejanskim stanjem in potrebami v prostoru najpozneje vsakih deset let.

**68. člen**  
**(izhodišča za pripravo Strategije)**

(1) Ministristvo na podlagi spremljanja, analize in ocene stanja v prostoru, Poročila o prostorskem razvoju Slovenije, pripravi izhodišča za pripravo Strategije.

(2) Ministristvo v pripravo izhodišč iz prejšnjega odstavka vključi udeležence pri urejanju prostora.

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

**69. člen**  
**(priprava in sprejetje Strategije)**

(1) Ministristvo na podlagi potrjenih izhodišč iz prejšnjega člena po posvetovanjih z udeleženci pri urejanju prostora pripravi osnutek Strategije.

(2) Ministristvo objavi osnutek Strategije v svetovnem spletu in udeležence pri urejanju prostora pozove, da v 60 dneh posredujejo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkom. Ministristvo v okviru javne razprave izvede javni posvet.

(3) Ministristvo na podlagi pripomb in predlogov udeležencev pri urejanju prostora pripravi predlog Strategije, ki ga obravnava in potrdi Komisija za prostorski razvoj.

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

## **70. člen** **(namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)**

(1) Regionalni prostorski plan je prostorski strateški akt, s katerim se država in občine na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, drugih razvojnih aktov države in razvojnih ciljev EU dogovorijo in uskladijo o prostorskem razvoju posamezne razvojne regije in določijo bistvene razvojne priložnosti.

- (2) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo:
- cilji in prednostne naloge prostorskega razvoja;
  - mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije, katerim se določi njihova vloga ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj;
  - širša mestna območja;
  - zasnova omrežij družbene infrastrukture;
  - zasnova omrežij gospodarske javne infrastrukture;
  - zasnova stanovanjskih območij;
  - prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo;
  - zasnova zelenega sistema regije;
  - povezave s sosednjimi območji.

(3) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se opravita vsaj predhodno vrednotenje in utemeljitev možnih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in podajo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja v skladu s tem zakonom.

(4) V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladijo in določijo zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin, med katere spadajo zlasti:

- prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja;
- prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo;
- prednostna območja za gospodarski razvoj, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri);
- večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5000 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine;
- infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa;
- območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture.

(5) Ne glede na določbe drugega in četrtega odstavka tega člena se lahko na predlog občine ob strinjanju preostalih občin v razvojni regiji v regionalnem prostorskem planu uskladijo in določijo tudi zasnove drugih prostorskih ureditev lokalnega pomena.

(6) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za razvoj gospodarske javne infrastrukture in za urejanje krajine s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno podajo glede na pomembne razvojne možnosti ali probleme v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi svojih prostorskih aktov.

(7) Če vsebina regionalnega prostorskega plana vpliva na sosednjo razvojno regijo ali posamezno občino, se te vsebine z njimi uskladijo.

(8) Ne glede na četrty odstavek tega člena lahko mestne občine določijo prednostna območja za gospodarski razvoj in večja nakupovalna središča v občinskem prostorskem planu.

### **71. člen** **(razmerje z regionalnim razvojnim programom)**

(1) Regionalni prostorski plan je podlaga za pripravo regionalnega razvojnega programa, ki se pripravlja po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

(2) Regionalni prostorski plan mora biti sprejet pred regionalnim razvojnim programom iz prejšnjega odstavka ali sočasno z njim.

### **72. člen** **(pripravlavec regionalnega prostorskega plana)**

(1) Pripravlavec regionalnega prostorskega plana je pravna oseba, ki jo za celotno območje vsake razvojne regije izbere ministrstvo v skladu predpisi, ki urejajo javno naročanje.

- (2) Pravna oseba iz prejšnjega odstavka mora izpolnjevati naslednja pogoja:
- da je pravna oseba v večinski javni lasti kot to določajo predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in
  - da ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva regionalni prostorski plan.

(3) Pripravlavec se izbere za eno programsko obdobje, kot je opredeljeno s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, in se vključi v regijsko razvojno mrežo.

(4) Pripravlavec vodi postopek priprave regionalnega prostorskega plana in skrbi za usklajevanje interesov med državo ter občinami na območju razvojne regije. Pripravlavec si mora prizadevati za sodelovanje vseh relevantnih udeležencev pri urejanju prostora ter poskrbeti za zgodnje in učinkovito obveščanje ter sodelovanje javnosti.

(5) Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag lahko pripravlavec zagotovi sodelovanje zunanjih strokovnjakov, če v okviru svojega delovanja nima zagotovljenega ustreznega strokovnega znanja.

(6) Sredstva za izvajanje nalog prostorskega planiranja na regionalni ravni se zagotavljajo v občinskih in državnem proračunu, pri čemer državni proračun zagotovi 60 odstotkov potrebnih sredstev.

### **73. člen** **(priprava in sprejetje regionalnega prostorskega plana)**

(1) Priprava regionalnega prostorskega plana se začne, ko se država in vse občine v razvojni regiji po posvetovanjih z javnostjo dogovorijo in uskladijo o njegovi okvirni vsebini, postopku priprave in načinu sodelovanja z udeleženci pri urejanju prostora (izhodišča za pripravo) in s sosednjimi razvojnimi regijami. Izhodišča za pripravo se javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo, pristojno za okolje, odloči o morebitni izvedbi celovite presoje vplivov na okolje.

(2) Osnutek regionalnega prostorskega plana se pripravi na strokovnih podlagah, ki jih zagotovijo tudi nosilci urejanja prostora za svoje področje pristojnosti tako, da omogočajo predstavitev razvojnih in varstvenih interesov za razvojno regijo in sosednja območja. Ob pripravi osnutka se pripravi tudi okoljsko poročilo, če je to potrebno.

(3) Osnutek regionalnega prostorskega plana se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način v posameznih občinah ter javno razgrne za najmanj 60 dni. V tem roku ima javnost možnost podaje predlogov in pripomb, do katerih se pripravljavec opredeli in jih ustrezno obravnava. Na osnutek podajo svoja mnenja tudi nosilci urejanja prostora, v katerih ugotavljajo skladnost osnutka s predpisi in razvojnimi dokumenti iz svoje pristojnosti ter strokovnimi podlagami, ki so jih zagotovili v postopku.

(4) Na podlagi pridobljenih predlogov in pripomb javnosti ter mnenj nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka se pripravi predlog regionalnega prostorskega plana. Ministrstvo, pristojno za okolje, odloči, ali so vplivi plana na okolje sprejemljivi, če se v postopku izvaja tudi celovita presoja vplivov na okolje.

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

(6) Regionalni prostorski plan se po sprejetju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

#### **74. člen (revizija)**

Regionalni prostorski plan se vsakih 15 let obvezno revidira po postopku, predvidenem za njegovo sprejetje, pri čemer se preveri njegova vsebina iz vidika skladnosti z aktualnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v družbi.

### 3. oddelek: Občinski prostorski plan

#### **75. člen (namen in vsebina občinskega prostorskega plana)**

(1) Z občinskim prostorskim planom občina na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, drugih razvojnih dokumentov države in razvojnih ciljev EU uskladi in določi:

- cilje in prednostne naloge prostorskega razvoja občine;
- naselja v omrežju naselij in njihovo vlogo;
- zasnovo omrežja gospodarske javne infrastrukture;
- zasnovo družbene infrastrukture lokalnega pomena;
- prednostna območja za razvoj dejavnosti, ki so pomembne za občino;
- območja, za katera se izdelata urbanistična ali krajinska zasnova.

(2) Občinski prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj občine, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje krajine in za razvoj gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov.

(3) Sprejetje občinskega prostorskega plana je obvezno le za mestne občine, kadar za regijo, v kateri so, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek

njegove priprave. V takem primeru mestna občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij.

(4) Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 70. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije.

#### **76. člen** **(pripravljaivec in izdelovalec občinskega prostorskega plana)**

(1) Za pripravo občinskega prostorskega plana je odgovorna občina.

(2) Pri izdelavi občinskega prostorskega plana se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva ta dokument.

#### **77. člen** **(priprava in sprejetje občinskega prostorskega plana)**

(1) Na podlagi ugotovitev spremljanja stanja prostorskega razvoja ter po posvetovanjih z javnostjo in nosilci urejanja prostora župan sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana, ki opredeli njegova izhodišča in načrt priprave. Ta sklep se javno objavi, udeleženci pri urejanju prostora pa lahko v 30 dneh podajo svoje predloge, pripombe, mnenja in smernice.

(2) Občinski prostorski plan sprejme občinski svet in ga po sprejetju javno objavi.

(3) Glede preostalih vprašanj postopka priprave občinskega prostorskega plana se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o pripravi regionalnega prostorskega plana.

### 4. poglavje: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

#### 1. oddelek: Državno prostorsko načrtovanje

##### 1.1. Splošne določbe

#### **78. člen** **(namen državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) Država načrtuje prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami (državno prostorsko načrtovanje).

(2) Državno prostorsko načrtovanje poteka:

- s postopkom priprave in sprejetjem DPN, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ali
- z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja (v nadaljnjem besedilu: združen postopek), ki združuje postopek izbora najustreznejše variante prostorske ureditve državnega pomena, če ta še ni bil izveden, postopek priprave dokumentacije in postopek izdaje celovitega dovoljenja ter uredbe o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena.



(3) Združen postopek se izvede, če je znan investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki namerava za najustreznejšo varianto pridobiti eno celovito dovoljenje. Ne glede na to se združen postopek lahko izvede tudi, če namerava investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pridobiti več celovitih dovoljenj, če gre za obsežno linijsko prometno ali energetska infrastrukturo iz drugega odstavka 50. člena tega zakona in če gre za funkcionalno zaključeno celoto.

### **79. člen** **(vsebina državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) DPN določi načrtovano prostorsko ureditev, območje DPN, prostorske izvedbene pogoje za projektiranje v tem območju in usmeritve za določitev namenske rabe prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih.

(2) Uredba o najustreznejši varianti določi zasnovo načrtovane prostorske ureditve, njeno območje ter omejitve in dopustne posege v tem območju, če so potrebni.

(3) S celovitim dovoljenjem se dovoli gradnja objektov v okviru načrtovane prostorske ureditve. Če je treba v združenem postopku izvesti tudi presojo vplivov na okolje, se s celovitim dovoljenjem odloči tudi o ustreznosti vplivov posega na okolje.

(4) Uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena določi varovano območje prostorske ureditve državnega pomena (v nadaljnjem besedilu: varovano območje), za katero je izdano celovito dovoljenje, ter usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč v občinskih prostorskih izvedbenih aktih in prostorske izvedbene pogoje za druge posege v prostor v tem območju.

(5) Območje DPN, območje najustreznejše variante in varovano območje se določijo tako, da jih je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Določijo se glede na znane podatke in glede na podrobnost strokovnih podlag, s katerimi se razpolaga na posamezni stopnji postopka.

### **80. člen** **(udeleženci postopka državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) Pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja je ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev, za katero daje pobudo. Pobudnik je tudi investitor priprave prostorskega izvedbenega akta, če naročila dokumentacije v postopku priprave in sprejetja DPN ali postopku izbora najustreznejše variante ne naloži investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik je lahko tudi ministrstvo, če so za to utemeljeni razlogi.

(2) Pripravlavec v postopku priprave in sprejetja DPN in v postopku izbora najustreznejše variante je ministrstvo.

(3) Postopek izdaje celovitega dovoljenja in uredbe o varovanem območju usklajuje in vodi ministrstvo.

(4) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v združenem postopku vloži pobudo za pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, naroči njeno izdelavo, vloži vlogo za izdajo celovitega dovoljenja in nosi stroške teh postopkov. Zanj veljajo tudi obveznosti, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(5) Stranski udeleženec v postopku izdaje celovitega dovoljenja je lahko oseba, ki je lahko stranski udeleženec v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Za izdelovalca dokumentacije v postopku izbora najustreznejše variante se uporabljajo določbe 43. člena tega zakona.

(7) Vsak sestavni del dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija) izdelata in podpiše strokovnjak s svojega področja. Za izdelovalca sestavnega dela dokumentacije, ki bo podlaga za določitev varovanega območja, se uporabljajo določbe 43. člena tega zakona. Za izdelovalca sestavnega dela dokumentacije, ki bo podlaga za odločanje o vsebinah gradbenega dovoljenja, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev. Če se izdelata tudi poročilo o vplivih na okolje, se za njegovo izdelavo uporabljajo določbe zakona, ki ureja varstvo okolja.

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

(1) Poleg izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka 78. člena tega zakona je zaradi smotrne izrabe prostora v območju veljavnega DPN ali v območju uredbe o varovanem območju dopustna tudi izvedba dodatnih prostorskih ureditev, ki niso bile predhodno načrtovane, če:

- gre za prostorske ureditve gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje,
- se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno pozitivno mnenje investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca,
- se z njimi ne onemogoči izvedbe omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, predvidenih na teh območjih in
- če DPN ali uredba o varovanem območju teh prostorskih ureditev izrecno ne prepoveduje.

- (2) Določbe tega člena se uporabljajo tudi na območjih:
- državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUPUDPP,
  - državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZPNačrt,
  - državnih lokacijskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-1 in
  - prostorskih izvedbenih načrtov, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

## **82. člen** **(načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena)**

(1) Na območjih DPN, uredbe o najustreznejši varianti in uredbe o varovanem območju občina lahko načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena, če s tem:

- soglašata vlada in
- nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v DPN ali uredbi o najustreznejši varianti, ali dovoljeni s celovitim dovoljenjem.

(2) Občina, ki namerava načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena na območju iz prejšnjega odstavka, vladi pošlje pobudo za takšno načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem izvedbe načrtovane prostorske ureditve ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo.

(3) Vlada preveri skladnost izvedbe predlagane prostorske ureditve lokalnega pomena s prostorskimi ureditvami, ki so predmet DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali uredbe o varovanem območju, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega

prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. Vlada lahko s soglasjem določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega izvedbenega akta ali druge usmeritve.

(4) Po sprejetju občinskega prostorskega izvedbenega akta iz prejšnjega odstavka vlada ugotovi, če DPN, uredba o najustreznejši varianti ali uredba o varovanem območju v določenem delu ali v celoti preneha veljati.

### **83. člen** **(načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena)**

(1) Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski izvedbeni akt za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če se s tem strinja ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave in financiranja strokovnih podlag, priprave prostorskega izvedbenega akta in morebitne druge obveznosti.

(2) Prostorsko ureditev skupnega pomena občina načrtuje z OPN ali OPPN v skladu s tem zakonom, pri čemer župan sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju ministra.

(3) Ministrstvo mora občinske prostorske akte, pripravljene na podlagi tega člena, potrditi pred njihovim sprejetjem.

#### *1.2. Skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja*

### **84. člen** **(pobuda za državno prostorsko načrtovanje)**

(1) Skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja se začne na pobudo. Če je pobuda dana za izvedbo združenega postopka in je najustreznejša varianta že izbrana, taka pobuda šteje za pobudo iz 95. člena tega zakona.

(2) Pobuda mora biti obrazložena in mora vsebovati podatke, potrebne za odločanje o postopku državnega prostorskega načrtovanja, vključno z navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s podatki, potrebnimi za odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti. Pobuda vsebuje tudi osnutek načrta sodelovanja javnosti in osnutek časovnega načrta iz 85. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in njeno utemeljenost ter o tem obvesti pobudnika. Popolna pobuda se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo nosilci urejanja prostora.

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

(5) Če pripravljavec prejme za določeno območje več pobud, s sklepom odloči o združitvi obravnave teh pobud v enem postopku državnega prostorskega načrtovanja, če je to smiselno zaradi njihove funkcionalne in teritorialne povezanosti.

(6) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo konkretne smernice in vse podatke iz njihove pristojnosti, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev, in niso bili upoštevani pri pripravi pobude. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, skupaj s konkretnimi smernicami podajo tudi mnenje, ali je treba izvesti celovito presoj o vplivov na okolje oziroma presoj o sprejemljivosti ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg pobude določi daljši rok za podajo konkretnih smernic.

(7) Lokalni nosilci urejanja prostora v roku iz prejšnjega odstavka podajo konkretne smernice s področij izvajanja lokalnih javnih služb ter usmeritve glede uresničevanja interesov na območju pobude s področij izvedenih in načrtovanih prostorskih ureditev lokalnega pomena. Lokalni nosilci urejanja prostora podajo tudi vse podatke iz svoje pristojnosti, ki so pomembni za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

(8) Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na javno razgrnjeno pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Pripravlavec in pobudnik lahko organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v postopek državnega prostorskega načrtovanja.

## **85. člen**

### **(analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)**

(1) Prejete konkretne smernice in podatki nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti iz prejšnjega člena se analizirajo (v nadaljnjem besedilu: analiza smernic). Analizo smernic s predlogom izvedljivih variant pripravi izdelovalec v 30 dneh. Na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ministrstvo, pristojno za okolje, odloči, ali je treba izvesti celovito presoj o vplivov na okolje oziroma presoj o sprejemljivosti, ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Če vsebin ali obveznosti iz analize smernic med posameznimi nosilci urejanja prostora ni mogoče uskladiti, pripravljavec ali pobudnik predloži odprta vprašanja v obravnavo in potrditev Komisiji za prostorski razvoj pred pripravo sklepa o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja.

(2) Pobudnik zagotovi načrt sodelovanja javnosti s predlogi dejavnosti, povezanih z obveščanjem in sodelovanjem javnosti v postopku državnega prostorskega načrtovanja, in ga uskladi s pripravljavcem.

(3) Pripravlavec pripravi in s pobudnikom uskladi časovni načrt postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(4) Analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt se spremljajo glede na opravljene dejavnosti in dopolnjujejo ter sproti objavljajo v prostorskem informacijskem sistemu.

## **86. člen**

### **(sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) Pripravlavec na podlagi Strategije, regionalnega prostorskega plana, državnega prostorskega reda, pobude za državno prostorsko načrtovanje ter dokumentov iz prejšnjega člena pripravi sklep, s katerim dovoli izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja (v nadaljnjem besedilu: sklep o izvedbi) ali jo z obrazložitvijo zavrne.

- (2) Sklep o izvedbi vsebuje:
- navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja;
  - cilje načrtovanih prostorskih ureditev;
  - 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 ter opis izvedljivih variant, ki se preverijo v študiji variant;
  - navedbo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti ter obrazložitve razlogov, če presoja ni potrebna;
  - seznam udeležencev postopka državnega prostorskega načrtovanja, ki jih ministrstvo povabi k sodelovanju v postopku;
  - seznam podatkov in strokovnih podlag za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje;
  - obveznosti udeležencev glede zagotavljanja podatkov, strokovnih podlag in izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s tem povezane roke in financiranje;
  - aktivnosti v zvezi s sodelovanjem javnosti;
  - druge podatke in obveznosti, pomembne za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(3) Sklep o izvedbi sprejme vlada in ga pošlje udeležencem postopka državnega prostorskega načrtovanja. Sklep o izvedbi se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Po sprejetju sklepa o izvedbi lahko pobudnik ali pripravljavec vladi predlaga sprejetje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

(5) Po sprejetju sklepa o izvedbi lahko pobudnik ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki je naveden v sklepu o izvedbi, dostopa na zemljišča v okvirnem območju variant z namenom izvajanja meritev, raziskav terena ter s tem povezanimi deli za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje, opravlja pa lahko tudi dela, povezana z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in ureditvijo mej (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela). Pobudnik ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve s priporočeno pošto obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom njihovega izvajanja. Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu pobudnika ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve izvajajo takšna dela. Lastniki zemljišč imajo pravico do odškodnine zaradi omejitve uporabe nepremičnine za čas izvedbe pripravljalnih del.

(6) Pobudnik in pripravljavec do uveljavitve DPN ali uredbe o najustreznejši varianti spremljata pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave DPN ali v območju priprave uredbe o najustreznejši varianti, tako da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovanih prostorskih ureditev. Občine o postopkih priprave takih prostorskih izvedbenih aktov obveščajo pobudnika in pripravjavca.

## **87. člen**

### **(študija variant in predlog najustreznejše variante)**

(1) Prostorska ureditev državnega pomena se načrtuje v variantah, ki so na podlagi znanih podatkov ocenjene kot izvedljive. V študiji variant se te variante podrobneje obdelajo, ovrednotijo in primerjajo s prostorsko-družbenega, varstvenega, funkcionalnega in ekonomskega vidika ter ocenijo z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju. Če je izvedljiva varianta samo ena, se v študiji variant obravnava samo ta. Na podlagi rezultatov vrednotenja se opravi sintezna primerjava variant in predlagajo najustreznejša varianta prostorske ureditve ter potrebne optimizacije in usmeritve za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje.

(2) Če izvedljive variante ni mogoče najti in so se do tega opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu z 19. členom tega zakona. Ko vlada odloči o prevladi javne koristi, se predlagana varianta, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo.

(3) Če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, se vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom.

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

(5) Pripravljavec in pobudnik lahko med pripravo študije variant organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v njeno pripravo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(6) Študija variant s predlogom najustreznejše variante in morebitnim okoljskim poročilom se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Če se študija variant pripravlja v združenem postopku, je njen sestavni del tudi osnutek uredbe o najustreznejši varianti. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(7) Najpozneje do javne objave iz prejšnjega odstavka se lahko spremeni sklep o izvedbi glede navedbe vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja, če so razlogi za to utemeljeni. Sprememba sklepa se javno objavi skupaj s študijo variant.

## **88. člen** **(odziv na študijo variant)**

(1) Z javno objavo iz šestega odstavka prejšnjega člena se začne javna razgrnitev objavljenega gradiva, ki traja najmanj 30 dni. Javnost lahko v tem roku poda predloge in pripombe na razgrnjeno gradivo, do katerih pripravljavec in pobudnik zavzameta stališče v 60 dneh, in jih javno objavita v prostorskem informacijskem sistemu. Med javno razgrnitvijo se praviloma izvede tudi javna obravnava. Pripravljavec in pobudnik o javni objavi gradiva, javnih razgrnitvah in javnih obravnavah predhodno obvestita javnost na svojih spletnih straneh, občine pa na svojih spletnih straneh, lahko pa tudi na drug način, ki doseže javnost.

(2) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od javne objave podajo mnenje. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do ustreznosti okoljskega poročila, če se še niso. Če ne zahtevajo dopolnitve, se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno. Če se izvaja združen postopek, se nosilci urejanja prostora v mnenjih hkrati opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predlagane najustreznejše variante na okolje oziroma presoje sprejemljivosti.

(3) Če se ob morebitnih čezmejnih vplivih država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala pri celoviti presoji vplivov na okolje, se sodelovanje z drugimi državami članicami izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(4) Lokalni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od javne objave podajo mnenje z vidika izvajanja lokalnih javnih služb ter druge predloge in pripombe.

(5) Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg objavljenega gradiva določi daljši rok za podajo mnenj nosilcev urejanja prostora.

(6) Na podlagi predlogov javnosti in mnenj nosilcev urejanja prostora se opravi morebitno usklajevanje interesov. Študija variant in okoljsko poročilo se po potrebi dopolnita.

Preveri in dopolni se predlog najustreznejše variante, ki se skupaj s študijo variant in okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Po opravljenih aktivnostih iz tega člena se postopek priprave in sprejetja DPN nadaljuje v skladu s pododdelkom 1.3., združen postopek pa v skladu s pododdelkom 1.4..

### 1.3. Nadaljevanje postopka priprave in sprejetja DPN

#### **89. člen (priprava predloga DPN)**

(1) Vlada se lahko opredeli do predloga najustreznejše variante, če so nosilci urejanja prostora dali mnenje, da je predlog sprejemljiv.

(2) Na podlagi dopolnjene študije variant in predloga najustreznejše variante se izdelajo morebitne podrobnejše idejne rešitve in dodatne strokovne podlage, ki upoštevajoč morebitno okoljsko poročilo, omogočajo pripravo predloga DPN.

(3) Predlog DPN in okoljsko poročilo se javno objavita v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(4) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenja in določijo morebitne projektne in druge pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov prostorskega akta na okolje oziroma presoje sprejemljivosti.

(5) Lokalni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave podajo mnenje z vidika izvajanja njihovih lokalnih javnih služb in določijo morebitne projektne in druge pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg objavljenega gradiva določi daljši rok za podajo mnenj nosilcev urejanja prostora.

(7) Na podlagi mnenj se uskladi in po potrebi dopolni predlog DPN. Če zato nastanejo spremembe, pobudnik in pripravljavec objavita spremenjene rešitve v prostorskem informacijskem sistemu. Če pripravljavec ali pobudnik presodita, da terjajo rešitve v predlogu DPN sodelovanje Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in mnenje pred obravnavo na vladi.

(8) Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v 15 dneh odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti.

#### **90. člen (sprejetje DPN)**

(1) DPN sprejme vlada z uredbo.

(2) Do ustrezne spremembe občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti ne smejo uporabljati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih so v neskladju s sprejetim DPN. Občina uskladi prostorske izvedbene akte z DPN ob njihovih naslednjih spremembah

tako, da v njih prikaže območje DPN s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda DPN.

### **91. člen (prenehanje veljavnosti DPN)**

(1) DPN lahko preneha veljati v delu, ki je izveden, če s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev. DPN je izveden, ko so z njim predvideni objekti zgrajeni in v uporabi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter ko je območje obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu s tem zakonom.

(2) O prenehanju veljavnosti DPN ali njegovega dela odloči vlada z uredbo, ki se pripravi po kratkem postopku v skladu z 92. členom tega zakona.

### **92. člen (kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN)**

(1) Kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN (v nadaljnjem besedilu: kratek postopek) se izvede v primeru sprememb in dopolnitev DPN, če:

- gre za uskladitev s sorodnimi predpisi iz 59. člena tega zakona;
- gre za prenehanje veljavnosti DPN ali njegovega dela v skladu s prejšnjim členom;
- gre za odpravo neskladja med posameznimi določbami DPN ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom in je to neskladje posledica očitnih napak;
- gre za druge očitne napake, kot je navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd..

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kratek postopek ne sme uporabiti za spremembe in dopolnitve DPN, če bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti.

(3) Kratek postopek se izvede tako, da pripravljavec in pobudnik pošljeta predlog sprememb in dopolnitev DPN v obravnavo vladi, ta pa jih sprejme z uredbo in objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

#### *1.4. Nadaljevanje združenega postopka*

##### *1.4.1. Nadaljevanje postopka izbora najustreznejše variante*

### **93. člen (postopek izbora najustreznejše variante)**

(1) Na podlagi dopolnjene študije variant se pripravi predlog izbora najustreznejše variante. Če pripravljavec ali pobudnik presodita, da zahtevajo rešitve v predlogu sodelovanje Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in mnenje pred obravnavo na vladi.

(2) Ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, iz drugega odstavka 88. člena tega zakona odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga najustreznejše variante na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti.



(3) V postopku državnega prostorskega načrtovanja se izvedejo le dejanja in sprejmejo odločitve, ki v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije niso bile že izvedene ali sprejete smiselno na način, kot jih določa ta zakon za državno prostorsko načrtovanje. Če je bila najustreznejša varianta v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije izbrana, pred nadaljevanjem združenega postopka najustreznejšo varianto potrdi vlada ob smiselni uporabi določb 92. člena tega zakona.

#### **94. člen** **(sprejetje uredbe o najustreznejši varianti)**

- (1) Najustreznejšo varianto izbere vlada z uredbo.
- (2) Uredba o najustreznejši varianti varuje območje izbrane variante pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, da se z njihovo pripravo ne onemogoči podrobnejše načrtovanje in izvedba načrtovane prostorske ureditve.
- (3) Uredba o najustreznejši varianti lahko omeji izvajanje občinskih izvedbenih prostorskih aktov na območju ali delu svojega območja. Pobudnik in pripravljavec v času veljavnosti uredbe o najustreznejši varianti spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju najustreznejše variante. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo pobudnika in pripravjavca.
- (4) Od dne uveljavitve uredbe o najustreznejši varianti dalje lahko pobudnik ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki je naveden v sklepu o izvedbi, izvaja pripravljalna dela iz 86. člena tega zakona.
- (5) Uredba o najustreznejši varianti je podlaga za pripravo dokumentacije in izdajo celovitega dovoljenja.
- (6) Uredba o najustreznejši varianti velja 20 let od uveljavitve.
- (7) Za kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 92. člena tega zakona.

#### 1.4.2. Postopek priprave dokumentacije

#### **95. člen** **(pobuda za pripravo dokumentacije)**

- (1) Postopek priprave dokumentacije se začne na pobudo investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve po uveljavitvi izbora najustreznejše variante.
- (2) Pobuda vsebuje podatke, potrebne za odločanje o obsegu vsebin in njihove podrobnosti, ki jih je treba zagotoviti v dokumentaciji, ter podatke, potrebne za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutka načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta iz 85. člena tega zakona.
- (3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in o tem obvesti investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve. Popolna pobuda, ki je podlaga za pridobitev pogojev za

pripravo dokumentacije, se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo nosilci urejanja prostora.

(4) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave pobude podajo pogoje za podrobnejše načrtovanje in umestitev v prostor ter projektne in druge pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, skupaj s pogoji podajo tudi mnenje, ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje oziroma v dodatek za presojo sprejemljivosti (v nadaljnjem besedilu: poročilo o vplivih na okolje). Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg pobude določi daljši rok za podajo pogojev.

(5) Lokalni nosilci urejanja prostora v roku iz prejšnjega odstavka podajo pogoje za podrobnejše načrtovanje in umestitev v prostor ter projektne in druge pogoje s področij izvajanja njihovih lokalnih javnih služb. Podajo lahko tudi usmeritve, povezane z njihovimi interesi v območju pobude, in sicer z vidika izvedenih in načrtovanih prostorskih ureditev. Lokalni nosilci urejanja prostora hkrati podajo vse podatke iz njihove pristojnosti, ki so pomembni za nadaljnjo pripravo dokumentacije in niso bili upoštevani pri pripravi pobude.

(6) Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na razgrnjeno pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Ministrstvo in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve lahko organizirata posvete, delavnice ali na drug način vključita javnost v pripravo te dokumentacije.

## **96. člen**

### **(analiza pogojev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)**

Za pripravo analize pogojev, analize predlogov javnosti, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 85. člena tega zakona, pri čemer ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, odloči, ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje.

## **97. člen**

### **(sklep o pripravi dokumentacije)**

(1) Ministrstvo na podlagi pobude in dokumentov iz prejšnjega člena izda sklep o pripravi dokumentacije in ga pošlje investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve. Sklep o pripravi dokumentacije se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka priprave dokumentacije.

- (2) Sklep o pripravi dokumentacije vsebuje:
- navedbo investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve;
  - opis prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi in določitev okvirnega območja;
  - navedbo pravomočne odločitve o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti in obrazložitev razlogov zanjo;
  - navedbo obsega vsebin in njihove podrobnosti, ki jih mora obsegati dokumentacija;
  - pogoje ter seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo dokumentacije;
  - obveznosti glede zagotavljanja podatkov in strokovnih podlag iz prejšnje alineje ter s tem povezane roke in financiranje;
  - navedbo sodelujočih nosilcev urejanja prostora;
  - aktivnosti v zvezi s sodelovanjem javnosti;

- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo dokumentacije.

(3) Po izdaji sklepa o pripravi dokumentacije lahko:

- ministrstvo na predlog investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve vladi predlaga sprejetje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom;
- investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve izvaja pripravljalna dela iz 86. člena tega zakona in začne pogodbeno pridobivanje nepremičnin.

(4) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve do izdaje celovitega dovoljenja spremlja pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave dokumentacije, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine o postopkih priprave takih prostorskih izvedbenih aktov obveščajo ministrstvo in investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve.

### **98. člen (priprava dokumentacije)**

(1) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v skladu s sklepom iz prejšnjega člena na podlagi strokovnih podlag zagotovi med seboj usklajeno dokumentacijo.

(2) V dokumentaciji se v območju uredbe o najustreznejši varianti poišče optimalna umestitev in projektna obdelava načrtovane prostorske ureditve državnega pomena. Spremljajoče in funkcionalno povezane prostorske ureditve se lahko načrtujejo tudi izven tega območja, če to narekujejo nove okoliščine.

(3) Dokumentacija ima naslednje sestavne dele:

- del, ki bo podlaga za določitev varovanega območja;
- del, ki bo podlaga za odločanje o vsebinah gradbenega dovoljenja;
- poročilo o vplivih na okolje, če je v združenem postopku treba izvesti presojo vplivov na okolje.

(4) Če pri pripravi dokumentacije ni mogoče najti izvedljive podrobne prostorske ali projektne rešitve in so se do tega opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu z 19. členom tega zakona. Če je vlada v postopku izbora najustreznejše variante o prevladi že odločila, lahko ponovno o njej odloča le, če to narekujejo nove okoliščine. Ko vlada odloči o prevladi javne koristi, se predlagana rešitev, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo in se zanjo izdelata dokumentacija.

(5) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v skladu s sklepom iz prejšnjega člena med pripravo dokumentacije organizira posvete, delavnice ali na drug način vključi javnost v njegovo pripravo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(6) Postopka priprave dokumentacije iz 95. do 97. člena tega zakona ni treba izvesti, če investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve sam zagotovi dokumentacijo, vključitev nosilcev urejanja prostora in obveščanje oziroma vključitev javnosti v skladu s temi določbami zakona. V tem primeru ministrstvo ne izda sklepa iz 97. člena tega zakona, ampak na podlagi vloge investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve v roku sedmih dni preveri popolnost dokumentacije, ga o tem obvesti in dokumentacijo objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

#### 1.4.3. Postopek izdaje celovitega dovoljenja in uredbe o varovanem območju

**99. člen**  
**(subsidiarna uporaba predpisov)**

Pri združenem postopku in gradnji na podlagi celovitega dovoljenja se za vprašanja glede graditve objektov uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev, če ta zakon ne določa drugače.

**100. člen**  
**(vloga za izdajo celovitega dovoljenja)**

(1) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve predloži ministrstvu vlogo za izdajo celovitega dovoljenja, ki ji priloži izdelano dokumentacijo iz 98. člena tega zakona. Iz vloge mora biti razvidno, kako je investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v pripravo dokumentacije vključil javnost. Vloga in dokumentacija se objavita v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka izdaje celovitega dovoljenja, ki jih ministrstvo povabi k sodelovanju v postopku.

(2) Ministrstvo in nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave preverijo ustreznost vloge in o tem podajo mnenje. Ministrstvo obvesti investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve o zahtevanih dopolnitvah, ki se lahko nanašajo le na izpolnjevanje pogojev iz 95. člena tega zakona. Dodatne vsebine se lahko zahtevajo le, če to narekujejo nove okoliščine.

(3) Nosilci urejanja prostora hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka podajo tudi mnenja kot mnenjedajalci, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma sprejemljivosti na naravo. Ministrstvo lahko glede na zahtevnost ali obseg dokumentacije določi daljši rok za podajo mnenj.

(4) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora zagotovi potrebne dopolnitve dokumentacije. Ministrstvo ugotovi popolnost dopolnjene vloge in ga o tem obvesti. Popolna dokumentacija je podlaga za pridobitev celovitega dovoljenja.

(5) Na podlagi popolne vloge in mnenj nosilcev urejanja prostora ministrstvo pripravi osnutek celovitega dovoljenja, ki se skupaj z vlogo in mnenji javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka izdaje celovitega dovoljenja.

**101. člen**  
**(seznanitev javnosti in stranskih udeležencev z vlogo)**

(1) Seznanitev javnosti in dajanje predlogov ter pripomb na razgrnjeno dokumentacijo poteka v roku, ki ni krajši od 30 dni od javne objave iz petega odstavka prejšnjega člena. V tem roku se zagotovi tudi njena javna obravnava. Če je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti, se poleg poročila o vplivih na okolje javno razgrnejo tudi drugi podatki, ki se razgrinjajo v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Glede seznanitve, ugovorov in izjav stranskih udeležencev se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja graditev.

(3) Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in sodelovanja držav članic ob morebitnih čezmejnih vplivih se smiselno uporabljajo določbe 88. člena tega zakona.

### **102. člen (dopolnitev dokumentacije)**

(1) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve zagotovi dopolnitev dokumentacije in pojasni, kako so bila upoštevana mnenja nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti in stranskih udeležencev. Ministrstvo pripravi predlog celovitega dovoljenja in predlog uredbe o varovanem območju, ki se skupaj z dopolnjeno dokumentacijo in pojasnilom javno objavita v prostorskem informacijskem sistemu. O javni objavi se obvestijo udeleženci postopka izdaje celovitega dovoljenja.

(2) Ministrstvo in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve zagotovita seznanitev javnosti, stranskih udeležencev in nosilcev urejanja prostora z morebitnimi spremembami, ki so nastale pri dopolnitvi dokumentacije ter predloga celovitega dovoljenja in predloga uredbe o varovanem območju. Če spremembe vplivajo na že izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, se po potrebi v 30 dneh od objave pridobijo nova mnenja ali izjave, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, se v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega na okolje, na podlagi teh mnenj pa ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma o sprejemljivosti posega v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(4) Ministrstvo lahko določi daljši rok za podajo mnenj iz drugega odstavka tega člena.

### **103. člen (izdaja celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje se izda, če:

- je načrtovana prostorska ureditev skladna z uredbo o najustreznejši varianti, ki je bila sprejeta za to prostorsko ureditev;
- so izpolnjeni drugi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen pravice, ki investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini;
- je v primeru prevlade javne koristi o tem predhodno odločila vlada;
- so vplivi posega na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja vplivov na okolje in
- poseg v naravo ne bo škodoval celovitosti zadevnega območja v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja sprejemljivosti posega.

(2) Celovito dovoljenje izda vlada z odločbo, ki vsebuje:

- podatek o investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve in predmetu izdaje celovitega dovoljenja;
- številko in datum ter izdelovalce dokumentacije;
- identifikacijsko številko dokumentacije, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu;

- odločitev o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti, če se je v postopku izvajala presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti;
- odločitev o izdaji celovitega dovoljenja ali njeni zavrnitvi;
- morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo prostorskih ureditev;
- pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odstranitev pomembnih škodljivih vplivov na okolje in ukrepe povezane z nadzorom pri uporabi in po prenehanju uporabe prostorske ureditve v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- omilitvene ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
- navedbo, da je celovito dovoljenje izdano na podlagi odločitve vlade o prevladi javne koristi, navedbo izravnalnih ukrepov, določitev pogojev in usmeritev za njihovo izvedbo ter navedbo, da morajo biti pred prijavo začetka gradnje izpolnjeni vsi pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov in
- druge vsebine gradbenega dovoljenja, izdanega v integralnem postopku v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Sestavni del celovitega dovoljenja je tudi dokumentacija iz prejšnjega člena.

(4) Celovito dovoljenje začne veljati, ko je vročeno investitorju in stranskim udeležencem postopka. O njegovi izdaji se obvesti nosilce urejanja prostora, ki so sodelovali v postopku.

(5) Celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke kot gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če ta zakon ne določa drugače.

(6) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma ohranjanje narave, za prostorsko ureditev obvezna presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti, celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke tudi kot okoljevarstveno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(7) Za postopek spremembe celovitega dovoljenja zaradi večjih odstopanj od celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o postopku priprave dokumentacije in postopku izdaje celovitega dovoljenja in uredbe o varovanem območju.

(8) Celovito dovoljenje preneha veljati, če investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve ne prijavi začetka gradnje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti.

#### **104. člen** **(sprejetje uredbe o varovanem območju)**

(1) Hkrati z izdajo celovitega dovoljenja vlada sprejme tudi uredbo o varovanem območju za prostorsko ureditev, za katero izda celovito dovoljenje.

(2) Uredba o varovanem območju varuje območje prostorske ureditve, za katero je izdano celovito dovoljenje, pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, da se z njihovo pripravo ne onemogoči njena izvedba. Uredba o varovanem območju poleg vsebin, določenih v četrtem odstavku 79. člena tega zakona, določa tudi prostorske izvedbene akte občin, na katere ta uredba neposredno vpliva.

(3) Z dnem uveljavitve uredbe o varovanem območju se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski izvedbeni akti na tem območju. Uredba lahko določi, da so občinski prostorski izvedbeni akti spremenjeni in dopolnjeni le v delu varovanega območja ali le za določene prostorske ureditve. Občina uskladi prostorske izvedbene akte z uredbo o varovanem območju ob njihovih naslednjih spremembah tako, da v njih prikaže varovano

območje s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda uredba o varovanem območju.

### **105. člen (gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)**

(1) Gradnja se začne po pravnomočnosti celovitega dovoljenja iz 103. člena tega zakona in po prijavi začetka gradnje.

(2) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve mora pri prijavi začetka gradnje izkazati lastninsko ali drugo stvarno pravico ali predložiti listino, ki mu v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kot dokazilo, ki investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve omogoča gradnjo, šteje tudi:

- potrdilo pristojnega organa, da glede zadevne nepremičnine niso dokončani postopki v skladu z zakonom, ki ureja denacionalizacijo;
- potrdilo pristojnega sodišča, da glede zadevne nepremičnine niso dokončani zapuščinski postopki v skladu z zakonom, ki ureja dedovanje, ali zakonom, ki ureja dedovanje kmetijskih gospodarstev;
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja v skladu z zakonom, ki ureja vrnitev premoženja in pravic agrarnih skupnosti;
- potrdilo pristojnega organa, da glede nepremičnine niso dokončani postopki vračanja premoženja v skladu z zakonom, ki ureja zadruga;
- odločba ali sklep pristojnega upravnega organa o uvedbi postopka razlastitve ali potrdilo, da je začet postopek za pridobitev služnosti v javno korist;
- da je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje, ne glede na upravljavca.

(4) Investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na nepremičninah, na katerih je izkazoval pravico do gradnje na podlagi dokazil iz prve do četrte alineje prejšnjega odstavka, mora po zaključku teh postopkov pridobiti lastninsko ali drugo stvarno pravico na zadevnih nepremičninah.

(5) Če investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pridobi pravico, ki mu omogoča gradnjo, na podlagi dokazil iz prve do pete alineje tretjega odstavka tega člena, pripada lastniku nepremičnine denarno nadomestilo zaradi omejitev uporabe nepremičnine za čas od njene dejanske uporabe v namen gradnje do takrat, ko investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pridobi lastninsko, drugo stvarno ali obligacijsko pravico na zadevnih nepremičninah.

(6) Denarno nadomestilo se dogovori s pogodbo za odkup ali ustanovitev služnosti, če se nepremičnina pridobi ali obremeni sporazumno, ali kot del odškodnine iz 205. člena tega zakona, če se nepremičnina razlasti ali obremeni s služnostjo v javno korist.

(7) Začetek gradnje na podlagi celovitega dovoljenja se prijavi ministrstvu. Ministrstvo v 14 dneh po prijavi preveri pravico, ki investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini.

(8) Za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, izvedene na podlagi celovitega dovoljenja, je pristojno ministrstvo. Člani komisije za tehnični pregled v postopku izdaje uporabnega dovoljenja so nosilci urejanja prostora, ki so sodelovali v združenem postopku, in izvajalci javnih služb ali nosilci javnih pooblastil.

(9) Določbe tega člena se uporabljajo tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ki se izdajo na podlagi DPN, sprejetih v skladu s tem zakonom, državnih prostorskih načrtov, sprejetih v skladu z ZUPUDPP in ZPNačrt, državnih lokacijskih načrtov, sprejetih v skladu z ZUreP-1 in prostorskih izvedbenih načrtov, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

## 2. oddelek: Občinsko prostorsko načrtovanje

### 2.1. Občinski prostorski načrt

#### 2.1.1. Namen in vsebina OPN

#### **106. člen (namen OPN)**

(1) Z OPN se skladno z regionalnim in občinskim prostorskim planom na izvedbeni ravni načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določajo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor.

(2) OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN.

#### **107. člen (vsebina OPN)**

- (1) Z OPN se določijo:
- ureditveno območje naselij;
  - območje za dolgoročni razvoj naselij;
  - druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve iz 32. člena tega zakona;
  - območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo ter dopustno rabo prostora do njihovega sprejetja;
  - območja prenove;
  - namenska raba prostora;
  - prostorski izvedbeni pogoji;
  - pogoji glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture in obveznosti priključevanja nanjo.

(2) OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 70. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in občinskim prostorskim planom.

(3) V OPN se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom in drugih prostorskih ureditev z vplivom na identiteto prostora, lahko določi, da se urbanistične, krajinsko-arhitekturne rešitve za podrobneje prostorsko načrtovanje ali izvedbo posega v prostor pridobijo s projektnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne delavnice, kjer udeleženci predstavijo svoje rešitve, naročnik pa na tej podlagi oblikuje končno rešitev.



(4) Projektni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede po postopku, ki ga predpiše minister. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo OPPN ali izvedbo posega v prostor.

## 2.1.2. Postopek priprave OPN

### **108. člen (izhodišča za pripravo OPN)**

(1) Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

(2) Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.

(3) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

### **109. člen (odzivanje na zasebne potrebe v prostoru)**

(1) Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN.

(2) Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude na občini z vidika njene skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude.

(3) Višino takse predpiše občina z odlokom in lahko znaša za posamezno pobudo med 50 eurov in 300 eurov, odvisno od tega, ali gre za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora in od potrebe po obravnavi pobude glede ne pravne režime ter v postopku celovite presoje vplivov na okolje. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

### **110. člen (sklep o pripravi OPN)**

(1) Na podlagi izhodišč za pripravo OPN župan sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN.

(2) Sklep vsebuje:

- potrditev izhodišč za pripravo ali spremembo OPN;
- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz;
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;
- načrt vključevanja javnosti in
- seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja.

(3) Občina sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPN javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje.

(4) Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

(5) Na poziv občine ji državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh podajo tudi konkretne smernice.

### **111. člen (osnutek OPN)**

(1) Občina pripravi osnutek OPN na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPN, regionalnim in občinskim prostorskim planom, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, državnim prostorskim redom, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami.

(2) V okviru priprave osnutka OPN se soočijo in usklajujejo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve, izvede se javni posvet, delavnice ali drugi načini sodelovanja z javnostjo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

(3) Če je bilo ugotovljeno, da je v postopku priprave ali spremembe OPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se med pripravo osnutka OPN pripravi tudi okoljsko poročilo.

(4) Osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno, občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti.

(5) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka v 30 dneh podajo tudi mnenje o

sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

(6) Zaradi zahtevnosti ali obsega osnutka OPN se lahko rok iz četrtega in petega odstavka tega člena na zahtevo nosilca urejanja prostora podaljša za največ 30 dni.

(7) Ministrstvo, pristojno za okolje, v 30 dneh po prejemu vseh mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz petega odstavka tega člena odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

(8) Če se ob morebitnih čezmejnih vplivih država članica EU odloči, da bo sodelovala pri celoviti presoji vplivov na okolje, se rok za podajo mnenja dogovori v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

## **112. člen** **(javna razgrnitev in obravnava)**

(1) Po pridobitvi mnenj in odločitev iz prejšnjega člena, občina dopolni osnutek OPN in okoljsko poročilo ter ju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in javno razgrne.

(2) Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznanja s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je osnutek OPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo mora občina zagotoviti tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv.

(3) Občina prouči pripombe javnosti k osnutku OPN in predloge ter do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.

## **113. člen** **(razkritje morebitnega nasprotja interesov)**

(1) Ob javni razgrnitvi osnutka OPN se javnost seznanja tudi z morebitnim nasprotjem interesov, kot ga določa predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije.

(2) Ne glede na določbe zakona, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije, so k razkritju morebitnega nasprotja interesov zavezane vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN.

(3) Oseba iz prejšnjega odstavka poda izjavo, če je glede nepremičnin, ki so del OPN in se na njih namerava spreminjati namenska raba prostora ali prostorski izvedbeni pogoji:

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

- je bila v zadnjih treh letih več kot 50 odstotni družbenik, član organov upravljana ali nazora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na takšni nepremičnini.

#### **114. člen (predlog OPN)**

(1) Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog OPN.

(2) Predlog OPN občina skupaj z okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovega mnenja na osnutek OPN ni upoštevala, oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti.

(3) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje, če tega niso podali že v mnenju na osnutek OPN.

(4) Zaradi zahtevnosti ali obsega predloga OPN se lahko rok iz drugega in tretjega odstavka tega člena na zahtevo nosilca urejanja prostora podaljša za največ 30 dni.

(5) Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu z 19. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo.

(6) Ministrstvo, pristojno za okolje, ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

#### **115. člen (potrditev predloga in sprejem OPN)**

(1) Občina na podlagi mnenj iz prejšnjega člena pripravi usklajen predlog OPN, pri čemer ob smiselni uporabi določb 127. člena tega zakona posodobi grafični prikaz namenske rabe prostora na veljavni zemljiškokatastrski prikaz, in ga skupaj s spremljajočim gradivom posreduje ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v 30 dneh potrdi predlog OPN s sklepom, če:

- so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega člena ali je bil izdan sklep o prevladi javne koristi;
- je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki;
- predlog OPN vsebuje vse predpisano spremljajoče gradivo;
- je bilo pri celoviti presoji vplivov na okolje ugotovljeno, da so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi.

(2) Po potrditvi predloga OPN ga ministrstvo javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Zoper sklep, s katerim ministrstvo potrdi ali zavrne predlog OPN, ni dovoljen upravni spor.

(4) Po potrditvi predloga OPN ga občina sprejeme z odlokom in pošlje ministrstvu, da ga javno objavi kot veljaven prostorski akt v prostorskem informacijskem sistemu.

## 2.2. Občinski podrobni prostorski načrt

### 2.2.1. Namen in vsebina OPPN

#### **116. člen (namen OPPN)**

(1) OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih in za namen:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja,
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje,
- gospodarske javne infrastrukture,
- intenzivne kmetijske proizvodnje,
- turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije,
- izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali
- urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi na območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

(3) Območje urejanja z OPPN je praviloma sklenjeno območje, lahko pa se z OPPN ureja tudi prostorsko nepovezana območja, če se ga pripravlja za urejanje istovrstne, a prostorsko razpršene problematike.

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

(5) OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter določa pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

#### **117. člen (vsebina OPPN)**

(1) Glede na namen in območje OPPN se z njim podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepe za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

(2) Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

(3) V OPPN se prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

(4) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovu območij s kulturno dediščino.

(5) Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

(6) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka.

(7) Občina po sprejetju OPPN, na podlagi katerega so nastale spremembe namenske rabe, te spremembe vnese v OPN po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

(8) Minister s podzakonskim aktom iz 48. člena tega zakona podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN.

#### 2.2.2. Postopek priprave OPPN

#### **118. člen (izhodišča za pripravo OPPN)**

(1) Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN.

(2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona.

(3) Ob pobudi investitorja priprave prostorskega akta ta vsebuje:

- predstavitev investicijske namere,
- utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora,
- opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

(4) Če se OPPN pripravlja na pobudo investitorja priprave prostorskega akta, občina z njim sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist.

### **119. člen (postopek priprave in sprejetja OPPN)**

(1) Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

(2) Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

### *2.3. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine*

### **120. člen (namen in vsebina odloka)**

(1) Z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine občina ureja urbani in siceršnji prostorski razvoj na praviloma že izgrajenih območjih naselij, s poudarkom na urejeni podobi ter usklajeni in medsebojno dopolnjujoči rabi javnih in zasebnih površin, ter ureja in varuje podobo krajine, tako da določa pogoje za:

- gradnjo objektov, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja,
- vzdrževanje objektov v delu, ki se nanaša na njihov zunanji izgled,
- izvajanje negradbenih posegov v prostor, zlasti urejanje in vzdrževanje zelenega sistema, urejanje javnih površin in njihovo splošno, posebno in podrejeno rabo in rabo grajenega javnega dobra ter
- druge pogoje, namenjene zagotavljanju ustrezne podobe naselij in krajine, kot so pravila glede oglaševanja, osvetljevanja, postavljanja blaga ob poslovnih objektih, postavljanje pomožne kmetijsko-gozdarske opreme in podobno.

(2) Odlok o urejanju podobe naselij in krajine se sprejme za območja, kjer je zagotavljanje urejene podobe naselja in krajine posebej pomembno. Merila za določanje teh območij so:

- lega ob javnih površinah, kot so glavne ulice, mestne vpadnice, trgi, parki in druge urbanistično pomembne lokacije v naseljih (stanovanjske soseske, trgovsko poslovna območja ipd.);
- lega v območju varstva kulturne dediščine;
- lega v območju turističnih znamenitosti;
- lega ob objektih pomembnejše družbene infrastrukture;
- lega v območju kulturne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

(3) Občina lahko vsebino odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi kot del OPN ali OPPN.

### **121. člen (postopek priprave in sprejetja odloka)**

Za pripravo in sprejetje odloka o urejanju podobe naselij in krajine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o pripravi in sprejetju OPN.

### **122. člen (izvajanje posegov v prostor)**

(1) Posegi v prostor iz prvega odstavka 120. člena tega zakona se ne smejo izvajati v nasprotju z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine ter prostorskim izvedbenim aktom. Če tako določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom izvajanja teh posegov v prostor pridobiti soglasja, dovoljenja in druge odobritve.

(2) Za potrebe izvajanja odloka o urejanju podobe naselij in krajine lahko vsakdo pri občini glede na nameravano vrsto teh posegov pridobi pogoje za njihovo izvedbo. Glede narave, plačila in veljavnosti teh pogojev se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o lokacijski informaciji.

#### *2.4. Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov*

##### **123. člen (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta)**

Spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje, razen če ta zakon ne določa drugače.

##### **124. člen (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)**

(1) Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN se izvede v primerih takih sprememb OPN, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, načrtovanja novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev, so pa potrebne zaradi:

- odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike;
- vzpostavitve zakonitosti OPN na podlagi opozoril pristojnih organov v postopku nadzora nad zakonitostjo občinskih splošnih aktov v skladu s predpisi o državni upravi in lokalni samoupravi;
- uskladitve z veljavnimi sorodnimi predpisi, v skladu s 59. členom tega zakona;
- uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki po predpisih s področja cest, kadar ti ne pomenijo spremembe namenske rabe;
- uskladitve zaradi OPPN, kadar se ti nanašajo na spremembe namenske rabe prostora skladno s 117. členom tega zakona;
- uskladitve z veljavnimi DPN in celovitimi dovoljenji, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju;
- uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi, če te ne terjajo spremembe namenske rabe prostora.

(2) Kratek postopek se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer:

- občina objavi predlog sprememb OPN v prostorskem in informacijskem sistemu in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni;
- se glede potrditve smiselno uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, pri čemer pa ministrstvo preveri zgolj, ali je predlog sprememb OPN pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka iz tega člena, kar stori v 15 dneh.



(3) Kratklega postopka se ne sme uporabiti za spremembe ali dopolnitve OPN, ki bi terjale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

#### **125. člen** **(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN)**

Za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena.

#### **126. člen** **(postopek tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora)**

(1) Za namen ažurnosti grafičnega prikaza namenske rabe prostora (v nadaljnjem besedilu: grafični prikaz) in uporabe njegovih podatkov za potrebe izvajanja tega in drugih zakonov lahko občina tehnično posodobi grafični prikaz iz veljavnega OPN na veljaven zemljiško katastrski prikaz.

(2) Tehnične posodobitve grafičnega prikaza se izvajajo na izvornem grafičnem prikazu, kakršen je bil sprejet z OPN in ki se hrani ves čas veljavnosti akta, ne pa na njegovih kasnejših tehničnih posodobitvah.

(3) Tehnično posodobitev grafičnega prikaza izvede pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z odgovornim geodetom, veljavnost tehničnega prenosa pa potrdi župan.

(4) Po potrditvi župan tehnično posodobitev posreduje v pregled ministrstvu, ki v osmih dneh preveri in s sklepom potrdi ustreznost tehnične posodobitve z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Če ministrstvo ugotovi, da posredovani grafični prikaz presega tehnično posodobitev, potrditev zavrne in občino napoti na reden postopek sprememb OPN.

(5) Potrjen posodobljen grafični prikaz ministrstvo vključi v prostorski informacijski sistem, kjer nadomesti prejšnjega, in o tem obvesti občino.

(6) Minister podrobneje predpiše način in pravila tehnične posodobitve grafičnega prikaza.

### *2.5. Lokacijska preveritev*

#### **127. člen** **(namen lokacijske preveritve)**

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

**128. člen**  
**(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

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

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

**129. člen**  
**(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)**

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

- (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:
- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
  - nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
  - medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

- (4) Individualno odstopanje je dopustno, če:
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
  - se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
  - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
  - ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

### **130. člen (omogočanje začasne rabe prostora)**

(1) Če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

- (2) Začasna raba ne sme:
- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
  - onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
  - zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
  - terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
  - biti v nasprotju s pravnimi režimi.

(3) Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

### **131. člen (postopek lokacijske preveritve)**

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve ali posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora.

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

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

(4) Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

(5) Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

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

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

(7) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo iz prvega odstavka tega člena javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(8) Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

(9) Investitor lahko za izvedbo lokacijske preveritve zaprosi tudi v postopku predodločbe ali postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Lokacijska preveritev v tem primeru predstavlja predhodno vprašanje, pri čemer pristojni upravni organ prekine postopek in odločanje o pobudi za lokacijsko preveritev odstopi pristojnemu občinskemu organu.

### **132. člen** **(stroški lokacijske preveritve)**

(1) Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku.

(2) Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

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

### **133. člen** **(posledice in veljavnost lokacijske preveritve)**

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

(2) Občina kot obvezen mnenjedajalec v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s sklepom o lokacijski preveritvi.

(3) Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena tega zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

(4) Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

## 5. poglavje: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA

### **134. člen** **(namen začasnih ukrepov)**

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerimi se med pripravo DPN, OPN, OPPN ali med izvedbo združenega postopka prepreči ravnanja, s katerimi bi bila onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvajanje teh prostorskih aktov, in sicer če:

- bodo bistveno zvišani stroški načrtovanja prostorskih ureditev ali
- bodo za njihovo izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih subjektov.

(2) Vrste, območje učinkovanja in trajanje začasnih ukrepov morajo biti določeni tako, da posegajo v pravice in pravne koristi oseb samo toliko, kolikor je to nujno potrebno za dosego javne koristi, ki se z njimi zasleduje.

### **135. člen** **(območje začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi se lahko vzpostavijo za del ali celotno območje:

- prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet DPN ali izdano celovito dovoljenje;
- prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet OPN ali OPPN.

### **136. člen** **(vrste začasnih ukrepov)**

(1) Z začasnimi ukrepi se lahko:

- prepove promet z zemljišči;
- prepove spreminjanje meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje;
- prepove izdaja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov;
- prepove urejanje trajnih nasadov ali drugih posegov v prostor.

(2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo DPN ali izvedbo združenega postopka lahko vlada prepove ali omeji sprejemanje ali spreminjanje občinskih prostorskih aktov.

(3) Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne zajema pravnega prometa:

- med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali v svaštvu v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštetega drugega kolena;
- med državo, občino, osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina;
- s posameznimi deli stavbe v etažni lastnini.

(4) 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, gradnje v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami ter geodetska

in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.

(5) Začasni ukrep spreminjanja meje parcel ne vpliva na spremembe mej parcel, ki so bile v času njene uveljavitve že dovoljene z dokončno odločbo.

### **137. člen** **(trajanje začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi trajajo do uveljavitve prostorskega akta, zaradi priprave oziroma izvedbe katerega se vzpostavijo, vendar največ štiri leta. Po njihovem prenehanju se vsaj tri leta ne smejo ponovno vzpostaviti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve. Iz utemeljenih razlogov ogrožene javne koristi pa se njihovo trajanje lahko podaljša za največ štiri leta.

### **138. člen** **(vzpostavitev začasnih ukrepov)**

(1) O vzpostavitvi začasnih ukrepov odloči ministrstvo na podlagi sklepa o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja ali sklepa o pripravi dokumentacije, ali občina na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN.

(2) Odločba o vzpostavitvi začasnih ukrepov vsebuje navedbo zemljiških parcel, na katerih se vzpostavljajočasni ukrepi, vrste začasnih ukrepov in čas njihovega trajanja. Pritožba zoper odločbo občine ne zadrži izvršitve.

(3) Če je območje učinkovanja začasnega ukrepa v skladu z drugim odstavkom 134. člena tega zakona lahko manjše od zemljiške parcele, sečasni ukrepi iz druge, tretje in četrte alineje 136. člena tega zakona lahko vzpostavijo samo na delu zemljiške parcele, v odločbi pa se območje učinkovanja opiše in grafično prikaže tako natančno, da ga je moč prikazati v zemljiškem katastru.

### **139. člen** **(evidentiranje začasnih ukrepov)**

(1) Prepoved pravnega prometa se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(2) Prepoved spreminjanja meje parcele se vpiše v zemljiški kataster.

(3) Prepoved izdajanja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, urejanja trajnih nasadov ali izvajanja drugih posegov v prostor se evidentira v zbirki podatkov o graditvi objektov.

### **140. člen** **(odškodnina zaradi začasnih ukrepov)**

(1) Kadar se je pred pravnomočnostjo odločbe o vzpostavitvi začasnega ukrepa prepovedi izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov ter spremembe meje parcele, na zahtevo lastnika zemljišča ali druge osebe, ki lahko to zahteva, že začel 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 za izdajo gradbenega in drugih dovoljenj ali za evidentiranje spremembe meje), pa tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega ali drugega 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.

## V. del: UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE

### **141. člen** **(namen ukrepov zemljiške politike)**

Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

- skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije;
- ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro.

## 1. poglavje: RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### 1. oddelek: Razvojne stopnje nepozidanih zemljišč

### **142. člen** **(nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje)**

(1) Nepozidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

(2) Nepozidanim stavbnim zemljiščem se določijo razvojne stopnje.

(3) Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

(4) Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;

- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;
- 4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

(5) Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč skladno z določbami tega zakona.

#### **143. člen (nezazidljivo zemljišče)**

(1) Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem gradnja zaradi določb prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča.

- (2) Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:
- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;
  - zemljišče, ki je namenjeno gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami;
  - zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
  - zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor;
  - zemljišče, na katerem so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

#### **144. člen (prostorsko neurejeno zemljišče)**

Prostorsko neurejeno zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

- zemljišče, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet;
- zemljišče na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega prostorskega izvedbenega akta v pristojnosti občine ali države;
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

#### **145. člen (neopremljeno zemljišče)**

Neopremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev komunalne opremljenosti, kot jo določa 149. člen tega zakona.

#### **146. člen (urejeno zazidljivo zemljišče)**

- Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje naslednje pogoje:
- na njem je skladno s prostorskimi akti dopustna gradnja stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb;
  - je komunalno opremljeno;
  - izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele ter tako omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
  - na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje stavb.



## 2. oddelek: Opremljanje stavbnih zemljišč

### **147. člen (namen opremljanja)**

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo.

(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 prejšnji odstavek 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 ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena tega zakona.

(4) V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka 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.

### **148. 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 v javni lasti.

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

### **149. člen (opremljeno stavbno zemljišče)**

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

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja

- obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
  - ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

(3) Omrežja iz prvega odstavka tega člena so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov.

(4) Minister podrobneje predpiše merila za to, kaj se šteje za opremljeno zemljišče.

#### **150. člen** **(komunalna samooskrba)**

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

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

#### **151. člen** **(izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča)**

(1) Šteje se, da gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, če 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. Če za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni potrebno, se šteje, da je komunalna oprema zgrajena, ko je predana v upravljanje.

#### **152. člen** **(načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč)**

(1) Občina v občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi.

(2) V občinskih prostorskih aktih se ob upoštevanju regionalnih in občinskih prostorskih planov ter drugih razvojnih aktov države in občine določi tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi.

(3) Če akti iz prejšnjega odstavka ne zajemajo rokovnih in finančnih opredelitev, se določi katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb je treba zgraditi na podlagi dogovora med občino in izvajalcem gospodarske javne službe. V dogovoru morajo biti opredeljeni tudi roki in financiranje.

(4) Če dogovor iz prejšnjega odstavka ni sklenjen, lahko občina na lastne stroške zgradi elektroenergetsko omrežje, ki je potrebno za opremljanje stavbnih zemljišč, če je občina v veljavnem prostorskem aktu in programu opremljanja določila opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem.

(5) 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.

(6) V primeru iz četrtega in petega odstavka tega člena občina zaračuna stroške opremljanja stavbnih zemljišč s to infrastrukturo izvajalcu javne službe.

(7) Izvajalec javne službe mora na zahtevo občine tej povrniti stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja. Stroški se povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine na tem omrežju nakazujejo na račun občine, od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov.

(8) Opredelitev vrste stroškov iz prejšnjega odstavka, način njihovega vračanja in obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko.

### **153. člen** **(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

(1) S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

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

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

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

### **154. člen** **(vsebina programa opremljanja)**

(1) S programom opremljanja se za območja, na katerih se z OPN ali OPPN predvideva nove prostorske ureditve ter gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določijo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka so:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(3) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

### **155. člen (obračunsko območje)**

(1) Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

(2) Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine.

### **156. člen (zagotavljanje gradnje komunalne opreme)**

(1) Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

(2) Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

### **157. člen (pogodba o opremljanju)**

(1) Investitor ali investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

(2) Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema iz 3. točke petega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(3) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- občina ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 217. člena tega zakona;
- občina izjavi, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu in je investicijsko vzdržna;
- občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe.

(4) Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja.

(5) Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje točke in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
6. določitev dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
7. izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v kolikor se nova komunalna oprema iz 3. točke tega odstavka posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
8. način poročuna stroškov investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
9. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
10. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku;
14. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi odločbe o komunalnem prispevku za novo komunalno opremo na podlagi bančne garancije;
15. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

(6) Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške

ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 7. točke prejšnjega odstavka. 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 v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.

### 3. oddelek: Komasačija na območju stavbnih zemljišč

#### 3.1. Pogodbena komasačija

##### **158. člen (pogodbena komasačija)**

(1) Pogodbena komasačija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe in pridobljenega komasačijskega soglasja vzpostavi takšna parcelna struktura stavbnih zemljišč, da omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Pogodbo o komasačiji sklenejo lastniki zemljišč, katerih parcele se s tem najprimerneje zložijo skupaj in nato ponovno razdelijo.

##### **159. člen (komasačijsko soglasje)**

(1) Pred evidentiranjem pogodbene komasačije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasačijsko soglasje, ki ga izda občina v 15 dneh od prejetja popolne zahteve.

(2) Zahtevi za pridobitev komasačijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:

- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
- pogodbo o komasačiji s podpisi vseh lastnikov in
- načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občina izda komasačijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Če občina v roku iz prvega odstavka tega člena ne odloči o izdaji komasačijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(4) Zoper odločbo o izdaji komasačijskega soglasja je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo.

##### **160. člen (evidentiranje pogodbene komasačije)**

(1) Na podlagi pogodbe o komasačiji in komasačijskega soglasja se lahko zahteva evidentiranje pogodbene komasačije v okviru postopka za ureditev mej. V tem postopku se komasačijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele.

(2) Postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.

### 3.2. Upravna komasacija

#### 3.2.1. Splošne določbe

#### **161. člen (namen upravne komasacije)**

(1) Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je prostorski ukrep, s katerim se izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Komasacija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

#### **162. člen (podlaga za komasacijo)**

(1) Komasacija se lahko izvede na območju stavbnih zemljišč na podlagi veljavnega OPN ali OPPN ali pa se izvaja hkrati s pripravo OPPN.

(2) Kadar se komasacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, se načrt parcelacije iz OPPN lahko šteje za komasacijski načrt, če s tem soglašajo vsi komasacijski udeleženci v 30 dneh od sprejetja OPPN. Če se komasacijski udeleženci v tem roku ne izjavijo, se šteje, da soglašajo s tem.

(3) OPN ali OPPN, 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 izvoljen.

#### **163. člen (komasacijski udeleženci)**

(1) Komasacijski udeleženec je lastnik nepremičnine z območja komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na takšni nepremičnini.

(2) Komasacijski udeleženci lahko izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa njihove skupne interese, pripravlja predloge in sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(3) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora in se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, komasacijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov vseh komasacijskih udeležencev ali
- ki jih podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasacijskem območju.

#### **164. člen (komasacijska komisija)**

(1) Komasacijski postopek vodi pristojni občinski upravni organ, ki za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.

(2) Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve, geodezije in cenitve nepremičnin, ki izmed sebe izvolijo predsednika.

#### **165. člen (komasacijsko območje)**

(1) Komasacijsko območje se določi tako, da je mogoča smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(2) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja.

(3) Občina lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasacije pozneje spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20 odstotkov površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije. Če je bil postopek komasacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz drugega odstavka 167. člena tega zakona.

#### **166. člen (komasacijska masa)**

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

(2) Komasacijska masa se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(3) Iz komasacijske mase se najprej določijo gradbene parcele obstoječim objektom, zatem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji iz občinskega prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu manjše od parcel, namenjenih gradnji, kot jih predpisuje občinski 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.

(4) 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.

(5) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Denarne odškodnine določa komasacijska komisija.

### 3.2.2. Postopek komasacije

#### **167. člen ( uvedba komasacije )**

(1) Občina začne komasacijski postopek po uradni dolžnosti:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali
- na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po sprejetju še ni bil začel postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.

(2) Postopek komasacije se lahko začne tudi:

- na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč s komasacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z OPPN ali
- na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z OPPN.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občini priložijo:

- načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja;
- seznam parcel oziroma njihovih delov na komasacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin;
- seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka.

(4) Ob uvedbi komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN.

(5) Za postopek se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

#### **168. člen ( sklep o uvedbi komasacije )**

(1) Pristojni občinski upravni organ izda sklep o uvedbi komasacije, v katerem se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komasacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije.

(2) Sklep o uvedbi komasacije se objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu. Sklep in priloga sklepa se vroči vsem komasacijskim udeležencem in pristojnemu organu za geodetske zadeve (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(3) Občina ob objavi sklepa o uvedbi komasacije pozove vse osebe, na katerih stvarne pravice bi lahko komasacija vplivala, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komasacijskem območju.

(4) Uvedba komasacije in komasacijsko območje se vpišeta v zemljiški kataster, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Na predlog občinskega upravnega organa se uvedba komasacije in komasacijsko območje zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(5) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komasacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja komasacijska komisija.

(6) Pogodba, sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(7) Vse osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komasacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu.

#### **169. člen (predhodna ureditev mej)**

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso urejene ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se na podlagi sklepa o uvedbi komasacije najprej izvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

(3) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

(4) Po ureditvi oboda komasacijskega območja se dopolni sklep o uvedbi komasacije z novimi parcelami.

#### **170. člen (elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč)**

(1) Oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, po uvedbi komasacije izdelata elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra, ki se izravnavajo na površino komasacijskega območja. Parcelam z urejeno mejo se površina iz zemljiškega katastra v izravnavi ne spremeni. Lastnik, ki se ne strinja z izravnavo površino parcele, lahko zahteva predhodno ureditev meje parcele.

(2) Na podlagi elaborata obstoječega stanja cenilec izdelata elaborat vrednotenja zemljišč in ga predloži v pregled komasacijski komisiji, ki se do elaborata vrednotenja strokovno opredeli. Pri izdelavi elaborata vrednotenja se upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v

- javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na tej nepremičnini in
- stanje nepremičnin v naravi.

(3) Občina javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občina o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Če udeleženci med javno razgrnitvijo ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč, ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga.

### **171. člen (komasacijski načrt)**

(1) Komasacijski načrt izdelajo osebe, ki so pripravile elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo 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) Občina javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občina o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(5) Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo OPPN, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN.

### **172. člen (sprejetje komasacijskega načrta)**

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija prouči 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 bili izraženi ob javni razgrnitvi.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka občina 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, kot to določa prejšnji člen.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu občine in na krajevno običajen način.

### **173. člen (komasacijska odločba)**

(1) Pristojni občinski upravni organ na podlagi 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) Z odločbo o novi razdelitvi zemljišč se:
- določijo nove parcele z mejami, opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami in podatki o njihovih lastnikih;
  - odloči o pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo komasacijskega načrta;
  - določijo stroški komasacijskega postopka.

(3) Druge stvarne pravice na zemljiščih komasacijskega območja z dnem izdaje odločbe prenehajo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Hipoteka se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolžnik pridobil iz komasacijskega sklada.

(4) Ob velikem številu udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(5) V komasacijskem postopku nista dovoljeni vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

### **174. člen (vpis v zemljiški kataster)**

(1) Pravnomočno komasacijsko odločbo občinski upravni organ posreduje geodetski upravi in zemljiški knjigi ter predlaga vpis v zemljiški kataster in v zemljiško knjigo. Vpis novih parcel v zemljiški kataster in novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo se izvede, ko postane komasacijska odločba izvršljiva.

(2) V primeru ugotovitve nezakonitosti odločbe iz prejšnjega odstavka, v upravnem sporu sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

### **175. člen (ustavitev komasacijskega postopka)**

(1) Občina 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 ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju ali
- 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 ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komasacijski postopek se ustavi s sklepom, zoper katerega je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije predlagatelj komasacije. Če so bili predlagatelji komasacije lastniki zemljišč, se neposredni stroški sorazmerno razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) Ob ustavitvi komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično izključi takšna zemljišča iz območja stavbnih zemljišč.

#### **176. člen** **(stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina;
- drugi viri.

(2) Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške.

(3) Neposredni stroški so:

- stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov;
- stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin;
- pozitivna razlika med vrednostjo delilne mase skupaj s stroški opremljanja stavbnih zemljišč in vrednostjo komasacijske mase;
- stroški vpisov v zemljiško knjigo;
- drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški so:

- nagrade članom komasacijske komisije, če niso zaposleni na občini in
- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo glede na vrednost zemljišč, ki so jih udeleženci prispevali v komasacijsko maso. Morebitne razlike se razdelijo na enak način.

(7) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga predlagatelj. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem skladno z določbami prejšnjega odstavka.

(8) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog udeležencev, neposredne stroške krijejo komasacijski udeleženci. Občina lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali pa z odločbo naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občina po končanem postopku komasacije skladno z določbami 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 občino za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje

obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine s komasacijskega območja. Občina 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.

### 3.2.3. Učinki komasacije

#### **177. člen (izvršljivost komasacijske odločbe)**

(1) Komasacijska odločba postane izvršljiva trideseti 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) Občina mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

#### **178. 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 mora zagotoviti začasen dostop v enem letu od sprejetja komasacijskega načrta.

## 2. poglavje: VAROVANJE ZEMLJIŠČ

#### **179. člen (pozidana zemljišča)**

(1) Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:

- gradbene parcele stavb,
- pripadajoča zemljišča stavb,
- pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture,
- pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov, kamor se uvrščajo predvsem območje za kempiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje drugih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliportov, območje energetske

infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.

(2) Med pozidana zemljišča se ne uvrščajo:

- pripadajoča zemljišča enostavnih objektov, ki niso funkcionalno povezana s stavbo, ki ima določeno gradbeno parcelo stavbe,
- pripadajoča zemljišča nezahtevnih kmetijsko gozdarskih objektov izven stavbnih zemljišč,
- pripadajoča zemljišča cest in železnic, ki niso javne in ležijo izven stavbnih zemljišč.

(3) Pozidana zemljišča iz prvega odstavka tega člena razen pripadajočih zemljišč javnih cest in železniške infrastrukture se štejejo za poseljena zemljišča.

(4) Poseljena zemljišča in pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture se prevzamejo v zemljiški kataster kot dejanska raba pozidanih zemljišč.

#### 1. oddelek: Gradbena parcela stavbe

##### **180. člen (določitev gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe se določi za nove stavbe na podlagi določb tega zakona, podrobnejših pravil urejanja prostora in veljavnih prostorskih izvedbenih aktov.

(2) Gradbena parcela stavbe se ne določi za stavbe:

- ki se štejejo za pomožne objekte po tem zakonu,
- ki so kategorizirane kot enostavni ali nezahtevni objekti po predpisih, ki urejajo graditev, ali
- če se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna.

(3) Če se določeno zemljišče uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb, se tem stavbam lahko določi tudi skupna gradbena parcela.

(4) Gradbena parcela stavbe se določi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

##### **181. člen (obseg gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na, nad ali pod katerim je predvidena ali se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim je predviden ali se nahaja pomožni objekt stavbe, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta.

(2) Če poteka meja gradbene parcele po meji zemljiške parcele, mora biti ta meja zemljiške parcele urejena. Če meja gradbene parcele ne poteka po meji zemljiške parcele, mora biti urejen del meje zemljiške parcele, ki se dotika meje gradbene parcele.

(3) Skupna gradbena parcela lahko obsega samo tisto prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki se uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb.

(4) V velikost gradbene parcele se ne všttevajo površine za dostop do nje.

## **182. člen**

### **(evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi)**

(1) Gradbena parcela in skupna gradbena parcela se v zemljiškem katastru evidentirata kot enotni zemljiški parceli, razen:

- če gradbena ali skupna gradbena parcela leži na zemljiških parcelah, pri katerih v zemljiški knjigi ni možna poočitev združitve parcel,
- pri stavbah, ki se zaradi posebnih fizičnih lastnosti ali iz drugih podobnih razlogov ne morejo postaviti na eni zemljiški parceli.

(2) Spremembe meja zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka niso dovoljene, razen pod pogoji iz 184. člena tega zakona.

(3) Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

(4) Spremembe mej zemljiških parcel na območju gradbene parcele iz tretjega odstavka tega člena so dovoljene le pod pogoji iz 184. člena tega zakona ali na podlagi soglasja iz 187. člena tega zakona.

(5) Če stavba stoji na tuji nepremičnini, nad ali pod njo na podlagi stavbne pravice, mora lastnik nepremičnine zagotoviti evidentiranje gradbene parcele kot enotne zemljiške parcele, ko stavba postane sestavina nepremičnine zaradi prenehanja stavbne pravice.

(6) Če je gradbena parcela sestavljena iz zemljišč, ki predstavljajo samostojne zemljiške parcele in združitev v enotno zemljiško parcelo v skladu s prejšnjimi odstavki ni mogoča, ali ni mogoče oblikovanje takšnih stvarnopравnih razmerij, ki zagotavljajo, da se lastninska pravica na vseh zemljiških parcelah, ki predstavljajo gradbeno parcelo stavbe, prenaša skupaj, se pri vseh zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele.

## **183. člen**

### **(pravni promet z gradbeno parcelo stavbe)**

(1) Lastninska pravica na gradbeni parceli, ki ni evidentirana kot enotna zemljiška parcela, se lahko prenaša samo skupaj z lastninsko pravico na drugih zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo.

(2) Določba prejšnjega odstavka smiselno enako velja za stavbno pravico ali stvarno služnost, na podlagi katere se zagotavlja redna raba stavbe.

(3) Notar ne overi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se prenaša lastninska pravica ali stavbna pravica na nepremičnini, če iz zaznambe iz petega odstavka 182. člena tega zakona izhaja, da se lastninska pravica ali stavbna pravica lahko prenaša samo skupaj z vsemi zemljiškimi parcelami, ki predstavljajo gradbeno parcelo.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za delitev solastnine gradbene parcele, ki ni evidentirana kot enotna zemljiška parcela.

## **184. člen**

### **(sprememba gradbene parcele stavbe)**



(1) Gradbena parcela stavbe se lahko spremeni z upravno odločbo, če po predlagani spremembi izpolnjuje veljavne pogoje za določitev gradbene parcele k tej stavbi in če ima predlagatelj na zemljiščih, ki sestavljajo gradbeno parcelo, pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, odloči o spremembi gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, države ali občine pa, če za to izkažeta javni interes, ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja postopek za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če vsi lastniki skupne gradbene parcele zahtevajo, da se njeno zemljišče razdeli tako, da se vključi v gradbene parcele vseh ali posameznih stavb, katerim je doslej pripadalo kot skupna gradbena parcela, upravni organ o takih spremembah gradbenih parcel odloči z eno odločbo.

(4) Kadar je nepremičnina v lasti več oseb, je odločanje o zahtevi za spremembo gradbene parcele posel, ki presega redno upravljanje.

(5) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele sodišče po uradni dolžnosti odloči o izbrisu zaznambe dotedanje gradbene parcele in vpisu zaznambe nove gradbene parcele v zemljiško knjigo.

#### **185. člen** **(prenehanje gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela z uničenjem vseh stavb, katerim pripada.

(2) Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji.

(3) Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice.

(4) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele stavbe, imetnika stavbne pravice, države ali občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti.

(5) Geodetska uprava na podlagi odločbe iz prejšnjega odstavka izbriše gradbeno parcelo iz zemljiškega katastra.

#### 2. oddelek: Soglasje za spreminjanje meje parcele

#### **186. člen** **(namen soglasja)**

(1) Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo zemljišč, ki je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta.

(2) Za spreminjanje meje parcele se štejejo geodetski postopki združitve in delitve parcel, izravnave meje ter pogodbene komasacije.

(3) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiških stavb iz evidence stavbnih zemljišč.

(4) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti tudi za spreminjanje mej zemljiških parcel na območjih, ki jih določi občina z odlokom. Območje mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Obvezo za pridobitev soglasja na tem območju občina vpiše na parcele v zemljiškem katastru.

(5) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se lahko kot območje iz prejšnjega odstavka opredeli tudi območje iz druge alineje 135. člena tega zakona.

(6) Ne glede na tretji in četrti odstavek tega člena soglasja za spreminjanje meje parcele ni treba pridobiti ob parcelaciji zaradi razlastitve ali komasacije.

### **187. člen (postopek izdaje soglasja)**

(1) Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, obrazložitev namena spremembe meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom ter podatke o površini starih in novih parcel.

(2) Če občina v predpisanem roku ne odloči o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določbami občinskega prostorskega izvedbenega akta.

## **3. poglavje: PRESKRBA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ TER PRAVIC NA NJIH**

### **1. oddelek: Načrt preskrbe z zemljišči**

#### **188. člen (načrt preskrbe z zemljišči)**

(1) Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: načrt preskrbe).

(2) Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, 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.

(3) Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov in na podlagi demografskih napovedi.

(4) Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- analiza stanja stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč;
- predvideni demografski razvoj v občini;
- predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;
- predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;
- predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;

- potrebe po stavbnih zemljiščih za prebivanje (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.

(5) Načrt preskrbe zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(6) Načrt preskrbe sprejme občinski svet.

(7) Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike po tem zakonu ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

## 2. oddelek: Predkupna pravica države in občine

### **189. člen (predkupna pravica)**

(1) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;
- na ureditvenem območju naselja;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

(2) Država lahko določi območje predkupne pravice na območju:

- izbrane variante iz uredbe o najustreznejši varianti,
- veljavnega DPN ali
- uredbe o varovanem območju.

(3) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.

### **190. člen (izključitev predkupne pravice)**

(1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, 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.

(2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

**191. člen**  
**(pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)**

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

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

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

(4) Prodajalec mora notarju predložiti:

- izjavo nosilca predkupne pravice, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe in
- pisno ponudbo, ki jo je poslal nosilcu predkupne pravice.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

3. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice

3.1. Splošna določba

**192. 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 in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in če je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

(4) 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.

3.2. Razlastitev

### **193. člen (namen razlastitve)**

(1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;
- za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Za prevzem objektov in omrežij iz prvega odstavka tega člena se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena.

### **194. člen (javna korist)**

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana:

- če so predvidene v DPN, OPN, OPPN ali prostorskem aktu iz četrtega odstavka 59. člena tega zakona, če so ti akti pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru, ali
- če je bilo zanje izdano celovito dovoljenje.

(2) Če prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka prejšnjega člena, ali če gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev iz 81. člena tega zakona, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če vlada ali občinski svet za konkretno nepremičnino sprejeme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.

(3) Vlada ali občinski svet mora pred sprejetjem sklepa iz prejšnjega odstavka le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora vlada ali občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 193. člena tega zakona izkazana pri že zgrajenih objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture ali njihovih delih, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.

### **195. 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 mora osebo na to opozoriti.

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

### 3.2.1. Razlastitveni postopek

#### **196. člen (pristojnost)**

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) in na drugi stopnji ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.

#### **197. člen (ponudba za odkup nepremičnine)**

(1) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.

(2) Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(3) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 47. člena tega zakona, razlastitveni upravičenec in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

#### **198. člen (skrbnik za posebne primere)**

Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če:

- v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan,
- je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni razglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno,

- ni mogoče ugotoviti stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika,
- je lastnik nepremičnine odsoten v tujini in nima zastopnika ali pooblaščenca v Republiki Sloveniji,
- ne prebiva na naslovu v Republiki Sloveniji oziroma na stalnem ali začasnem naslovu v tujini ali
- gre za naknadno najdeno premoženje istega lastnika, dodatni sklep o dedovanju pa še ni bil izdan.

### **199. člen (zahteva za razlastitev)**

(1) Če razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme razlastitveni upravičenec vložiti zahtevo za razlastitev, s čimer se začne razlastitveni postopek.

- (2) 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 prvega odstavka 194. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi, v primerih iz drugega odstavka 194. člena tega zakona pa še sklep vlade ali občinskega sveta;
  - razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
  - roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
  - ponudbo iz 197. člena tega zakona.

(3) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim aktom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(4) Zahtevo za razlastitev lahko poda tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 193. členu tega zakona, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno. Zahteva se lahko vложи, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva na ureditev zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Ustrezno cenitev nepremičnin in morebiten načrt ter izvedbo parcelacije upravni organ s sklepom naloži razlastitvenemu upravičencu.

### **200. člen (sklep o uvedbi razlastitvenega postopka)**

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(2) Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ odloči tudi o položitvi zneska iz tretjega odstavka 205. člena tega zakona pri sodišču ali notarju.

(3) Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

(4) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, ali njeno bistveno spreminjanje, brez soglasja razlastitvenega upravičenca. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s to določbo, je ničen.

### **201. člen** **(pripravljalna dela v razlastitvenem postopku)**

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom predlagatelja izvedbe pripravljalnih del na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in odločbe iz prejšnjega odstavka.

(3) O začetku pripravljalnih del izvajalec le-teh pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj osem dni pred začetkom izvajanja del.

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

(5) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj izvedbe pripravljalnih del pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(6) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku, če v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini.

### **202. člen** **(odkup 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 preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko med razlastitvenim postopkom zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi upravni organ odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

### **203. člen** **(odločba o razlastitvi)**

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodí ali delno ugodí, morajo biti v izreku odločbe natančno



navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine, če se o tem dogovorijo stranke postopka, in rok za začetek gradnje objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana.

#### **204. člen (pridobitev lastninske pravice in posesti)**

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 206. člena tega zakona ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če v odločbi o razlastitvi ni določen drugačen rok.

(3) Razlastitveni zavezanec izroči razlastitvenemu upravičencu razlaščeno nepremičnino prosto vseh stvari, ki niso sestavina te nepremičnine.

#### **205. člen (pridobitev lastninske pravice in posesti v nujnem postopku ali s položitvijo odškodnine in varščine)**

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 193. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, se izvede nujni razlastitveni postopek, v katerem odloča upravni organ prednostno, pritožba zoper razlastitveno odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače. Razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka morata biti v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložena in utemeljena.

(2) Nujni postopek se uporabi tudi za namen prevzema nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 193. člena tega zakona, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture in imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

(3) Pritožba zoper odločbo o razlastitvi ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti tudi v primeru, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine. Varščina se vračuna v odškodnino za razlaščeno nepremičnino, če pa jo presega, se v preseženem delu vrne razlastitvenemu upravičencu.

(4) V primerih iz prejšnjih odstavkov 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 stranki napoti na pravdo.

(5) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 207. člena tega zakona.

### 3.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina

## **206. člen (odškodnina)**

(1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

- (3) 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;
  - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini in
  - nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so ustrezno priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa potrebna dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.

(4) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.

(5) Odškodnina se določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena.

(6) Če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.

(7) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(8) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

## **207. člen (sporazum o odškodnini ali nadomestilu)**

(1) Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).

(2) V sporazumu za razlaščno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem mora razlastitveni upravičenec 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 prejetju 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 tega člena ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vložiti predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

### **208. člen (nadomestilo v naravi)**

(1) Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščenecu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enake določbe 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.

#### 3.2.3. Druge stvarne in obligacijske pravice

### **209. člen (druge stvarne in obligacijske pravice)**

(1) V odločbi o razlastitvi je treba 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 prvega odstavka tega člena 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 tega zakona, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino.

(5) Če se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, mora razlastitveni upravičenec takšni osebi zagotoviti enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, pogoji za prenehanje pogodbe in podobno, tako da je osebi zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Poleg tega ima takšna oseba tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(6) Oseba iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

### 3.3. Omejitev lastninske pravice

#### **210. člen (začasna uporaba)**

(1) Za namene iz 193. in 238. 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 služnost v javno korist.

#### **211. 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 gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za gradnjo ali 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 v javno korist je treba priložiti:

- seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
- izvleček iz DPN, uredbe o varovanem območju, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti in
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz prejšnjega odstavka.

(6) Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja, se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.

(7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni postopek iz 205. člena tega zakona.

(8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog lastnika nepremičnine.

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

### 3.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

#### **212. člen (pravica do vrnitve)**

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 203. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnemu za razlastitev.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku mogoče zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

#### **213. člen (vračanje nepremičnine)**

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 207. člena tega zakona.

(2) Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki če zahtevi ugodi, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

#### **214. člen (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe)**

Če se izkaže, da pravica do začasne uporabe iz 210. člena tega zakona ali služnost v javno korist iz 211. 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.

#### **215. 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 ali
- pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

## 4. poglavje: FINANČNA SREDSTVA ZEMLJIŠKE POLITIKE

### 1. oddelek: Komunalni prispevek

**216. člen**  
**(komunalni prispevek za novo komunalno opremo)**

(1) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.

(2) Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja se lahko odmeri, če je stavbno zemljišče oziroma objekt v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

(4) Komunalna oprema iz programa opremljanja se šteje za novo, dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oziroma zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN ali OPPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je bil program opremljanja sprejet.

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

- je vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto,
- je predmet pogodbe o opremljanju,
- za katero občina in zavezanec skleneta medsebojno pogodbo o priključitvi iz 224. člena tega zakona, ne glede na to ali je ta komunalna oprema vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto, ali
- je že zgrajena v obsegu kot to določa program opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak nivo oskrbe, v kolikor se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja.

(6) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja.

(7) S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja ali pogodba o priključitvi iz 224. člena tega zakona.

(8) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

(9) Vlada podrobneje določi način izračuna in odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

**217. člen**  
**(komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo)**

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.

(2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja na območju celotne občine.

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

(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(5) S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe.

(6) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na obstoječo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

(7) Vlada podrobneje določi način izračuna in odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

## **218. člen**

### **(podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)**

(1) Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

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

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

(3) Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo sprejme občinski svet z odlokom.

(4) Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občina sprejme najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN.

(5) Občina posreduje sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njihovi uveljavitvi.

(6) Vlada podrobneje predpiše vsebino podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

## **219. člen**

### **(uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka za novo in za obstoječo komunalno opremo)**

(1) Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja teh podlag odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.

(2) Občina, ki nima sprejetih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, ne more odmerjati komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi programa opremljanja.

(3) Podlage iz prvega odstavka tega člena se določijo na podlagi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

### **220. člen**

#### **(zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo in za obstoječo komunalno opremo)**

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

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja v kolikor se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo,
- investitor, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, za katero ni izdelan program opremljanja, pa se nova komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

### **221. člen**

#### **(odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve)**

(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

(2) Zahtevi zavezanca ali obvestilu o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

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



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

(5) Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku iz tretjega ali četrtega odstavka tega člena, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

#### **222. člen**

##### **(odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek z odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc.

(3) Komunalni prispevek iz prvega odstavka tega člena lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

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

#### **223. člen**

##### **(akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)**

(1) Občina lahko po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, odmeri akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

(3) Pri odmeri komunalnega prispevka za potrebe gradnje se akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva v delu komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča, ki odpade na gradbeno parcelo.

#### **224. člen**

##### **(pogodba o priključitvi)**

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, v primeru ko ta še ni zgrajena in predana v upravljanje, ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

#### **225. člen**

##### **(vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)**

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

(2) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Če investitor plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja ali če investitor zgradi novo komunalno opremo iz programa opremljanja po pogodbi o opremljanju in se mu to šteje kot plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v naravi, pa mu gradbeno dovoljenje za objekt preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V tem primeru se plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču.

#### **226. člen**

##### **(zakonske oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)**

(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.

(2) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

(3) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

#### **227. člen**

##### **(občinske oprostitev plačila komunalnega prispevka)**

(1) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.

(4) Ob oprostitvi iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

#### **228. člen** **(upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo)**

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

(2) Občina pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, kjer investitor in občina za komunalno opremo iz programa opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju in zaradi etapne gradnje stavb vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe v prvi etapi gradnje, investitorju za preplačana sredstva izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, s katerim se mu upošteva pretekla vlaganja pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pri nadaljnji realizaciji gradnje stavb na tem območju. Pretekla vlaganja se investitorju upoštevajo le, če predhodno izpolni vse obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opremljanju.

(3) Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

#### **229. člen** **(namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom)**

(1) Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.

(2) Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

2. oddelek: Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča

#### **230. člen** **(namen takse)**

Občina lahko z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, na katerih se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.

#### **231. člen** **(neizkoriščeno stavbno zemljišče)**

Kot neizkoriščeno stavbno zemljišče se šteje zemljišče:

- ki je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče vsaj tri leta,
- na njem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje,

- samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskimi akti in
- se nahaja v območju, v katerem se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.

### **232. člen (območje plačevanja takse)**

(1) Območje, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča, določi občina z odlokom na podlagi ciljev in prioritet prostorskega razvoja občine, kot jih določajo prostorski akti in drugi razvojni akti, trendov prostorskega razvoja ter na podlagi bilance površin.

(2) Območje mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(3) Občina lahko določi območje z OPN ali s samostojnim odlokom. Če določi območje s samostojnim odlokom, ga v postopku priprave javno razgrne in obravnava ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno razgrnitev in obravnavo osnutka OPN.

(4) Območje odmerjanja takse se vodi v evidenci stavbnih zemljišč.

### **233. člen (zavezanec za plačilo takse)**

Takso na neizkoriščena stavbna zemljišča plačuje lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice na njem v območju plačevanja takse za neizkoriščena stavbna zemljišča.

### **234. člen (višina takse)**

(1) Višino takse določi občina z odlokom, ki mora biti uveljavljen pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja. Občina pri določanju višine takse upošteva podrobnejšo namensko rabo prostora.

(2) Taksa znaša največ 0,3 eurov na m<sup>2</sup> neizkoriščenega stavbnega zemljišča.

(3) Takso se plačuje letno do 31. marca za preteklo leto.

### **235. člen (odločba o odmeri)**

(1) Občina odmeri takso za neizkoriščeno stavbno zemljišče zavezancu z odločbo po uradni dolžnosti.

(2) O zemljiščih, za katera se z odločbo določi plačevanje takse na neizkoriščena stavbna zemljišča, občina vodi javno evidenco, ki je povezljiva z evidenco stavbnih zemljišč.

### **236. člen (oprostitve)**

(1) Taksa se ne plačuje za zemljišča v lasti občine.

(2) Taksa se ne plača za leto, v katerem lastnik nepremičnine ali imetnik stavbne pravice pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje.

### **237. člen (pripadnost in namenskost sredstev)**

(1) Taksa pripada proračunu občine, v kateri se zemljišče nahaja.

(2) Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje ukrepov zemljiške politike.

## **5. poglavje: PRENOVA IN UREJENOST PROSTORA**

### **1. oddelek: Ukrepi pri prenovi**

### **238. člen (obveznosti na območju prenove)**

(1) Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje.

(2) Občina in lastniki nepremičnin na območju 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 med prenovo začasno omeji pravico uporabe nepremičnine, če je to potrebno zaradi nemotene tehnične izvedbe prenovitvenih del oziroma zaradi varnosti uporabnikov nepremičnin.

(4) S pogodbo med občino in lastnikom nepremičnine iz prejšnjega odstavka se določijo:

- višina in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovi nepremičnine,
- možnosti odkupa, solastništva ali drugih stvarnih in obligacijskih razmerij na nepremičnini, kadar njen lastnik ni sposoben financirati prenove,
- odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine in
- druge medsebojne obveznosti, ki izhajajo iz prenove.

(5) Če je lastniku nepremičnina iz tretjega odstavka tega člena osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti škodo, ki nastane z omejitvijo uporabe nepremičnine, ali zagotoviti enakovredne nadomestne prostore za nemoteno opravljanje dejavnosti.

(6) Če lastnik nepremičnine iz tretjega odstavka tega člena to uporablja za prebivanje in je zaradi prenove prebivanje onemogočeno, mora občina njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno prebivališče. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine se v tem primeru ne prizna.

(7) Občina po sprejetju OPPN za potrebe izvedbe posegov v prostor v okviru projekta prenove zagotovi transparentno in sprotno obveščanje, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci, vključenimi v prenovi, in s širšo javnostjo. Občina za ta namen vzpostavi spletno stran, v kateri so na pregleden način vključeni vsi podatki, vključno s finančnimi elementi projekta prenove. Občina zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva več ljudi.

**239. 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 skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.

2. oddelek: Odreditev vzdrževanja

**240. člen**  
**(namen odreditve vzdrževanja)**

Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje podobe naselja in krajine ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega načrta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi vzdrževanje.

**241. 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 v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

**242. člen**  
**(merila za ugotovitev kvarnega vpliva)**

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnin in njihove lokacije ali namena.

- (2) Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnin so zlasti:
- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
  - poškodovana streha ali napušč,
  - poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,
  - poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
  - poškodbe strešne kritine,
  - poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva),
  - neizvedena ozelenitev objekta,
  - zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin, in na podobo varovane kulturne krajine,
  - 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 (klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.).

(3) Merila za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine so merila iz drugega odstavka 120. člena tega zakona.

#### **243. člen (odreditev vzdrževalnih del)**

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika ali upravljavca nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine.

(2) Pred izdajo odločbe iz prejšnjega odstavka občina preveri, ali so izpolnjeni pogoji za njeno izdajo, in osebi iz prejšnjega odstavka svetuje, kako naj bi se ukrepi, kot naj bi bili odrejeni, izvajali in kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takšnih del zavezanec ne bi mogel iz gospodarskih in drugih razlogov izvesti sam in o nameravani izdaji seznaniti lastnika nepremičnine. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine.

(3) Vzdrževalna dela je mogoče odrediti, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in vsaj eno merilo po tretjem odstavku prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok o urejanju podobe naselja in krajine po tem zakonu in je nepremičnina v območju veljavnosti takega odloka, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila po tretjem odstavku prejšnjega člena izpolnjen.

(4) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati na podlagi kulturnovarstvenega soglasja organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

(5) Če se med izvedbo postopka odreditve vzdrževalnih del ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, šteje za nelegalno ali neskladno gradnjo in je bil zoper njenega lastnika v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, že izrečen ustrezen inšpekcijski ukrep, občina postopek odreditve vzdrževalnih del prekine, in sicer vse dotlej, dokler se takšen inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi.

(6) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi upravna izvršba za nedenarno obveznost v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.

### **6. poglavje: RABA JAVNIH POVRŠIN IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **244. člen (splošna in posebna raba javnih površin)**

(1) Splošna raba javnih površin je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem.

(2) Splošna raba javnih površin v javni lasti se izvaja skladno z namenom ter pod pogoji in omejitvami, kot jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi.

(3) Občina lahko z odlokom predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin. Posebna raba javnih površin je raba, ki glede na vrsto javne površine bistveno ne zmanjšuje

ali posega v splošno rabo le-te, in s katero se na njej omogoča trajno ali začasno izvajanje gospodarskih in družbenih dejavnosti, izvajanje posegov na objektih, ki mejijo na javno površino, in druge posege in aktivnosti, kot na primer:

- postavitve gostinskih vrtov;
- postavitve objektov, opreme in naprav za prodajo in oglaševanje izdelkov in storitev;
- postavitve polnilnih točk ter odjemnih in oddajnih mest za vozila;
- postavitve gradbenih odrov in gradbišč;
- izvedbo javnih prireditev;
- izvedbo snemanj;
- prirejanje razstav.

#### **245. člen**

##### **(postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Status grajenega javnega dobra državnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa vlade po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega področje spada takšen objekt. Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava.

(2) Vlada ali občinski svet izda sklep 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 izpis iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali katastra gospodarske javne infrastrukture.

(3) Pred izdajo odločbe iz prvega odstavka tega člena država ali občina na zemljišču, objektu ali njegovem delu pridobi lastninsko ali drugo ustrezno pravico, ki omogoča takšno splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra in kot jo za pridobitev statusa grajenega javnega dobra določajo področni predpisi.

(4) Če v skladu s prejšnjim odstavkom za pridobitev statusa grajenega javnega dobra ni potrebna lastninska pravica države ali občine, se v aktu, s katerim se pridobi druga ustrezna pravica, opredeli splošno rabo grajenega javnega dobra, pogoje in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnino zaradi omejitve lastninske pravice in vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra.

(5) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora vsebovati tudi navedbo številke zemljiške parcele oziroma parcel, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, in številko objekta ali njegovega dela, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(6) Pristojno resorno ministrstvo oziroma 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 dobrem.

#### **246. člen**

##### **(posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Zemljišče, objekt ali njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik ali upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom.



(2) V primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena se vlada ali občina z lastnikom nepremičnine dogovori tudi o vzdrževanju njenega primerne stanja.

#### **247. člen** **(prenehanje statusa grajenega javnega dobra)**

(1) Grajenemu javnemu dobru se status lahko odvzame smiselno po postopku iz 245. člena tega zakona.

(2) Status grajenega javnega dobra preneha, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba.

(3) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se uredi zemljišče ali zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem lahko odvzame.

(4) Če raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti preseže namen splošne rabe po tem zakonu in pogoje in omejitve iz dogovora, lahko lastnik zahteva bodisi odstop od dogovora in ukinitve statusa grajenega javnega dobra, bodisi odškodnino, bodisi lahko državi ali občini predlaga, da grajeno javno dobro prevzame v last, razen če ta predstavlja gradbeno parcelo njegove stavbe.

### **VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM, SPREMLJANJE STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA IN INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA**

#### **1. poglavje: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

#### **248. člen** **(prostorski informacijski sistem)**

(1) Za opravljanje nalog države in podporo občinam ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem.

- (2) Prostorski informacijski sistem vsebuje:
- podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov;
  - podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov;
  - podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč;
  - podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč;
  - seznam zbirke podatkov o pravnih režimih in tiste podatke o pravnih režimih iz seznama zbirke podatkov o pravnih režimih, ki jih upravljavci zbirke podatkov posredujejo v prostorski informacijski sistem;
  - druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike.

(3) Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so povezani s podatki o nepremičninah.

(4) Prostorski informacijski sistem vsebuje prikaz stanja prostora, ki omogoča storitve v zvezi s podatki, ki se jih uporablja v postopkih po tem zakonu in po predpisih, ki urejajo graditev objektov.

(5) Prostorski informacijski sistem vsebuje tudi storitve za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter storitve za vodenje, vzdrževanje, povezovanje in dostop do podatkov iz drugega odstavka tega člena. Za dostop do teh storitev se vzpostavi enotna vstopna točka.

(6) Vlada podrobneje predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, pravila vodenja podatkov in storitev ter medopravilnost podatkov in storitev.

#### **249. člen**

##### **(obveznosti udeležencev pri urejanju prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema)**

(1) Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora, inšpekcijske službe in drugi udeleženci pri urejanju prostora in graditvi zagotavljajo medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za potrebe vodenja postopkov v skladu s tem zakonom in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in poslujejo v skladu s predpisom iz šestega odstavka prejšnjega člena ter ministrstvu zagotavljajo dostop do podatkov.

(2) Za potrebe vodenja prostorskega informacijskega sistema in zagotavljanja medopravilnosti lahko ministrstvo s posameznimi udeleženci sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredelijo pravice in dolžnosti udeležencev, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

(3) Udeleženci pri urejanju prostora uporabljajo storitve prostorskega informacijskega sistema v delih, kjer te podpirajo postopke po tem zakonu in postopke v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

#### **250. člen**

##### **(zbirka prostorskih aktov)**

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

(2) Zbirko prostorskih aktov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z udeleženci pri urejanju prostora v okviru pristojnosti, ki jih imajo v skladu s tem zakonom.

(3) Zbirka prostorskih aktov je povezana z zemljiškim katastrom.

(4) Udeleženci pri urejanju prostora v okviru pristojnosti, ki jih imajo v skladu s tem zakonom, redno in brezplačno posredujejo podatke ter zagotavljajo popolno in ažurno stanje v zbirki prostorskih aktov.

(5) Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno.

#### **251. člen**

##### **(zbirka podatkov o graditvi objektov)**

(1) V zbirki podatkov o graditvi objektov se za vodenje upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon ali zakon, ki ureja graditev objektov, vodijo in vzdržujejo podatki o upravnih aktih na področju graditve objektov in drugi podatki o graditvi objektov. Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov so:

- podatki o investitorju, izdelovalcu projektne dokumentacije, nadzornem inženirju, izvajalcu, vodji del, mnenjedajalcu (naziv ali ime in priimek, naslov, EMŠO ali matična številka);
- podatki o upravnem aktu (digitalna oblika upravnega akta, identifikacijska številka upravnega akta, podatki o organu, ki je upravni akt izdal, vrsta upravnega postopka, datum izdaje, dokončnosti in pravnomočnosti upravnega akta, zaznamba morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta);
- podatki o nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša (številka parcele, številka stavbe, šifra katastrske občine);
- podatki o gradbeni parceli;
- drugi podatki o graditvi objektov (mnenja, soglasja in podatki o drugih dovoljenjih po posebnih predpisih, podatki o projektni dokumentaciji, podatki o zakoličbi objekta, podatki o začetku gradnje in prijavi dokončanja gradnje ter drugi podatki in dokumentacija v postopku graditve objektov).

(2) Zbirko podatkov o graditvi objektov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravnimi organi in drugimi osebami, ki so pristojne za izdajo upravnih aktov, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Za vodenje upravnih postopkov na področju graditve se zbirka podatkov o graditvi objektov lahko povezuje z naslednjimi zbirkami podatkov:

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

(4) Osebnih podatki se smejo zbirati in obdelovati le za potrebe vodenja upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon ali zakon, ki ureja graditev.

(5) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno.

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

- državni organ za potrebe vodenja upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon ali zakon, ki ureja graditev,
- oseba, ki nastopa kot investitor, glede podatkov, ki se nanašajo nanjo.

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

(1) Občina za prostorsko načrtovanje, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo temeljne podatke za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih aktov;

- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;
- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru.

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo podatki o:

- območju zemljišča,
- lastnostih zemljišča,
- povezavi z nepremičninami in
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

(4) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo za nepozidana zemljišča tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 142. členom tega zakona.

(5) Podatke o gradbenih parcelah stavb v evidenci stavbnih zemljišč vzdržuje ministrstvo. Druge podatke o pozidanih zemljiščih in podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka. Ministrstvo za potrebe vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov iz monitoringa posegov v prostor, opravljenega v skladu z 255. členom tega zakona.

### **253. člen** **(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)**

(1) Za ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč, kot jih določa tretji odstavek 179. člena tega zakona.

(2) Evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč vodi ministrstvo.

(3) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo podatki o poseljenih zemljiščih, ki so evidentirana v evidenci stavbnih zemljišč.

(4) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo naslednji podatki o poseljenih zemljiščih:

- območje zemljišča,
- vrsta dejanske rabe,
- delež dejanske rabe na zemljišču in
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

### **254. člen** **(seznam zbirk podatkov o pravnih režimih)**

(1) V zbirkah podatkov o pravnih režimih se vodijo podatki o pravnih režimih. Zbirke podatkov o pravnih režimih vodijo in vzdržujejo pristojni upravljavci zbirk podatkov. Upravljavci zbirk podatkov so občine ali državni organi.

(2) Za vključevanje zbirk podatkov o pravnih režimih v storitve prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi seznam zbirk podatkov o pravnih režimih.

- (3) Seznam zbirk podatkov o pravnih režimih vsebuje:
- ime zbirke podatkov,
  - navedbo predpisa, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov,
  - podatke o dostopu, uporabi in storitvah v zvezi z zbirko podatkov,
  - podatke o organu, ki je pristojen za predpis, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov,
  - podatke o upravljavcu zbirke podatkov,
  - dogovorov s posameznimi upravljavci zbirk podatkov.

(4) Upravljavci zbirk podatkov iz seznama zbirk podatkov zagotavljajo popolnost in ažurnost podatkov, ki so v njihovi pristojnosti ter omogočajo ministrstvu uporabo in dostop do podatkov.

(5) Vpise v seznam zbirk podatkov izvaja ministrstvo na predlog pristojnega organa ali upravljavca posamezne zbirke podatkov o pravnih režimih.

(6) Za vodenje seznama zbirk podatkov o pravnih režimih lahko ministrstvo s posameznimi upravljavci zbirk podatkov o pravnih režimih sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredelijo pravice in dolžnosti udeležencev, pravila za dostop in uporabo podatkov, uporabo storitev v zvezi z zbirkami podatkov in drugo.

(7) Če upravljavec zbirke podatkov ne more zagotoviti vodenja zbirke podatkov iz prvega odstavka tega člena, potem se podatki o pravnih režimih lahko vodijo in vzdržujejo v prostorskem informacijskem sistemu. Pogoje za zajem in vzdrževanje podatkov zagotovi posamezen upravljavec zbirke podatkov. Zajem in vzdrževanje podatkov o pravnih režimih v prostorskem informacijskem sistemu se podrobneje opredeli v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

(8) Ministrstvo objavlja ažuren seznam zbirk v okviru enotne vstopne točke.

### **255. člen** **(monitoring posegov v prostor)**

(1) Za nadzor nad posegi v prostor in evidentiranje sprememb zagotavlja ministrstvo redno izvajanje monitoringa posegov v prostoru.

(2) Monitoring posegov v prostoru se izvaja z metodami daljinskega zaznavanja, terensko identifikacijo neskladja in drugimi ustreznimi metodami.

(3) Identificirana neskladja pozidanih zemljišč s stanjem v evidenci stavbnih zemljišč in zemljiškem katastru se evidentirajo kot neskladja pozidanih zemljišč.

(4) Identificirana neskladja stavb s stanjem v zbirki podatkov o graditvi objektov in v katastru stavb se evidentirajo kot neskladja stavb.

(5) Neskladja pozidanih zemljišč in stavb lahko identificira tudi drug organ ali posameznik in jih posreduje ministrstvu, ki jih preveri in obdela ter vpiše v evidenco stavbnih zemljišč oziroma kataster stavb.

### **256. člen** **(prikaz stanja prostora)**

- (1) Prikaz stanja prostora omogoča storitve v zvezi s podatki, in sicer zlasti s:
- podatki iz zbirke prostorskih aktov;

- podatki iz zbirke podatkov o graditvi objektov;
- podatki iz evidence stavbnih zemljišč;
- podatki iz evidenc dejanskih rab prostora;
- podatki iz zbirk podatkov o pravnih režimih;
- podatki o nepremičninah ter
- topografskimi in kartografskimi podatki.

(2) Podatki, ki so na voljo preko storitev prikaza stanja prostora, so obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov. Dostop do osebnih podatkov je omejen v skladu s predpisi, ki določajo namen, vsebino in dostop do zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka.

(3) Podatki iz prejšnjega odstavka se pred uporabo preverijo glede njihove kakovosti in se po potrebi izboljšajo, če niso ustrezni za predviden namen. Pri preveritvi podatkov se upoštevajo evidentirana neskladja zemljišč iz prejšnjega člena.

(4) Za vzpostavitev in zagotavljanje rednega delovanja storitev prikaza stanja prostora lahko ministrstvo s posameznimi upravljavci zbirk podatkov oziroma storitev v zvezi z njimi sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredelijo pravice in dolžnosti udeležencev, pravila za dostop in uporabo podatkov, uporabo storitev v zvezi z zbirkami podatkov in drugo.

## 2. poglavje: SISTEM SPREMLJANJA STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA

### **257. člen**

#### **(sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja)**

Za ugotavljanje stanja in smernic prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja ter pripravo poročila o prostorskem razvoju.

### **258. člen**

#### **(poročilo o prostorskem razvoju)**

(1) Vlada Državnemu zboru Republike Slovenije vsake štiri leta predstavi poročilo o prostorskem razvoju, ki ga pripravi ministrstvo, potrdi pa Komisija za prostorski razvoj. Poročilo vsebuje analizo stanja in smernic prostorskega razvoja, analizo izvajanja Strategije in drugih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za spremembe in dopolnitve Strategije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Ministrstvo po lastni presoji pripravlja tudi problemska ali tematska poročila.

(3) Lokalne skupnosti vsake štiri leta pripravijo poročilo o prostorskem razvoju na njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in smernic prostorskega razvoja občine, analizo izvajanja občinskih prostorskih aktov ter predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov in ga objavijo na krajevno običajen način. Poročilo pripravijo občine, ki imajo veljaven občinski prostorski plan, pri drugih občinah pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana.

(4) Pripravlavec regionalnega prostorskega plana vsake štiri leta po sprejetju regionalnega prostorskega plana pripravi poročilo o prostorskem razvoju za območje regionalnega prostorskega plana. Poročilo je tudi osnova za načrtovanje kohezijske politike

in je navezано na analizo stanja po predpisih o skladnem regionalnem razvoju. Vsebina poročila se lahko podrobneje določi v posameznem regionalnem prostorskem planu.

### 3. poglavje: INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

#### **259. člen (lokacijska informacija)**

(1) Lokacijska informacija vsebuje podatke o izvedbeni regulaciji prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču, in sicer:

- podatek o namenski rabi prostora,
- podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča in podatek o tem, ali se zemljišče nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče, če gre za stavbo zemljišče,
- prostorske izvedbene pogoje,
- podatke o pravnih režimih,
- podatke o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja,
- podatek o tem, ali se zemljiška parcela nahaja v območju, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele in
- podatek o tem, ali se zemljiška parcela nahaja v območju predkupne pravice občine.

(2) Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta.

(3) Če se za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, se to v lokacijski informaciji posebej navede.

(4) Lokacijsko informacijo izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

(5) Minister podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

#### **260. člen (potrdilo o namenski rabi zemljišča)**

(1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa OPN, ter podatek o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja in predkupni pravici občine. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela OPN.

(2) Če se za zemljišče, na katero se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe prostorskega akta, je to treba v potrdilu posebej navesti.

(3) Potrdilo o namenski rabi zemljišča izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

#### **261. člen (potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele)**

(1) Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele vsebuje podatke o namenski rabi parcele, določbe prostorskega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, ter navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilo se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega akta.

(2) Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

## VII. del: NADZOR

### **262. člen (nadzorstvo)**

(1) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na ravnanja izdelovalcev in odgovornih vodij, opravljajo gradbeni inšpektorji.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij opravlja občinska inšpekcija. Ukrepe in prekrške za kršitve odloka o urejanju podobe naselij in krajine določi občina z odlokom.

## VIII. del: KAZENSKÉ DOLOČBE

### **263. člen (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)**

(1) Z globo od 3.000 do 15.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 43. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

### **264. člen (prekrški občinskega urbanista)**

Z globo od 1.000 do 5.000 evrov se za prekršek kaznuje oseba, ki v nasprotju s četrtem odstavkom 44. člena tega zakona v občini, v kateri opravlja naloge občinskega urbanista, vodi postopek lokacijske preveritve, v katerem kot stranka nastopa bodisi on sam, bodisi njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena, ali v katerem nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

### **265. člen (višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)**

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.



## IX. del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 1. poglavje: VELJAVNOST OBSTOJEČIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRUGIH SPLOŠNIH AKTOV UREJANJA PROSTORA

#### **266. člen (veljavnost državnih prostorskih aktov)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt) in se šteje kot Strategija iz 66. člena tega zakona.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt).

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi:

- prostorski izvedbeni načrti, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država;
- državni lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZPNačrt;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUPUDPP;
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo 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);
- ureditveni načrt obnove, sprejet 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).

(4) Prostorski akti iz prejšnjega odstavka se po začetku uporabe tega zakona štejejo za DPN po tem zakonu.

#### **267. člen (veljavnost občinskih in medobčinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski strateški prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, in se po začetku uporabe tega zakona šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, pri čemer se po začetku uporabe tega zakona:

- njegov strateški del šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu;
- njegov izvedbeni del šteje za OPN po tem zakonu.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski podrobni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, in se po začetku uporabe tega zakona šteje za OPPN po tem zakonu.

(4) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi regionalni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt. Znotraj ureditvenega območja se na območju vsake od udeleženih občin po začetku uporabe tega zakona šteje za OPN po tem zakonu.

## **268. člen**

### **(veljavnost občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi drugih predpisov)**

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Njihovo spreminjanje ni dopustno, veljati pa prenehajo z uveljavitvijo OPN po tem zakonu, najpozneje pa 31. decembra 2021.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji, sprejeti na podlagi ZUN. Po začetku uporabe tega zakona se spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, razen če ta zakon določa drugače, veljati pa prenehajo z dnem uveljavitve OPN, najpozneje pa 31. decembra 2021.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUN, občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1, ter zazidalni načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84), po začetku uporabe tega zakona pa se spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom določen za OPPN.

(4) Ob sprejetju OPN občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka ali njihove posamezne sestavine so bodisi v neskladju z OPN, bodisi že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu z navedenim odlokom razveljavi. Če občina ugotovi skladnost teh aktov z OPN, se po začetku uporabe tega zakona štejejo za OPPN po tem zakonu.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

## **269. člen**

### **(veljavnost drugih splošnih aktov urejanja prostora)**

- (1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo še naprej v veljavi:
- odloki o zakoniti predkupni pravici občine, sprejeti na podlagi ZUreP-1;
  - odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, sprejeti na podlagi ZUreP-1, in veljajo največ štiri leta od njihove uveljavitve, ni pa jih možno spreminjati in dopolnjevati;
  - odloki o programih opremljanja stavbnih zemljišč, sprejeti na podlagi ZUreP-1.

(2) Odloki iz zadnje alineje prejšnjega odstavka se uskladijo z določbami tega zakona glede programov opremljanja stavbnih zemljišč in podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo najkasneje v dveh letih po uveljavitvi tega zakona.

(3) Do roka iz prejšnjega odstavka se pogoj iz prve alineje tretjega odstavka 157. člena tega zakona ne upošteva pri sklepanju pogodbe o opremljanju, temveč lahko občina sklene pogodbo o opremljanju, če ima na podlagi ZPNačrt veljaven program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

## **270. člen**

### **(končanje postopkov priprave prostorskih aktov na podlagi ZUPUDPP)**

(1) Postopek priprave državnega prostorskega načrta, začet pred začetkom uporabe tega zakona, ki je v skladu z ZUPUDPP v fazi načrtovanja in študije variant, se konča po določbah od 87. člena tega zakona dalje.

(2) Postopek priprave državnega prostorskega načrta, začet pred začetkom uporabe tega zakona, ki je v skladu z ZUPUDPP v kasnejši fazi priprave od načrtovanja in študije variant, se konča po dosedanjih predpisih.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po določbah od 87. člena tega zakona dalje konča tudi priprava državnega prostorskega načrta, katerega postopek priprave je ob začetku uporabe tega zakona v kasnejši fazi od načrtovanja in študije variant, če tako predlaga pobudnik.

## **271. člen**

### **(končanje postopkov iz 42. in 43. člena ZUPUDPP)**

(1) Postopek sodelovanja države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena, začet pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z 42. členom ZUPUDPP, se konča po dosedanjih predpisih.

(2) Postopek načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta, začet pred začetkom uporabe tega zakona v skladu s 43. členom ZUPUDPP, se konča po dosedanjih predpisih.

## **272. člen**

### **(končanje postopkov priprave lokacijskih načrtov na podlagi ZUOPZP)**

Postopka priprave lokacijskih načrtov, začeta pred začetkom uporabe tega zakona po ZUOPZP na podlagi Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Macesnik v Občini Solčava (Uradni list RS, št. 92/03, 85/07 in 59/11) in Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Slano Blato v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 23/04 in 31/17), se končata po določbah 89. člena tega zakona dalje, pri čemer pripravljavec pred pripravo predloga DPN presodi, ali je treba pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora iz šestega in sedmega odstavka 84. člena tega zakona, na predlog DPN pa se pridobi odziv v skladu s 88. členom tega zakona.

## **273. člen**

### **(končanje postopkov priprave prostorskih aktov na podlagi ZPNačrt)**

(1) Postopki priprave občinskega strateškega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z ZPNačrt, se končajo po dosedanjih predpisih. Tak občinski strateški prostorski načrt se šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu.

(2) Postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z ZPNačrt, se končajo po dosedanjih predpisih, pri čemer:

- se strateški del takega občinskega prostorskega načrta šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu,
- se izvedbeni del takega občinskega prostorskega načrta šteje za OPN po tem zakonu.

(3) Postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z ZPNačrt, se končajo po dosedanjih predpisih. Tak občinski podrobni prostorski načrt se šteje za OPPN po tem zakonu.

(4) Postopki priprave regionalnega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z ZPNačrt, se končajo po dosedanjih predpisih. Tak regionalni prostorski načrt se znotraj ureditvenega območja na območju vsake od udeleženih občin šteje za OPN po tem zakonu.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se v postopkih priprave prostorskih aktov, začelih v skladu z ZPNačrt, z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj, smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo prevlado javne koristi.

(6) Ne glede na določbe drugega odstavka tega člena, se v postopkih priprave občinskih prostorskih načrtov, začelih pred začetkom uporabe tega zakona v skladu z ZPNačrt, razpršeni gradnji iz 31. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) lahko določajo stavbna zemljišča enako kot površinam razpršene poselitve po navedenem pravilniku, o čemer se odloči občina glede na to, na kateri stopnji postopka se nahaja občinski prostorski načrt iz drugega odstavka tega člena.

### 3. poglavje: SPREJEM REGIONALNIH PROSTORSKIH PLANOV

#### **274. člen**

#### **(rok za sprejetje regionalnih prostorskih planov)**

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najpozneje do 1. januarja 2023.

#### **275. člen**

#### **(uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije)**

(1) Določbe četrtega odstavka 75. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina prilagodi svoj občinski prostorski plan v enem letu od sprejetja teh aktov, do takrat pa se vsebine iz četrtega odstavka 70. člena tega zakona, določene v občinskem prostorskem planu, ki so v neskladju s temi akti, ne uporabljajo. V primeru dvoma glede neskladja, o njem odloči ministrstvo.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se občina lahko odloči, da z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana razveljavi in preneha uporabljati svoj občinski prostorski plan.

#### **276. člen**

#### **(nadomestno ukrepanje države)**

(1) Če regionalni prostorski plan ni sprejet do roka iz 274. člena tega zakona, ga pripravi ministrstvo in sprejme vlada kot akcijski program za izvajanje Strategije. Za pripravo akcijskega programa se v tem primeru smiselno upoštevajo določbe 73. člena tega zakona.

(2) Ministrstvo predlaga vladi, naj sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju. Sorazmerni delež stroškov, povezanih z nadomestnim ukrepanjem države, nosijo občine.

(3) Tako sprejet akcijski program ima pravno naravo regionalnega prostorskega plana.

#### **277. člen**

**(podlaga za državno prostorsko načrtovanje do uveljavitve regionalnega prostorskega plana)**

Do uveljavitve regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije se kot podlaga za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja poleg Strategije štejejo tudi drugi državni razvojni akti.

### **4. poglavje: VSEBINSKE USKLADITVE PROSTORSKIH AKTOV Z ZAHTEVAMI TEGA ZAKONA**

#### **278. člen**

**(vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij, območij za dolgoročni razvoj naselja in posamične poselitve)**

(1) Občine najpozneje do 1. januarja 2023 uskladijo svoje OPN z določbami tega zakona glede določanja ureditvenih območij naselij, določanja območij za dolgoročni razvoj naselij in opredelitve območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

- (2) Za namen prejšnjega odstavka:
- lahko občine, ki z dnem uveljavitve tega zakona vodijo postopke za sprejetje prvega ali spremembe veljavnega občinskega prostorskega načrta na podlagi ZPNačrt, naseljem iz prejšnjega odstavka že določijo ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij v skladu z določbami tega zakona,
  - morajo občine ob prvih spremembah OPN določiti tudi ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij, razen če gre za kratek postopek sprememb OPN.

#### **279. člen**

**(vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije)**

Določbe drugega odstavka 107. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina prilagodi svoj OPN v roku enega leta od sprejetja občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana, ali akcijskega programa za izvajanje Strategije, do takrat pa se prostorske ureditve lokalnega pomena, načrtovane v OPN, ki so v neskladju s temi akti, ne smejo izvajati.

#### **280. člen**

**(uskaditev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo)**

Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu se štejejo:

- površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v občinskih prostorskih načrtih določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07);
- površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot se v skladu s pravilnikom iz prejšnje alineje določijo v občinskih prostorskih načrtih iz drugega odstavka 273. člena tega zakona;
- razpršena gradnja po ZPNačrt, kot se določi v občinskih prostorskih načrtih iz šestega odstavka 273. člena tega zakona.

#### **281. člen**

##### **(določanje namenske rabe prostora posamični poselitvi v OPN)**

Do uskladitve Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) z določbami tega zakona, se posamični poselitvi po tem zakonu v postopkih priprave OPN območje stavbnih zemljišč določa kot površine razpršene poselitve v skladu s tem pravilnikom.

#### **282. člen**

##### **(spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN)**

Do uveljavitve pravilnika iz osmega odstavka 117. člena tega zakona so brez predhodne spremembe OPN dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe z OPPN:

- 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.

### **5. poglavje: DELOVANJE KOMISIJE ZA PROSTORSKI RAZVOJ**

#### **283. člen**

##### **(začetek delovanja Komisije za prostorski razvoj)**

(1) Komisija za prostorski razvoj začne delovati v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Ministrstvo pripravi poslovnik iz osmega odstavka 38. člena tega zakona v dveh mesecih po njegovi uveljavitvi, tako da ga lahko Komisija za prostorski razvoj obravnava na svoji prvi seji.

### **6. poglavje: UREJANJE MEJ IN PARCELACIJA ZEMLJIŠČ V POSTOPKIH DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA**

#### **284. člen**

## **(urejanje mej in parcelacija zemljišč v postopkih državnega prostorskega načrtovanja)**

(1) Do sistemske ureditve evidentiranja nepremičnin se v postopkih državnega prostorskega načrtovanja neurejene meje zemljiških parcel urejajo in spreminjajo v skladu zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, razen če ta zakon določa drugače.

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

(3) Če so izpolnjeni pogoji za evidentiranje meje na podlagi 136. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZEN), se na predlog investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve taka meja evidentira v zemljiškem katastru kot urejena meja.

(4) Na mejno obravnavo geodet, ki izvaja postopek ureditve meje, povabi lastnike zemljiških parcel. Če se lastniki niso udeležili mejne obravnave, ali če ne soglašajo o poteku meje, ali če se pokazana meja razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, geodet izmeri in v elaboratu ureditve meje prikaže kot predlagano mejo po podatkih zemljiškega katastra.

(5) O evidentiranju urejene meje geodetska uprava odloči v skrajšanem ugotovitvenem postopku. Pri odločanju o evidentiranju urejene meje se ne uporabljajo določbe 36., 37., 38. in 39. člena ZEN.

(6) V zemljiškem katastru se kot urejene meje evidentirajo predlagane meje.

(7) Geodetska uprava evidentira meje v zemljiškem katastru takoj po izdaji odločbe. Pritožba zoper odločbo ne zadrži evidentiranja mej v zemljiškem katastru. Lastniki, ki se ne strinjajo z evidentiranjem predlagane meje, lahko sprožijo sodni postopek ureditve meje pred pristojnim sodiščem. Morebitne spremembe mej v sodnem postopku, ki vplivajo na površino parcel, se poravnajo z denarno odškodnino po tržni vrednosti zemljišč ob izplačilu.

(8) Zoper odločbo, izdano v postopku urejanja mej parcel po tem zakonu, vrnitev v prejšnje stanje in obnova postopka nista dopustni.

(9) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcel iz DPN.

(10) Parcelacija se lahko izvede, če imajo zemljiške parcele, ki se delijo oziroma združijo, urejene meje, ali vsaj del meje v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje mej.

(11) Načrt parcel mora biti izdelan tako, da je mogoče prenesti novo določene zemljiško-katastrske točke neposredno v naravo.

(12) O evidentiranju parcelacije geodetska uprava odloči v skrajšanem ugotovitvenem postopku.

(13) Zoper odločbo o evidentiranju parcelacije je dovoljena le pritožba zaradi napak pri prenosu podatkov iz načrta parcel v naravo in v zemljiški kataster.

## 7. poglavje: USKLADITEV GLEDE PROSTORSKIH UKREPOV PO ZUreP-1

### **285. člen (prostorski ukrepi v drugih predpisih)**

Za izvajanje drugih predpisov se kot prostorski ukrepi štejejo začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja, predkupna pravica države in občine, razlastitev in omejitve lastninske pravice, ukrepi pri prenovi in komasacija na območju stavbnih zemljišč.

## 8. poglavje: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

### **286. člen (obstoječi prostorski podatki)**

(1) Podatki o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje na podlagi določb 85. člena ZPNačrt postanejo del zbirke podatkov o graditvi objektov.

(2) Podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora na podlagi določb 85. člena ZPNačrt postanejo del zbirke prostorskih aktov.

(3) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov in zbirki prostorskih aktov po tem zakonu, se začnejo voditi po vzpostavitvi storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov in graditvi objektov.

### **287. člen (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)**

(1) Ministrstvo vzpostavi evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč iz 253. člena tega zakona do 30. junija 2021.

(2) Do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč podatki o poseljenih zemljiščih iz masovnega zajema podatkov na podlagi 292. člena tega zakona.

### **288. člen (prikaz stanja prostora)**

(1) Ministrstvo vzpostavi prikaz stanja prostora iz 256. člena tega zakona do 1. januarja 2021.

(2) Do vzpostavitve prikaza stanja prostora iz 256. člena tega zakona se podatki iz prikaza stanja prostora pridobivajo pri posameznih upravljavcih zbirk podatkov.

### **289. člen (storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja)**

(1) Ministrstvo vzpostavi storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja do 1. januarja 2021.

- (2) Do začetka uporabe storitev iz prejšnjega odstavka se:
- gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi pripravljavec, objavljajo na spletnih straneh pripravljavca;
  - gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi ministrstvo, objavljajo na spletnih straneh ministrstva;



- gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi vlada, pripravljavec in pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja, objavljajo na spletnih straneh ministrstva.

(3) Ne glede na določbe prve alineje prejšnjega odstavka se do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena:

- sklep o začetku postopka priprave, osnutek in predlog OPN, vključno s predlogom OPN v kratkem postopku, objavlja na spletnih straneh ministrstva po tem, ko to prejme vlogo za njegovo objavo in v skladu z drugim odstavkom 53. člena tega zakona preveri, ali je pripravljen v predpisani obliki;
- osnutek okoljskega poročila v postopku priprave OPN objavlja na spletnih straneh ministrstva, o čemer ministrstvo obvesti občino in ministrstvo, pristojno za varstvo okolja.

(4) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena se:

- ne glede na določbe drugega odstavka 53. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne preverja, ali je sklep o njegovi pripravi, njegov osnutek ali predlog pripravljen v predpisani obliki;
- ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

(5) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena ne glede na določbe tretjega odstavka 53. člena tega zakona identifikacijsko številko prostorskega akta v postopku občinskega prostorskega načrtovanja dodeli ministrstvo ob objavi sklepa o pripravi prostorskega akta, v postopku državnega prostorskega načrtovanja pa, ko prejme pobudo.

(6) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena ne glede na določbe 54. člena tega zakona uredba ali odlok vsebujeta le tekstualni del prostorskega izvedbenega akta.

(7) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo določbe drugega odstavka 55. člena tega zakona.

(8) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena občina posreduje podatke o lokacijski preveritvi na pristojno upravno enoto in ministrstvo.

## 9. poglavje: GRADBENE PARCELE

### 290. člen

#### (določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam)

(1) Gradbeno parcelo stavbe, zgrajene pred začetkom uporabe tega zakona (v nadaljnjem besedilu: obstoječa stavba), določi upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, ob smiselni uporabi določb 184. člena tega zakona na zahtevo lastnika stavbe, države ali občine.

(2) Če je obstoječa stavba v lasti več oseb, je zahteva za določitev njene gradbene parcele posel rednega upravljanja stavbe.

(3) Gradbena parcela obstoječe stavbe obsega zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz 181. in 182. člena tega zakona, ne glede na določbe veljavnega prostorskega akta.

(4) Šteje se, da zemljišče iz prvega odstavka 181. člena tega zakona predstavlja tisto zemljišče, ki je določeno v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba zgrajena, v upravni odločbi, na podlagi katere je bilo k stavbi določeno funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela po dosedanjih predpisih, ali v odločbi o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi.

(5) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko lastnik stavbe, občina ali država zahtevajo, da se kot zemljišče iz prvega odstavka 181. člena tega zakona določi stavbno zemljišče, ki je bilo do začetka uporabe tega zakona v naravi urejeno in dejansko uporabljano kot gradbena parcela stavbe, pri čemer na tak način določena gradbena parcela stavbe ne more presegati morebitne maksimalne površine gradbene parcele stavbe, ki je bila predpisana v prostorskem aktu, veljavnem ob začetku uporabe tega zakona.

### **291. člen** **(določanje in evidentiranje gradbenih parcel)**

(1) Ministrstvo in geodetska uprava vzpostavita informacijsko rešitev za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb do 1. januarja 2021.

(2) Določbe 180. člena do vključno 185. člena tega zakona ter prejšnjega člena se začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb iz prejšnjega odstavka.

(3) Občine uskladijo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede določanja velikosti in oblike gradbenih parcel iz 37. člena tega zakona do datuma vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel iz prvega odstavka tega člena.

## 10. poglavje: VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### **292. člen** **(masovni zajem podatkov)**

(1) Ministrstvo pripravi predlog poseljenih zemljišč do 30. junija 2021.

(2) Predlog poseljenih zemljišč se pripravi z masovnim zajemom na podlagi podatkov:

- dejanskega stanja v naravi z ustvarjenimi in naravnimi mejami,
- stanja evidentiranih nepremičnin in lastništva na njih,
- namenske rabe prostora v skladu z določbami veljavnih prostorskih aktov.

(3) Minister predpiše metodologijo za masovni zajem poseljenih zemljišč.

### **293. člen** **(obveščanje)**

(1) Občina določi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določevanju predloga poseljenih zemljišč občina uporabi podatke o poseljenih zemljiščih iz masovnega zajema podatkov, podatke o gradbenih parcelah stavb, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter druge podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

(2) O predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč občina z obvestilom seznanila lastnike nepremičnin.

(3) Obvestilo iz prejšnjega odstavka se pošlje lastniku nepremičnine po pošti. Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine, neznan, neobstoječ ali nepopoln, se obvestilo ne pošlje. Za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, se obvestilo ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljalce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov in pošljejo pripombe k predlogu elektronsko v roku za pošiljanje pripomb.

(4) Občina po poslanih obvestilih javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni.

(5) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka pošljejo pripombe k predlogu. Lastniki nepremičnin lahko pripombe pošljejo elektronsko ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za nepravilno določitev zemljišč.

(6) Občina vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga zemljišč. Občina prejete pripombe rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in upravno enoto. Občina seznanila lastnike zemljišč s svojimi stališči glede pripomb.

(7) Če se lastnik nepremičnine s stališči občine do podanih pripomb ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občina. Zoper odločbo ima lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve pravico vložiti pritožbo.

(8) Občina posreduje podatke o poseljenih zemljiščih, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025.

#### **294. člen** **(evidentiranje pripadajočih zemljišč stavb v zemljiškem katastru)**

Podatki o pripadajočih zemljiščih stavb se iz evidence stavbnih zemljišč prevzamejo in vpišejo v zemljiški kataster kot dejanska raba pozidanih zemljišč.

### **11. poglavje: DOLOČANJE ODŠKODNIN V RAZLASTITVENIH POSTOPKIH**

#### **295. člen** **(ocenjevanje vrednosti nepremičnin)**

(1) Do zakonske ureditve metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena in izvajalcev tega ocenjevanja, izvajajo ocenjevanje odškodnin iz 206. člena tega zakona cenilci iz 47. člena tega zakona, pri čemer upoštevajo:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobijo od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih ter skladnost navedenih podatkov s primerljivimi nepremičninami;
- stanje nepremičnin v naravi;

- namensko rabo nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka 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.

## 12. poglavje: ODMERA TAKSE ZA NEIZKORIŠČENO STAVBNO ZEMLJIŠČE

### **296. člen (odmera takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče)**

Do posredovanja podatkov iz osmega odstavka 293. člena tega zakona v evidenco stavbnih zemljišč se izpolnjevanje pogojev za urejeno zazidljivo zemljišče in trajanje takega statusa iz prve alineje 231. člena tega zakona dokazuje v postopku izdaje odločbe o odmeri iz 235. člena tega zakona.

## 13. poglavje: UPRAVNI POSTOPKI

### **297. člen (končanje upravnih postopkov)**

(1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

(2) Razlastitveni postopki, ki do začetka uporabe tega zakona niso pravnomočno končani, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

(3) Komasacijski postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

## 14. poglavje: OBČINSKI URBANISTI

### **298. člen (občinski urbanisti)**

(1) Osebe, ki z dnem začetka uporabe tega zakona izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista v skladu z ZUreP-1, nadaljujejo opravljanje nalog kot občinski urbanisti po tem zakonu.

(2) Občine morajo zagotoviti sodelovanje občinskega urbanista iz 44. člena tega zakona v dveh letih po začetku uporabe tega zakona.

## 15. poglavje: PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA ZAKONOV

**299. člen**  
**(razveljavitev in uporaba zakonov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati ZUreP-1 in ZUPUDPP, pri čemer se še uporabljata do začetka uporabe tega zakona.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati ZPNačrt, razen 89. člena, pri čemer se med podatke o omrežjih in objektih gospodarske infrastrukture, ki se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture, šteje tudi evidenca o planinskih poteh v skladu z zakonom, ki ureja planinske poti. V ta namen se ne glede na določbe zakona, ki ureja planinske poti, prostorski prikaz tras planinskih poti ne prikaže na geodetskem načrtu, temveč z linijami, lokacije katerih so določene s koordinatami lomov v državnem koordinatnem sistemu z natančnostjo, ki ustreza natančnosti merila 1:5000. Razen 89. člena se preostale določbe ZPNačrt uporabljajo do začetka uporabe tega zakona.

16. poglavje: IZDAJA, PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA PODZAKONSKIH  
PREDPISOV

**300. člen**  
**(izdaja podzakonskih predpisov)**

- (1) V treh mesecih po uveljavitvi tega zakona izda vlada predpise iz:
- sedmega odstavka 19. člena tega zakona;
  - tretjega odstavka 154. člena tega zakona;
  - devetega odstavka 216. člena tega zakona;
  - sedmega odstavka 217. člena tega zakona;
  - šestega odstavka 218. člena tega zakona;
  - šestega odstavka 248. člena tega zakona.

- (2) V devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona izda minister predpise iz:
- drugega odstavka 35. člena tega zakona;
  - drugega odstavka 45. člena tega zakona;
  - tretjega odstavka 48. člena tega zakona;
  - petega odstavka 65. člena tega zakona;
  - četrtega odstavka 107. člena tega zakona;
  - šestega odstavka 126. člena tega zakona;
  - četrtega odstavka 149. člena tega zakona;
  - osmega odstavka 152. člena tega zakona;
  - prvega odstavka 219. člena tega zakona;
  - petega odstavka 259. člena tega zakona;
  - tretjega odstavka 292. člena tega zakona.

**301. člen**  
**(veljavnost in uporaba podzakonskih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati, vendar se do uporabe tega zakona še vedno uporabljata:

- Uredba o merilih in pogojih za določitev prostorskih ureditev državnega pomena (Uradni list RS, št. 103/13);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave regionalnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

- (2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi in se še naprej uporablja:
- Pravilnik o katastru komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture (Uradni list RS, št. 55/15 in 40/17 – ZEKom-1C);
  - Pravilnik o katastrih gospodarske javne infrastrukture javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 28/11);
  - Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08).

(3) Do uveljavitve podzakonskih predpisov iz prejšnjega člena se uporabljajo naslednji predpisi, če niso v nasprotju s tem zakonom:

- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) kot predpis iz tretjega odstavka 154. člena tega zakona;
- Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10 – ZIPI) kot predpis iz šestega odstavka 248. člena tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) kot predpis iz drugega odstavka 35. člena tega zakona;
- Pravilnik o določitvi kriterijev za izkazovanje pomembnejših dosežkov delovanja društva za podelitev statusa društva v javnem interesu na področju prometa, energije in prostora (Uradni list RS, št. 35/14 in 4/17) kot predpis iz drugega odstavka 45. člena tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 106/11), Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) kot predpis tretjega odstavka 48. člena tega zakona;
- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt in 57/12 – ZGO-1D) kot predpis iz četrtega odstavka 107. člena tega zakona;
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08) kot predpis osmega odstavka 152. člena tega zakona;
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) kot predpis iz devetega odstavka 216. člena tega zakona in predpis iz sedmega odstavka 217. člena tega zakona;
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07) kot predpis iz prvega odstavka 219. člena tega zakona;
- Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/04 in 33/07 – ZPNačrt) kot predpis iz petega odstavka 259. člena tega zakona.

### **302. člen**

#### **(uporaba podzakonskega predpisa za izvajanje Zakona o kmetijskih zemljiščih)**

Za izvajanje točk b), c) in f) iz 3.č člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in točk b), c) in f) iz 45. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 27/16) se še naprej uporablja Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

17. poglavje: KONČNA DOLOČBA

### **303. člen**

#### **(začetek veljavnosti zakona)**

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. junija 2018.

Št. 800-01/16-3/52  
Ljubljana, dne 24. oktobra 2017  
EPA 2001-VII

Državni zbor  
Republike Slovenije  
**dr. Milan Brglez** l.r.  
Predsednik