

K 1. členu (predmet zakona)

Člen določa predmet zakona in nakazuje njegovo notranjo strukturo. Prvi in drugi del sta namenjena ciljem, načelom in pravilom urejanja prostora, ki se dosegajo skozi vsebine in postopke priprave prostorskih in drugih aktov po tem zakonu. Tretji del ureja deležnike urejanja prostora. Sledi del, ki ureja Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, temu pa sledita poglavje o prostorskem planiranju, poglavje o prostorskem načrtovanju ter poglavje o celovitem umeščanju. Naslednji velik vsebinski sklop so prostorski ukrepi in zemljiška politika, zadnji del pa ureja prostorski informacijski sistem in spremljanje stanja v prostoru.

Člen tudi navaja direktive EU, ki se z njim prenašajo v slovenski pravni red.

K 2. členu (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

Člen določa namen, cilje in instrumente urejanja prostora. Zakon o urejanju prostora je osrednji državni zakon, s katerim se prostor ureja celovito, od planiranja na državni ravni do izvedbenega načrtovanja na lokalni ravni oziroma podrobnega načrtovanja za posamezne investicije. Skozi planiranje in načrtovanje, ter skozi vse druge ukrepe, ki so vezani na urejanje prostora se mora več čas zasledovati cilj trajnostnega razvoja, tako da se dosegajo kakovostne življenjske razmere, kvaliteten prostor, ohranja prepoznavnost v prostoru, varuje in ohranja naravno in kulturno dediščino, zmanjšuje verjetnost nastanka naravnih nesreč in omogoča obrambo države. Vsi nameni in cilji se morajo v postopkih zasledovati celovito in usklajeno, tako da se več čas varuje javni interes. Glavni instrumenti oziroma gradniki urejanja prostora so prostorsko planiranje, prostorsko načrtovanje, celovito umeščanje, prostorski ukrepi, zemljiška politika ter spremljanje stanja prostora in z vsemi temi sklopi povezane informacijske storitve. Navedeni instrumenti se odražajo tudi v strukturi zakona – njegovih delih in poglavjih. Širše gledano pa se urejanje prostora povezuje oziroma zaključuje tudi s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom po Gradbenem zakonu.

K 3. členu (uporabljeni pojmi)

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v zakonu, so razvrščene po tematskem vrstnem redu. Izrazi, ki niso zajeti v tem členu in se pojavljajo v zakonu, imajo enako pomen, kot jih določa Gradbeni zakon. Gre za pojme, ki se uporabljajo v tem zakonu, medtem ko bo pojmovnik, ki bo na ravni predpisa določil glavno nomenklaturo za potrebe uradne uporabe v postopkih priprave prostorskih aktov, postopkih izdaje gradbenih dovoljenj ter drugih uradnih postopkih (torej nekakšen uraden terminološki slovar), sprejet kot del državnega prostorskega reda.

Pojmi so navedeni po tematskem in ne abecednem redu, saj tako omogočajo bolj pregledno branje in razumevanje, obenem pa je skozi njih nakazana tudi struktura nadaljnjih delov in poglavij zakona.

K 4. členu (uporabljene kratice)

Člen določa pomen kratic, ki so v zakonu uporabljene z namenom krajšanja določb pri pogostih pojavitvah poimenovanj prostorskih aktov, s čimer se izboljša tudi preglednost in razumljivost besedila.

K 5. členu (pristojnosti urejanja prostora):

Člen za državo in občine določa nabor njihovih nalog po tem zakonu in s tem določa in razmejuje pristojnosti.

K 6. členu (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

Urejanje prostora mora biti naravnano trajnostno in zasledovati prostorski razvoj. Cilj takega razvoja je ohranjanje prostora, ki je omejen in neobnovljiv vir. Pri prostorskem planiranju in načrtovanju ne sme prihajati do prekomerne pozidave, ampak se morajo potrebe zagotavljati skozi druge premišljene ukrepe, kot so spodbujanje prenov, racionalne razmestitve dejavnosti v prostoru in dopolnjevanje programov, pri čemer se ohranja kakovosten življenjski prostor.

K 7. členu (načelo ohranjanja in krepitve prepoznavnih značilnosti prostora)

Med naravne in grajene vrednote se uvršča predvsem naravna dediščina (krajinski parki, naravni spomeniki), spomeniki kulturne dediščine ter druge prepoznavne vrednote v prostoru, ki so značilne za posamezni prostor. Ohranjanje in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora pomeni tudi ohranjanje in krepitev narodne identitete v prostoru.

K 8. členu (načelo usmerjanja poselitve)

Načelo usmerjanja poselitve terja takšno načrtovanje in umeščanje površin, dejavnosti in posegov v prostor, da so te medsebojne skladne oziroma brez motečih vplivov, obenem pa se s pristopom usmerjanja poselitve dosega tudi racionalno rabo prostora. Poselitev naj se usmeri tja, kjer je že zagotovljena gospodarska infrastruktura oziroma je dograditev gospodarske infrastrukture sorazmerna glede na velikost in potrebe novega poselitvenega območja. Upoštevati je potrebno tudi razmestitev družbenih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti v prostoru, katerih pravilna umestitev omogoča trajnostno naravnan razvoj.

K 9. členu (načelo usklajevanja interesov):

Usklajevanje je temeljni pristop pri urejanju prostora, saj se v njem srečujejo številni interesi, ki so pogosto navzkrižni. Načelo preveva vse nadaljnje postopke po tem zakonu, katerih bistvena značilnost je aktivno sodelovanje deležnikov v prostoru, bodisi skozi formalizirano izvajanje nalog in pristojnosti oblastnih organov (npr. nosilci urejanja prostora), bodisi skozi najširšo javno udeležbo, ter soočenje, pretehtanje in končno sprejemanje odločitev. Pri usklajevanju je potrebno slediti doseganju trajnostnega prostorskega razvoja in varovanja javnega interesa, ki ima prednost pred zasebnim interesom, pri čemer pa ima tudi slednji legitimno vlogo in mora biti aktivno vključen in upoštevan.

K 10. členu (načelo strokovnosti)

Omejenost prostora kot vira, ranljivost, obči pomen in pravno varstvo njegovih gradnikov (narava, kmetijska zemljišča, vode) dolgoročnost gradenj in drugih posegov v prostor, znatni investicijski vložki, povezani z urejanjem prostora in graditvijo, vse to so razlogi, da morajo biti posegi v prostor premišljeni. Skladno z načelom strokovnosti morajo odločitve za poseganje v prostor sloneti na strokovnih podlagah ter poznavanju prostora. Urejanje prostora terja sodelovanje strokovnjakov s številnih področij, saj gre za izrazito interdisciplinarno materijo.

K 11. členu (načelo sodelovanja javnosti)

Področje urejanja prostora že tradicionalno terja sodelovanje javnosti. Pri zadevah urejanja prostora gre za tipične javne zadeve, kjer se nastajajoče odločitve nanašajo na širok krog subjektov, ki jih bo sprejeta regulacija neposredno zadevala, pa tudi drugih interesentov. Odločitve, ki nastajajo v postopkih prostorskega načrtovanja in drugih postopkih urejanja prostora, imajo dolgoročen vpliv na življenjsko okolje vseh uporabnikov prostora, zato je prav, da ima vsakdo možnost sodelovanja v teh postopkih in da so ti čim bolj transparentni ter vključujoči. To terja aktivno dajanje pobud in predlogov, sodelovanje na temu namenjenih dogodkih, možnost vpogledovanja v gradiva, ki nastajajo v teh postopkih ali na katerih te postopki in določitve temeljijo, ter nenazadnje tudi omogočanje ustreznega pravnega varstva zoper sprejete odločitve.

Člen kot poglobitni način seznanjanja, vpogledovanja in seznanjanja javnosti določa storitve prostorskega informacijskega sistema, možni pa so tudi drugi načini (npr. še vedno se zagotavlja tudi analogna hramba in vpogled v prostorske akte in spremljajoča gradiva).

K 12. členu (nabor in namen državnih pravil urejanja prostora):

Člen uvaja del zakona, ki je v dosednji zakonski ureditvi urejanja prostora in prostorskega načrtovanja neustrezno izpuščen. Zakon o urejanju prostora mora namreč vsebovati vsaj osnovno vsebinsko regulacijo prostora v obliki temeljnih pravil za ravnanje v njem, sicer ostane samo na ravni regulacije postopkov, kot v pretežni meri to velja za Zakon o prostorskem načrtovanju. Državna pravila urejanja prostora so tista pravila, ki jih v nadaljevanju določa ta zakon, in pa pravila, ki bodo tvorila državni prostorski red kot zbirko standardiziranih pravil, smernic in priporočil. Državna pravila so namenjena celotnemu spektru nalog po tem zakonu, ki jih nato izvajajo zlasti občine, za doseganje

takojšnje uporabljivosti pa zakon vsebuje nekatera pravila, ki so izvedljiva neposredno (torej brez vmesne regulacije skozi prostorske akte), kar pa mora biti pri teh pravilih tudi nadvoumno navedeno.

K 13. členu (sodelovanje in usklajevanje interesov)

Usklajevanje je temeljni postulat urejanja prostora. Terja aktivno udeležbo vseh deležnikov, sploh pa tistih, ki so nosilci in varuhi javnega interesa (nosilci urejanja prostora). Usklajevanje mora potekati med vsemi oblastnimi ravnmi, horizontalno in vertikalno, vključevati pa mora pa tudi širši vidik, kot je npr. usklajevanje s civilno družbo, prebivalstvom, lastniki nepremičnin ipd. Je ključni mehanizem za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja, zagotavljanje strokovnosti, javne participacije ter drugih načel in temeljnih pravil. V tem smislu je usklajevanje najbolj temeljno počelo urejanja prostora in centralna točka vseh vsebinskih, postopkovnih in organizacijskih vidikov sistema. Usklajevanje vodi k večji preglednosti delovanja deležnikov, k bolj pretehtanim in konsenzualnim rešitvam ter onemogoča, da bi posamezna končna odločitev bila v nasprotju s temeljnimi razvojnimi in varstvenimi zahtevami

K 14. členu (ocena vplivov)

Pri urejanju prostora se naj odločitve sprejemajo na podlagi ocene njihovih vplivov na družbo, okolje in gospodarstvo. Medtem ko je področje okolja že danes zastopano v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), pa vplivi na gospodarstvo in družbo pogosto niso predmet zadostne presoje, kar z vidika zagotavljanja trajnostnega razvoja ni primerno. Člen zato odločevalce v procesih urejanja prostora napotuje na celovito ocenjevanje oziroma presojo vplivov njihovih odločitev, pri čemer pa glede okoljske presoje odkazuje na uveljavljene postopke, kot so določeni v predpisih s področja varstva okolja in ohranjanja narave

K 15. členu (prevlada javne koristi):

Novoustanovljen institut prevlade ene javne koristi nad drugo je uveden z namenom pospeševanja postopkov in razreševanja konflikta interesov, ki v praksi nastajajo zaradi neuskklajenih sektorskih politik. Institut je predviden kot skrajno sredstvo po tem, ko so možnosti usklajevanja med nosilci urejanja prostora že izčrpane in po strokovni plati ni več možno najti vsestransko sprejemljive in ustrezne rešitve, temveč je potrebna intervencija s politične strani. O prevladi odloča Vlada RS, pri čemer pa se opre na mnenje Komisije za prostorski razvoj kot njenega delovnega telesa. Ker je tudi Komisija političen organ, strokovno delo zanj opravi Ministrstvo za okolje in prostor, njegov Prostorski svet, obvezna pa je pridobitev tudi mnenja ministrstva, ki naj bi bilo v zadevi prevladano glede na javni interes, katerega ščiti. Prevlada je možna pod pogoji, da gre za uresničevanje javne koristi, kot je ta opredeljena z zakonom, da ni rešitev, ki ne bi škodovala drugim javnim koristim, da je učinek prevlade bistveno večji od škodljivih posledic, ki nastanejo, ter so bila predhodno izvedena usklajevanja na strokovni ravni, ki niso bila uspešna. Postopek se sproži na vlogo bodisi pripravljavca prostorskega plana ali prostorskega akta ali nosilca urejanja prostora, ki sodeluje v postopku, ko eden ali drugi oceni, da brez politične intervencije ni možno najti strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve. V praksi to verjetno pomeni, da je prišlo do medsebojne kolizije dveh predpisov, kjer strokovni javni uslužbenci ne morejo sprejeti odločitve ali pristati na odločitev, ki gre v škodo javnemu interesu, katerega zastopajo. Kot posebnost zakon pri tem postavlja prevlado ene javne koristi nad prevlado javne koristi ohranjanja narave, ki je že sedaj mogoča po zakonu o ohranjanju narave in se še naprej izvaja pod pogoji, kot jih predvideva zakon o ohranjanju narave, s to izjemo, da se postopek lahko sproži tudi pred dokončnim sprejemom prostorskega plana ali prostorskega akta. Glede tega namreč ZUreP-2 ureja za vse postopke prevlade, da so lahko sproženi kadarkoli v času priprave dokumenta do njegovega sprejema. Ni namreč smiselno izpeljati do konca postopka priprave dokumenta, če se vnaprej ve, da nečesa ne bo možno izvesti brez politične intervencije. Odločba vlade o prevladi je zavezujoča za vse sodelujoče organe v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta. Vlada v tej smeri nosi tudi politične in druge posledice, ki bi lahko nastale zaradi prevlade, hkrati pa ima tudi vso moč, da poskrbi za odpravo morebitne neuskklajenosti predpisov.

K 16. členu (priprava strokovnih podlag)

Izhajajoč iz načela strokovnosti člen določa pravila za strokovne podlage in strokovno obdelavo problematike pri zadevah urejanja prostora, zlasti prostorskemu načrtovanju. Ob nedvoumni potrebi po strokovno utemeljenih odločitvah člen naslavlja tudi postopkovno in ekonomsko plat izdelave strokovnih podlag. Te se morajo izdelati v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti obravnavane

problematike, lahko se uporabijo že obstoječe podlage (če seveda ustrezajo, predvsem v razmerju do dejanskega stanja), pripravljajo se lahko skupne strokovne podlage. Dana je tudi možnost recenziranja strokovnih podlag, s čimer se potrdi ali ovrže utemeljenost posamezne odločitve v prostoru.

K 17. členu (racionalna raba prostora)

Pravilo racionalne rabe prostora izhaja iz načela usmerjanja poselitve, s čimer se zagotavlja premišljeno razmeščanje dejavnosti v prostoru. Na podlagi strokovnih podlag, analize stanje prostora in potreb v prostoru, se raba umešča tako, da ne moti drugih dejavnosti v okolici ter se z okolico združuje in dopolnjuje. Upoštevati je potrebno tudi načelo trajnostnega prostorskega razvoja, tako da se nove potrebe v prostoru prvenstveno zagotavljajo s prenovo, s katero je možno na različne načine doseči kvalitetnejšo izrabo že poseljenega prostora. Pravilo daje tudi podlago za urejanje začasne rabe prostora.

K 18. členu (prepoznavnost naselij in krajine)

Pravilo prepoznavnosti naselij in krajine podrobneje definira načelo ohranjanja in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora. Prepoznavna krajina in kvalitete v grajenem okolju se določijo skozi strokovne podlage oziroma so že varovane s pravnimi režimi drugih resorjev. Pravilo usmerja ohranjanje, prenovo in širitev na omenjenih območjih, ki prepoznavnega in kvalitetnega stanja v prostoru ne sme poslabšati, ampak ga mora ohraniti ter krepiti, pri čemer člen za območja prepoznavnosti določa temeljne pvrine, ki jih je pri tem treba upoštevati.

K 19. členu (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Območja z omejitvam morajo biti deležna posebne pozornosti, saj imajo lahko posegi na omenjenih območjih daljnosežne posledice za varnosti in zdravje ljudi kot tudi za okolje. Območja z omejitvami morajo biti posebej pozorno obdelana v strokovnih podlagah. Med območja z omejitvami spadajo predvsem vodovarstvena območja, poplavna in plazovita območja, območja naravnih habitatov ter druga, kjer se morajo upoštevati pravila za zmanjševanje in preprečevanje nesreč in njihovih posledic. Skozi uporabo pravila se zagotavlja varnost in zdravje ljudi ter varuje okolje.

K 20. členu (razvoj poselitve):

Člen opredeljuje temeljno sosledje in zahteve pri usmerjanju poselitve, ki se mora nato udejanjati skozi postopke prostorskega planiranja in načrtovanja ter skozi aktivnosti in ukrepe zemljiške politike. Poselitev se primarno usmerja v ureditvena območja naselij, znotraj teh pa ima prednost notranji razvoj na način prenove in aktivacije nezadostno izkoriščenih zemljišč. Širitve naselij so dopušča za tista naselja, ki so središča, ali pa imajo potencial, da to postanejo. Usmerjanje oziroma razvoj poselitve torej sledi logiki hierarhičnih razmerij v sistemu naselij, kjer imajo prednost tista, ki ponujajo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj (ustrezna infrastruktura, družbene dejavnosti) in ki so za tak razvoj primerna z vidika udejanjanja različnih razvojnih in varstvenih politik. Vsa poselitev se ne usmerja v naselja, saj obstaja veliko dejavnosti, ki so namenjene in služijo poselitvi, a so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerna za usmerjanje vanje. Za infrastrukturo je tako ali tako značilno, da povezuje in oskrbuje naselja in poteka med njimi, izven naselij pa se načrtuje in ureja tudi posege in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr. turizem) in vire (npr. energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov). Vse te dejavnosti in ureditve se usmerja in načrtuje v t.i. drugih ureditvenih območjih. Tretja poselitvena kategorija pa je t.i. posamična poselitev. Ta je posledica tradicionalnega oziroma avtohtonega razvoja (t.i. razpršena poselitev v sedanji ureditvi) ali pa stihijskega umeščanja v prostor (t.i. razpršena gradnja). Nova tovrstna poselitev ni dopustna, saj praviloma generira konflikte v prostoru in gre praviloma v škodo drugih prostorskih sistemov (kmetijska zemljišča, narava, območja z omejitvami) ter nosi s seboj visoke stroške komunalnega opremljanja, se pa ravno zaradi načel in pravil o racionalni rab prostora dopušča njeno dopolnjevanje in zaokroževanje.

K 21. členu (notranji razvoj naselij):

Skladno s predhodnim členom je notranji razvoj naselij poglavitni mehanizem razvoja in usmerjanja poselitve. Člen določa temeljna pravila za doseganje notranjega razvoja naselja, s poudarkom na prenovi in uporabi ter aktivaciji prostih površin ter vzpostavljanju zelenega sistema s podrejeno vlogo drugih prostorskih sistemov v naselju, ki so sicer elementi odprtega prostora (kmetijska zemljišča, vodna in gozdna zemljišča).

Od četrtega do sedmega odstavka so urejene neposredno uporabljive določbe glede dopolnilne gradnje v naseljih. Dopolnilna gradnja je je gradnja na zemljiščih, ki s prostorskim aktom niso vnaprej namenjena gradnji, a je skladno z določili tega zakona dopustna kot instrument funkcionalnega in oblikovnega zaokroževanja naselij in ohranjanja ter dopolnjevanja obstoječe posamične poselitve. Z dopolnilno gradnjo se dosega izpolnjevanje prostorskih potreb obstoječih dejavnosti in bivanja ter ustrezno izkoriščanje zmogljivosti obstoječe komunalne opreme. Zakon določa pogoje, pod katerimi je možno z dopolnilno gradnjo zapolnjevati vrzeli in omogočati razvoj zlasti na robovih naselja brez poprejšnje spremembe OPN, saj se prostorska regulacija določili v postopku lokacijske preveritve, ki je namenjena ravno tovrstnemu prostorskemu razvoju in umeščanju konkretnih gradenj. Zakon na tak način omogoča neposreden prostorski razvoj naselij za sprotne potrebe, ki ne terjajo celovitega prostorskega načrtovanja, s čemer povečuje prožnost prostorskega načrtovanja in tega po eni strani razbremeni dnevnega pritiska po spremembah in dopolnitvah temeljne prostorske regulacije, po drugi strani pa prebivalstvu in gospodarstvu omogoča prostorski razvoj v prostoru, ki je praviloma že dodobra razvit in primeren za tovrstno uporabo, a to veže na ustrezne vsebinske kriterije in na postopkovno preveritev, ki vključuje temeljna varovala načrtovalskih postopkov (zlasti sodelovanje javnosti in vključevanje ključnih nosilcev urejanja prostora). Mehanizem lokacijske preveritve je podrobneje obrazložen v členih od 123 do 127, ta člen pa določa vsebinske pogoje za dopolnilno gradnjo v ureditvenem območju naselja in občini daje možnost, da pogoje zanjo podrobneje/strožje uredi v OPN.

K 22. členu (širitev ureditvenega območja naselja):

Kljub primarnemu pravilu po usmerjanju razvoja poselitve z notranjim razvojem naselja (ki skozi postopek lokacijske preveritve omogoča in vključuje tudi dopolnilno gradnjo), zakon dopušča in omogoča tudi širitev naselij. Zanj v prvem odstavku tega člena določa pogoje, v drugem odstavku pa širitev usmerja na v ta namen določeno območje. Širitev naselja namreč ne more biti stihijska in posamična, temveč organizirana, načrtovana, strokovno utemeljena in usmerjena na za to primerna zemljišča. Območje za širitev ne predstavlja neposredno zazidljivih površin, temveč gre za dolgoročno rezervo, ki se lahko aktivira etapno in skladno z dejanskimi potrebami. Območje za dolgoročni razvoj se določi v občinskem prostorskem planu, zemljišča pa se za gradnjo aktivirajo z določitvijo ustrezne namenske rabe in izvedbenih pogojev v OPN. Naselja, ki imajo potencial za širitev, pa se določi v regionalnem prostorskem planu.

Poleg vsebinskega argumenta za celostno in usmerjeno širitev naselja je ključen tudi postopkovni vidik. Območje za širitev naselja predstavlja drugačno kategorijo prostorskega razvoja kot spreminjanje namenske rabe posameznih zemljišč za individualne potrebe in kot tako ne bi smelo biti podvrženo enaki obravnavi. Določitev območja za širitev naselja mora biti predmet razmisleka, preveritve in uskladitve z nosilci urejanja na planski ravni (regionalni in občinski), na izvedbeni ravni pa nato ne sme več prihajati do usklajevanja in pogajanja za vsako zemljišče posebej, kar je sicer značilno za postopke priprave OPN, kadar so ti obravnavani s strani nosilcev urejanja prostora. Ko se območje za širitev preveri, uskladi in določi na planski ravni, preide v domeno usmerjanja poselitve, občina pa dialog glede njegove aktivacije vodi praviloma le še z Ministrstvom kot nosilcem razvoja poselitve. Predlagateljica želi s tem doseči različno obravnavo prostorskega razvoja in usmerjanja poselitve. Naselja, sploh tista večja, ki imajo svojo vlogo in pomen v omrežju naselij, so nosilci občega razvoja družbe, zato morajo ob vsej pozornosti, ki je namenjena varovanju kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč ter njihovega pomena in funkcij, imeti možnost nadzorovanega, usmerjenega in strokovno utemeljenega razvoja. Posamična poselitve in njene potrebe so naslovljene z drugačnimi regulacijskimi mehanizmi in ji zakon namenja drugačen pomen, zato je temu primerna tudi različna obravnavo v primerjavi z naselji. Sedanja ureditev takšnega razlikovanja nima oziroma je ostalo na deklaratorni ravni, zato je v zadnjih letih pri prostorskem načrtovanju bilo dano premalo poudarka na razvoj (notranji in širitveni) naselij oziroma se je ta enačil in izgubljal na račun t.i. individualnega pobudbenega urbanizma. Slednji sedaj dobiva svoj mehanizem skozi dopolnilno gradnjo in lokacijske preveritve, prostorsko planiranje in načrtovanje na ravni OPN pa se mora začeti ukvarjati predvsem z naselji.

K 23. členu (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

Pravilo o zagotavljanju zadostnih javnih površin v naselju se predvsem uporablja skupaj s pravilom o notranjem razvoju in širitvi naselja. Javne površine po tem zakonu se delijo na zelene in grajene površine in so dostopne vsem pod enakimi pogoji. S pravilom se zagotavljajo zadostne površine za preživljanje prostega časa, dosegajo se ugodni klimatski pogoji za življenjske razmere, varstvo pred hrupom, ter povezovanje naselja in urbanih struktur z zalednimi območji oziroma odprtim prostorom. Območja in velikost odprtih površin se določa skozi strokovne podlage, pri tem pa je potrebno zagotoviti ustrezno razporeditev v naselju, tako da bodo dostopne vsem. Javne površine se praviloma ne spreminjajo v druge namenske rabe prostora, temveč se ohranjajo in razvijajo glede na potrebe naselja in njegovih prebivalcev

K 24. členu (ohranjanje in dopolnjevanje posamične poselitve):

Posamična poselitev se skladno s členom o razvoju poselitve lahko dopolnjuje in zaokrožuje, nova posamična poselitev pa ni dopustna. Spričo dejstva, da se znaten del poselitve slovenskega prostora uvršča v kategorijo posamične poselitve, je zakonska ureditev tega področja izrazito pomembna, omejitev nove poselitve pa je lahko razumljena kot izrazito radikalen ukrep. A takšno pravilo glede posamične poselitve je prisotno že več generacij prostorske zakonodaje in je v celoti v skladu s trendi in politikami širšega evropskega prostora. Predvsem pa se za razliko od sedanje ureditve, ki to, kar ta zakon pojmuje kot posamično poselitev, deli na razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo, slednjo pa regulira izrazito strogo in ji ne daje praktično nobene možnosti za primeren obstoj in razvoj, s pričujočim členom omogočajo dokaj široke možnosti za nadaljnji prostorski razvoj posamične poselitve. To se še vedno strogo omejuje glede nove samostojne stanovanjske gradnje (razen ko gre za bivanjsko problematiko na kmetijskih gospodarstvih z vidika zagotavljanja njihovega obstoja), vendar pa se obstoječi poselitvi daje znatne možnosti za dopolnjevanje in zaokroževanje. Sprememba v pristopu je povezana s spoznanjem, da obstoječe posamične poselitve ter njenih funkcionalnih in oblikovnih pomanjkljivosti ni možno reševati zgolj z zakonskimi prepovedmi in omejitvami, ampak z usmerjenim in kontroliranim bodočim razvojem. Prav tako ne gre spregledati dejstva, da je intenzivno komunalno opremljanje območij posamične oziroma razpršene poselitve v preteklem obdobju (kar je bil pravzaprav osrednji tudi glavni očitak zoper takšno poselitev, saj gre za velike finančne obremenitve), privedlo do tega, da je z dopolnilno gradnjo treba na nek način te kapacitete tudi uporabiti.

Tako se za posamično poselitev dopušča prizidave in rekonstrukcije obstoječih objektov, predvsem pa se omogoča različno dopolnilno gradnjo za potrebe opravljanja dejavnosti, in to kmetijskih (ter s tem povezanih dopolnilnih), proizvodnih, storitvenih, obrtnih, turističnih in prostočasnih. Podobno kot pri dopolnilni gradnji v ureditvenih območjih naselij, se tudi tukaj daje možnost individualnih postopkov za umeščanje dopolnilnih gradenj skozi instrument lokacijske preveritve ter določa vsebinske pogoje zanjo. Ti pogoji naj zagotavljajo takšno dopolnilno gradnjo, ki tako glede dejavnosti kot z vidika umeščanja v prostor zagotavlja dejansko zaokroževanje in dopolnjevanje, a z ustreznim premislekom, potrebnim obsegom in brez negativnih posledic na podobo prostora. Upoštevati je namreč treba, da gre pri posamični poselitvi za objekte in prostorske ureditve, ki so praviloma locirani v odprtem prostoru, tam pa se je v zadnjem obdobju naredilo veliko škode z nepremišljenimi posegi, ki se v prostor ne vklaplajo in ga z vidika prostorske in obče kulture siromašijo.

Tako kot pri dopolnilni gradnji v naseljih ima tudi tukaj občina možnost, da pogoje za dopolnjevanje in zaokroževanje posamične poselitve podrobneje/strožje uredi v OPN.

K 25. členu (načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih):

Člen določa prostorske ureditve, ki se jih ne glede na načelo usmerjanja poselitve v naselja umešča izven njihovih ureditvenih območij in sicer v t.i. druga ureditvena območja. Gre za ureditve, ki so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerne za usmerjanje vanje. Tipični primeri so longitudinalna infrastruktura ter posegi in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr turizem) in vire (npr energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov).

K 26. členu (načrtovanje družbene infrastrukture)

Pravilo o načrtovanju družbene infrastrukture zagotavlja enakomerno razporeditev družbene infrastrukture v naselju, tako da je ta široko dostopna. Pod družbeno infrastrukturo se uvrščajo dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti. Pri uvrščanju posameznih dejavnosti in njihovi razmestitvi je za doseganje višje kvalitete bivanja potrebno slediti strokovnim podlagam (npr. demografska analiza, analiza razmestitve dejavnosti v naselju in druge).

K 27. členu (načrtovanje gospodarske infrastrukture)

Načrtovanje gospodarske infrastrukture se načrtuje usklajeno z ostalimi posegi v prostor, predvsem gre za usklajevanje z notranjim razvojem naselja, širitvijo naselja, razporeditvijo družbenih infrastrukture in posamične poselitve. Pri slednjih se mora za doseganje ciljev kvalitetnega razvoja poselitve in kakovostnega bivanja, vzporedno zagotavljati gospodarska infrastruktura. Načrtovanje sloni na strokovnih podlagah (prikaz obstoječe gospodarske infrastrukture in njene zmogljivosti), na podlagi katerih se ocenijo njene zmogljivosti oziroma prenova in dograditev le-te. Posebna pozornost je namenjena umeščanju gospodarske infrastrukture v odprti prostor, pri čemer se jo poskuša čim manj izpostaviti, hkrati pa kakovostno oblikovati, se usklajevati na območjih z omejitvami in uporabljati obstoječe trase ter s tem racionalno rabo prostora.

K 28. členu (določanje gradbenih parcel):

Ker zakon skupaj s Gradbenim zakonom ponovno uvaja gradbeno parcelo kot temelj izvedbene prostorske regulacije, se med temeljna pravila uvrščajo tudi določbe o določanju velikosti in oblike gradbene parcel. Gre za splošen, zakonski nivo regulacije, na podlagi katerega bodo pogoji glede gradbenih parcel za konkretna območja odločeni v OPN (ali pa bodo te določene z načrtom parcel v OPPN), temu pa bo sledil projektant pri določitvi in zarisu gradbene parcele za konkretno nameravano gradnjo.

K 29. členu (namen in vsebina državnega prostorskega reda):

Novela Zakona o prostorskem načrtovanju iz leta 2012 je uzakonila državni prostorski red, a ne kot prostorski akt, temveč kot zbirko pravil urejanja prostora, ki naj bi skozi enotno predpisovanje prostorsko-načrtovalskih vsebin poenotila in standardizirala prostorsko regulacijo, ki je razdrobljena in heterogeno urejena po posameznih občinskih prostorskih aktih. Državni prostorski red po tem zakonu nadgrajuje in razdeluje rešitve iz novele ZPNačrt na način, da ne predstavlja samo obveznih pravil, ampak vključuje tudi elemente t.i. mehke regulacije, saj so kot del prostorskega reda zdaj določene tudi splošne smernice državnih nosilcev urejanja prostora (ki so po sedanjem ureditvi urejene kot postopkovni korak in ne kot vnaprej določen del državnih pravil urejanja prostora) in pa tudi priporočila in usmeritve za pripravo prostorskih aktov ter za izvajanje drugih nalog urejanja prostora. Namen državnega prostorskega reda je vzpostavitev zbirke, ki bo predstavljala osrednjo vsebinsko regulacijo prostora, uporabljivo pri pripravi prostorskih aktov, neposredno pri dovoljevanju posegov v prostor in pri drugih nalogah urejanja prostora. Razpon od pravil do priporočil, možnost določanja vsebin za celotno državo ali pa tudi samo posamezna območja ter vgrajena možnost spreminjanja, posodabljanja in nadgrajevanja daje zbirki potrebno prožnost, centralizirana objava teh vsebin pa zagotavlja njeno praktično uporabnost.

K 30. členu (uporaba državnega prostorskega reda):

Člen določa način uporabe pravil, splošnih smernic in priporočil ter usmeritev iz državnega prostorskega reda. Pravila so namenjena uporabi tako pri pripravi prostorskih planov, prostorskih aktov in drugih splošnih dokumentov urejanja prostora, zakon pa omogoča tudi njihovo neposredno uporabo pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, kar je ključni element izvedbene standardizacije. V tem primeru morajo pravila vedno vsebovati navedbo, da so namenjena neposredni uporabi. Smernice se uporabljajo skladno s postopkovnimi določbami tega zakona, kot so predpisane v postopkih posameznih vrst prostorskih aktov, priporočila in usmeritve pa imajo naravo strokovne pomoči, mišljene predvsem za občina in upravne enote v smislu nudenja strokovne pomoči ministrstev, kot jo opredeljujejo predpisi, ki urejajo državno upravo.

K 31. členu (priprava vsebin državnega prostorskega reda):

Nosilec priprave vsebin državnega prostorskega reda je posamezno ministrstvo ali državni nosilec urejanja prostora, pri čemer zakon terja posvetovanje s strokovno javnostjo. Glede na vrsto vsebin so nato določena dodatne postopkovne zahteve. Pravila, ki so obvezujoča pri pripravi prostorskih aktov ter tudi neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se potrdijo na Komisiji, nato pa sprejmejo z vladno uredbo. Splošne smernice prav tako potrjuje ta komisija, priporočila in usmeritve pa so stvar posameznega resorja in o njih zgolj obvesti ostale deležnike, dopuščena pa je možnost njihove vključitve. Po tako določeni pripravi vsebin se te objavijo v zbirki državnega prostorskega reda in so dostopne na portalu prostorskega informacijskega sistema.

K 32. členu (komisija Vlade RS za prostorski razvoj):

Temeljna značilnost urejanja prostora je njegova usklajevalna narava, kar še posebej velja za prostorsko načrtovanje. V postopkih urejanja prostora in prostorskega načrtovanja mora priti do uskladitve številnih javnih interesov, ki temeljijo na različnih pravnih podlagah in za katere skrbijo različni organi in organizacije. Priprava končnih rešitev je tako že logistično zahteva, še bolj pa to pride do izraza v primerih, ko so interesi tako različni, da jih ni moč uskladiti zgolj z instrumenti usklajevanja in dogovarjanja, ampak mora priti do odločitve, ki poseže in preseže nastalo neuskklajenost. Organa s takšnimi pooblastili po sedanjih zakonskih ureditvi ni, številni deležniki prostora pa opozarjajo, da je to ključni problem postopkov urejanja prostora. Ob dejstvu, da so državni nosilci urejanja prostora tisti, med katerimi je največkrat moč govoriti o neuskklajenosti, in da so to praviloma ministrstva in njihovi organi v sestavi, je najbolj logična izbira za takšnega odločevalca ustrezno vladno telo. To izhaja tudi iz preteklih ureditev na tem področju (medresorska komisija v času veljavnosti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, deloma tudi prostorske konferenca po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor).

V ta namen se predlaga uzakonitev Komisije za prostorski razvoj kot organa, ki bo skrbel za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih planov in prostorskih načrtov v primeru neuskklajenih javnih interesov. Člen določa pristojnosti, sestavo in delovanje Komisije. Njen namen pa ni samo v opisanem usklajevanju in koordiniranju, temveč se Komisiji podeljuje še nekatere druge naloge, ki že na sistemski ravni (in ne torej v posameznih postopkih) terjajo poenoteno delovanje in pristop. Sestava komisije nakazuje njen pomen in vlogo, saj jo tvorijo državni sekretarji ministrstev in vodje drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora, dodani pa so tudi državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo, predstojnik organa, pristojnega za regionalni razvoj, in pa predstavnik sveta regij. Odločitve, sprejete na komisiji, bodo zato imele ustrezno politično težo, obenem pa bodo morale temeljiti tudi na strokovnih argumentih. V namen slednjega se v sestavo komisije predlaga tudi predstavnik strokovnega sveta Ministrstva, ki bo tudi samo zagotavljalo ustrezno strokovno in administrativno podporo Komisiji. Če se bodo sej (te so predvidene kot redne mesečne), udeleževale druge osebe, morajo imeti ustrezno polno pooblastilo za odločanje.

K 33. členu (nosilci urejanja prostora):

Nosilci urejanja prostora so poleg samih pripravljavcev prostorskih aktov osrednji deležniki procesov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja. Gre za organe in organizacije, ki tako na državni kot lokalni ravni na podlagi predpisov in javnih pooblastil skrbijo za različne razvojne in varstvene vidike urejanja prostora in le te udeležujejo in zastopajo v postopkih, ki se jih v ta namen udeležujejo. V njih sodelujejo s svojimi lastnimi pobudami, skozi zagotavljanje podatkov in strokovnih podlag ter skozi usmerjanje in nadzorovanje načrtovalskih in drugih procesov v prostoru. Njihova vloga ni spremljevalna, temveč so soustvarjalci prostorskega razvoja in se zato od njih terja aktivna vloga glede vseh opisanih prvin sodelovanja, ki vključuje tudi določitev rokov in posledic njihovega delovanja.

Ker so pravne podlage za tovrstno delovanje nosilcev urejanja prostora zelo raznolike, člen navaja konkretne državne nosilce urejanja prostora po resorjih, Ministrstvo pa tudi obvezuje k vodenju njihovega seznama. Za potrebe postopkov priprave DPN in DPPN člen določa, da so državni nosilci urejanja prostora vedno ministrstva, kar izhaja iz dejstva, da ta dva akta sprejme vlada, le to pa tvorijo ministri, ki morajo posledično biti aktivno vključeni in seznanjeni s postopki njihove priprave, česar v primeru, da kot nosilec nastopa organ v sestavi ali pa javni zavod iz njihovega resornega področja, ni mogoče v celoti zagotoviti.

Z naborom lokalnih nosilcev urejanja prostora se zakon ne ukvarja, saj gre za vprašanje lokalne samouprave, v postopkih priprave DPN in DPPN pa iz podobnih razlogov, kot so navedeni za sodelovanje ministrstev, terja centralizirano in enotno sodelovanje občine in ne njenih podrejenih ali pooblaščenih služb.

Nabor nosilcev, kot ga opredeljuje ta člen, je seveda generalen, medtem ko je v posamezen postopek priprave treba vključiti le tiste nosilce, ki jih načrtovane prostorske ureditve oziroma prostor, v katerem se načrtuje, dejansko zadevajo, kar je odgovornost pripravljavca prostorskega akta.

K 34. členu (Ministrstvo):

Člen opredeljuje naloge Ministrstva kot državnega nosilca urejanja prostora za področje usmerjanja poselitve in določa vsebine, za katere je v okviru te pristojnosti zadolženo. Ostale naloge Ministrstva so določene po posameznih poglavjih zakona.

K 35. členu (prostorski svet):

Čeprav je Ministrstvo osrednji resor, pristojen za prostor, nima ustrezne strokovne zaslombe v organih v sestavi ali javnih zavodih, kot je to značilno za večino drugih ministrstev, ki so nosilci urejanja prostora, kar je z vidika osrednje vloge, ki naj bi jo imelo pri zadevah urejanju prostora, dokaj nenavadno. Prostorski svet ministrstva se zato uzakonja kot strokovno posvetovalno telo, ki naj Ministrstvu in Komisiji za prostorski razvoj pomaga pri strokovnih vprašanjih. Gre lahko za povsem konkretna vprašanja, vezana na konkretne postopke in druge redne naloge, ali pa za bolj doktrinarna vprašanja glede prostorskega razvoja. Člen ureja nabor teh nalog in pa sestavo in delovanje sveta. Sestava sveta vključuje predstavnike akademske, raziskovalne, izvajalske, poklicne in nevladne sfere, pri čemer je teža dana predvsem zbornicam in akademski sferi kot nosilkam stroke. Administrativno in finančno podporo za delovanje sveta nudi Ministrstvo, svet pa je pri svojem delovanju samostojen in neodvisen.

K 36. členu (pripravljavec, pobudnik in investitor):

Člen opredeljuje tri ključne deležnike pri pripravi prostorskih aktov. Opredelitev je generalna, saj zakon za posamezne vrste prostorskih aktov določa konkretne organe in organizacije, pri čemer ti trije deležniki niti ne nastopajo pri vseh vrstah prostorskih aktov. Pobudnik in investitor sta prisotna samo pri tistih aktih, ki se začenejo na pobudo in pri katerih je posledično aktualno tudi vprašanje investitorstva. Investitorja prostorskega akta ne gre enačiti z investitorjem gradnje po zakonu, ki ureja graditev, razen v primeru DPPN, kjer je ta navezava tudi izrecno določena (ne gre pa ga enačiti z investitorjem v skladu s predpisi o javnih financah).

K 37. členu (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta):

Izdelovalec prostorskega akta je oseba, ki prostorski akt dejansko izdelava v vseh ali posameznih sestavinah. Je osrednji deležnik priprave prostorskega akta. Izdelava prostorskega akta je izrazito multidisciplinarno delo, ki mora – sploh pri generalnih prostorskih aktih, kakršen je OPN – vključevati številna znanja, prvine in izobrazbene profile. Naloga izdelave prostorskega akta se posledično praviloma izvaja v večjih skupinah strokovnjakov, od katerih vsak prevzema področja svojih ekspertiz, ključnega pomena pa je, da tako delo vodi oseba, ki je odgovorna za vse sestavne dele in celoto. Zakon zato zahteva, da pripravo prostorskega akta vodi odgovorna oseba, ki mora biti pooblaščen prostorski načrtovalec skladno s predpisi, ki urejajo pooblaščen arhitekto in inženirje. Gre za reguliran poklic, iz razlogov širšega družbenega pomena in javnega interesa. Zahteva po takem statusu se ne nanaša na ostale osebe, ki izdelujejo prostorski akt, a vsak prostorski akt mora imeti odgovornega vodjo priprave, ta pa mora biti pooblaščen prostorski načrtovalec. Ta se lahko s pripravljavcem prostorskega akta tudi posvetuje in od njega pridobi odločitev, katere strokovne profile potrebuje pri izdelavi posameznega prostorskega akta. Izdelovalec akta ne sme opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in prodajo nepremičnin, saj bi ob takem udejstvovanju lahko prihajalo do zlorab in vpliva na odločitve, ki so primarno v javnem interesu. Odločitev za sprejem akta in potrditev njegovih rešitev je seveda na pripravljavcu akta kot oblastnemu organu, a ne glede na to je po oceni predlagateljica takšna izključitev opravljanja dejavnosti potrebna.

K 38. členu (občinske službe urejanja prostora):

Organizacija, delovanje in kadrovska struktura organov lokalne samouprave je urejena s krovnimi predpisi s področja lokalne samouprave in javnih uslužbencev, vendar pa ta zakon zaradi pomena nalog urejanja prostora določa nekatere zahteve za delovanje občin na tem področju. Prva je ta, da ima občina organizirano službo za urejanje prostora. Kot alternativo lastni službi pa zakon določa sodelovanje v skupni občinski upravi na tem področju (te so, v primerjavi z nekaterimi drugimi področji dela lokalne samouprave, žal zelo redke) ali pa angažma občinskega urbanista. Za dvojne naloge po tem zakonu pa zaradi zahtevnosti, ki ju terjata, zakon izrecno zahteva angažma osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Za samo službo ali skupno občinsko upravo zakon tega pogoja ne sicer postavlja, a predlagateljica ocenjuje, da sta ti dve nalogi – ob temu, da občinam po njeni oceni dajeta pomemben vzvod oziroma orodje za urejanje prostora – zahtevni do te mere, da upravičujeta tak pogoj. Če ima občina zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista, je ta pogoj avtomatično izpolnjen, sicer pa se občine spodbuja, da bodisi v lastni, bodisi v skupni upravi zagotovijo take kadre. Kot alternativo – da ne bi prišlo do diskriminacije investitorjev v občinah, ki tovrstnih kadrov nimajo v službi ali v obliki občinskega urbanista kot stalno angažiranega strokovnjaka – zakon ponuja možnost, da se za posamične primere angažira strokovnjaka s liste izvedencev, vendar to tudi pomeni, da bo občina te izvedence plačala in je ob večjem obsegu lokacijskih preveritev ali pa odstopanj od prostorskih aktov vsekakor smiselno (kot velja sicer tudi za vse druge naloge urejanja prostora) zagotoviti trajno sodelovanje prostorskega načrtovalca znotraj služb ali z angažmajem občinskega urbanista.

K 39. členu (občinski urbanist):

Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca in opravlja občinske naloge urejanja prostora po tem zakonu, obenem pa ima vlogo svetovalca župana, ter splošnega skrbnika prostora ter razvoja v njem in njegove celostne podobe v občini. Gre za funkcijo oziroma naloge, ki so primerne tudi za občine, ki sicer imajo službo za urejanje prostora, saj gre za preseganje golega uradovanja. Ker gre za osebo, ki ni zaposlena na občini in jo ne zamejujejo predpisi, ki urejajo javne uslužbenke, člen določa tudi nezdržljivost te funkcije z nekaterimi drugimi nalogami.

K 40. členu (lista izvedencev):

Čeprav je institut izvedencev dober razdelan v zakonu, ki ureja splošni upravni postopek in je kot tak na voljo za uporabo tudi v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, zakon v tem členu specialno ureja izvedencev prostorsko-načrtovalske in gradbene stroke za potrebe tega zakona in zakona, ki ureja graditev. Člen zadolžuje Ministrstvo za vodenje liste izvedencev za potrebe postopkov, kadar bo uradna oseba potrebovala tovrstno strokovno pomoč. Pogoji so zahtevni, saj mora iti za izpričane strokovnjake. Urejen je način uvrstitve na listo in izbriša z nje. Izvedenci morajo biti pri svojem delu samostojni in neodvisni. Navedeni so primeri, v katerih se jih angažira, pri čemer je nabor teh namenov odprt, saj jih lahko upravni organ imenuje kadar koli, ko oceni, da je potrebna njihova pomoč. Podana je še posebna izključitev za izvedence, ki izvajajo naloge glede lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskih aktov. Način delovanja izvedencev v gradbenih postopkih je posebej določen še v zakonu, ki ureja graditev.

K 41. členu (nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu):

Čeprav je ravno odprtost postopkov in sodelovanje javnosti eden temeljnih postulatov urejanja prostora, so vse dosedanje zakonske ureditve na tem področju spregledale obstoj in vlogo nevladnih organizacij, ki delujejo na tem področju. Zakon v tem členu daje podlago za prepoznavo teh organizacij, tako da jim omogoča pridobitev statusa organizacije, ki deluje v javnem interesu. Člen določa pogoje za pridobitev tega statusa, organizacije pa lahko delujejo v postopkih urejanja zakona skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi.

K 42. členu (Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije):

Člen vzpostavlja zakonsko podlago, da lahko Urbanistični inštitut RS kot javni raziskovalni zavod in Geodetski inštitut Slovenije kot izvajalec javne službe za razvojne in strokovno-tehnične naloge državne geodetske službe izvajata razvojne in strokovno-tehnične naloge na področju urejanja prostora v skladu s programom dela Ministrstva, Naloge se vpiše v njen vsakoletni program dela na

predlog Ministrstva, kateremu tudi poročata o izvedbi nalog. Podobno kot pri prostorskem svetu Ministrstva gre tudi tukaj za ustvarjanje močno potrebne širše strokovne zaslombe delovanja Ministrstva, le da tukaj bolj na razvojni in tehnični ravni, medtem ko so naloge sveta bolj posvetovalne narave.

K 43. členu (izvajalci in naloge ocenjevanja):

Zakon podrobneje ne določa pogojev, kdo od cenilcev ima sposobnosti izvajanja cenitev po tem zakonu, določa le, da lahko naloge ocenjevanja po tem zakonu izvajajo pooblašteni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblašteni ocenjevalci vrednost podjetij, pooblašteni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke, sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč. Na ta način zakon ne omejuje pravice oziroma možnosti izvajanja cenitev po tem zakonu, jasno pa določa, da je treba pri cenitvah po tem zakonu uporabiti vse s tem zakonom predpisane metodologije (metodologije je treba natančno poznati). Ključna naloga cenilcev je ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugih pravic na njih, odškodnin in drugih stroškov, sodelujejo pa tudi pri razvoju metodologij ter izvajajo druge naloge, povezane z ocenjevanjem po tem zakonu.

K 44. členu (ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, in naloge ocenjevanja):

Ključna naloga ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin – t.j. Geodetske uprave RS – po tem zakonu je zagotavljati sistemsko, metodološko in podatkovno podporo operativni izvedbi ocenjevanja po tem zakonu, ki ga izvajajo cenilci. Zato Geodetska uprava RS v sodelovanju s strokovnjaki s specifičnimi znanji s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva ter drugih področij, pripravlja, vodi in vzdržuje metodologije ocenjevanja po tem zakonu. Geodetska uprava RS izvaja tudi periodične preveritve ustreznosti metodologij in modelov ocenjevanja vrednosti glede na dogajanje na trgu nepremičnin in jih (glede na potrebe) ustrezno prilagaja. Geodetska uprava RS tudi zagotavlja podatke o nepremičninah, posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin in podatke o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin investitorjem oziroma cenilcem v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnine in množično vrednotenje nepremičnin, ter opravlja druge naloge po tem zakonu.

K 45. členu (namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni strateški prostorski dokument za dolgoročno usmerjanje prostorskega razvoja države. Je krovni akt, ki daje usmeritve za prostorsko planiranje na regionalni in lokalni ravni, hkrati pa je osnova za usklajevanje sektorskih politik. Prvi takšen akt je bil sprejet leta 2004 (Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Ur. l. RS, št. 76/2004), trenutno pa poteka proces priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije do leta 2050. Strategija v veljavnih prostorskih predpisih od uveljavitve Zakona o prostorskem načrtovanju dalje ni imela izrecne pravne podlage, zaradi česar jo nov ZUREP-2 ponovno vpeljuje kot temeljni instrument usmerjanja prostorskega razvoja države. Poleg navedenega člen predvideva medresorsko usklajevanje razvojnih dokumentov države in upoštevanje razvojnih ciljev EU, pri čemer naj Strategija deluje kot usklajen nabor razvojnih ciljev države, ki bodisi z umestitvijo v Strategijo dobijo svojo ustrezno prostorsko komponento ali pa je ta prostorska komponenta sicer določena v drugih razvojnih dokumentih vendar skladna s Strategijo. Na ta način se želi preprečiti kolizijo strateških razvojnih ciljev države, ki zaradi individualne obravnave znotraj posameznega resorja pogosto pripeljejo do neizvedljivosti na operativni ravni. Gre za izpeljavo načela usklajevanja interesov na najvišji ravni državnih razvojnih dokumentov.

K 46. členu (akcijski program za izvajanje Strategije)

Opcijsko je predviden akcijski program za izvajanje Strategije, ki ga sprejme vlada z uredbo, in sicer predvidoma takrat, če njegova vsebina ni pokrita že z regionalnimi prostorskimi plani. Akcijski program je operativne narave in namenjen izvedbi Strategije v nekem srednjeročnem časovnem obdobju, in sicer s konkretnimi prioriteta, ukrepi in usmeritvami bodisi za posamezno teritorialno območje (načeloma za območje posameznega regionalnega prostorskega plana lahko pa tudi za drugo območje) bodisi za posamezne dejavnosti. Akcijski program lahko vsebuje tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, kar je sicer vsebina regionalnega prostorskega plana, vendar se lahko

uskladijo tudi na tem državnem nivoju v primeru, če regionalni prostorski plan ni sprejet ali tega ne vsebuje. Na ta način se želi zagotoviti nadomestno ukrepanje države, če se v regiji te vsebine ne bi pravočasno ali uspešno uskladile in bi zaradi tega lahko zastale določene državne investicije.

K 47. členu (izhodišča za pripravo Strategije)

Pred pripravo osnutka Strategije je predvidena priprava izhodišč, in sicer na podlagi spremljanja stanja prostora, njegove analize in ocene razvojnih potreb. Proces priprave izhodišč poteka v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, torej transparentno, s sodelovanjem strokovne in splošne javnosti in nasploh z vključevanjem vseh deležnikov urejanja prostora. Že sama priprava izhodišč tako terjaja usklajevanje, sodelovanje in upoštevanje predlogov in pripomb deležnikov, s čimer naj bi se zagotovila dobra osnova za pripravo osnutka Strategije. Izhodišča obravnava in potrди Komisija za prostorski razvoj, ki kot nadresorski organ skrbi za medsebojno kompatibilnost razvojnih ciljev države.

K 48. členu (priprava in sprejem Strategije)

Postopek priprave Strategije vsebuje temeljne postopkovne korake, ki se od pripravljanih izhodišč preko osnutka pripeljejo do predloga Strategije in njenega sprejema v Državnem zboru RS. Pri tem koraki priprave Strategije niso natančno postopkovno normirani, saj bi takšen proces zaviral fleksibilnost priprave in odzivnost na aktualne razvojne potrebe v družbi. Tudi za druge razvojne dokumente države proces priprave takšnih dokumentov ni izrecno normiran, vsebuje le nekaj načelnih določb, kot je razvidno iz Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna. Bistveno za proces priprave Strategije je sodelovanje med deležniki urejanja prostora, kamor je vključena tudi javnost, ter skrb za usklajenost razvojnih ciljev glede na druge razvojne dokumente v državi. V proces je vključena tudi Komisija za prostorski razvoj, ki obravnava in potrди predlog Strategije, ki jo sicer sprejeme Državni zbor RS.

K 49. členu (namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)

ZUREP-2 vpeljuje prostorsko planiranje kot nov instrument urejanja prostora, s katerim se v kontinuiranem procesu ob ocenjevanju stanja in trendov prostorskega razvoja in družbeno-gospodarskih ter okoljskih pogojev v širšem prostoru Evropske unije opredeljujejo prihodnji prostorski razvoj države, regij in občin. Razvojno planiranje se udejanja skozi prostorske plane. Prostorski plani v širšem pomenu so trije: Strategija prostorskega razvoja Slovenije, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan. Ker je Strategija državnega pomena in ker v njej še ni operativnih odločitev, kot so sicer predvidene za proces prostorskega planiranja, je urejena v samostojnem poglavju.

Prostorski plan na ravni regije je regionalni prostorski plan, ki je pripravljen na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, razvojnih dokumentov drugih državnih resorjev, ter razvojnih ciljev EU. Gre za strateški srednjeročen dokument prostorskega razvoja regije. Pripravlja se za območje razvojne regije v skladu s predpisi s področja skladnega regionalnega razvoja. Ker v Sloveniji kljub ustavni podlagi ni vzpostavljen pokrajinski ali regijski nivo lokalne samouprave, se je ZUREP-2 v izogib ustvarjanju novih upravnih teles naslonil na že vzpostavljen sistem razvojnih regij in njihovih institucionalnih teles. Regionalni prostorski plan vsebuje pet vrst vsebin, ki jih urejajo posamezni odstavki tega člena.

Drugi odstavek določa uskladitev in določitev vsebin, ki se nanašajo na razvoj regije. Regionalni prostorski plan naj bi tako določil cilje in prioritete prostorskega razvoja, naselja v omrežju naselij, ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo, zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture, prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo, zeleni sistem regije, znotraj katerega se lahko izdelajo krajinske zasnove za posamezna območja, ter povezave s sosednjimi območji. Vsebina tega odstavka se deloma prilagaja bistvenim razvojnim priložnostim v regiji, pri čemer je potrebno oceniti, katere vsebine so pomembne za regijski nivo in katere lahko ostanejo na nivoju posameznih občin.

Tretji odstavek določa uskladitev in določitev zasnov določenih prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se zaradi svoje lege ali učinka segajo na območje več občin in se morajo obravnavati in uskladiti v tem aktu, pri čemer je nato izvedba prepuščena posameznim instrumentom prostorskega načrtovanja (torej OPN ali OPPN, ki ga lahko sprejme tudi več občin skupaj). Pri tem gre za prostorske

ureditve, ki so bile tekom zadnjih let prepoznane kot potencialen problem v prostoru zaradi individualne obravnave znotraj posamezne občine, pri čemer se niso upoštevali gravitacijski vplivi sosednjih občin in njihove razvojne potrebe. Industrijske cone so se tako primeroma načrtovale v vsaki občini posebej brez iskanja skupnih pozitivnih učinkov na širšem območju. Z obravnavo teh vsebin v okviru regionalnega prostorskega plana se želi zagotoviti boljšo strateško odločitev glede planiranja takšne prostorske ureditve za vse občine v razvojni regiji, tako glede odločitve, kakšne so razvojne potrebe, kot tudi glede primerne lokacije. Sodelovanje več občin na strateški ravni naj bi tako doprineslo k temu, da se občine med seboj dogovorijo o prednostih in slabostih umestitve takšne prostorske ureditve na določeno lokacijo ter medsebojnih pravicah in obveznostih občin, ki iz tega sledijo. Poleg tega naj bi se preprečila neracionalna raba prostora v zvezi z umeščanjem takšnih prostorskih ureditev ter njihovo morebitno kopičenje. Člen predpisuje, da se uskladijo in določijo zasnove takšnih prostorskih ureditev, pri čemer je mišljen strateški premislek o tem, kakšne so potrebe in interesi, kako velika ali zmogljiva prostorska ureditev je potrebna, da se dosežejo zastavljeni cilji, ter kje predvidoma naj bi se prostorska ureditev umestila. Regionalni prostorski plan naj bo tako mesto, kjer se sprejme strateška odločitev o tem, kakšno prostorsko ureditev rabimo, kakšne so njene variante, ter izbere najustreznejšo rešitev za vse sodelujoče občine.

Četrty odstavek omogoča občinam, da v vsebino regionalnega prostorskega plana vključijo tudi druge zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki sicer niso obvezen predmet regionalnega prostorskega plana, če se s tem strinjajo preostale občine v razvojni regiji. Dolgoročno gledano se namreč želi doseči, da bi manjše občine vsebino svojih strateških prostorskih planov (oziroma strateškega dela OPN) vključile na regijski nivo in bi se na ravni občine ukvarjale zgolj z izvedbenim prostorskim načrtovanjem, s čimer bi se nedvomno zmanjšali stroški priprave takšnih aktov in omogočil bolj celovit pregled nad urejanjem prostora.

V petem odstavku je vzpostavljena podlaga za strateške odločitve o prostorskih ureditvah državnega pomena, ki naj bodo usklajene tako med posameznimi resorji kot tudi z občinami, ki jih zadeva. Država na ta način odpira možnost usklajevanja na ravni razvojne regije in omogoča večjo transparentnost odločitev. Dejansko se s tem nadomešča fazo prejšnje pobude za pripravo DPN, lahko pa tudi študije variant in izbora najustreznejše variante, če je bil plan pripravljen s takšno natančnostjo in na način, sicer predviden za postopek DPN. Tako zakon postavlja kot pravilo, da se zasnove prostorskih ureditev državnega pomena obravnavajo že na ravni regionalnega prostorskega plana, vseeno pa pušča odprto možnost, da se postopek še vedno lahko začne bodisi s pobudo ali s kasnejšo fazo postopka, če je bilo nekaj vsebine vseeno obravnavane na ravni regionalnega prostorskega plana. Omenjena vsebina je bila v zakon vpeljana iz razloga, ker dosedanji sistem ni vzpostavljala druge podlage za začetek postopka DPN kot pobudo, pri čemer je bilo prepoznano pomanjkanje tehtnega in medresorsko skladnega premisleka o tem, kakšne državne ureditve naj se sploh načrtujejo in kako so le-te skladne s preostalimi razvojnimi ali varstvenimi cilji države. Nadaljevanje postopka v zvezi z umeščanjem prostorskih ureditev državnega pomena je urejeno v poglavju o DPN in v poglavju o celovitem umeščanju.

Šesti odstavek bolj natančno opredeli vsebino regionalnega prostorskega plana, ki naj poda tudi usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske infrastrukture. Gre za dopolnitev vsebin, ki so sicer naštetje že v preostalih odstavkih tega člena, saj lahko poleg odločitev vsebujejo tudi usmeritve za nadaljnjo občinsko planiranje in prostorsko načrtovanje.

K 50. členu (razmerje z regionalnim razvojnim programom)

Zaradi preprečevanja podvajanja razvojnih dokumentov in zagotavljanja njihove medsebojne skladnosti člen opredeljuje povezavo med regionalnim prostorskim planom po tem zakonu in regionalnim razvojnim programom (po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja). Oba dokumenta sta namreč regijska in imata programsko naravo, zaradi česar bi bilo smiselno, da nastajata sočasno in vsebinsko skladno. Pri tem je regionalen prostorski plan primarni vir za odločitve o prostorskem razvoju in naj vsebinsko napolni regionalni razvojni program s prostorskimi sestavinami. Poleg tega je regionalni prostorski plan tudi strateški premislek o prostorskem razvoju regije, ki presega eno programsko obdobje, za katerega se sicer pripravlja regionalni razvojni program.

K 51. členu (pripravljavec regionalnega prostorskega plana)

Ob pomanjkanju vmesne administrativne ravni med državo in občinami je bil izbran nivo razvojnih regij po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega kot primeren nivo, na katerem se lahko pripravlja regionalen prostorski plan. Ker pa institucionalna raven razvojnih regij ni povsem ustrezna za opravljanje nalog prostorskega planiranja (npr. večje število regionalnih razvojnih agencij v eni razvojni regiji, odsotnost regionalnih razvojnih agencij v določeni regiji, odsotnost primernih strokovnjakov pri regionalni razvojni agenciji), člen opredeljuje postopek izbora pripravljavca regionalnega prostorskega plana. Pripravljavec se tako izbere na podlagi javnega razpisa Ministrstva za eno programsko obdobje, pri čemer je lahko izbrana zgolj pravna oseba, ki je v večinski javni lasti in ima na razpolago interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki so predmet regionalnega prostorskega plana. Pri tem je bilo zamišljeno, da se bodo sčasoma ustanovili občinski ali medobčinski javni zavodi, ki bodo opravljali naloge na področju urejanja prostora (med drugim tudi prostorskega planiranja) in bi lahko nastopali kot pripravljavec regionalnega prostorskega plana. Zaradi želje po čim hitrejši uveljavitvi regionalnih prostorskih planov pa je predvidena tudi možnost, da plan pripravljajo tudi druge pravne osebe v javni lasti, ki izpolnjujejo pogoje za regionalno razvojno agencijo, in zaposlujejo ali kako drugače sodelujejo z interdisciplinarno skupino strokovnjakov, ki so sposobni obdelati vsebino plana. Pripravljavca tako izbere Ministrstvo za celotno območje vsake razvojne regije v državi, da je na ta način zagotovljena pokritost celotnega teritorija RS. Naloga pripravljavca je vodenje postopka priprave regionalnega prostorskega plana in skrb za usklajevanje interesov med državnimi resorji, med državo in občinami, ter med občinami na območju razvojne regije med seboj in v postopek vključevati javnost. Njegova vloga je tako predvsem koordinacijsko-usklajevalna. Gre za podobno vlogo, kot jo regionalne razvojne agencije že danes izvajajo pri pripravi regionalnih razvojnih programov, ki pa mora biti primerno nadgrajena npr. z znanji s področja prostorskega načrtovanja, varstva okolja in ohranjanja narave, gospodarskih javnih služb, ekonomije, socialnih zadev in drugih relevantnih področij. Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag lahko pripravljavec sodeluje z zunanjimi strokovnjaki s posameznih relevantnih področij, pri čemer kot okvir za njihovo določanje lahko šteje 38. člen tega zakona, ki opredeljuje sodelovanje strokovnjakov pri pripravi prostorskih aktov. Nabor sodelujočih je odprt in prepuščen pripravljavcu, Ministrstvo pa lahko seveda v okviru razpisa za pripravljavca določi bolj podrobne zahteve v zvezi z vključenostjo posameznih strokovnjakov v skupino.

K 52. členu (priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana)

Začetek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran z namenom, da država, njeni resorji, občine in pripravljavec sami poiščejo primerne metode za doseg dogovora o okviru vsebini in postopku priprave regionalnega prostorskega plana. Zaradi različnih interesov bi namreč predpisovanje natančnega postopka pomenilo nefleksibilnost sistema, daljše postopke in nepotrebno administrativno oviro. Zakon zato predvideva, da se postopek priprave začne z dogovorom, ki se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Postopek priprave regionalnega prostorskega plana poteka transparentno, odprto, vključujoč vse deležnike urejanja prostora, pri čemer je poudarjena sodelovalna vloga javnosti. Način sodelovanja z javnostjo ni zamejen, predvidene pa so javne objave v prostorskem informacijskem sistemu v vseh večjih fazah priprave, podaja predlogov in pripomb najmanj v 30-dneh na razgrnjeno gradivo, delavnice in posvetovanja, ter ustrezna obravnava predlogov in pripomb javnosti. Glede na vsebino bo pripravljavec dolžan skrbeti za primerno vključevanje javnosti in ostalih deležnikov v postopek, pri čemer mu za vodilo še vedno lahko služi postopek sprejema OPN. Ker gre za strateški razvojni dokument, bo tekom postopka priprave verjetno tekkel tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja ter predpisi s področja ohranjanja narave, če bo vključena tudi presoja sprejemljivosti plana.

K 53. členu (nadomestno ukrepanje države):

Člen določa nadomestno ukrepanje države, če ne pride do sprejema regionalnega prostorskega plana v roku iz 310. člena tega zakona, ter stroške in pravno naravo takega ukrepanja.

K 54. členu (namen in vsebina občinskega prostorskega plana):

Občinski prostorski plan je strateški dokument, ki opredeljuje prostorski razvoj občine. Dejansko povzema današnje vsebino strateškega dela OPN, s čimer zakon ponovno vpeljuje ločitev med strateškim in izvedbenim delom občinskega prostorskega dokumenta. S tem je izpeljano vodilo eno od glavnih vodil novega zakona, da se sedanji OPN razbremenijo vsebin, kar je bilo po eni strani izvedeno z ločitvijo strateškega dela v samostojen dokument in z možnostjo vključevanja vsebin

občinskega prostorskega plana v hierarhično višji regionalni prostorski plan, pri čemer občinski prostorski plan kot samostojen dokument ni obvezen za vse občine, ampak samo za mestne občine, ki so kot take določene v skladu z zakonom o lokalni samoupravi. V občinskem prostorskem planu občina uskladi in določi cilje in prioritete prostorskega razvoja, naselja v omrežju naselij, njihovo vlogo v sistemu poselitve in okvirna območja za dolgoročno širitev naselij (ki se na parcelo natančno nato določijo v OPN) ter zasnovo omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Poleg tega vsebuje tudi urbanistično zasnovo, ki se izdelava za večja naselja do nivoja lokalnih središč v skladu s 55. členom tega zakona, ter krajinsko zasnovo za krajinsko pomembna območja, v kolikor ni bila izdelava že na ravni regionalnega prostorskega plana. Kaj je vsebina krajinske zasnove je opredeljeno v 56. členu tega zakona. Občinski prostorski plan vsebuje tudi usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena, podobno kot to določa 49. člen, ki opredeljuje vsebino regionalnega prostorskega plana. Usmeritve so seveda namenjene prostorskemu načrtovanju občine, torej pri pripravi OPN, OPPN ter za lokacijske preveritve. Tretji odstavek tega člena izrecno opredeljuje, da občinski prostorski plan ne sme biti v nasprotju z regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije glede usklajenih zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki so sicer opredeljene kot obvezna vsebina regionalnega prostorskega plana v tretjem odstavku 49. člena tega zakona. Na ta način se npr. dogovor o večjih industrijskih conah mora zgoditi na ravni regionalnega prostorskega plana, torej vključujoč vse občine v razvojni regiji, ki so zavezane sprejeto odločitev spoštovati pri svojem prostorskem načrtovanju.

K 55. členu (urbanistična zasnova):

Za večja naselja do nivoja središč lokalnega pomena, kot so opredeljena z vsakokrat veljavno strategijo prostorskega razvoja Slovenije, se pripravi urbanistična zasnova kot sestavni del občinskega prostorskega plana. Urbanistična zasnova je namenjena strateškemu usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja teh naselij, pri čemer se bo za mesta na ta način seveda podrobneje določil urbani razvoj. Priprava urbanistične zasnove za druga manjša naselja ni zapovedana, saj se v primeru, da se zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta nasprotujočih dejavnosti to izkaže za potrebno, urbanistična zasnova lahko priprave tudi zanje. Urbanistična zasnova na podlagi analize in spremljanja stanja prostora opredeli zlasti razvojni koncept naselja, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja, zasnovo infrastrukturnih sistemov, zasnovo javnih površin, določi usmeritve za oblikovanje prostorskih urbanističnih in izvedbenih pogojev, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter program ukrepov za njeno izvajanje. Urbanistična zasnova pri tem ne določa ureditvenega območja naselja, ker gre za dolgoročen strateški dokument, ki sicer na podlagi analize stanja obstoječega naselja verjetno prepoznava zasnovo ureditvenega območja naselja in potencialna območja za dolgoročno širitev, vendar ne gre za določanje na parcelo natančno temveč za določanje nekih večjih funkcionalnih enot. Meja ureditvenega območja naselja in območja za dolgoročni razvoj naselja bo na parcelo natančno določena v OPN. Podrobnejša vsebina urbanistične zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda.

K 56. členu (krajinska zasnova):

Krajinska zasnova je sestavni del bodisi regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana. Namenjena je usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja na posameznih območjih v odprtem prostoru, na katerih se načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave ali prepoznavne značilnosti prostora in kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora. Krajinska zasnova se tako ne dela za celoten odprt prostor, kakor se je delala v preteklosti, ampak za manjša območja izven ureditvenih območij naselij, kjer gre za neke kompleksne prostorske ureditve, ki se morajo premišljeno planirati in načrtovati v prostoru. Pri tem ni nujno, da gre npr. za varovana območja narave, ki že imajo lahko neke upravljavske načrte po sektorskih predpisih. Krajinska zasnova za območje opredeli zlasti razvojni koncept območja, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru, zasnovo javnih površin, usmeritve za urbanistično, krajinsko in krajinsko oblikovanje, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami in program ukrepov za izvajanje. Elementi krajinske zasnove so tako v širšem okviru podobni elementom urbanistične zasnove. Podrobnejša vsebina krajinske zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda.

K 57. členu (pripravljaec in izdelovalec občinskega prostorskega plana):

Za pripravo občinskega prostorskega plana skrbi občina in njena občinska služba za urejanje prostora ali morebitni javni zavod, ki se ustanovi za področje urejanje prostora. Za samo izdelavo občinskega prostorskega plana in njenih sestavin ali strokovnih podlag pa občina lahko pooblasti zunanje strokovnjake, pri čemer zagotovi interdisciplinarno skupino strokovnjakov kot je to predvideno tudi pri izdelavi regionalnega prostorskega plana.

K 58. členu (priprava in sprejem občinskega prostorskega plana):

Postopek priprave občinskega prostorskega plana podobno kot postopek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran. Gre za strateški razvojni dokument, katerega priprava naj bo fleksibilna, prilagojena interesom občine, vendar mora zagotavljati izpeljavo temeljnih načel tega zakona po sodelovanju javnosti, transparentnosti postopka in sodelovanju ter usklajevanju med deležniki urejanja prostora. Tako kot za druge razvojne dokumente in prostorske akte je predvideno, da se najprej opravi analiza stanja in pripravi izhodišča, ki jih sprejme župan občine s sklepom o pripravi občinskega prostorskega plana. Postopek nato izpelje občina z vključevanjem javnosti in drugih deležnikov urejanja prostora preko javnih objav, javne razgrnitve gradiv, vsaj 30-dnevnega roka za podajo predlogov in pripomb na osnutek ter ustrezno opredelitvijo do pripomb. Predviden način sodelovanja z javnostjo je minimalna osnova, občina pa naj sama izpelje postopek tako, da bo prišla do legitimnih odločitev. Vsekakor se pri tem lahko nasloni na postopek priprave OPN. Člen predvideva, da pred sprejemom na občinskem svetu občinski prostorski plan potrdi Komisija za prostorski razvoj Vlade RS. Javne objave v postopku priprave regionalnega prostorskega plana se opravljajo predvsem preko prostorskega informacijskega sistema.

K 59. členu (namen prostorskih aktov):

Člen podaja generalno opredelitev prostorskih aktov. Ti so splošni pravni akti, s katerimi se načrtujejo prostorske ureditve, določa namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Prostorski akti so podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj in drugih upravnih aktov po Gradbenem zakonu, in podlaga za izvajanje vseh posegov v prostor, ki dovoljenja ne terjajo. Pri posameznih prostorskih aktih je določeno, kdaj nimajo te narave (npr OPN, kadar je potrebno pripraviti še OPPN ali pa izvesti lokacijsko preveritev).

K 60. členu (vrste in medsebojna razmerja prostorskih aktov ter razmerja do prostorskega plana regije in prostorskega plana občine):

Člen našteva prostorske akte po tem zakonu in ureja razmerja med njimi ter med njimi in prostorskimi plani, izhajajoč iz hierarhije po ravneh urejanja prostora (državno – regionalno – občinsko) znotraj teh ravni pa po načelu splošnosti in posebnosti, pri čemer pa ne gre za derogacijska pravila, kot jih določajo pravila pravne interpretacije (specialni predpisi razveljavljajo splošne), temveč za razmerja komplementarnosti in substitutivnosti. Tako npr. na območju, ki ga ureja OPPN, ta ne velja skupaj (torej komplementarno) z OPN, ampak je OPPN edini akt, ki pokriva to območje, vendar pa mora biti v svojih vsebinah skladen z odločitvami in usmeritvami OPN (ne more npr. spreminjati namenske rabe prostora ali usmeritev, ki jih za pripravo OPPN določa OPN, razen v določenih primerih, kjer in kadar to dopušča zakon). Odlok o urejanju podobe naselij in krajine pa na svojem območju urejanja ne nadomešča OPN, tako kot to stori OPPN, temveč velja skupaj z njim, saj naslavlja druge vidike urejanja prostora kot OPN. Enako velja za DPN in DPPN, ki ne smeta zanemariti dogovorjenih zasnov, kot izhajajo iz same Strategije ali regionalnega prostorskega plana.

K 61. členu (prostorske ureditve):

Podrobnejša določitev posameznih vrst prostorskih ureditev je pomembna zaradi razmejitve državne, in lokalne pristojnosti na področju urejanja prostora. Prostorske ureditve se delijo glede na to, kdo je pripravljavec prostorskega akta, s katerimi se te ureditve načrtujejo: prostorske ureditve državnega pomena se načrtujejo z DPN in celovito umeščajo z DPPN, prostorske ureditve lokalnega pomena pa se načrtujejo z OPN in OPPN.

Prostorska ureditev državnega pomena mora izpolnjevati vsaj dva od naslednjih treh pogojev:

- pomembnost za prostorski razvoj Republike Slovenije: da gre ureditve, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti ob upoštevanju ciljev prostorskega načrtovanja pomembne za prostorski razvoj države;
- določenost v zakonu: da je s posebnim zakonom predpisano, da se zanje izdeluje državni prostorski načrt;
- kompleksnost ureditve: da gre za kompleksno prostorsko ureditev, ki je po dejanskem obsegu in vplivih taka pomembna, da jo je potrebno urediti na državnem nivoju, saj bi bila sicer lahko ogrožena njena izvedljivost.

Ta merila so dokaj splošna in zajemajo velika število različnih prostorskih ureditev, ne glede na to pa je bil na njihovi podlagi in podlagi dodatnih podrobnejših meril izdelan nabor prostorskih ureditev, ki ustreza vsaj dvema od naštetih treh meril. Tem kriterijem tako zadostijo prostorske ureditve s področij: cestne in železniške infrastrukture, infrastrukture zračnega, pomorskega in rečnega prometa, mejnih prehodov, prometnih terminalov, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo ter z zemeljskim plinom in nafto, jedrskih objektov, varstva okolja, vodne infrastrukture, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter tudi prostorske ureditve na območju vodnega zemljišča morja, zavarovanih območjih ohranjanja narave in zavarovanih območjih kulturnih spomenikov.

Načrtovanje vseh ostalih prostorskih ureditev je v pristojnosti lokalnih skupnosti – občin, in sicer pod določenimi pogoji, določenimi v 89. členu tega zakona, tudi tistih, ki so primarno določene kot prostorske ureditve državnega pomena, saj je lahko, če jih je treba načrtovati v tesnem sodelovanju z lokalnimi prostorskimi ureditvami, to tudi primerneje. Take prostorske ureditve se imenujejo prostorske ureditve skupnega (državnega in lokalnega) pomena.

K 62. členu (izhodišča za pripravo prostorskih aktov):

Člen ima predvsem pojasnjevalno oziroma metodološko naravo, saj pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta napotuje na ustrezno spremljanje stanja in potreb v prostoru ter pravočasno odzivanje nanje. Praksa kaže, da se postopki priprave prostorskih aktov formalno začnejo ne da bi pripravljavec kvalitetno in realno ocenil stanje in potrebe v prostoru, kar privede do težav kasneje v postopku in v zastranitvi nameravanih sprememb v druge vsebine. Jasno identificirani problemi ter nedvoumno opredeljeni cilji priprave ali sprememb prostorskega akta se zagotovo odražajo v boljših vsebinskih rešitvah in bolj tekočemu postopku.

K 63. členu (vsebinske rešitve prostorskega akta):

Člen pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta pri določanju vsebin prostorskega akta, torej izvedbenih elementov prostorske regulacije, napotuje na uporabo državnih pravil urejanja prostora, nadrejenih prostorskih aktov, pravila in standardov stroke ter ustreznih strokovnih podlag. Člen generalno naslavlja tudi problematiko pogosto preveč podrobno določene izvedbene regulacije v prostorskih aktih. Ta pogosto presega namen prostorskega načrtovanja, ki je v določanju take rabe prostora, da je zadoščeno javnemu interesu na vseh področjih, ki se udeležujejo skozi prostorske akte, in se spušča že na raven, ki je namenjena projektiranju in izvedbi objektov, s čimer posega v delovanje in stroko arhitekturnega oblikovanja ter gradbenega inženirstva, ne da bi za to obstajal izpričan javni interes (pri čemer se slednji, le da v drugih segmentih, ravno tako udeležujejo skozi projektiranje in gradnjo).

K 64. členu (oblika prostorskih aktov):

Prostorski akti imajo skoraj vedno tekstualni in grafični del. V predlaganem sistemu prostorskih aktov bi le odloki o urejanju podobe naselij in krajine lahko imeli zgolj tekstualni del, a ne nujno. Za razliko od prejšnjih zakonskih ureditev ta zakon izrecno napotuje na čim večjo možno uporabo grafičnega načina, saj je ta praviloma bolj nedvoumen in bolje ponazarja in določa prostorsko regulacijo. Izdelava prostorskih aktov je digitalna, arhiviranje in vpogled vanje pa se še vnaprej zahteva tudi v analogni obliki.

K 65. členu (obvezne priloge prostorskega akta):

Obvezne priloge prostorskega akta niso njegov sestavni del in jih ne gre zamenjevati s prilogami, ki jih lahko sam akt določi kot njegov sestavni del in ki imajo normativno naravo. Gre za spremljajočo dokumentacijo k pripravi prostorskega akta oziroma za dokumentacijo, ki predstavlja njegovo vsebinsko podlago. Kot take se skladno z določbami o hrambi prostorskih aktov tudi hranijo skupaj z njim in je ves čas veljavnosti akta možen vpogled vanje. V primerjavi z obstoječo ureditvijo je novost predvsem bolj elaboriran povzetek za javnost, ki ga določa drugi odstavek.

K 66. členu (elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov):

Za pripravo prostorskega akta se določa uporaba informacijskih tehnologij in storitev prostorskega informacijskega sistema. Objava in izmenjava gradiv med nosilci urejanja prostora ter tudi sodelovanje drugih deležnikov poteka elektronsko. Do neke mere se gradiva na tak način izmenjujejo že danes, prostorski informacijski sistem pa bo omogočal celovito vodenje e-procesov in s tem povezanih storitev (t.i. e-plan). Zakon sicer vsebuje tudi prehodno določbo, ki ureja elektronsko objavo gradiv do polne vzpostavitve in delovanja prostorskega informacijskega sistema.

K 67. členu (sprejem in objava prostorskega akta):

Prostorski akti se morajo kot splošni akti skladno z ustavo objaviti v uradnem glasilu, saj je to pogoj za njihovo uveljavitev in učinkovanje. Pri tem nastane težava zaradi njihovih grafičnih delov, ki se zaradi tehničnih omejitev tiskanih (in elektronskih) uradnih glasil doslej nikoli niso objavljali. Z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema se tako ponuja možnost, da se to pomanjkljivost ustrezno razreši in se grafične dele objavlja v njem. Tak pristop pa omogoča tudi drugačen splošen pristop k objavi aktov. Ti so praviloma (vsaj v primeru OPN) zelo obsežni, kar pomeni, da je objava draga, občine pa jih posledično raje kot v Uradnem listu RS objavljajo v lokalnih glasilih. Prostorski informacijski sistem omogoča, da se akt v celoti, torej s tekstualnim in grafičnim delom, objavi v PIS, kjer je na voljo za seznanitev in nadaljnjo uporabo (recimo uporaba posameznih grafičnih prikazov), kar pomeni, da se v uradnem glasilu (bodisi državnem, bodisi občinskih) objavi samo še t.i. razglas o objavi akta v prostorskem informacijskem sistemu. Ta razglas mora poleg samega dejstva, da je akt objavljen in kje je na voljo (uradna glasila, ki so objavljena spletno, bodo v tem primeru vsebovala že aktivno povezavo na ustrezno spletno mesto v prostorskem informacijskem sistemu), vsebovati tudi popis vsebin in prilog, prehodne določbe, uveljavitveni rok in seznam prostorskih aktov, ki jih razveljavlja.

K 68. členu (hramba prostorskega akta):

Prostorski akti se hranijo v analogni in digitalni obliki, enako velja za njihove obvezne priloge. Analogno se hranijo na sedežu pripravljavca, digitalno pa pri pripravljavcu in v prostorskem informacijskem sistemu. Slednja verzija se tudi šteje kot avtentična in je relevantna v primeru neskladnosti med različnimi verzijami.

K 69. členu (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega akta):

Z vidika izhodišč za pripravo prostorskega akta, načina priprave njegovih vsebin, sodelovanja deležnikov in glede vseh drugih vidikov ni razlik med postopkom priprave in izvirnega akta, zato zakon določa, da je postopek priprave izvirnega akta in njegovih sprememb enak, razen kjer obstajajo utemeljene razlike in zakon posledično določa drugačno obravnavo.

K 70. členu (osebni in tajni podatki):

Člen daje pooblastilo za objavo osebnih podatkov v postopkih priprave prostorskih aktov. Sodelovanje javnosti in zavzemanje stališč do njenih pripomb namreč terja oziroma je bistveno olajšano z uporabo osebnih podatkov, seveda na podlagi pristanka. V zvezi z podatki, ki terjajo določeno stopnjo varovanja, je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo takšne podatke. Člen se smiselno dopolnjuje tudi z določbami 299. člena tega zakona o uporabi osebnih in tajnih podatkov v prostorskem informacijskem sistemu

K 71. členu (nadomestno ukrepanje države):

Priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov je izvirna pristojnost občine, vendar pa zakon omogoča nadomestno ukrepanje države, če bi zaradi opustitve delovanja občine lahko prišlo do škodljivih posledic. Do prevzema pristojnosti ne pride avtomatično, ampak mora Ministrstvo najprej pozvati občino k aktivnem delovanju, šele nato pa lahko ob nadaljnji pasivnosti in neodzivnosti občine pride do nadomestnega ukrepanja države. tako sprejet akt se vseeno šteje za ustrezen občinski prostorski akt.

K 72. členu (sodno varstvo zoper prostorske akte in druge akte prostorskega načrtovanja):

Člen ureja sodno varstvo zoper izvedbene prostorske akte in kot novost vzpostavlja možnost sodnega varstva zoper tiste prostorske akte, ki so hkrati splošni pravni akti ter s tem odpravlja eno od večjih pomanjkljivosti veljavne ureditve. Posamezniki (fizične in pravne osebe) tako imajo neposredno na podlagi tega zakona možnost vložiti upravnega spora zoper sprejet in objavljen prostorski akt, če ta zadeva njihove osebne interese in koristi. Rok za vložitev tožbe začne teči v skladu zakonom o upravnem sporu (30 dni od objave splošnega akta oz. 30 dni od vročitve posamičnega upravnega akta, s katerim je končan postopek). Možnost vložiti upravnega spora zoper DPN, OPN in OPPN iz razloga varstva interesov posameznika je sicer posredno že obstajala, saj zakon o upravnem sporu predvideva, da v kolikor splošen pravni akt ureja posamična razmerja, se glede tega lahko sproži upravni spor. Kljub navedenemu je sedaj to izrecno predvideno v zakonu.

Kot popolno novost pa zakon vpeljuje možnost vložiti tožbo s strani nevladnih organizacij zaradi kršitve zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora ali varstva okolja, pri čemer Upravno sodišče RS odloča o zakonitosti izvedbenega prostorskega akta. Nevladne organizacije, ki so pridobile bodisi status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora po tem zakonu ali status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja v skladu z zakonom o varstvu okolja, lahko pod pogojem aktivnega statusa in predhodnega sodelovanja v postopku priprave prostorskega akta zastopajo javni interes na področju urejanja prostora in varstva okolja in ne zgolj svoj osebni interes. V tem pogledu so izenačene s položajem državnega pravobranilca, ki lahko že po samem zakonu o upravnem sporu vložijo upravni spor iz razloga varstva javnih interesov. Trenutno veljavna zakonodaja je nevladnim organizacijam sicer dopuščala možnost izpodbijanja takšnih prostorskih aktov kot splošnih pravnih aktov na Ustavnem sodišču RS, kar pa se je v praksi izkazalo za neprimerno, saj nevladne organizacije pogosto niso uspele izkazati pravnega interesa kot svojega osebnega interesa za vložitev pobude za presojo ustavnosti in zakonitosti, zaradi česar njihova pobuda ni prišla v vsebinsko obravnavo. Zakon želi izboljšati sistem sodnega varstva nad prostorskimi akti v skladu s temeljnimi načeli urejanja prostora in omogočiti presojo zakonitosti prostorskih aktov tudi na Upravnem sodišču RS. V danem primeru je glede na izvirne pristojnosti občine in države potrebno izrecno izključiti, da bi Upravno sodišče lahko samo spremenilo izpodbijan prostorski akt, zaradi česar je v petem odstavku v teh primerih izključena uporaba spora polne jurisdikcije.

K 73. členu (sorodni predpisi in prostorski akti):

Večina javnopravnih režimov za ravnanje v prostoru je določenih s prostorskimi akti, vendar pa se (vedno bolj) pojavljajo tudi drugi predpisi, ki prav tako vsebujejo določila, ki so pomembna z vidika izvajanja posegov v prostor, tako da te posege onemogočajo ali pa zanje določajo posebne pogoje. Težava se pojavi ob koliziji teh režimov z regulacijo v prostorskem aktu, kar ni redkost. Klasične pravne interpretativne metode (princip specialnega / kasnejšega / hierarhično višjega predpisa) teh težav ne razrešujejo. Upravni organi morajo po eni strani pri dovoljevanju gradenj vedno izhajati iz prostorskih aktov, predpisi, ki vzpostavljajo posebne režime, pa investitorja pogosto napotujejo na pridobivanje posebnih pogojev in soglasij, upoštevanje katerih lahko izniči ali izvotli določbe prostorskih aktov (in obratno). Ker poenotenja teh režimov ali njihovega določanja na enem mestu – torej zgolj v prostorskem aktu – ni možno pričakovati, pričujoči člen zasleduje vsaj minimalni skupni imenovalec, to je medsebojno upoštevanje t.i. sorodnih predpisov, s katerimi se uveljavljajo ti režimi, in prostorskih aktov, ter tako priprava sorodnih predpisov, ki bo omogočala skupno učinkovanje brez nesorazmernega poseganja v prostorske akte.

Člen v ta namen opredeljuje sorodne predpise (sicer z generičnim opisom, saj seznama takih predpisov oziroma podlag na katerih nastajajo ni) in njihove pripravljavce zavezuje k sodelovanju in usklajevanju s pripravljavcem oziroma skrbnikom prostorskega akta, v regulacijo katerega posegajo. Namen ni nadvlada, preprečevanje ali medsebojno izključevanje, temveč sodelovanje pripravljavcev vseh teh aktov. Tako se lahko doseže obojestransko korist za prostor in druge javne interese, ustvari

koherenten pravni red za njegove uporabnike in ne-nazadnje doseže usklajeno delovanje oblastnih organov. Če pripravljavec oziroma skrbnik prostorskega akta oceni, da bi bila zaradi nastajajočega sorodnega predpisa potrebna predhodna sprememba prostorskega akta, lahko poda tak predlog, o čemer ultimativno odloči komisija vlade za prostorski razvoj.

V zadnjem odstavku so našteve vse veljavne vrste prostorskih aktov, saj medsebojnega učinkovanja in upoštevanja sorodnih predpisov zakon ne želi vezati samo na vse bodoče prostorske akte, temveč tudi aktualne.

K 74. členu (pripravljavec, pobudnik in investitor DPN):

Člen opredeljuje tri ključne deležnike pri pripravi DPN. Opredelitev je specialna, saj zakon v 36. členu določa te deležnike generalno in dopušča, da se glede na specifične posameznega prostorskega akta ti lahko določijo tudi drugače. Pobudnik in investitor sta prisotna samo pri tistih aktih, ki se začnejo na pobudo in pri katerih je posledično aktualno tudi vprašanje investitorstva. Investitorja prostorskega akta ne gre enačiti z investitorjem gradnje po zakonu, ki ureja graditev.

K 75. členu (namen DPN)

Ta člen določa namen DPN. DPN je še vedno osrednji državni prostorski akt, s katerim se na določenem območju načrtujejo take prostorske ureditve državnega pomena, katerih postopna izvedba je predvidena v daljšem časovnem obdobju (dolgoročno), za katere posamezne funkcionalno zaključene celote se ločeno in časovno neodvisno pripravi projektna dokumentacija in pridobijo potrebna dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ko se za to (v skladu s področnimi razvojnimi načrti) pokaže možnost ali potreba, torej lahko tudi več let po sprejemu DPN. Izvedba posamezne vsebinsko zaključene etape je možna tudi takrat, ko je znan investitor njene izvedbe, pri čemer gre lahko na območjih takih ureditev tudi za več različnih investitorjev. DPN je torej prvenstveno namenjen za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena, katerih celotna izvedba ni predvidena naenkrat, ampak postopno in dolgoročno. Take ureditve so npr. pristanišča, ki poleg pristaniške infrastrukture zajemajo tudi skladiščne površine, terminale in druge manipulativne površine, katerih izvedba je predvidena v skladu s potrebami in letnimi načrti razvoja, včasih tudi šele, ko se pojavi investitor, ki je za izvedbo določenih prostorskih ureditev zainteresiran. Podobne prostorske ureditve so tudi letališča, razna skladišča, ureditve s področja obrambe države ter ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave in kulturnih spomenikov – skratka vse take ureditve, katerih izvedba v celoti ni predvidena v eni etapi.

V drugem odstavku je določeno razmerje med DPN in plani, ki si na hierarhično višjem nivoju: z DPN se praviloma načrtujejo prostorske ureditve, katerih zasnove so bile predhodno usklajene v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države.

Tretji odstavek člena določa kako široko je treba zastaviti obseg načrtovanih ureditev: pri prostorskih ureditvah državnega pomena gre praviloma za obsežne ureditve, ki vedno posežejo v bolj ali manj poseljen prostor. Zato je treba vedno, poleg ureditev samih, načrtovati tudi ureditve na njihovem obrobju, ki omilijo vplive in »zmehčajo«, če je to mogoče, mejo med načrtovano prostorsko ureditvijo in obstoječimi naselji ali krajino. S tem se zagotavlja kvalitetna in celostna obravnava prostora. Ker gre pri prostorskih ureditvah državnega pomena praviloma tudi za posege z vplivi na okolje, je treba skupaj s temi ureditvami načrtovati tudi omilitvene ali izravnalne ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ohranjanje narave. Za izvedbo vseh omenjenih posegov je treba določiti ustrezne prostorske izvedbene pogoje, ki predstavljajo podlago za izdelavo projektna dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

K 76. členu (vsebina DPN)

Člen določa vsebino DPN. Vsak DPN mora vsebovati načrtovane prostorske ureditve, območje, ki ga te zajemajo, in pa prostorske izvedbene pogoje za pripravo projektna dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ki je podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. DPN tako vsebuje grafični prikaz in opis območja ter same umestitve načrtovanih prostorskih ureditev s prostorskimi ureditvenimi pogoji. DPN pa lahko, če je to pomembno za izvedljivost načrtovanih ureditev po

sprejemu DPN, tudi začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. dela tega zakona.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave DPN ter vse druge dokumentacije, ki jo je potrebno izdelati v njegovem postopku priprave, s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

K 77. členu (določitev območja DPN in prostorskih izvedbenih pogojev)

Ta člen predpisuje, kaj je območje DPN, ter vsebinski in tehnični način določitve. V četrtem odstavku pa predpisuje, kako se določijo prostorski izvedbeni pogoji ter kaj ti praviloma določajo. Območje in prostorski izvedbeni pogoji se določijo glede na načrtovano prostorsko ureditev. Določi se tako območje, ki zajame vse, kar je treba na koncu izvesti, ter določijo tiste vrste prostorskih izvedbenih pogojev, ki so nujni za njeno pravilno umestitev, na kateri v fazi priprave projektne dokumentacije slonijo projektne rešitve in na podlagi katerih se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja nato preverja njihovo upoštevanje (skladnost z DPN).

K 78. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve)

Ker se v praksi mnogokrat izkaže potreba (v območju DPN pa možnost in razpoložljiv prostor), da bi se v območje DPN umestila kakšna prostorska ureditev (bodisi državnega, bodisi lokalnega pomena), ki s samim DPN ni bila načrtovana, umestitev takšne ureditve pa z vidika z DPN načrtovane ali na njegovi podlagi celo že izvedene prostorske ureditve ni problematična, zakon uvaja možnost reševanja tudi takšnih situacij.

Tipičen takšen primer je prečkanje območja DPN s komunalnim vodom, ki predstavlja občinsko gospodarsko javno infrastrukturo. Ker gre za prostorsko ureditev občinskega pomena, ta posledično ni načrtovana z DPN, ta pa je tudi razveljavil občinski prostorski akt, ki je poprej veljal na tem območju in ki je omogočal gradnjo takšne infrastrukture. V tem primeru tako občini ostane zgolj to, da skladno s 89. členom tega zakona državo zaprosi za možnost načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN, kar pa je vseeno zamudno. V ta namen zakon določa, da lahko občina v skladu s tem členom pristopi neposredno h gradnji takšne ureditve, seveda pod določenimi pogoji. Ti so določeni v prvem odstavku, njihov namen pa je ta, da se omeji tako nabor prostorskih ureditev in posegov v prostor, ki jih je možno umeščati v območje DPN po tem členu, kot tudi ta, da se skozi sistem mnenj zavaruje načrtovano ali izvedeno prostorsko ureditev državnega pomena.

Skupaj z možnostjo načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN iz 89. člena tega zakona in pa učinki DPN iz prvega odstavka 86. člena tega zakona (določitev delov ali ureditev občinskih prostorskih aktov, ki jih DPN spreminja), predstavlja ta rešitev enega od načinov, kako z DPN čim manj invazivno posegati v fizični prostor občin ter v njihove pristojnosti in prostorske akte.

Vendar pa ta člen ni namenjen izključno umeščanju prostorskih ureditev lokalnega pomena v prostor, temveč tudi drugih prostorskih ureditev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje in ki jih je zaradi smotrne uporabe prostora smiselno umeščati v območje DPN. Primer takšnega umeščanja je postavljanje fotovoltaičnih celic na protihrupne ograje avtocest ali pa na brežine nasipov, po katerih potekajo le-te, kar so poznani primeri iz tujine.

Ker gre za umeščanje prostorskih ureditev, ki z DPN niso načrtovane, člen določa, da se s pozitivnim mnenjem za njihovo umestitev šteje, da je izkazana skladnost s prostorskim aktom.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za območja obstoječih državnih izvedbenih prostorskih aktov, saj je ta rešitev zaradi smotrne izrabe prostora in postopkovne racionalnosti dobrodošla tudi v njihovih območjih.

K 79. členu (pobuda za pripravo DPN)

DPN je prostorski akt, katerega priprava se začne na podlagi pobude, ki jo poda ministrstvo, v čigar delovno področje sodi prostorska ureditev državnega pomena, za načrtovanje katere daje pobudo. Glede na vsebinsko zahtevnost te dokumentacije (praviloma jo izdela prostorski načrtovalec skupaj s skupino področnih strokovnjakov, naroči pa jo investitor priprave DPN) in ker predstavlja temelj

nadaljnega dela pri pripravi DPN, je nujna predhodna uskladitev te dokumentacije med pobudnikom in pripravljavcem – torej, njuno usklajeno delovanje že pri pobudi.

V drugem odstavku je določeno, da mora pobuda prvenstveno temeljiti na odločitvah in usmeritvah za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena, ki so bile usklajene in okoljsko presojeane že v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države – torej, da je bil že na tem nivoju opravljen tehten in medresorsko skladen premislek o tem, kakšne državne ureditve naj se sploh načrtujejo in kako so skladne s preostalimi razvojnimi ali varstvenimi cilji države. Zato so v četrtem odstavku navedeni »odpustki« od siceršnje vsebine pobude, ki je določena v tretjem odstavku tega člena, če so bile v planskih dokumentih možne variante že obravnavane. Vseeno pa drugi odstavek hkrati pušča odprto tudi možnost, da se postopek še vedno lahko začne s pobudo, ki mora obsegati vse navedene vsebine iz tretjega odstavka tega člena, in da je treba usklajenost zasnov doseči v postopku priprave DPN. To pomeni, da bo treba namesto v planskih dokumentih usklajeno rešitev poiskati šele pri pripravi izvedbena prostorskega akta.

Tretji odstavek natančno določa, kaj vse mora pobuda vsebovati in kako mora biti pripravljena. Jedro pobude predstavlja opredelitev predlaganih prostorskih ureditev z idejnimi rešitvami, s predlogom njihovih lokacij in možnih variant le-teh. Ker gre za fazo pobude, torej za začetno fazo, je temu primerna tudi zahtevana natančnost te dokumentacije, in se v nadaljnjih fazah postopka povečuje. Kljub temu mora biti dokumentacija že v tej fazi dovolj natančna, da, na podlagi vseh javno razpoložljivih podatkov, omogoča pripravo predlogov izvedljivih variant načrtovanih prostorskih ureditev ali utemeljitve, če variante niso smiselne, in pa že določiti tudi njihovo okvirno območje, v katerem je potrebno pridobiti konkretne smernice in druge podatke. Prav tako pa mora biti dokumentacija pripravljena tako, da bo omogočala ugotovitev oziroma odločitev glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. V ta namen mora pobudnik izhajati iz vseh javno razpoložljivih podatkov. V četrtem odstavku pa omogoča, da če je prostorska ureditev iz pobude opredeljena z izvedljivimi idejnimi rešitvami v kateremkoli od navedenih dokumentov, pobuda vsebuje izvleček takega dokumenta in dodajo se le tiste vsebine iz tretjega odstavka, ki jih ta izvleček ne vsebuje.

Peti odstavek določa, da če je investitor uporabnik javnih financ, pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih finančah. S tem se ohranja povezljivost dokumentacije s področja prostorskega načrtovanja in dokumentacije na področju javnih financ.

Šesti odstavek ureja tudi situacijo, ko pripravljavec za eno območje prejme več pobud. Pripravljavcu daje možnost, da odloči o združitvi teh pobud, pobudnikom pa nalaga obveznost, da jih v tem primeru združijo.

Sedmi odstavek nalaga pripravljavcu objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sedmim in osmim odstavkom tega člena nanjo podajo konkretne smernice, vse podatke in strokovne podlage, ki so se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve in s katerimi razpolagajo, pa niso javno razpoložljivi, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, pa v istem dokumentu (konkretnih smernicah) podajo tudi mnenje ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Z objavo v prostorskem informacijskem sistemu ima javnost možnost na pobudo dati predloge in pripombe, poleg tega pa lahko pripravljavec in pobudnik vključita javnost v odločanje o postopku priprave DPN tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (deseti odstavek).

K 80. členu (analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

Po analizi in tehtanju vseh pridobljenih podatkov in informacij je mogoče ustvarili pravo sliko glede zahtev, ki jih pred pripravljavca, pobudnika, investitorja in ostale udeležence priprave DPN postavlja lokacija in ostali vidiki predlagane prostorske ureditve, tako da bo moč sprejeti ustrezen sklep in v njem odrediti prave nadaljnje korake. Prvi odstavek določa vsebino analize smernic. Vzporedno s pripravo te dokumentacije pa mora ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, zavzeti tudi mnenje o tem, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje. To mnenje

predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v sklep o pripravi DPN, ki ga sprejme vlada v skladu s 81. členom tega zakona.

Skupaj z analizo smernic lahko investitor pripravi tudi načrt sodelovanja javnosti, v katerem zastavi aktivnosti povezane z obveščanjem in sodelovanjem javnosti, evidentira strokovno in drugo javnost, ki bi jo bilo treba v postopek priprave DPN vključiti, ter določi tudi svojo kontaktno osebo. S takim načrtom investitor aktivno obravnava javnost kot relevantnega sogovornika v procesu nastajanja DPN in se lahko ustrezno pripravi na vse aktivnosti, ki jih bo moral v zvezi s tem opraviti. Zakon namreč določa le minimalni nabor sodelovanja javnosti, s tem načrtom pa ga investitor lahko nadgradi in prilagodi konkretnim načrtovalskim izzivom.

Tretji dokument, ki se v postopkih priprave DPN že sedaj pripravlja, je terminski oz. časovni načrt priprave DPN, ki se na začetku priprave DPN zastavi z vnosom vseh zakonskih rokov ter pogodbenih rokov, ki jih investitor dogovori z izdelovalci DPN in strokovnih podlag. Časovni načrt omogoča vpogled v potek in trajanje procesa,

Vsi ti dokumenti dajejo informacije, ki so potrebne za pripravo sklepa o pripravi DPN, kot ga določa 81. člen tega zakona. Ne glede na to pa to niso dokumenti, ki bi zgolj nastali na začetku priprave DPN, ampak je potrebno njeno sprotno spremljanje in dopolnjevanje, saj je namen, da se v prostorskem informacijskem sistemu objavljajo ažurne informacije o postopku priprave DPN.

K 81. členu (sklep o pripravi DPN)

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi DPN, nosilca njegove priprave (prvi odstavek) in njegovo vsebino (drugi odstavek), pri čemer je novost glede na prvotno ureditev vključitev Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, če je glede na nedorečeno vsebino sklepa to potrebno.

Novost je tudi že v obrazložitvi k 80. členu omenjena v sklep o pripravi DPN integrirana odločitev o tem, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje. Ker se sklep o pripravi DPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi ugotovitev, ali je treba v postopku priprave DPN izvesti celovito presojo vplivov na okolje, skupaj z obrazložitvijo razlogov, če presoja ni potrebna, kot to zahteva Člen 3(7) SEA Direktive. Zato je v četrtem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva Aarhuška konvencija.

Poudariti velja, da je v drugem odstavku zahtevana vsebina minimum, ki mora biti vsebovan v sklepu, vsekakor pa so vanj lahko vključene tudi druge vsebine, ki so pomembne z vidika priprave DPN (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o pripravi DPN pripravi pripravljavec in ga uskladi s pobudnikom, sprejme pa ga vlada. Sklep in območje predvidenih variant je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnih straneh pripravljavca.

Po sprejemu sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VIII. dela tega zakona.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da sta pobudnik in pripravljavec do uveljavitve DPN dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju DPN, ki se pripravlja, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik in pripravljavec v ta namen izdajata mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščata.

K 82. členu (študija variant)

Člen ureja nadaljevanje načrtovanja prostorskih ureditev, za katere se pripravlja DPN, po pridobljenih vhodnih podatkih in določitvi udeležencev v postopku ter njihovih nalog. Izdelajo se vse strokovne podlage, ki so potrebne za vrednotenje in primerjavo variant iz predpisanih vidikov. Zakon tudi omogoča, da se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, vendar pa je potrebno razloge za to

posebej utemeljiti, rešitev pa presoditi iz enakih vidikov, kot so predvideni za variante, saj bo le tako ugotovljena njena sprejemljivost in izvedljivost (prvi odstavek).

V drugem odstavku je posebej poudarjeno, da se v študiji variant obravnavajo in uskladijo različne potrebe, interesi in javne koristi razvoja in varstva, in da si je treba pri tem prvenstveno prizadevati, da se poišče varianta, ki je sprejemljiva za vse. Ker pa to vedno ni možno, zakon po novem omogoča, da se v študiji variant obravnavajo take variante, pri katerih lahko ena javna korist prevlada nad drugo. Ta postopek na novo ureja 15. člen tega zakona.

Nadalje v četrtem in petem odstavku določa, kako se določi najustreznejša varianta: s sinteznim vrednotenjem, če pa je treba izvesti tudi postopek prevlade ene javne koristi nad drugo, pa tudi s pomočjo opredelitve Komisije za prostorski razvoj Vlade RS. Člen določa tudi, kako se določi oz. prikaže najustreznejša varianta in njeno območje (šesti odstavek).

Zakon na tem mestu ureja tudi področje celovite presoje vplivov na okolje (v tretjem odstavku predvideva izdelavo okoljskega poročila, če je za DPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje), ter usklajuje pripravo investicijske dokumentacije, če je investitor uporabnik javnih financ (v sedmem odstavku enači študijo variant s predinvesticijsko zasnovo).

V osmem odstavku se nahajajo določbe, ki omogočajo seznanitev javnosti na način, kot je v 83. členu sicer predviden za seznanitev javnosti z osnutkom DPN. Seznanitev s študijo variant sicer ni obvezna, saj je vedno tudi ni smiselno opraviti ločeno od seznanitve z samim osnutkom DPN. Ne glede na to pa je smiselno omogočiti, da se javnost vključi že v sam proces izbora najustreznejše variante, kadar je to zaradi obsega, zahtevnosti ali drugih razlogov to potrebno. Prav tako ta odstavek omogoča tudi seznanitev in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora.

V devetem odstavku tudi za pripravo študije variant zakon omogoča olajšavo, če je bil izbor najustreznejše variante opravljen na način, predviden za izbor variante v študiji variant, v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države, saj v takem primeru tega dela postopka ni treba ponovno opraviti.

K 83. členu (osnutek DPN)

Po izboru variante se na podlagi predlogov za potrebne optimizacije in usmeritev za pripravo DPN, ki jih določi študija variant, za to varianto pripravijo eventualne podrobnejše idejne rešitve in druge potrebne strokovne podlage. S pomočjo teh idejnih rešitev in strokovnih podlag ter s pomočjo optimizacij iz okoljskega poročila v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izdelovalec izdelava osnutek DPN. Osnutek DPN naj bi prostorsko ureditev umestil s tolikšno natančnostjo, kot je nujno potrebna za projektno obdelavo teh ureditev tudi po preteku več let od sprejema DPN, saj je ta načrt, kot omenjeno v obrazložitvi 75. člena tega zakona, namenjen postopnemu in dolgoročnemu izvajanju načrtovanih prostorskih ureditev. Ker se lahko v tem času spremenijo tako potrebe kot tudi npr. tehnologija, je smiselno prostorske ureditve z DPN načrtovati le toliko podrobno, da bodo v bodoče omogočene izvedbe tudi takih sprememb, ne da bi bilo treba pred tem pripraviti sprememb DPN. To pomeni, da je smiselno določiti nujne robne pogoje, ki jih ni dovoljeno preseči kljub spremenjenim potrebam.

Ostali odstavki (drugi do deseti) določajo obveznost seznanitve javnosti z osnutkom DPN, če predhodno niso že bile razgrnjene, tudi s študijo variant, in z okoljskim poročilom v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je treba izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje. Določajo podatke, ki jih je treba objaviti in način njihove objave, pravice javnosti, ter naloge občin, kot lokalnih nosilcev urejanja prostora, da podajo mnenje na razgrnjeno gradivo. Pripravljenec in pobudnik sta zadolžena za pripravo utemeljenih odgovorov na podane pripombe in predloge, pri tem pa ju zakon odvezuje od odgovarjanja na pripombe, ki se ne nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet DPN. Po presoji se odločita tudi za dodatno seznanitev s spremenjenimi rešitvami, ki jo izvedeta v obsegu in vsebini sprememb primerno.

Deveti odstavek nalaga, da je treba najkasneje v času javne razgrnitve ugotoviti, ali je okoljsko poročilo ustrezno. To pomeni, da se glede na kompleksnost ali zahtevnost načrtovanih ureditev ustreznost okoljskega poročila lahko ugotavlja tudi prej – torej prej javno razgrnitvijo. Deseti odstavek

pa v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, nalaga, da se roki za seznanitev javnosti nadomestijo z roki v skladu s temi predpisi, če čeli država članica sodelovati pri celoviti presoji vplivov na okolje.

K 84. členu (predlog DPN)

Člen določa ravnanje z osnutkom DPN po zavzetju stališčih do pripomb in predlogov javnosti in občin, in predvideva njegovo dopolnitev v predlog. V sklopu priprave predloga je potrebno preveriti tudi, ali je zaradi sprememb potrebno dopolniti tudi okoljsko poročilo.

Drugi odstavek nalaga pripravljavcu objavo predloga DPN v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni nosilci urejanja prostora, ki nanj podajo mnenja.

V četrtem odstavku je določeno, da se nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v istem dokumentu (mnenju) opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predloga DPN na okolje. Na podlagi teh mnenj Ministrstvo poda mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe DPN na okolje, ki predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v uredbo o DPN, ki jo sprejme vlada v skladu z 85. členom tega zakona.

K 85. členu (sprejem DPN)

Člen v prvem odstavku določa podlage za pripravo dopolnjenega predloga DPN in nosilca njegove izdelave, pri čemer je novost glede na prvotno ureditev tudi tu vključitev Komisije za prostorski razvoj Vlade RS, če je glede na nedorečeno vsebino DPN to potrebno.

Novost je tudi že v obrazložitvi k 84. členu omenjena v uredbo o DPN integrirana odločitev o tem, ali so vplivi izvedbe DPN na okolje sprejemljivi. Ker se uredba o DPN objavi tako v Uradnem listu RS kot skupaj z DPN v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi odločitev o sprejetem DPN, kot to zahteva Člen 9 SEA Direktive. Zato je v tretjem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva Aarhuška konvencija.

DPN skupaj s predlogom uredbe pripravljavec in pobudnik pošljeta vadi v obravnavo in sprejem. V drugem odstavku je zahtevana vsebina uredbe, s katero vlada sprejme DPN. Glede na to, da se z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema ponuja možnost, da se pomanjkljivost objavljanja grafičnih delov DPN ustrezno uredi in se tako grafične dele (skupaj s tekstualnimi deli) objavlja v njem. Tak pristop pa omogoča tudi drugačen splošen pristop k objavi DPN. Ti so praviloma zelo obsežni, in zaradi nezmožnosti objave grafičnih delov marsikdaj težje berljivi ali razumljivi. Prostorski informacijski sistem omogoča, da se akt v celoti, torej s tekstualnim in grafičnim delom, objavi na njegovem portalu, kjer je na voljo za seznanitev in nadaljnjo uporabo. V Uradnem listu RS pa se objavi samo še t.i. razglas o objavi DPN v prostorskem informacijskem sistemu. Ta razglas mora poleg samega dejstva, da je DPN objavljen in kje je na voljo (Uradni list RS, ki je objavljen spletno, bo v tem primeru vseboval že aktivno povezavo na ustrezno spletno mesto v prostorskem informacijskem sistemu), vsebovati tudi popis vsebin in prilog, začasne ukrepe, če jih bo treba določiti, prehodne določbe, seznam prostorskih aktov, ki jih razveljavlja (končne določbe) in uveljavitveni rok.

K 86. členu (učinki uveljavitve DPN):

Člen z dnem uveljavitve DPN ustvarja domnevi, da so (delno ali v celoti) spremenjeni tako prostorski akti občin, ki jih območje DPN prekrije, kot tudi sorodni predpisi v delih, kjer javna korist z naslova načrtovane prostorske ureditve prevlada nad javno koristjo iz sorodnega predpisa, če je bil v postopku priprave DPN izvedena tudi prevlada ene javne koristi nad drugo v skladu s 15. členom tega zakona. Ta rešitev je potrebna da se izognemo nejasnostim, ki jih lahko povzročijo nasprotujoče se določbe DPN ter občinskih prostorskih aktov ali sorodnih predpisov.

Člen z dnem uveljavitve DPN nalaga investitorju priprave tega DPN spremljanje priprave občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega DPN, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Investitor v ta namen izdaja mnenja pripravljavcem teh aktov in o njih obvešča pobudnika in pripravljavca DPN.

Po sprejemu uredbe o DPN oz. na njeni podlagi investitor prične z izdelavo projektne dokumentacije. Poskrbi tudi za izdelavo geodetskega načrta, ureditev mej in izdelavo načrta parcel. V ta namen za izvedbo za to potrebnih del mu zakon omogoča dostop na zemljišča, pri čemer lahko opravlja tudi dela, povezana s cenitvijo nepremičnin. Najmanj osem dni pred izvedbo teh del mora lastnike zemljišč o tem pisno obvestiti, ti pa morajo njemu ali pooblaščenim osebam dovoliti dostop nanje, pri čemer je investitor lastniku zemljišča dolžan plačati odškodnino za morebitno škodo, ki nastane pri izvajanju ti. pripravljanih del. Investitor pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje ali zahtevo za parcelacijo, ta postopka pa se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

K 87. členu (revizija DPN):

Revizijski postopek je postopek sprememb DPN, ki ne predstavlja novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč gre za odpravo neskladij med grafičnim in tekstualnim delom DPN, ali za odpravo neskladij med DPN in naknadno sprejetimi sorodnimi predpisi, ki vplivajo na izvedbo določb DPN, kakor tudi za odpravo raznih napak.

Postopek revizije je postopek, v katerem ni potrebno izvesti nobene faze priprave DPN, ampak pripravljavec in pobudnik podata predlog njegovih sprememb na vlado, ki jih sprejme z uredbo. Naveden je ozek nabor primerov, dodan je pa tudi pogoj, da revizije ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

K 88. členu (sodelovanje države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena)

Člen določa, da lahko država, če občina izkaže tak interes, nanjo prenese načrtovanje določene prostorske ureditve iz državne pristojnosti (s podpisom dogovora), če je občina za to ustrezno strokovno usposobljena in če je glede na povezanost prostorske ureditve državnega pomena s prostorsko ureditvijo lokalnega pomena to primerneje (npr. priprava prostorskega akta za obvoznico določenega naselja ali priključka na območju naselja). V tem primeru deluje kot podaljšana roka države. Tak akt mora ministrstvo, pristojno za prostor pred njegovim sprejemom potrditi. Enak princip velja tudi, če bi se o načrtovanju t.i. prostorske ureditve skupnega pomena dogovorili država in več občin. V primeru, da se taka prostorska ureditev skupnega pomena načrtuje z občinskim prostorskim aktom, ministrstvo tega potrdi v postopku, ki je v skladu s tem zakonom določen za izdajo mnenja k tem aktom.

K 89. členu (načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN)

V tem členu je določeno, da lahko v območju DPN pod posebnimi pogoji občina načrtuje tudi prostorske ureditve lokalnega pomena. Gre za zakonsko določbo, ki sta jo vsebovala že ZPNačrt in ZUPUDPP in, ki se je izkazala za uporabno. Njen namen je omogočiti racionalnejšo rabo prostora v območjih prostorskih ureditev državnega pomena s tem, da se v teh območjih, ki so bila do sedaj pridržana izključno državi, in to tudi še potem, ko je bila državna prostorska ureditev že izvedena, omogoči načrtovanje tudi občini. V tem členu so določeni pogoji, pod katerimi je to možno in določen postopek, po katerem občina od vlade pridobi privoljenje za takšno načrtovanje. Ta člen tudi določa, da se območje takega DPN lahko spremeni (praviloma se lahko le zmanjša, ne pa tudi poveča) le s spremembo DPN po postopku revizije iz 87. člena tega zakona, saj so vse faze načrtovanja, vključno s seznanitvami javnosti opravljene v postopku priprave prostorskega akta, s katerim občina načrtuje v območju DPN. Določbe tega člena se smiselno upoštevajo tudi v primeru, da namerava prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na območju DPN načrtovati več občin.

K 90. členu (prenehanje veljavnosti DPN)

Člen določa pogoje za prenehanje veljavnosti DPN ter postopke, ki jih morata v zvezi s tem izvesti država oziroma občina: ali to ugotovi država sama (izvedenost v skladu s predpisi, ki urejajo graditev) ali pa na podlagi prostorskega akta, ki ga sprejme občina na podlagi soglasja v skladu s 89. členom tega zakona.

Člen nadalje določa, kaj velja na območju ali delu območja razveljavljenega DPN: na območju izvedenih trajnih objektov veljajo pravila Državnega prostorskega reda iz 2. poglavja II. dela tega zakona; zunaj tega, na območjih, ki so bila v območje DPN vključena tekom njegove priprave zato, ker so bila potrebna tudi za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev, z dnem njihove izvedbe pa niso več potrebna, pa veljajo občinski prostorski akti, ki jih občine pripravijo upoštevajoč smernice upravljavca izvedene prostorske ureditve državnega pomena.

K 91. členu (namen OPN):

OPN je temeljni in edini dejansko obvezni prostorski akt občine. Z njim se načrtujejo prostorske ureditve in posegi v prostor, določa se namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, kar skupaj tvori potrebno prostorsko regulacijo, na podlagi katere se nato lahko pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja (kadar je to zahtevano po Gradbenem zakonu) in izvajajo vsi posegi v prostor (torej tisti, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, a morajo biti še vedno skladni z določbami prostorskega akta.

Ker pa lahko OPN določi, da se bo za nekatera območja izdelal še OPPN oziroma se bo izvedla lokacijska preveritev, na teh območjih OPN nima narave podlage dovoljevanje gradenj, ampak se ta ustvari šele s sprejemom takega OPPN oziroma z izvedbo lokacijske preveritve. Enako velja za lokacijsko preveritev, kjer in kadar se ta izdela neposredno na podlagi določb tega zakona.

OPN ne sme določati prostorskih ureditev v nasprotju z odločitvami in usmeritvami, ki so bile sprejete na nivoju regionalnega prostorskega plana, akcijskega programa za izvajanje Strategije in občinskega prostorskega plana.

K 92. členu (vsebina OPN):

Člen določa vsebino OPN. Ta v osnovi določi temeljno razdelitev prostora na ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja (in posledično preostanek – odprti prostor). Določi tudi območja, kjer bo pripravljen OPPN in kjer bo izvedena lokacijska preveritev, pri čemer gre pri slednji za tista območja, kjer to obveznost določi občina (glej drugi odstavek 123. člena), in ne območja, kjer lahko do lokacijske preveritve pride po samem zakonu (glej prvi odstavek 123. člena). Za celotno območje občine OPN tudi določi namensko rabo prostora in pa prostorske izvedbene pogoje za vse načrtovane prostorske ureditve.

Območja za pripravo OPPN in lokacijsko preveritev, druga ureditvena območja, namenska rabe prostora in prostorski izvedbeni pogoji se določajo po enotah urejanja prostora.

K 93. členu (ureditveno območje naselij):

Naselja so temeljni fokus prostorskega načrtovanja. Prostorski razvoj se praviloma usmerja vanje (glej 20. člen), kompleksnost in zahtevnost urejanja prostora pa je tukaj največja. Osnovno vprašanje pri regulaciji naselij pa je, kaj predstavlja ali tvori naselje v prostorsko načrtovalskem smislu (in ne npr. geografskem)? Zakon definira obstoječe naselje kot območje, ki obsega zemljišča, pozidana pretežno s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti, ter odprte grajene in zelene površine. Obstoječe naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Pri tej definiciji gre za naselje kot skupek grajenih struktur, medtem ko je za vprašanja razvoja naselja, vključenosti v odprti prostor, relacije do različnih varstvenih režimov itd., torej za prostorsko-načrtovalski vidik, nujno, da ima naselje svoje celovito območje, ki določeno na grafični način omogoča vezavo različnih pravnih posledic znotraj in navzven takega območja. Tako bodo npr. vse aglomeracije, ni ne bodo del ureditvenega območja naselja, šteje za posamično poselitev in bodo zanje po tem zakonu veljali drugačni vsebinski in postopkovni načini urejanja (glej. npr. lokacijsko preveritev).

Zakon zato definira t.i. ureditveno območje naselja. To obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov (kmetijska, vodna, gozdna), vendar služijo funkciji poselitve in predstavljajo bodisi enklavo ali smiselno zaokrožitev naselja.

Definicija ureditvenega območja naselja je seveda splošna, območje vsakega naselja pa je treba določiti grafično v OPN. Predmetni člen zato določa, na podlagi česa se za konkretna naselja in

konkreten OPN določijo ureditvena območja naselij, kaj vse se vključi vanje in kako natančno se prikažejo.

Iz definicije obstoječega naselja in ureditvenega območja naselja izhaja, da se slednje določa samo za tista naselja, ki jih tvori najmanj deset stanovanjskih stavb. Pravilo je torej zgolj številčno, kar pomeni, da bo določitev konkretnih ureditvenih območij naselij v mejnih primerih terjalo ustrezen načrtovalski pristop in utemeljitev.

K 94. členu (območje za dolgoročni razvoj naselij):

Skladno s temeljnimi pravili tega zakona je za naselja ustreznega ranga kljub primarni usmeriti v spodbujanje notranjega razvoja naselij možna tudi širitev. Pod kakšnimi pogoji in za katera naselja je možna širitev, določajo temeljna pravila (glej 20 in 22. člen), okvirna območja za dolgoročni razvoj določata regionalni prostorski plan oziroma občinski prostorski plan, v predmetnem členu pa so določena pravila, kako se območje za širitev oziroma dolgoročni razvoj naselja določa na izvedbeni ravni za posamezna naselja kot zavezujoč režim za bodoče širitve naselja.

Določitev območja za širitev ima posledice, kot opisane v 22. členu, določitev pa ima tudi implikacije z vidika prostorskih ukrepov (glej poglavje o predkupni pravici)

K 95. členu (pogoji in usmeritve za pripravo OPPN in izvedbo lokacijskih preveritev):

Območja, kjer bo pripravljen OPPN in območja, kjer se bodo po odločitvi občine izvajale lokacijske preveritve, do takrat ne more biti brez vsakršne regulacije, niti ne more biti ta prepuščena povsem izvirnemu urejanju z OPPN ali lokacijsko preveritvijo, ko bosta sprejeta oziroma izvedena. OPN zato na teh območjih določa usmeritve in pogoje za njuno pripravo oziroma izvedbo. Obseg pogojev in usmeritev je lahko različen, odvisno od obstoječe in predvidenega dejanskega in pravnega stanja prostora.

K 96. členu (enota urejanja prostora):

V občinskem prostorskem načrtu se določijo enote urejanja prostora. Rešitve v okviru enot urejanja, ki pokrivajo območje občine v celoti, rezultirajo v določitev namenske rabe prostora, ki skupaj s prostorskimi izvedbenimi pogoji predstavljajo izhodišče za izdajo gradbenega dovoljenja. Tak pristop izhaja iz podrobnega in celovitega poznavanje prostora in zahteva obsežno interdisciplinarno strokovno analitično delo, ki na posamezno enoto urejanja določi jasne in natančne pogoje za poseganje v prostor.

K 97. členu (območja namenske rabe prostora):

Po enotah urejanja prostora se določa namenska raba prostora kot temelj prostorske izvedbene regulacije. Določa se po katalogu namenske rabe, ki ga določi Minister, in sicer z natančnostjo zemljiškega katastra.

Posebej je urejeno določanje oziroma prikazovanje namenske rabe za posamično poselitve. Kljub temu, da gre za pozidane površine, se kot namenska raba prikazuje siceršnja namenska raba v tistem prostoru (praviloma so to kmetijska, gozdna, ali druga zemljišča), ustreznost namenske rabe pa se vodi v evidenci stavbnih zemljišč. Drugačen pristop za posamično poselitve se utemeljuje z dejstvom, da določanje namenske rabe prostora posamični poselitvi na grafičen način ni smotrna, saj ne gre toliko za vprašanje načrtovane, kot dejanske rabe, v odprtem prostoru pa določanje namenske rabe niti ni smiselno, saj je njen poglavitni namen v relaciji z drugimi namenskimi rabami stavbnih zemljišč, kar pa je relevantno predvsem v naseljih, kjer prihaja do prepletanja rab in dejavnosti. Določanje namenskih rab za posamično poselitve je lahko tudi po nepotrebnem omejujoče, kar je pogosto razvidno, ko se na parcelo natančno zamejuje namenska raba npr. posameznih kmetij in so za dozidave, ki so potrebne za opravljanje dejavnosti, nato pogosto vezane na spremembo OPN. Zakon za urejanje posamične poselitve predvideva instrument lokacijske preveritve, kjer se bodo ta vprašanja naslovila na primernejši ravni obravnave. To pravilo bo v povezavi s prehodnim obdobjem zaživelo šele z vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč, do takrat pa se namenska raba prikazuje kot po sedanjih ureditvi.

K 98. členu (prostorski izvedbeni pogoji):

Drugi sklop izvedbene regulacije so prostorski izvedbeni pogoji. Člen našteva vrste prostorskih izvedbenih pogoje. Pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev v posamezni enoti urejanja prostora je treba izhajati iz določb 63. člena tega zakona glede podrobnosti njihovega predpisovanja.

K 99. členu (javni natečaj in urbanistično-arhitekturne delavnice):

Člen določa možnost izvedbe javnih natečajev in urbanistično-arhitekturnih delavnic za pridobitev rešitev za prostorsko načrtovanje nekaterih ureditev oziroma nekaterih območij in napotuje na uporabo predpisov o javnem naročanju.

K 100. členu (izhodišča za pripravo OPN):

Kot novost zakon vpeljuje postopek priprave izhodišč za pripravo OPN. Gre za predhodno fazo, ki se opravi v skladu z 59. členom tega zakona ter v skladu z regionalnim in občinskim prostorskim planom, drugimi razvojnimi dokumenti države in občine, državnimi pravili urejanja prostora ter splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora. Občina naj tako predhodno opravi razmislek o tem, na kakšen način, kje in v kakšnem obsegu bo izvedla svoje strateško zastavljene cilje prostorskega razvoja, ki jih je opredelila v občinskem prostorskem planu ali v regionalnem prostorskem planu. V pripravo izhodišč občina vključi analizo morebitnih prejetih pobud, predlogov in pripomb javnosti za vključitev določenih vsebin v OPN. Priprava izhodišč naj poteka transparentno in z vključevanjem javnosti. Izhodišča morajo biti vsebinsko pripravljena do te mere, da bodo nosilec urejanja prostora omogočale podajo mnenja o tem, ali se v postopku priprave prostorskega akta izvede tudi celovita presoja vplivov na okolje.

K 101. členu (elaborat ekonomike OPN):

Člen uvaja obvezo občine, da skupaj s postopkom priprave OPN pripravi tudi elaborat njegove ekonomike kot dokument, ki izkazuje njegove finančne posledice, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. OPN ima ravno iz tega naslova praviloma znatne finančne posledice, ki pa se ob njegovi pripravi pogosto ne ovrednotijo, kar pomeni, da tudi občinski svet ob sprejemanju OPN ni ustrezno seznanjen z njimi. Te se pokažejo šele pri pripravi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga mora občina pripraviti v šestih mesecih po sprejemu OPN. Zakon te določbe ne spreminja, saj predlagateljica ocenjuje, da je možno ustrezen prikaz finančnih posledic pripraviti v času priprave in sprejema OPN v obliki, ki ne terja sočasne priprave programa opremljanja (njegove vsebine in namen presegajo to fazo aktivnosti), obenem pa zagotavlja, da so odločevalci seznanjeni s posledicami, ki jih bo sprejem OPN imel za občino, kot tudi za investitorje v obliki komunalnega prispevka. Ravno pri slednjem se kaže, da občine ob naknadni ugotovitvi, kakšni so stroški komunalnega opremljanja novo vzpostavljenih stavbnih zemljišč, te stroške pokrivajo z občinskimi sredstvi, saj ne želijo ustreznega dela teh stroškov prenesti na zavezance za plačilo komunalnega prispevka, potem ko se iz programa opremljanja oziroma ob odmeri komunalnega prispevka pokaže, kakšna bo njegova višina.

Instrument priprave elaborata je torej namenjen pravočasni informiranosti in finančni vzdržnosti ter odgovornosti pri pripravi OPN:

K 102. členu (sklep o pripravi OPN):

Sklep o pripravi OPN se sprejeme na podlagi pripravljenih izhodišč. Z njim se ta izhodišča potrdijo za nadaljnje faze postopka, določi se območje, predmet načrtovanja ter vrsto postopka, način pridobitve strokovnih rešitev (predvidi se izdelava dodatnih strokovnih podlag), roke za pripravo OPN in faznost priprave, navedbo nosilcev urejanja prostora, ki naj sodelujejo v postopku ter načrt vključevanja javnosti. Sklep o pripravi se javno objavi, nanj pa imajo nosilci urejanja prostora možnost podati konkretne smernice, če jih občina za njih zaprosi. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, v tem roku podajo tudi svoje mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPN na okolje. Nosilec urejanja prostora v tem primeru izda en dokument, ki vsebuje tako mnenje kot tudi konkretne smernice. Rok za podajo mnenj in konkretnih smernic je 30 dni. Ko je občina prejela vsa mnenja, na njihovi podlagi Ministrstvo v 21 dneh odloči, ali je za OPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

K 103. členu (priprava osnutka OPN):

Občina pripravi osnutek OPN ob upoštevanju vseh hierarhično višjih dokumentov, potrjenih izhodišč in sklepa o pripravi OPN, konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora, strokovnih podlag ter pripomb in predlogov javnosti, ki izhajajo iz javnega posveta ali delavnic. Faza priprave osnutka je tako bistvena vsebinska faza postopka, kjer se zberejo vsi strokovni podatki in predlogi javnosti, ter se medsebojno soočijo in uskladijo različni interesi. V tej fazi se iščejo variantne rešitve v skladu s pravilom ocenjevanja vplivov, pri čemer se hkrati z osnutkom izdeluje tudi okoljsko poročilo, ki variante vrednoti iz okoljskega vidika. Občina ima pri tem na voljo odprte vse komunikacijske možnosti, kako doseči uskladitev z nosilci urejanja prostora, zakon pa ji kot eno od možnosti izrecno ponuja možnost posveta z nosilci urejanja prostora (podobno kot sklic nekdanje prostorske konference).

K 104. členu (delo z osnutkom OPN):

Ko je enkrat pripravljen osnutek OPN in morebitno okoljsko poročilo, nanj nosilci urejanja prostora podajo svoje prvo mnenje o tem, kako so bili pri pripravi osnutka OPN upoštevanji predpisi iz njihove pristojnosti ter splošne in konkretne smernice. Morebitno negativno mnenje mora biti vedno obrazloženo in vsebovati usmeritve občini, kako naj nepravilnosti odpravi – torej proaktivno usmerjeno v iskanje ustreznih rešitev, ki naj služi kot pomoč občini in izdelovalcu OPN. Državni nosilci urejanja prostora se v okviru tega mnenja izjasnijo tudi, ali je za njih okoljsko poročilo ustrezno pripravljeno, lahko pa tudi že podajo mnenje o tem, da je izvedba OPN glede na njihovo pristojnost sprejemljiva. Po tem, ko nosilci urejanja prostora podajo svoja mnenja, se Ministrstvo v 30 dneh odloči, ali je okoljsko poročilo ustrezno. Če ni ocenjeno kot ustrezno, se zahteva njegovo dopolnitev. Če so v postopku celovite presoje vplivov na okolje ugotovljeni čezmejni vplivi, poteka sodelovanje z drugimi državami članicami v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

Ko je občina pridobila prva mnenja nosilcev urejanja prostora in odločitev Ministrstva o ustreznosti okoljskega poročila, se osnutek OPN, okoljsko poročilo in vsa pridobljena mnenja in odločbe javno razgrnejo. Pred javno objavo in razgrnitvijo ni več potrebno 7 dni prej objaviti javnega naznanila, kdaj se bo izvedla javna razgrnitev ampak se vse skupaj opravi z javno objavo samih gradiv. Javnost ima možnost podati svoje pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Rok je določen z minimalno spodnjo mejo, pri čemer lahko občina ta rok seveda ustrezno podaljša. V javni objavi se javnost seznanja s krajem in časom javne razgrnitve in drugimi podatki, pomembnimi za podajo pripomb in predlogov. Občina do podanih predlogov javnosti zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.

K 105. členu (predlog OPN):

Osnutek OPN se glede na podane predloge in pripombe javnosti ter usklajevanje z nosilci urejanja prostora primerno obdelata in pripravi v obliki predloga OPN, ki se javno objavi skupaj z gradivom, iz katerega so razvidne spremembe glede na osnutek. Nosilci urejanja prostora na predlog v 30 dneh podajo svoje drugo mnenje. Hkrati s tem mnenjem tisti državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, podajo tudi mnenje o sprejemljivosti izvedbe OPN glede na njihovo pristojnost, če tega niso podali že v prvem mnenju.

Če občina pri obravnavi predloga OPN oceni, da ne more uskladiti interesov v prostoru med posameznimi državnimi nosilci urejanja prostora, lahko zaprosi Komisijo za prostorski razvoj, da poda usmeritve in odločitve glede neusklajenih vprašanj, ki so zavezujoče za vse sodelujoče v postopku priprave OPN. Komisija v tem primeru deluje kot nadresorski organ, ki na podlagi mnenja Prostorskega sveta in strokovne podpore Ministrstva razreši spor. Na ta način se želi občinam pomagati pri sicer dolgotrajnem iskanju rešitev z nosilci urejanja prostora in hkrati prepričati pritisk na določene prostorske ureditve, ki zaradi sektorskega javnega interesa ne morejo biti načrtovane na predviden način.

K 106. členu (potrditev OPN):

Pred formalnim sprejemom OPN mora biti predlog OPN potrjen s strani Ministrstva, da je formalno ustrezen in vsebinsko skladen z državnimi pravili urejanja prostora. Hkrati s to potrditvijo Ministrstvo odloči tudi, ali so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi, če se je v postopku izvajala celovita

presoja vplivov na okolje. Preden pošlje občina predlog OPN Ministrstvu v potrditev, mora biti predlog vsebinsko in oblikovno usklajen ter dejansko pripravljen za sprejem. Verjetno bodo občine želele predpisati potrditev takšnega predloga na občinskem svetu, preden gre v potrditev Ministrstvu, saj naknadne spremembe ne bodo več mogoče brez da se postopek vrne v predhodno fazo. Ministrstvo znotraj ocene formalne ustreznosti preveri zlasti, če so nosilci urejanja prostora podali pozitivna mnenja, če je Komisija za prostorski razvoj Vlade RS podala odobritev, če je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki in če vsebuje vse predpisane priloge. Če Ministrstvo predlog OPN potrdi, ga javno objavi skupaj z odločitvijo in identifikacijsko številko, pod katero je zadeva vodena v prostorskem informacijskem sistemu. Če Ministrstvo predlog OPN zavrne, je zoper to odločitev možen upravni spor.

K 107. členu (sprejem in objava OPN):

Po potrditvi predloga OPN s strani Ministrstva občinski svet sprejme OPN z odlokom, ki se objavi v uradnem glasilu. Odlok poleg vsebine iz 67. člena tega zakona vsebuje tudi navedbo identifikacijske številke, pod katero se zadeva vodi v prostorskem informacijskem sistemu.

K 108. členu (revizija OPN):

Revizijski postopek je postopek sprememb OPN, ki pa ne predstavlja novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč za odpravo napak, uskladitev s spremenjenimi geodetskimi podlagami, uskladitev OPN z zahtevami, podanimi v postopku nadzora zakonitosti in pa posodobitev OPN s spremembami, ko so nastale po drugih aktih. Revizije ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale vključitev nosilcev urejanja prostora ali pa izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

Hkrati je postopek revizije edini postopek spremembe OPN, ki se razlikuje od siceršnjega rednega postopka priprave OPN. Zakon namreč ne predvideva več skrajšanega postopka sprememb OPN, saj ta dejansko razen krajših formalnih rokov za podajo mnenj in javnih razgrnitev ni predstavljal nobene dodane vrednosti, kar se v praksi ni izkazalo za smiselno.

K 109. členu (postopek revizije):

Revizija se izvede po postopku, kot je predpisan za sprejem ostalih občinskih odlokov, kar pomeni, da ne sledi osnovnemu teku postopka za prostorske akte, kljub temu pa zakon v nekaterih primerih terja sodelovanje javnosti. Gre za tiste primere, ko javnost ni bila vključena v postopke in pripravo aktov, zaradi katerih je potrebna revizija OPN.

Za postopek potrditve, sprejema in objave akta se uporabi postopek, kot je za te faze predpisan za redno pripravo OPN, a s prilagoditvami, ki izhajajo iz dejstva, da ne gre za vsebinske spremembe OPN:

K 110. členu (namen OPPN):

Ureditev OPPN ostaja primerljiva kot do sedaj. OPPN je izvedbeni prostorski akt občine, namenjen podrobnemu prostorskemu načrtovanju. Izdela se na območjih, ki so kot taka predvidena že v OPN, lahko pa tudi na drugih območjih, če se naknadno po sprejemu OPN pokaže potreba za takšen OPPN ali je podana pobuda investitorja. OPPN se tako načeloma dela za območja notranjega razvoja ali prenove delov naselja, območja večjih sanacij posamične poselitve, območja gospodarske javne infrastrukture, območja prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč, območja izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, ter druga območja, če je to strokovno utemeljeno (npr. nadomestni habitati kot izravnalni ukrepi v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave).

Zakon izrecno vpeljuje tudi možnost sprejema skupnega OPPN, katerega sprejmejo občine iz zadevnega območja, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti načrtovanih prostorskih ureditev smiselno. Seveda je takšen skupen OPPN opsijski in je lahko pripravljen in sprejet zgolj ob pogoju, da se vse zadevne občine s tem strinjajo. Na ta način se verjetno zmanjšajo stroški priprave OPPN in morebitnih dodatnih gradiv (npr. okoljskega poročila v primeru izvedbe celovite presoje vplivov na okolje). Pri tem imajo občine seveda vedno na voljo tudi možnost, da vsaka na svojem

področju sprejme OPPN, ki je vsebinsko skladen s funkcionalno in prostorsko povezanim OPPN sosednje občine.

K 111. členu (vsebina OPPN):

Vsebina OPPN ostaja urejena primerljivo kot do sedaj s to razliko, da je v prvem odstavku navedeno, da se vsebina določi glede na namen OPPN. S tem želi zakon omogočiti prilagajanje vsebine OPPN konkretnim potrebam in namenu specifičnega OPPN. Zakon tako ne predpisuje, da mora vsak OPPN imeti vso navedeno vsebino, ki je našeta v prvem odstavku tega člena, temveč izdelovalec sam oceni, katero vsebino je smiselno zajeti, da se uresniči namen OPPN. Dodana je nova vsebina glede rešitev in ukrepov za krepitev in varovanje zdravja. Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje tudi objekte ali območja kulturne dediščine, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, ki ga predvideva zakon o varstvu kulturne dediščine.

K 112. členu (izhodišča za pripravo OPPN):

Tako kot vsi prostorski akti tudi postopek priprave OPPN temelji na predhodni pripravi izhodišč, ki se pripravijo v skladu z 59. členom tega zakona upoštevajoč hierarhično višje prostorske plane in prostorske akte. Izhodišč ni potrebno pripravljati v primeru, ko usmeritve in odločitve vsebuje že sam OPN, ki predvideva pripravo OPPN na določenem območju. Izhodišča pa se pripravijo, če je OPN ne predvideva posameznega OPPN na določenem območju in se le-ta pripravlja zaradi potrebe občine ali pobude investitorja ali če so usmeritve in odločitve iz OPN premalo vsebinske.

Tretji odstavek opredeli pobudo investitorja, ki naj vsebuje predstavitev investicijske namere, obrazložitev in utemeljitev ter opis in grafični prikaz območja vključno s prikazom zasnov prostorskih ureditev. Pri tem ne gre za prikazovanje arhitekturnih rešitev prostorskih ureditev ampak za smiselno vsebino, kot je predvidena za del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (kot to določa Pravilnik o projektni dokumentaciji). Občina bo pobudo obravnavala in če jo bo ocenila kot ustrezno, bo sklenila z investitorjem pisni dogovor, v katerem se bo z investitorjem dogovorila glede medsebojnih pravic in obveznosti, finančnih posledicah in rokih za izvedbo posameznih etap. Ta dogovor šteje za izhodišča za pripravo OPPN in začne veljati s sprejemom sklepa o pripravi OPPN, ki ga sprejme župan občine.

K 113. členu (postopek priprave in sprejema OPPN):

Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki sicer urejajo postopek priprave OPN, vendar pa ta člen določa nekatere izjeme, povezane z dejstvom, da Ministrstvo glede ne preverja vsebinske skladnosti OPPN z državnimi pravili urejanja prostora. Pri pripravi OPPN se ne izvede celovita presoja vplivov na okolje, če je bila v primerni vsebini že obdelana na ravni OPN. Če občine pripravijo skupen OPPN, skupaj izberejo pripravljavca, OPPN pa je sprejet šele, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh zadevnih občin.

K 114. členu (revizija OPPN):

Člen napotuje na smiselno uporabo določb, ki urejajo revizijo OPN

K 115. členu (sprememba namenske rabe z OPPN):

S tem členom se omogoča sprememba namenske rabe v okviru OPPN brez poprejšnje spremembe OPN in se tako omogoči hitrejše izvajanje razvojnih projektov na občinski ravni, kadar je potrebna sprememba namenske rabe med kategorijami, ki jih določa ta člen. Spremembe namenske rabe morajo biti skladne s cilji prostorskega razvoja občine. V členu so natančno določene vrste dopustne spremembe podrobnejše namenske rabe zaradi ohranjanja kakovosti poselitvenega prostora in preprečevanja konfliktov med posameznimi rabami prostora.

Ker se s sprejemom občinskega podrobnega prostorskega načrta, v sklopu katerega se spreminja namenska raba, posledično spreminja tudi hierarhično nadrejeni prostorski dokument, je treba nastale spremembe ustrezno evidentirati tudi v OPN, kar se izvede v postopku revizije OPN

K 116. členu (namen in vsebina odloka):

Čeprav so vsebine, ki se tičejo urejanja podobe naselij in krajine, lahko zajete tudi v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, pa sta ta dva akta pogosto namenjena predvsem regulaciji bodoče gradnje in to zlasti glede pogojev za objekte. Ker pa so za doseganje ciljev urejanja prostora, kot ju opredeljuje ta zakon, pomembni tudi t.i. negradbeni posegi v prostor in generalna podoba že izgrajenih in urejenih delov naselij in krajine, se občinam daje možnost, da ta vidik prostora regulirajo skozi posebno vrsto prostorskega akta, ki je namenjena samo tem vsebinam in ki je tudi postopkovno manj zahteven in se lažje prilagaja dnevnim izzivom urejanja prostora. Predlagateljica zakona namreč ocenjuje, da je ta vidik urejanja (in urejenosti) prostora v zadnjem času vedno bolj aktualen (npr. pomen zelenega sistema za zdravo življenjsko okolje, vprašanje zunanjega oglaševanja, neprimerne vizualne rešitve pri energetski obnovi stavb, problematična pa so tudi vprašanja t.i. sosedskega prava pri postavljanju enostavnih objektov ipd.). Občina lahko tako sprejme odlok, s katerim posebej uredi to problematiko. Prvi odstavek določa za kakšne namene se lahko predpišejo izvedbeni pogoji. V tem delu zakon daje tudi dodatno in nekoliko bolj razširjeno pravno podlago za urejanje t.i. splošne, posebne in podrejene rabe javni površin, ki je sedaj relativno skopo urejena v Zakonu o gospodarskih javnih službah. Drugi odstavek določa merila za določitev območjih, za katera je možno sprejemati te odloke. Merila so povezana tudi z izvajanjem določb tega zakona o odreditvi vzdrževanja objektov, saj gre za povezana mehanizma, le da je ta normativen, tisti pa izvedben.

K 117. členu (postopek priprave in sprejema odloka):

Odlok o urejanju podobe naselij in krajine se kljub dejstvu, da je prostorski akt, sprejema po bistveno bolj enostavnemu postopku, saj kot pojasnjeno k prejšnjemu členu, primarno ni namenjen urejanju graditve objektov in celostnemu načrtovanju prostorskih ureditev, temveč vzdrževanju urejenosti prostora. Še vedno s zahteva sodelovanje javnosti in vključitev ustreznega nosilca urejanja prostora, sicer pa gre za klasičen postopek sprejemanja občinskih odlokov. Občina lahko vso materijo, povezano z urejenostjo prostora, uredi tudi v OPN.

K 118. členu (inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem odloka):

Člen ureja izvajanje nadzora nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij in krajine. Ker gre pri vsebini odloka za dva nabora vsebin, od katerih se en tiče materije enostavnih objektov in vzdrževalnih del, ki sta oba tudi kategoriji po Gradbenem zakonu in je tam zanj predpisana deljena inšpekcijska pristojnost med državo in občino, urejena pa so tudi s tem povezana vprašanja glede glob ipd, drugi nabor pa se tiče izključno občinske pristojnosti, člen glede izvajanja nadzora delno napotuje na uporabo Gradbenega zakona, delno pa na izvorno občinsko urejanje ukrepov in prekrškov.

K 119. členu (namen odstopanja od prostorskih aktov):

Prostorski akti so splošni pravni akti, ki v postopku izdaje gradbenih dovoljenj predstavljajo pravno podlago. Kot taki so nespremenljivi oziroma so variacije pri njihovi uporabo lahko zgolj posledica različne interpretacije zapisanih pravil, pa tudi da bi morala biti ob kakovostno pripravljenih aktih čim manjša, saj bi pravila morala biti jasna in nedvoumna. Konkretna investicijska namera mora torej biti skladna in prilagojena aktu in ne obratno. Kljub temu da navedeno predstavlja najbolj temeljni postulat odločanja v (u)pravnih postopkih, pa zakon v tem členu uvaja možnost odstopanja od pravil prostorskega akta za potrebe konkretne investicije, kar utemeljuje z doseganjem gradbenega namena akta, torej realizacije predvidenih gradenj v čim večjem obsegu, ter z omogočanjem uporabe zadnjega stanja tehnike in arhitekturnega oblikovanja. Praksa večkrat pokaže, da lahko vztrajanje pri rešitvah in pogojih, ki jih je določil prostorski akt v času svojega sprejema, privede do neizvedljivosti investicije, saj sploh ni možno zadostiti vsem podanim pogojem (tak scenarij je možen predvsem v primerih, ko akt določa veliko oziroma preveč izvedbenih pogojev in se spušča že na raven konkretnega projektiranja, pri čemer pa ne more predvideti dejanskega stanja pri bodoči investiciji), ali pa bi upoštevanje teh pogojev lahko rezultiralo v slabši arhitekturi ali zastarelih tehničnih rešitvah. Upoštevati je namreč treba, da so prostorski akti relativno statični in da ob dolgotrajni veljavnosti lahko postanejo v tehničnem ali arhitekturno oblikovalskem smislu neažurni.

Člen tako uvaja možnost manjših odstopanj od prostorskih aktov, kar veže na odobritev občine, saj je ta določila prostorski režim, glede katerega lahko pride do odstopanja in je zato nujno in primerno, da takšno odstopanje tudi odobri, saj bi sicer lahko prišlo do izničenja namena predpisane prostorske regulacije. Gre za rešitev, ki povečuje prožnost prostorskega načrtovanja, ki pa bi do neke mere

morala biti le prehodna, saj bi se pri prostorskem načrtovanju na splošno bilo treba izogibati pretiranemu določanju pogojev, ki so že predmet projektiranja objekta in ne prostorskega načrtovanja. Drugo odstavke določa generalno pravilo za odstopanja. Ta nikoli ne smejo iti na škodo javnega interesa ali onemogočati gradnje na sosednjih zemljiščih, saj bi to pomenilo, da gre odstopanje na škodo drugih, obenem pa bi lahko povzročilo prej nepotrebno zahtevo po odstopanjih tudi na teh zemljiščih.

Osrednje vodilo pri tem instrumentu je ta, da gre za odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Glede slednjega pa je ključno, da individualno odstopanje ne postane sistematično korigiranje neustrezne regulacije določenega območja. V takem primeru je treba pristopiti k spremembam prostorskega akta in problematiko urediti sistemsko.

K 120. členu (dopustna individualna odstopanja):

Člen določa tri vrste odstopanj za katere lahko zaprosi investitor in pogoje zanje. Vsa odstopanja so možna le znotraj stavbne namenske rabe zemljišč (ni torej možno zaprositi za odstopanje glede osnovne namenske rabe zemljišč) in se nanašajo na prostorske izvedbene pogoje.

V prvi skupini so možna odstopanja glede lege in velikosti objektov. Gre za možnost drugačnega pozicioniranja objekta na zemljišču (npr. lega, odmiki) ali pa za možnost drugačne velikosti (zlasti gabariti). Glede lege objektov se z možnostjo takih odstopanj naslavlja predvsem primere, ko bi gradnja v skladu s predpisanimi pogoji pravzaprav ne bila možna ali smiselna, saj glede na povsem konkretne okoliščine na zemljišču ali v njegovi okolici predpisani prostorski izvedbeni pogoji ne omogočajo zazidljivosti ali pa bi ta bila povezana z nesorazmernimi stroški. Do takih situacij prihaja predvsem takrat, ko so prostorski izvedbeni pogoji predpisani na enoto urejanja prostora in so za večino zemljišč znotraj nje tudi povsem primerni, na določenih zemljiščih pa zaradi objektivnih okoliščin ne ustrezajo (npr. naklon terena), a to ni bilo prepoznano in naslovljeno v času priprave in sprejem akta. Glede velikosti objektov pa so poznani primeri, ko predpisani gabariti niso skladni z vrsto gradenj, ki jo sicer predpisuje prostorski akt, oziroma so nekompatibilni ali nasprotujoči s potrebami dejavnosti, ki se bodo tam vršile. Različni storitveni, proizvodni in tehnološki procesi, ki se ravna po predpisanih standardih, imajo svoj odraz tudi v prostorskih potrebah, ki morajo biti upoštevane že pri prostorskem načrtovanju, in če niso, lahko te procese onemogočajo.

Druga skupina je povezana z namembnostjo in vrsto posegov v prostor. Odstavek določa pogoje oziroma primere, za katere pride v poštev tovrstno odstopanje. Podobno kot v primeru odstopanj od velikosti in lege objekta se tudi tukaj naslavlja situacije, ko prostorski akt določa regulacijo, ki onemogoča ali omejuje posege v prostor, vendar pa ne gre za fizično pojavnost gradenj, temveč za njihov namen in uporabo. Omejitve in pogoji se zato glasijo predvsem na vprašanje emisij in vpliva tako spremenjene rabe na okolico, na komunalno ureditev, razmerje v dejavnostih ipd.

Zadnji sklop odstopanj je povezan z oblikovanjem objektov. Tukaj se prostorski akti lahko kažejo kot pretirano omejujoči, ko gre za vprašanje sodobne arhitekture, uporabe materialov in tehnologij, ali pa celo neskladni s politikami, programi in predpisi države ali lokalne skupnosti (npr. na področju energetske sanacije stavb). Odstavek določa pogoje, ob katerih je tako odstopanje možno, pri čemer pa sta vsaj dva pogoja take narave, da bo pri njunem preverjanju potrebna določena mera diskrecije oziroma tehtnega utemeljevanja (vprašanje izboljšanja podobe naselja ali pa nemotečega vpliva nanjo).

K 121. členu (postopek odobritve individualnega odstopanja):

Odobritev odstopanja se izvede na vlogo investitorja gradnje, ki mora v ta namen predložiti ustrezno dokumentacijo. Vlogo preveri občinska služba z vidika določb tega zakona in z vidika splošne skladnosti s cilji prostorskega razvoja na območju, kjer se predlaga odstopanje. V odvisnosti od ugotovitev se odstopanje bodisi zavrne, ali pa se nadaljuje s postopkov sodelovanja javnosti. To je pomembno, saj gre za spremembo splošno predpisanega režima, poleg tega pa je vključitev lastnikov sosednjih zemljišč smiselna že sedaj, saj bodo nastopili tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in je potencialne konflikte zato racionalno nasloviti že sedaj.

O odstopanju odloči župan s sklepom, o katerem obvesti tudi upravno enoto in pa Ministrstvo. Upravna enota bo namreč v gradbenem dovoljenju odločala tudi na podlagi tega sklepa (kadar je seveda ta pozitiven, in zgolj v delu, v katerem nadomešča oziroma določa drugačne pogoje kot prostorski akt, glede ostalih vsebin pa se bo uporabljal le-ta), Ministrstvo pa se tukaj pojavlja predvsem zaradi nadzora uporabe tega instrumenta, pri čemer zakon tudi izrecno predpisuje možnost ukrepanja po nadzorstveni pravici.

Sklep velja dve leti, nato pa ugasne. To daje investitorju dovolj časa za pripravo nadaljnje dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja, ker gre za individualno odstopanje, pa se po tem času vzpostavi nazaj temeljna regulacija.

K 122. členu (stroški odobritve individualnega odstopanja):

Ker gre pri odobritvi odstopanja od prostorskega akta za storitev, ki presega redne regulativne naloge občine in za individualno obravnavo investitorja in njegove namere, je smiselno, da se zanjo plača ustrezno nadomestilo stroškov. O tem se odloči s sklepom, podlago za zaračunavanje pa sprejme občina z odlokom, pri čemer zakon določa razpon, znotraj katerega lahko občina določi stroške. Tako pridobljena sredstva so namenski vir financiranja nalog urejanja prostora.

K 123. členu (namen in narava lokacijske preveritve):

Lokacijska preveritev je osrednja zakonska novost na področju občinskega prostorskega načrtovanja. Sedanji sistem temelji na OPN in OPPN kot edinima prostorskima aktoma, ki določata izvedbeno regulacijo prostora. OPN pri tem predstavlja prvo in edino obvezno raven te regulacije (z določanjem namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev), OPPN pa drugo, namenjeno podrobnejšemu načrtovanju zaključenih prostorskih ureditev.

Kljub določenim prednostim pristopa, po katerem se z OPN v enem dokumentu združi izvedbena regulacija za celotno območje občine, pa to v sistem vnaša tudi precejšnjo togost, saj v času priprave OPN enostavno ni moč predvideti vseh potreb v prostoru, ki bodo nastale v času njegove veljavnosti in zanje ustvariti ustreznih podlag. Navedeno pomeni, da se v času veljavnosti akta praviloma pojavljajo številne pobude za njegove spremembe in dopolnitve, zlasti za vzpostavitev ali širitev območij stavbnih zemljišč, kar ima sledeče posledice:

- številčnost takšnih manjših individualnih pobud reducira prostorsko načrtovanje reducira na ukvarjanje z individualnimi primeri, namesto da bi se ukvarjalo z bistvenimi vsebinami kakovostnega prostorskega razvoja in prostorske ekonomike,
- množstvo individualnih pobud izrazito bremeni občino in nosilce urejanja prostora pri njihovem delu z OPN,
- individualne pobude zaradi svoje slabše utemeljenosti in pogosto izrazito neskladne vsebine s cilji prostorskega razvoja upočasnjujejo pripravo OPN, pogosto na škodo tistih načrtovanih posegov, ki so predmet istega postopka in so pomembni za umeščanje infrastrukturnih in drugih projektov širšega družbenega pomena,
- vlagatelji pobud, ki so življenjske, legitimne in primerne, čakajo na paketno obravnavo skupaj z vsemi ostalimi vsebinami OPN, kar lahko traja izredno dolgo, saj ni racionalno, da bi občina šla v spremembe OPN zgolj zaradi manjših pobud in potreb v prostoru.

Kumulativni učinek opisanih situacij je po eni strani neustrezen fokus prostorskega načrtovanja na individualne pobude, po drugi strani pa se prostorskemu načrtovanju lahko upravičeno očita postopkovna togost pri naslavljanju in reševanju prostorskih potreb fizičnih in pravnih oseb, zlasti kadar gre za dopolnilne gradnje, širitev dejavnosti in podobne potrebe na obstoječih lokacijah.

Drugo težavo regulacije z OPN pa predstavljajo primeri, ko ne gre za vprašanje namenske rabe prostora, ampak določanja prostorskih izvedbenih pogojev v območjih, ki sicer so stavbna zemljišča. Tudi tukaj v času priprave OPN ni možno predvideti vseh potreb in možnosti poseganja v prostor, ali pa se jih zaradi določenih okoliščin (tako fizičnih, kot pravnih) brez poznavanja konkretne investicijske namere niti ne da določiti. Predpisovanje natančnih prostorskih izvedbenih pogojev je v takih primerih neracionalno, saj pripravljavec prostorskega akta s tem določa pogoje, ki morda ne bodo izvedljivi, po drugi strani pa si s tem nalaga delo. Tudi v takih primerih je zato smiselno ob sprejemu OPN določiti bolj bazično regulacijo, in jo nato nadgraditi takrat, ko bo dejansko prišlo do potrebe po gradnji in se bodo lahko oblikovale prave rešitve zanjo.

Lokacijska preveritev je tako zamišljena kot tretji nivo regulacije prostorskega načrtovanja. Namenjena je obravnavi in omogočanju gradenj, ki niso predvidene v OPN, a so dopustne po samem zakonu, in pa podrobnejši regulaciji območij, kjer je gradnja sicer v OPN predvidena, a konkretnih rešitev zanj še ni oziroma njihova določitev v OPN niti ne bi bila smiselna ali pa možna. Ker v obeh primerih potrebne izvedbene regulacije še ni, se ta regulacija vzpostavi skozi mehanizem lokacijske preveritve. V primeru dopolnilne gradnje v območjih posamične poselitve in na robovih ter vrzelih naselij, se z lokacijsko preveritvijo vzpostavi tako rekoč celotna izvedbena regulacija, vključujoč ne samo prostorske izvedbene pogoje, temveč tudi stavbnost zemljišča. V primeru lokacijske preveritve na območju stavbnih zemljišč pa se z njo določijo oziroma dorečejo prostorski izvedbeni pogoji za konkretno investicijsko namero. Lokacijska preveritev zato obenem predstavlja dopolnitev OPN kot tudi projektne pogoje za pripravo projektne dokumentacije. Kot taka je lokacijska preveritev hkrati procesno dejanje kot tudi vsebinski akt in predstavlja nekakšen hibriden, *sui generis* mehanizem prostorskega načrtovanja, ki se ga ne uvršča niti med prostorske, niti med upravne akte.

Kot taka omogoča lokacijska preveritev obravnavo posamezne konkretne investicijske namere, ter (seveda v primeru njene ustreznosti) vzpostavitev pravne podlage, na kateri bo lahko investitor pridobil gradbeno dovoljenje. V primerjavi s preteklimi poskusi uvajanja tovrstne prožnosti in individualnega pristopa ter obravnave investicijskih namer, ki še nimajo ustreznega pokritja v prostorskem aktu (zlasti je bil tak poskus uzakonjen z 29. členom ZPNačrt-B), je lokacijska preveritev po vsebinskih kriterijih, postopkovnih vidikih in po siceršnji vključenosti v sistem urejanja prostora, prostorskega načrtovanja in graditve objektov bistveno bolj dodelan pravni instrument.

Dolgoročno je lokacijska preveritev tudi povezana z drugačnim pristopom urejanja posamične poselitve v prostorskih aktih, saj bo v kombinaciji z evidenco stavbnih zemljišč omogočila prehod na sistem, po katerem za posamično poselitev v prostorskem aktu ne bo treba določati oziroma prikazovati namenske rabe, saj se bo ta za nove objekte vzpostavila skozi postopek lokacijske preveritve, za tako zgrajene objekte (kot seveda tudi že obstoječe objekte posamične poselitve) pa se bo vodila v evidenci stavbnih zemljišč (obrazložitve k členom o namenski rabi v jedru in v prehodnih določbah).

Člen določa namen lokacijske preveritve, ki je v tem, da se za konkretno investicijsko namero, ki sicer nima vzpostavljene ustrezne pravne podlage skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v OPN, je pa dopustna po določbah tega zakona, določijo potrebni izvedbeni pogoji, tako da b na njihovi podlagi možno pripraviti ustrezno projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje. S tako določenimi izvedbenimi pogoji se pravzaprav dopolnjuje prostorski akt za konkretno investicijsko namero, posledično pa je dopolnitev pogojna, saj v primeru, da ne pride do njene dejanske izvede, pogoji ugasnejo, v nasprotnem primeru pa postane sprememba stalna. Lokacijska preveritev je tako podlaga za projektiranje in pridobitev gradbenih dovoljenj za objekte, ki se gradijo kot dopolnilna gradnja ali na območjih, ki jih za izvedbo lokacijske preveritve določi občina.

K 124. členu (postopek lokacijske preveritve):

Člen ureja postopek lokacijske preveritve, ta se začne s pobudo investitorja, ki mora biti pripravljena z ustrezno vsebino, da se lahko obravnava (npr. prikaz stanja prostora na območju investicijske namere (vrsta rabe zemljišč, varstvene režime, varovalne pasove, namenska raba prostora; načrt gradbenih parcel s prikazom odmikov objekta od parcelnih mej; prikaz načina priključevanja objektov na komunalno opremo ter objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture; načrt predvidene rabe površin z obrazložitvijo investicijske namere in prostorske izvedbene pogoje objekta ipd.)

Vložitvi pobude sledi preveritev izpolnjevanja pogojev o tem zakonu, skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine na splošno, cilji, ki veljajo na konkretnem območju in s pogoji, ki jih ima občina v OPN predpisane glede dopolnilne gradnje. Zakon namreč predvideva, da bodo občine zakonskim pogojem želele/morale dodati še lastne pogoje v zvezi z dopolnilno gradnjo, saj gre za izvedbene pogoje, ki so lahko zaradi občinskih ali še bolj lokalnih specifik drugačni od občine do občine. Če je pobuda skladna, se postopek nadaljuje z vključitvijo javnosti, sicer se pobuda zavrne. Sodelovanje javnosti je obvezno, saj gre za postopek prostorskega načrtovanja, in to je bil tudi razlog za razglasitev neustavnosti 29. člena ZPNačrt-B, ki je poznal podoben instrument, kot je lokacijska preveritev. Lastnike sosednjih zemljišč je treba o javni razgrnitvi obvestiti pisno. V tej fazi občina tudi pridobi mnenje Ministrstva glede skladnosti s tem zakonom, vključi pa tudi druge relevantne nosilce urejanja prostora. Odziv javnosti in nosilcev urejanja prostora se upošteva pri pripravi končne odločitve glede

lokacijske preveritve, ki jo izda župan s sklepom/občinski svet z odlokom. O odločitvi se obvesti tudi Ministrstvo in nosilce urejanja prostora. Zakon občino zavezuje, da o opravljenih lokacijskih preveritvah vodi evidenco, kar je namenjeno tako sami občini, kot tudi ministrstvu zaradi vprašanj nadzora in spremljanja stanja.

K 125. členu (stroški lokacijske preveritve):

Ker gre za individualni postopek prostorskega načrtovanja, ki investitorju omogoča ločeno obravnavo od siceršnjega postopka priprave prostorskega akta, raven obravnave in obdelave dokumentacije pa je podrobnejša, ima občina pravico do nadomestila stroškov, ki ji pri tem nastanejo, pri čemer zakon te opredeljuje pavšalno in ne v odvisnosti od dejanskih izdatkov. Zakon nadomestilo določa v razponu, natančnejšo določitev pa prepušča občini, ki lahko s tem tudi prilagodi nadomestilo svoji prostorski politiki. Prihodki iz tega naslova so namenski vir za financiranje nalog urejanja prostora, plačilo nadomestila pa je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

K 126. členu (posledice in veljavnost lokacijske preveritve):

Če pride na podlagi lokacijske preveritve do izvedbe gradnje (kar pomeni prijavo dokončanja gradnje skladno z Gradbenim zakonom), se ob naslednjih spremembah OPN (bodisi po revizijskem, bodisi po rednem postopku) to prikaže v OPN, pri čemer pride do razlikovanja na podlagi tega, ali gre za dopolnilno gradnjo posamične poselitve, ali pa za gradnjo v ureditvenem območju naselja. Pri slednji je namreč treba nastale spremembe odraziti tudi v namenski rabi prostora, pri prvi pa se zgolj prikaže novo posamično poselitev, torej fundus objekta. S to rešitvijo se že predvideva prehod na nov sistem določanja oziroma prikazovanja namenske rabe, ki te v območju posamične poselitve več ne predvideva (glej še obrazložitev k členu o namenski rabi).

Če do gradnje ne pride, pa sklep preneha veljati, temu pa sledijo tudi ustrezne spremembe v evidenci stavbnih zemljišč

K 128. členu (lokacijska informacija):

Lokacijska informacija je že od njene uzakonitve v letu 2002 oziroma uveljavitve v 2003 edini uradni instrument celovitega informiranja o prostorskih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču. Kot tako se jo ohranja tudi vnaprej, vključno s pravilom, ki ga je leta 2007 uzakonilo ZPNačrt, da njena pridobitev ni nikoli obvezna.

Lokacijsko informacijo izda občinski organ, pristojen za urejanje prostora. Vključevati mora vse relevantne podatke iz prostorskih in sorodnih aktov ter podatke o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na zemljišču, na zahtevo pa se ji priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta, ki se nanaša na predmetno zemljišče. Vključevati mora navedbo, ali se za predmetno zemljišče pripravlja sprememba prostorskega akta, s čimer je tudi omejena njena veljavnost. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar pomeni, da gre za javno listino, izda pa se jo proti plačilu upravne takse, kot je določena z Zakonom o upravnih taksah.

K 129. členu (potrdilo o namenski rabi zemljišča):

Podobno kot lokacijska informacija je tudi potrdilo o namenski rabi zemljišč uveljavljen mehanizem za informiranje o prostorski regulaciji na določenem zemljišču, pri čemer se potrdilo osredotoča predvsem na namensko rabo prostora. Kot tako je potrdilo obvezno pri zemljiškoknjižnih postopkih v delu, ki se tiče preverjanja izpolnjevanja obveznosti pri prometu z zemljišči. Vključuje tudi podatek o morebitnih prostorskih ukrepih in navedbo o morebitnih postopkih sprememb relevantnih prostorskih aktov, ki tudi omejujejo njegovo veljavnost. Potrdilo se izda proti plačilu upravne takse, pri čemer se režim glede števila vlog oziroma zahtevkov in plačevanja povzema po pravilu, ki ga je glede tega potrdila uzakonil Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin.

K 130. členu (celovito umeščanje):

Ta del zakona predstavlja novost tako na področju urejanja prostora, kot dovoljevanja v skladu s trenutno veljavnim Zakonom o graditvi objektov, velja pa za posebnost tudi glede na matično urejen postopek priprave projektne dokumentacije, izdaje gradbenega dovoljenja in še nekaterih vsebin, ki jih

ureja sočasno s tem zakonom predlagani Gradbeni zakon. Ta postopek je nastal kot odgovor na evropsko uredbo o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo (Uredba (EU) št. 347/2013).

Postopek celovitega umeščanja je namenjen prostorskim ureditvam državnega pomena, katerih pospešena dinamika izvedbe je predvidena v krajšem časovnem obdobju, za eno funkcionalno zaključeno celoto, za katero je znan investitor njene izvedbe. Ta postopek je torej namenjen prostorskim ureditvam državnega pomena, katerih celotna izvedba je predvidena naenkrat. Take ureditve so npr. vsa linijska infrastruktura: elektroenergetski vodi, plinovodi in drugi cevovodi, prometnice (ceste, železnice), vodne ureditve, lahko pa tudi ureditve, ki nimajo linijskega značaja, pa jih mora investitor v celoti izvesti v eni etapi. Med tovrstne ureditve torej sodi tudi tista linijska energetska infrastruktura, ki izpolnjuje pogoje določene z Uredbo (EU) št. 347/2013 (evropsko pomembna energetska infrastruktura), ni pa to pogoj, kar pomeni, da se ta postopek uporablja tudi za energetska infrastrukturo, ki pogojev iz te uredbe ne izpolnjuje. Pomembno je, da poleg določb tega zakona za evropsko pomembno energetska infrastrukturo veljajo tudi zahteve Uredbe (EU) št. 347/2013, ki se neposredno uporablja tudi v RS, kot so obveznost priprave načrta sodelovanja javnosti, določeni roki za izvedbo nekaterih faz postopka itd.

V tretjem odstavku so določene podlage za izvedbo celovitega umeščanja, in sicer mora ta postopek temeljiti na izboru najustreznejše variante, ki je bil usklajen in okoljsko presojan v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije ali drugem razvojnem dokumentu države. Za izbrano najustreznejšo varianto se namreč pripravi DPPN, na podlagi katerega se izda celovito dovoljenje. Če pa izbor najustreznejše variante pred pripravo DPPN ni bil opravljen na tak način, se v postopku celovitega umeščanja izvede tudi ločen izbor najustreznejše variante v skladu s tem delom zakona.

Postopek celovitega umeščanja obsega tako proces priprave ustrezne prostorske, gradbene, okoljske in druge potrebne dokumentacije, kot tudi integralni postopek podrobnejšega načrtovanja, projektiranja, okoljskega presojanja in ugotavljanja javne koristi, ki se zaključijo z izdajo enega celovitega dovoljenja, v katerega so integrirane posledice prostorskega akta (splošnega pravnega akta) glede vpliva na občinske prostorske akte in sorodne predpise ter določanja območja potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, na katerem je izkazana javna korist v skladu s 5. poglavjem VIII. dela tega zakona ter posamične odločitve o okoljski sprejemljivosti (okoljevarstveno soglasje) in dovolitvi gradnje (gradbeno dovoljenje) pa tudi druge posledice ali odločitve, če se tako ugotovi v procesu izdaje celovitega dovoljenja.

Kot oblika celovitega dovoljenja je določen odlok vlade, ki v skladu z Zakonom o Vladi RS predstavlja akt, s katerim vlada ureja posamezna vprašanja ali sprejema posamezne ukrepe, ki imajo splošen pomen, ter sprejema druge odločitve, za katere je z zakonom ali z uredbo določeno, da jih ureja vlada z odlokom.

Peti odstavek določa, da tudi za celovito umeščanje veljajo določbe III. dela tega zakona (deležniki urejanja prostora) in 1. poglavja VI. dela tega zakona (skupne določbe o prostorskih aktih), če ta del zakona v nadaljevanju ne določa drugače.

K 131. členu (izbor najustreznejše variante):

Člen določa, da za izbor najustreznejše variante veljajo določbe 2. poglavja VI. dela tega zakona (DPN), če to poglavje v nadaljevanju ne določa drugače. Postopek izbora najustreznejše variante je v velikem delu enak postopku priprave DPN do priprave študije variant, zato je bilo smiselno v tem poglavju urediti le razlike in posebnosti.

K 132. členu (namen in vsebina izbora najustreznejše variante):

Namen izbora najustreznejše variante je za razliko od DPN, le potrditev najustreznejše variante prostorske ureditve državnega pomena, seveda skupaj s spremljajočimi ureditvami tako, da se zagotovi kvalitetna in celostna obravnava prostora, podaja predlogov za potrebne optimizacije najustreznejše variante in usmeritev za pripravo DPPN, ter določitev prostorskih ukrepov, ki veljajo v območju najustreznejše variante.

Zato izbor najustreznejše variante (na grafični in tekstualni način) določi najustreznejšo varianto načrtovane prostorske ureditve državnega pomena in njeno območje, predloge za potrebne optimizacije in usmeritve ter prostorske ukrepe, ki veljajo ves čas veljavnosti izbora.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način izbora najustreznejše variante s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

K 133. členu (postopek izbora najustreznejše variante):

Kot navedeno v obrazložitvi 131. člena tega zakona, je postopek izbora najustreznejše variante v velikem delu enak postopku priprave DPN. Ta člen tako določa le posebnosti glede vsebin pobude in sklepa o postopku izbora najustreznejše variante, da se javnost in občine seznanita z osnutkom študije variant, ter državni nosilci urejanja prostora dajo mnenja na predlog študije variant, ki se izdelata na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti.

K 134. členu (sprejem izbora najustreznejše variante):

Ta člen določa posebnosti glede sprejema, in sicer se vladi pošlje v potrditev predlog najustreznejše variante (in ne DPN), ter vsebino uredbe o izboru najustreznejše variante.

Ker gre za prostorski režim (poleg zakonskih omejitev izbora iz 135. člena tega zakona, lahko uredba o izboru med drugim določi tudi druge prostorske ukrepe, ki veljajo na območju izbora), je veljavnost izbora omejena na 10 let. Ta doba je daljša, kot jo za zavarovanje urejanja prostora omogoča Uredba o začasnem ukrepu za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. dela tega zakona (največ štiri leta), vendar dovolj dolga, da lahko investitor pripravi potrebno dokumentacijo in pridobi celovito dovoljenje za izvedbo prostorske ureditve. Rok za izvedbo teh postopkov v skladu z Uredbo (EU) št. 347/2013 je le tri leta in pol z možnostjo maksimalnega podaljšanja za pol leta.

K 135. členu (učinki uveljavitve izbora najustreznejše variante):

Ta člen v prvem odstavku določa učinek, ki ni odvisen od vsebine izbora, torej velja ne glede na to, ali uredba o izboru najustreznejše variante določi tudi kak drug ukrep.

Podobno, kot uveljavitev DPN, tudi uveljavitev izbora nalaga pobudniku, pripravljavcu in investitorju priprave izbora in DPPN spremljanje priprave občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju veljavnega izbora najustreznejše variante, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Vsi trije v ta namen izdajajo mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščajo. Poleg tega pa tretji odstavek pobudniku in pripravljavcu omogoča, da tak akt posredujeta v obravnavo in potrditev Komisiji za prostorski razvoj, če ocenita, da bi bila zaradi sprejema takega akta lahko onemogočena izvedba ali uporaba načrtovane prostorske ureditve.

K 136. členu (pripravljavec, pobudnik, investitor in izdelovalec DPPN):

Ker vsi udeleženci priprave DPPN v 36. členu zakona niso določeni, določa ta člen v prvem odstavku pripravljavca ter pobudnika in investitorja DPPN. Za investitorja v skladu s tem zakonom veljajo tudi pogoji, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Ker gre pri pripravi DPPN za integrirano pripravo prostorskih in projektnih vsebin (skupaj z okoljskimi in ostalimi potrebnimi vsebinami), je odgovornost glede pravilnosti vseh teh vsebin prenesena na vsakega posameznega izdelovalca te dokumentacije.

K 137. členu (namen DPPN):

V prvem odstavku tega člena sta za pripravo DPPN določena dva pogoja:

- predhodno izbrana in okoljsko presojana najustreznejša varianta (v regionalnem prostorskem planu, akcijskem programu za izvajanje Strategije, drugem razvojnem dokumentu države ali v postopku izbora najustreznejše variante v skladu s 1. poglavjem tega dela zakona) in
- da prostorski izvedbeni pogoji za pripravo projektne dokumentacije še niso bili določeni.

Če bi bili prostorski izvedbeni pogoji za pripravo projektne dokumentacije že določeni (npr. z DPN po tem zakonu ali z državnimi prostorskimi akti, sprejetimi na podlagi ZUPUDPP, ZPNačrt ali še

starejšimi akti), investitorju ni treba izvesti postopka celovitega umeščanja, ampak za že načrtovano prostorsko ureditev le zagotovi projektno dokumentacijo in pridobi gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Člen v drugem odstavku določa, da se za izbrano varianto praviloma pripravi en DPPN in izda eno celovito dovoljenje, ki se izda enemu investitorju, saj gre za take prostorske ureditve državnega pomena, ki jih je treba pospešeno umestiti in dovoliti njihovo izvedbo. Ker pa gre tudi pri takih prostorskih ureditvah državnega pomena velikokrat za zelo obsežne ureditve, ki jih je treba prav zaradi njihove zahtevnosti in obsega projektirati in dovoljevati po več funkcionalno zaključenih enotah (npr. izbrana varianta ceste se pri projektiranju razdeli na več obvladljivih odsekov npr. od priključka do priključka, ki pa še vedno predstavljajo funkcionalno zaključeno del, ki lahko funkcionira neodvisno od ostalega dela trase), je prav za linijsko infrastrukturo dopuščena tudi izjema: da se za eno varianto pripravi dva ali več DPPN in za vsak DPPN pridobi eno celovito dovoljenje.

Iz tretjega odstavka je razvidno, da je DPPN tista dokumentacija, ki je podlaga za izdajo celovitega dovoljenja.

K 138. členu (vsebina DPPN):

Prvi odstavek določa vsebine, ki jih mora DPPN določiti na grafični ali tekstualni način. Za razliko od DPN, ki je prostorski akt, DPPN določa ureditev, ki se bo izvedla, in njeno območje, ukrepe in pogoje, ki so potrebni za njeno izvedbo in uporabo, območje potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, kjer je izkazana javna korist, ter lahko tudi začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora iz prvega poglavja VIII. dela tega zakona. To torej niso pogoji za načrtovanje te ureditve ali pogoji za njeno izvedbo, na podlagi katerih bo izdano celovito dovoljenje. Zato člen v drugem odstavku določa tudi končne vsebine DPPN: to so vse vsebine, ki so potrebne za odločanje o celovitem dovoljenju na vseh potrebnih področjih (omenjena v obrazložitvi 130. člena (celovito umeščanje)).

Glede prilog se člen sklicuje na seznam obveznih prilog, ki jih vsebuje prostorski akt, pri čemer pa v primeru DPPN ni priloga okoljsko poročilo, ki se izdelata, če je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, ampak poročilo o vplivih na okolje, ki se izdelata, če je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave DPPN s podzakonskim aktom predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

Ta člen na koncu predpisuje tudi, kaj je podrobneje prostorsko načrtovana in projektno obdelana najustreznejša varianta, kako se določi in kako se določi njeno območje.

K 139. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve):

Glede na to, da se lahko tako kot na območju DPN tudi na območju DPPN pojavijo potrebe po izvedbi prostorskih ureditev, ki z DPPN niso načrtovane, ta člen določa, da se določbe za dopustne dodatne prostorske ureditve smiselno uporabljajo tudi na območju DPPN, pri čemer pa je dodan pogoj, da se na ta način ne smejo dopustiti prostorske ureditve, za katere bi bilo treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, saj takih ureditev ni mogoče dopustiti brez poprej izvedenih presoj.

K 140. členu (pobuda za pripravo DPPN):

Tudi DPPN je akt, katerega priprava se začne na podlagi pobude, ki pa jo v tem primeru poda investitor priprave DPPN in izvedbe na njegovi podlagi dovoljene ureditve. Nanj se bo tudi glasilo celovito dovoljenje.

V drugem odstavku je določeno, na kakšnih odločitvah in dokumentih mora pobuda prvenstveno temeljiti.

Tretji odstavek natančno določa, kaj vse mora pobuda vsebovati in kako mora biti pripravljena. Jedro pobude predstavlja opredelitev podrobnejših prostorskih in tehničnih rešitev prostorske ureditve in njenega območja, izhajajoč iz potrjene variante ter predlogov in usmeritev za potrebne optimizacije.

Ker gre za fazo pobude za začetek podrobnega načrtovanja, je temu primerna tudi zahtevana natančnost te dokumentacije, ki se bo v nadaljnjih fazah postopka še povečevala. Kljub temu morajo biti rešitve v tej fazi nadgrajene, da, bodo na njihovi podlagi nosilci urejanja prostora lahko podali projektne pogoje, kot jih določajo predpisi, ki urejajo graditev, ter da bo lahko javnost pravočasno seznanjena z nameravanimi rešitvami, dokler so še možnosti glede podrobnejšega načrtovanja in projektiranja dovolj odprte. Prav tako pa mora biti dokumentacija pripravljena tako, da bo omogočala ugotovitev oziroma odločitev glede obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolje. Na tem mestu je treba opozoriti, da za podajo pogojev in mnenj lokalnih nosilcev urejanja prostora veljajo določbe 33. člena tega zakona, ki določajo in da je lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave DPPN občina, in da ta, ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena, skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopku priprave DPPN in torej posamezne občinske službe v postopku priprave DPPN ne sodelujejo kot samostojni mnenjedajalci v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Četrty odstavek nalaga pripravljavcu objavo pobude v prostorskem informacijskem sistemu in na svojih spletnih straneh, da do nje dostopijo državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki v skladu s petim in šestim odstavkom tega člena nanjo podajo projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, pa v istem dokumentu (pogojih) podajo tudi mnenje ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje ter predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje. Z objavo v prostorskem informacijskem sistemu ima javnost možnost na pobudo dati predloge in pripombe, poleg tega pa lahko pripravljavec in pobudnik vključita javnost v odločanje o postopku priprave DPPN tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd. (sedmi odstavek).

K 141. členu (analiza pogojev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt):

Ta člen določa, da se tudi za pripravo analize, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta smiselno uporabljajo določbe 78. člena tega zakona, le da se v analizi analizirajo pogoji, podatki in predlogi javnosti, ki jih nosilci urejanja prostora podajo v skladu s prejšnjim členom, ter da mora vzporedno s pripravo te analize ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, zavzeti tudi mnenje o tem, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje. To mnenje predstavlja obvezno podlago za odločitev o tem, ki je integrirana v sklep o pripravi DPPN, ki ga sprejme ministrstvo v skladu s 142. členom tega zakona.

K 142. členu (sklep o pripravi DPPN):

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi DPPN, nosilca njegove priprave (prvi odstavek) in njegovo vsebino (drugi odstavek); tudi tu je določena možnost vključitve Komisije za prostorski razvoj, če je glede na nedorečeno vsebino sklepa to potrebno.

Tudi sklep o pripravi DPPN vsebuje integrirano odločitev o tem, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje. Ker se sklep o pripravi DPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo dostopna javnosti tudi ugotovitev, ali je treba v postopku priprave DPPN izvesti presojo vplivov na okolje, skupaj z obrazložitvijo razlogov, če presoja ni potrebna, kot to zahteva EIA Direktiva. Zato je v četrtem odstavku tega člena predvidena tudi možnost in način pritožbe na to odločitev, kot to zahteva EIA Direktiva.

Tudi tu velja poudariti, da je v drugem odstavku zahtevana vsebina minimum, ki mora biti vsebovan v sklepu, vsekakor pa so vanj lahko vključene tudi druge vsebine, ki so pomembne z vidika priprave DPPN (npr. podrobnejša opredelitev načinov in obsega sodelovanja javnosti, časovni potek postopka ipd.).

Sklep o pripravi DPPN pripravi in sprejme ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, ko ga predhodno uskladi z investitorjem. Sklep je treba objaviti v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnih straneh pripravljavca.

Po sprejemu sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot so določeni v 1. poglavju VIII. dela tega zakona.

Člen v sedmem odstavku še določa, da sta pripravljavec in investitor do izdaje celovitega dovoljenja dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov in sorodnih predpisov v območju DPPN, ki se pripravlja, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Pripravljavec in investitor v ta namen izdajata mnenja pripravljavcem teh aktov in se o njih medsebojno obveščata.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da lahko investitor po izdaji sklepa o pripravi DPPN začne tudi s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin. Gre za določbo, ki je namenjena temu, da lahko investitor že tekom priprave DPPN pristopi k pridobivanju zemljišč.

K 143. členu (osnutek DPPN):

Za najustreznejšo varianto se izdelajo vse potrebne strokovne podlage, na podlagi katerih se prostorska ureditev najprej podrobneje prostorsko donučrtuje, s pomočjo projektne rešitve v podrobnosti, kot je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, potrebna za projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, umesti v prostor, s pomočjo poročila o vplivih na okolje, če ga je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, treba izdelati, pa se rešitve ustrezno optimizirajo. Tako pripravljene tehnične rešitve so podlaga za umestitev načrtovanih prostorskih ureditev v prostor, za določitev meje območja DPPN in posledično za izdelavo osnutka DPPN.

Ker je treba tudi pri pripravi osnutka DPPN preveriti različne tehnične ali druge ustrezne rešitve, lahko tudi v tem procesu pride do situacije, ko ni možno najti rešitve, brez da bi bilo treba predhodno presoditi o prevladi ene javne koristi nad drugo. Čeprav tudi za iskanje teh rešitev velja, da si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva rešitev, je v primeru, da to vseeno ni mogoče, določeno, da se o tem predhodno pridobi odločitev o tem na Komisiji za prostorski razvoj.

V tretjem odstavku se nahajajo določbe, ki omogočajo investitorju ali pripravljavcu predhodno seznanitev javnosti, saj je smiselno omogočiti, da se javnost vključi že v sam proces priprave osnutka DPPN, kadar je to zaradi obsega, zahtevnosti ali drugih razlogov to potrebno. Prav tako ta odstavek omogoča tudi seznanitev in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora.

Četrty odstavek specialno za primer priprave DPPN določa, da investitor nato, ko je rešitev pripravljena, na njeni podlagi pripravi seznam znanih strank (kot ga za postopek izdaje gradbenega dovoljenja sicer določajo predpisi, ki urejajo graditev), ki ga pripravljavec DPPN uporabi za seznanitev strank v postopku izdaje celovitega dovoljenja.

K 144. členu (javna razgrnitev, seznanitev strank in mnenja):

Člen določa obveznost seznanitve javnosti z osnutkom DPPN ter s poročilom o vplivih na okolje in drugimi podatki, s katerimi je treba seznaniti javnost v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je treba pri pripravi DPPN izvesti tudi presojo vplivov na okolje (prvi odstavek). Določajo podatke, ki jih je treba objaviti (drugi odstavek), pravice javnosti (tretji odstavek), ter naloge občin, kot lokalnih nosilcev urejanja prostora, da podajo mnenje na razgrnjeno gradivo (peti odstavek). Ker se bo na podlagi DPPN odločalo o celovitem dovoljenju, je treba sočasno omogočiti osebam, ki izkažejo za sodelovanje v postopku svoj pravni interes v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, da prigrasijo udeležbo v postopek izdaje celovitega dovoljenja. V tem primeru morata pripravljavec in investitor omogočiti seznanitev z dokumentacijo tudi strankam, kot jih v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev, javna objava pa mora vsebovati tudi povabilo vsem osebam, ki bi lahko pridobili status stranke v postopku, da prigrasijo svojo udeležbo.

V zvezi s seznanitvijo strank, prigrasitvijo udeležbe in ugovorov strank, ter izjav strank člen v četrtem odstavku napotuje na smiselno uporabo določb v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in čezmejne vplive pa peti odstavek napotuje na smiselno uporabo določbe 83. člena tega zakona, ki določajo vse te obveznosti v zvezi z javno razgrnitvijo osnutka DPPN.

K 145. členu (predlog DPPN):

Člen napotuje na smiselno uporabo določb 84. člena tega zakona, saj določbe o pripravi in objavi predloga v prostorskem informacijskem sistemu ter pridobitev mnenj državnih nosilcev urejanja prostora veljajo tudi za DPPN. Edini dve razliki sta, da lahko pripravljavec glede na kompleksnost in zahtevnost obravnavane materije podaljša rok za pridobitev mnenj po vzoru hkrati s tem zakonom predlaganega Gradbenega zakona, ter da se nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje, v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov posega iz predloga DPPN na okolje in da Ministrstvo na podlagi teh mnenj poda mnenje o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, saj je pri pripravi DPPN izvaja, če je potrebna, presoja vplivov na okolje in ne celovita presoja vplivov na okolje.

K 146. členu (izdaja celovitega dovoljenja):

Člen v prvem odstavku določa podlage za pripravo dopolnjenega predloga DPPN, nosilca njegove izdelave ter obveznosti v zvezi s pripravo predloga celovitega dovoljenja, ki mora temeljiti na DPPN. V drugem odstavku pa določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni preden vlada lahko odloči o celovitem dovoljenju.

Tretji odstavek obravnava v obrazložitvi celovitega umeščanja omenjeno novost, in sicer da celovito dovoljenje vlada izda z odlokom. Ena novost je obličnost (odlok namesto uredbe in odločbe), druga pa njena integralnost, saj vsebuje več različnih odločitev, ki se sicer izdajajo s splošnimi pravnimi akti (glede vpliva na občinske prostorske akte in sorodne predpise ter določanja območja potrebnih zemljišč za izvedbo prostorske ureditve, na katerem je izkazana javna korist ali začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, kadar so ti potrebni), in posamičnih odločitev, ki se izdajajo v ločenih upravnih postopkih (okoljevarstveno soglasje in gradbeno dovoljenje), lahko pa tudi druge vrste odločitev, za katere se v postopku ugotovi, da so potrebne.

Tretji odstavek podrobno določa vsebino odloka, ki se zgleduje po gradbenem dovoljenju v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter okoljevarstvenem soglasju v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Vsebuje pa tudi ostale vsebine, ki so potrebne v prej omenjenih primerih. Ker je treba v posamičnih odločbah v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek, odločitev obrazložiti, v skladu z zahtevami EIA Direktive pa je treba z določenimi obrazložitvami seznaniti tudi javnost, ima odlok tudi prilogo, ki vsebuje vse potrebne obrazložitve (četrti odstavek), in se objavi skupaj z odlokom v Uradnem list RS, še z DPPN pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu (sedmi odstavek).

Za veljavnost celovitega dovoljenja peti odstavek napeljuje na smiselno uporabo določb o veljavnosti gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V šestem odstavku pa ureja tudi možnost pritožbe in kdaj sodišče izda začasno odredbo za zadržanje izvajanja celovitega dovoljenja.

Ker se celovito dovoljenje z obrazložitvijo objavi tako v Uradnem listu RS kot skupaj z DPPN v prostorskem informacijskem sistemu, ki predstavlja osnovni kanal za obveščanje javnosti in ostalih udeležencev, ki jih urejanje prostora zadeva, je z njegovo objavo ustvarjena domneva, da je bila opravljena tudi vročitev dovoljenja strankam.

K 147. členu (učinki uveljavitve celovitega dovoljenja):

Ta člen določa pravne učinke celovitega dovoljenja, ki so omenjeni že v obrazložitvah 130. in 146. člena tega zakona.

K 148. členu (izvajanje gradnje na podlagi celovitega dovoljenja):

Člen določa obveznost v zvezi z izvajanjem gradnje, pri čemer napeljuje na aktivnosti, ki jih matično urejajo predpisi, ki urejajo graditev, specialno pa v prvem odstavku določa, da je ena od podlag za izvajanje gradnje celovito dovoljenje iz tega zakona, v drugem odstavku določa da se pravica graditi pridobi šele po pridobitvi tega dovoljenja in kakšna dokazila lahko investitor v ta namen predloži.

V tretjem odstavku določa DPPN kot podlago za izvedbo postopkov razlastitve in omejitve lastninske pravice.

V četrtem odstavku napeljuje na smiselno uporabo določb o prijavi začetka in dokončanja gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter pristojnega naslovnika teh prijav in za izdajo uporabnega dovoljenja.

V petem odstavku pa napeljuje na smiselno uporabo določb o nadzoru nad gradnjo in spremembo dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

K 149. členu (namen prostorskih ukrepov):

Člen opredeljuje namen prostorskih ukrepov kot enega osnovnih instrumentov urejanja prostora.

K 150. členu (restriktivna uporaba prostorskih ukrepov):

Prostorski ukrepi, njihov obseg in trajanje se morajo uporabljati restriktivno oziroma le v tolikšni meri, kolikor je nujno potrebno za dosego javne koristi, ki se zasleduje z njimi. Določba izhaja neposredno iz načela usklajevanja interesov.

K 151. členu (namen začasnih ukrepov):

S tem členom je določen namen začasnih ukrepov. Gre za ukrepe, s katerimi se v času priprave določenega prostorskega in drugega akta države ali občine prepreči akte in dejanja, s katerimi bi bilo lahko onemogočeno ali oteženo načrtovanje in priprava teh aktov ter oteženo njihovo izvajanje po uveljavitvi. Začasne ukrepe se lahko uvede le, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s posameznim prostorskim aktom, onemogočena ali močno otežena oziroma da bodo bistveno zvišani stroški njene izvedbe ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

Razliko glede sedanje ureditve je razširitev nabora aktov, za katere se ukrepi lahko sprejemajo (kar je povezano z novimi vrstami aktov in postopkov), ter možnost sprejemanja ukrepov tudi po uveljavitvi teh aktov, in en zgolj za njihovo pripravo, kot je bilo to do sedaj (z izjemo možnega dodatnega enega leta po uveljavitvi).

K 152. členu (območje začasnih ukrepov):

Glede na namen začasnih ukrepov so določena območja, za katera se ti sprejmejo, na nekaterih od teh območij in namenov pa se lahko ukrepi sprejemajo tudi po uveljavitvi prostorskih aktov. Praviloma gre pri vseh primerih za načrtovanje in izvajanje prostorskih ureditev, za katere obstaja izrazita javna korist in posledično tudi razlastitveni namen. Izjemo predstavlja območje za dolgoročni razvoj naselja, kjer vrsta prostorskih ureditev, ki bodo tam načrtovane morda sploh še ni znana, temveč se vnaprej varuje širitveno območje kot tako.

Skladno z restriktivno uporabo prostorskih ukrepov morajo začasni ukrepi biti določeni samo tam, kjer je to res potrebno, zato zakon daje možnost, da se sprejemajo tudi samo na določenih delih, in ne na celotnih ureditvenih območjih prostorskih in drugih aktov.

K 153. členu (vrste začasnih ukrepov):

Člen določa nabor možnih začasnih ukrepov, s posebno obravnavo možnosti prepovedi sprejemanja prostorskih in drugih sorodnih aktov s strani države.

K 154. členu (izključitve začasnih ukrepov):

Kljub temu, da so začasni ukrepi namenjeni varovanju javne koristi, morajo obstajati določene izjeme, za katere ne veljajo. Povezane so s sorodstvenimi omejitvami, stvarnopravnimi upravičenji, procesnimi varovali oziroma pridobljenimi pravicami ter omogočanjem izvajanjem posegov v javno korist.

K 155. členu (sprejem začasnih ukrepov):

Člen določa kombinatoriko aktov, za načrtovanje in izvedbo katerih se lahko sprejemajo začasni ukrepi, z načini obličnostjo in časovnimi obdobji sprejema. Ureja objavo grafičnih delov, ki prikazujejo območje teh ukrepov, v prostorskem informacijskem sistemu in možnost sočasnega sprejema odloka o določitvi območja predkupne pravice občine

K 156. členu (trajanje začasnih ukrepov):

Člen ureja trajanje začasnih ukrepov in možnost njihovega ponovnega sprejema.

K 157. členu (evidentiranje začasnih ukrepov):

Ker se nanašajo na stvarnopravna razmerja, se začasni ukrepi vpisujejo v zemljiško knjigo, o njih pa se zaradi učinkovanja na izdajanje gradbenih dovoljenj obvešča tudi upravne enote.

K 158. členu (odškodnina zaradi začasnih ukrepov):

Uvedba možnosti odškodnine je novost glede na obstoječo ureditev. Čeprav se z začasnimi ukrepi zasleduje javni interes, lahko zaradi njihove uveljavitve nastane škoda osebam, ki so zanašajoč s na veljavne predpise pristopili k pridobitvi upravnih dovoljenj, v teku njihove izdaje pa so v pravno stanje posegli začasni ukrepi. V tem primeru so te osebe upravičene do odškodnine.

K 159. členu (predkupna pravica):

Predkupna pravica je prostorski ukrep, ki občini omogoča aktivno poseganje na nepremičninski trg. Skozi predkupno pravico občina prihaja do zemljišč, potrebnih za namene, kot jih določa prvi odstavek tega člena. Predkupna pravica je omejena na te namene in zamejena na območja, ki jih določa drugi odstavek. Tukaj je novost predvsem možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja, s čimer lahko izvaja svoje poslanstvo gospodarjenja z zemljišči po tem zakonu. Da bi to bilo možno, pa člen posega v zakonodajo s področja kmetijskih zemljišč in občino na lestvici predkupnih upravičencev postavlja na drugo mesto. Ker predkupna pravica posega v stvarnopravna razmerja, se jo enako kot začasne ukrepe vpisuje v ustrezne evidence.

K 160. členu (izključitev predkupne pravice):

Podobno kot pri začasnih ukrepih so tudi pri predkupni pravici ne glede na zasledovanje javnega interesa določene izjeme, za katere predkupna pravica ne velja. Člen jih našteva taksativno.

K 161. členu (pravice in obveznosti vključenih v prodajo):

V tem členu je urejen postopek prodaje oziroma sporazumevanja med občino in prodajalcev nepremičnine. Občina ima pravico in dolžnost odzvati se na ponudbo v roku, sicer se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja, ne glede na to pa je prodajalec ne more prodati naslednjemu kupcu po nižji ceni, saj bi sicer lahko obšel namen predkupne pravice s stavljenjem navideznih ponudb ter izogibanjem vročanju. Člen pa uvaja novost: jasno določilo, da se kupec z občino ni dolžan pogajati. To terja od kupca, da je njegova ponudba realna in resna, občini pa onemogoča, da bi z dolgotrajnim pogajanjem prodajalca držala v šahu in onemogočala prodajo naslednjemu kupcu, ki bi morda bil pripravljen ponuditi več (manj kot zapisano ne sme). Določbe o notarskem poslovanju varujejo pravilno izvajanje tega instrumenta.

K 162. členu (namen soglasja za spremembo meje parcele):

Soglasje za spremembo meje parcele predstavlja prostorski ukrep, s katerim se na določenem območju stavbnih zemljišč zagotavlja in vzdržuje takšno parcelno strukturo, ki je skladna z določili prostorskega akta. Soglasje za spremembo meje parcele je pomemben kontrolni mehanizem s katerim se preprečuje zlorabe spreminjanja površin parcel in neupoštevanje določil prostorskih aktov. Občina določi območja na katerih je soglasje za spremembo meje parcele obvezno.

K 163. členu (izdaja soglasja):

Soglasje se izda v postopkih spreminjanja meje parcele, na območju stavbnih zemljišč, in sicer v postopku parcelacije, pogodbene komasacije in izravnave meje. Geodetsko podjetje mora od občine pridobiti potrdilo iz katerega so razvidni podatki o namenski rabi zemljišča in podatki prostorsko izvedbenih pogojev, ki so pomembni za spreminjanje meje parcele. Geodetska uprava v upravnem postopku evidentiranja spremembe meje preveri, ali je bila ta sprememba izvedena skladno z določili prostorskega akta. V ta namen zaprosi pristojni občinski organ, da v predpisanem roku izda soglasje za spremembo meje parcele. V primeru molka organa se šteje, da so spremembe meje skladne z določili prostorskega akta. V primeru neskladnosti s pogoji za spremembo meje parcele, Geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremembe meje.

K 164. členu (izjeme):

Soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v postopku parcelacije zaradi razlastitve, upravne komasacije, denacionalizacije in odločb sodišča, saj se takšni postopki spreminjanja meje parcele izvajajo na podlagi predhodno določenih pogojev izdanih odločb ali sklepov. V primeru nejasno določenih pogojev, Geodetska uprava pozove organ, ki je izdal odločbo, da potrdi, ali je sprememba meje izvedena v skladu z določili odločbe.

K 165. členu (grajeno javno dobro):

Člen opredeljuje grajeno javno dobro in ga deli na državno in lokalno. Grajeno javno dobro je pravni režim, ki določa način uživanja nepremičnin, in ne neka nepremičnina sama po sebi. Zakon zato ne določa taksativnega nabora objektov, ki so grajeno javno dobro, saj gre pri njihovi določitvi za *questio facti* in je opredelitev neke vrste nepremičnine stvar področnih predpisov. Nabor, ki ga določa ta člen, je zato zgolj eksemplifikativen in ne zaključen.

K 166. členu (postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra):

Določen je postopek pridobitve statusa grajenega javnega dobra tako za državno, kot lokalno raven. Postopek je tro-fazen: začne se z zahtevo za izdajo ustreznega vladnega sklepa ali občinskega odloka, sledi izdaja tega sklepa oziroma odloka, zaključni pa se z odločbo pristojnega ministrstva ali pristojne občinske službe. Člen določa vsebino zahteve in odločitve o pridobitvi statusa in njegov vpis v zemljiško knjigo z zaznambo javnega dobra.

K 167. členu (posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra):

Status grajenega javnega dobra zahteva od lastnika ali upravljavca take nepremičnine vzdrževanje stanja, ki omogoča ustrezno rabo, taka nepremičnina pa ne more biti predmet izvršbe, niti ne more biti priposestvana.

K 168. členu (pogoji za ukinitve statusa grajenega javnega dobra):

Člen podobno kot za razglasitev procesira tudi način ukinitve statusa grajenega javnega dobra, status pa se lahko izgubi tudi zaradi havarije nepremičnine ali nadomestitve z drugo nepremičnino, ki ima status grajenega javnega dobra za isti namen splošne rabe.

K 169. členu (dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice):

Člen določa splošna pravila o dopustnosti razlastitve in omejitve lastninske pravice. Oba ukrepa se lahko izvedeta samo za namene in pod pogoji iz tega zakona, proti odškodnini ali povračilu v naravi, in skladno z načelom sorazmernosti. Ukrep mora biti nujen in v javno korist.

K 170. členu (namen razlastitve):

Taksativno so naštetih štiri razlastitveni nameni. Za te gradnje obstaja razlastitveni namen, kar v kombinaciji z javno koristjo in ostalimi pogoji sploh omogoča razlaščenje in omejevanje lastninske pravice. Poleg teh namenov, a ne neodvisno, temveč vezano nanje, pa je razlastitveni namen podan še za prevzem takšnih objektov (ko se jih torej ne gradi na novo, ampak se obstoječe objekte prevzame v funkcijo) in za razlaščenje nepremičnin, ki so potrebne za izvedbo omilitvenih ali

izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, v povezavi z gradnjo objektov in omrežij iz prvega odstavka.

K 171. členu (javna korist):

Sam namen, določen po prejšnjem odstavku, še ne zadošča za razlaščenje, če zanj ni moč izkazati javne koristi. Ta se primarno izkazuje z ustrezno natančnim načrtovanjem teh objektov v prostorskih aktih. Če pa nepremičnine, ki naj bi se razlastile, niso načrtovane po predpisanem standardu natančnosti, zakon terja še dodatno verifikacijo javne koristi preko vlade ali občinskega sveta, v katero pa vključuje tudi sodelovanje javnosti. Prostorski akti, ki so lahko podlaga za izkazovanje javne koristi, so vsi prostorski akti, tako po tem zakonu, kot po prejšnjih ureditvah, saj je važna predvsem stopnja natančnosti njihovega načrtovanja.

K 172. členu (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec):

Člen določa razlastitvenega upravičenca in zavezanca ter ureja primere kolizije med sedanjo javno rabo nepremičnine, ki naj se razlasti, in razlastitvenim namenom in primere, ko tekom postopka razlastitve pride do pravnih poslov v zvezi z lastništvom zemljišča.

K 173. členu (pristojnost):

Člen določa pristojnosti glede vodenja razlastitvenega postopka.

K 174. členu (uvredba postopka):

Postopek se začne na zahtevo, njena vložitev pa je vezana na neuspelo ponudbo za pridobitev nepremičnine po sporazumni poti.

K 175. členu (ponudba):

V tem členu je določeno, da investitor pripravi ponudbo za odkup na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin ter ocenjenih nadomestil za škodo odškodnin in drugih stroškov, ki jih pripravi cenilec. Investitor pripravi ponudbo za odkup za vsakega lastnika oziroma za vse solastnike ali skupne lastnike iste nepremičnine.

K 176. členu (pridobivanje podatkov za potrebe odkupa):

Ker predstavlja pridobivanje podatkov za namen sklepanja pogodb v praksi pogosto precejšnja težava, člen določa, da ima investitor za ta namen pravico od upravljavcev zbirk podatkov pridobiti podatke iz uradnih evidenc, pri čemer se pravni interes, ki je potreben za dostop do teh podatkov, izkazuje s sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta. Investitor ima pravico pridobivati podatke iz uradnih evidenc. Pridobljene podatke o nepremičninah iz javnih evidenc investitor posreduje cenilcu nepremičnin, ki ga je angažiral. Za ocenjevanje vrednosti po tem zakonu (metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, odškodnin in stroškov) pa so pogosto potrebni tudi podatki o nepremičnini ali drugi podatki, ki se ne vodijo v javnih evidencah. Zato imata cenilec in investitor pravico pridobiti te podatke neposredno od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih. Oba pa morata s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne smeta neupravičeno posredovati tretjim osebam.

K 177. členu (skrbnik za posebne primere):

Če investitor tudi ob uporabi določb 48. člena ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, lahko centru za socialno delo predloga postavitve skrbnika za poseben primer, ki nato z investitorjem sklene ustrezno pogodbo. Rok za postavitve skrbnika je določena na 60 dni.

K 178. členu (sestavine zahteve za razlastitev):

Taksativno so našteje vse sestavine zahteve za razlastitev, s posebnim poudarkom na razlastitvenem elaboratu in načinom prikaza nepremičnin v njem. Če nepremičnina preseže mejo oziroma območje, kot je zanj načrtovano v prostorskem aktu, ni več možno izkazati javne koristi po tem zakonu.

K 179. členu (odločitev o uvedbi razlastitvenega postopka):

Razlastitveni postopek je dvofazen oziroma se za razliko od večine ostalih upravnih postopkov ne uvede samo z vlogo, ampak je o uvedbi odločeno s posebnim sklepom. Zoper tega ni pritožbe, predstavlja pa podlago za zaznambo razlastitvenega postopka v zemljiški knjigi.

K 180. členu (pripravljalna dela):

Pred dokončanjem razlastitvenega postopka je možno na podlagi posebne odločbe že izvajati nekatere druge upravne postopke, povezane z nepremičninami, člen pa ureja predvsem posledice, če kljub izvedbi teh postopkov nato ne pride do razlastitve. Zahteva se povrnitev v prejšnje stanje, za nastalo škodo pa se daje možnost odškodnine. Glede izvedbe pripravljalnih del mora biti lastnik nepremičnine ustrezno obveščen.

K 181. členu (prevzem preostalih nepremičnin):

Zaradi razlastitve je možno, da za lastnika izgubi pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu nepremičnin, zato mu zakon daje možnost, da od upravičenca zahteva tudi prevzem teh nepremičnin, o čemer odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

K 182. členu (odločba o razlastitvi):

O razlastitvi se odloči z odločbo, člen pa določa njeno vsebino, zlasti glede navedbe nepremičnin in določitve rokov glede prevzema razlaščenih nepremičnin in začetka gradnje objektov, zaradi katerih je do razlastitve prišlo.

K 183. členu (pridobitev lastninske pravice):

Člen ureja trenutek, ko razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah in določa pogoj, kdaj lahko prevzame posest.

K 184. členu (nujni postopek):

Člen za določene primer mogoča izvedbo nujnega postopka razlastitve. Nujnost postopka se bodisi utemelji z dokaznimi sredstvi, bodisi se izkaže s položitvijo odškodnine za nepremičnino in spremljajočo varščino pri sodišči ali notarju. Organ odloča o nujnem postopku prednostno, pritožba pa ne zadrži pridobitve lastninske pravice in posesti. Upravni organ lahko odloči tudi že o odškodnini, če pride do sporazuma, ali pa napoti na nadaljnje postopke glede odškodnine ali pravice do nje.

K 185. členu (odškodnina):

Lastniku za razlaščeno nepremičnino pripada odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnin. Člen določa, kaj obsega odškodnina in ostale stroške, kdo jih plača in kako se lahko izpolni obveznost plačila, če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine.

K 186. členu (ocenjevanje vrednosti nepremičnin):

Ocenjevanje po naročilu investitorja izvede cenilec, ki pri tem upošteva podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se vodijo v javnih evidencah, in tudi druge potrebne podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih. Cenilci morajo upoštevati metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in stroškov, ki jih določa ta zakon. V primerih, ko posamezni posebni primeri niso zajeti v metodologiji, cenilci pri svojem delu upoštevajo mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin so lastniki dolžni sproti sporočati spremembe podatkov o nepremičninah in podatke o novih nepremičninah pristojnemu organu. Za podatke o

nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, sproži postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb, za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru nepremičnin, izpolni vprašalnik, kot ga določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin in ga pošlje ministrstvu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin. Zato se pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, nadomestil za škodo in stroškov upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, ne glede na stanje nepremičnin v naravi.

Lastnik nepremične ima možnost, da predloži ustrezne podatke za oceno vrednosti nepremičnin ter nadomestil za škodo in stroškov. Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, cenilec ne glede na to izdela oceno, ki temelji na razpoložljivih podatkih iz javnih evidenc.

Zaradi preglednosti, horizontalne in vertikalne enakosti, primerljive obravnave lastnikov nepremičnin in nosilcev pravic na njih ter sistemsko-metodološke enotnosti cenilcev metodologije ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, odškodnin in stroškov predpiše Vlada Republike Slovenije.

K 187. členu (ocenjevanje nadomestil za škodo):

Lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na njih so upravičeni do nadomestila za povzročene škode iz naslova škode za spremljajoče objekte na nepremičnini, škode zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih ob sami gradnji, škode zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih, kjer se upoštevajo tudi stroški iz naslova zmanjšane donosa iz kmetijskih pridelkov in gozdne lesne mase v bodočnosti v primeru, da do tega pride, škode zaradi zmanjšanja prihodkov iz poslovanja, ter druge škode, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta (Na primer gradnja infrastrukturnega objekta preseka parcelo na kateri stoji gostišče, člen določa, da se pri tem upoštevajo stroški, ki so nastopili iz naslova zmanjšanje prihodkov gostinske dejavnosti v prihodnosti. Pri tem se metodološko opredeli čas oziroma leta zmanjšanja prihodkov in na podlagi tega oceni sedanja vrednost zmanjšanih donosov v prihodnosti.) V tem členu je nedvoumno opredeljeno, da so upravičenci do nadomestila le tisti lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na njih, katerih nepremičnine so predmet pogodbenega pridobivanja nepremičnin in pravic na njih po tem zakonu. Ocena odškodnine se izdela po načelu skrbnega gospodarja in temelji na ekonomskih principih. Ocenjevanje odškodnin je podrobneje opredeljeno v metodologiji.

K 188. členu (ocenjevanje drugih stroškov):

Drugi stroški so tisti stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve. To se stroški selitve (demontaža, transport, montaža in podobno), sprememba dokumentov in podobno. Stroški sestavljanja pravnih listin za nakup nove nepremičnine, plačilo davkov pri nakupu nove nepremičnine in podobno niso drugi stroški po tem zakonu. Način ocenjevanja drugih stroškov je podrobneje opredeljen v metodologiji.

K 189. členu (sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu):

Odločanje po temelju (torej odločanje o sami razlastitvi) je praviloma ločeno od odločanja o odškodnini. Zavezanec in upravičenec bosta po pravnomočnosti razlastitvene odločbe pozvana k sklenitvi sporazuma o odškodnini ali nadomestilu. Člen določa bistvene sestavine sporazuma in način njegove sklenitve. Če do te ne pride v roku dveh mesecev po pozivu k njegovi sklenitvi, lahko tako zavezanec kot upravičenec sprožita nepravdni postopek pred sodiščem.

K 190. členu (nadomestilo v naravi):

Nadomestilo v naravi je praviloma redkeje uporabljena metoda kompenzacije za odvzem lastninske pravice. Zakon jo veže na primere, ko se razlašča nepremičnina, ki jo zavezanec uporablja za bivanje ali opravljanje dejavnosti, ki predstavlja vir preživetja. Zavezanec lahko kljub temu vedno zahteva odškodnino, v primeru nadomestila z nepremičnino pa mora ta biti enakovredna razlaščenju. Tudi v primeru nadomestila v naravi je zavezanec upravičen do povračila stranskih stroškov.

K 191. členu (druge stvarne pravice):

Na nepremičninah, ki so predmet razlastitve, lahko obstajajo tudi druge stvarne pravice, poleg lastninske, ki je predmet odvzema. Pri odločanju o razlastitvi je treba vzeti v obzir tudi te pravice. V ta namen je najprej treba identificirati njihove imetnike. Odločanje o njihovi ugasnitvi je vezano na predlog predlagatelja razlastitve, pri čemer organ ugotavlja in tehta nujnost te ugasnitve z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Za določanje odškodnine ali nadomestila se uporabljajo določbe glede same razlaščenega nepremičnine. Posebej je urejeno vprašanje hipoteke in pravic, ki imetniku zagotavljajo stanovanje, ter s tem povezanih odškodnin.

K 192. členu (začasna uporaba):

Začasna uporaba je ena dveh omejitev lastninskih pravic, ki jih ureja ta zakon. Namenjena je izvajanju celovite prenove in pa namenom iz 170. člena, torej tistim, za katere obstaja tudi možnost razlaščenja, pa tudi sam postopek ustanovitve te pravice se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

K 193. členu (služnost v javno korist):

Služnost v javno korist predstavlja poleg razlastitve naslednji najbolj invaziven poseg v lastninsko pravico po tem zakonu. Namenjena je izvajanju tistih posegov v prostor, ki so praviloma linijske narave (linijski gradbeni inženirski objekti) in lastninske pravice in rabe nepremičnine ne omejujejo do stopnje, ki bi terjala razlastitev, lastnika in nepremičnino pa vseeno omejujejo v spektru izvajanja njegovih upravičenj. Enako kot pri razlastitvi se najprej terja trud pridobitve služnostne pravice po sporazumni poti. V primeru neuspeha pa za prisilno vzpostavitev služnosti člen predpisuje sestavine zahteve, določa posebno ureditev glede posameznega solastnika ali skupnega lastnika, ureja odškodnino in izvršljivost v primeru nujnega primera in ureja. Glede ostalih oziroma v tem členu neurejenih vprašanj, se uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo razlastitev.

K 194. členu (pravica do vrnitve):

Ker se razlastitev izvede za točno določene namene, je v primeru, da se ti ne realizirajo, pod vprašanjem celoten smisel razlastitve in lahko zavezanec zahteva vračilo nepremičnine. Če je bila pridobitev sporazumna, zakon omogoča tudi razdor take pogodbe.

K 195. členu (vračanje nepremičnine):

Vračilo nepremičnine je lahko tudi sporazumno, glede vsebine sporazuma pa člen napotuje na določbe glede sporazuma o odškodnini. Če do sporazuma ne pride, vstopi upravni organ, glede vprašanja povečanja/pomanjšanja vrednosti v vmesnem času pa stranki napoti na sodišče.

K 196. členu (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe):

Člen ureja ukinitvev služnosti v javno korist ali pravico začasne rabe, če ta ni več potrebna. Upravni organ odloča o ukinitvi na predlog lastnika oziroma upravičenca.

K 197. členu (učinek odprave odločbe o razlastitvi):

Urejena je odprava odločbe o razlastitvi na zahtevo razlaščenca, če razlastitveni upravičenec ne plača odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu od posameznih predpisanih aktov ali faz, kot so naštete.

K 198. členu (pogodbena komasacija):

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Pogodbena komasacija je posel zasebnega prava.

K 199. členu (komasacijsko soglasje):

V postopku pogodbene komasacije je občina soglasodajalec iz naslova skladnosti s prostorskim aktom. Člen določa postopek in posledice soglasja ter pravno varstvo, občini pa daje možnost, da postane sopogodbenuk v postopku.

K 200. členu (postopek pogodbene komasacije):

Člen ureja vlogo komasacijskega soglasja v postopku pogodbene komasacije, določa postopke za ureditev mej kot prednostne in promet z zemljišči v kontekstu komasacije oprošča davka na promet z nepremičninami.

K 201. členu (namen komasacije):

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Upravna komasacija je komasacija z udeležbo oblastnega organa.

K 202. členu (podlaga za komasacijo):

Komasacija se lahko izvede na podlagi občinskega prostorskega načrta, sprejetega občinskega podrobnega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki se pripravi hkrati s komasacijo. V tem primeru načrt komasacije nadomesti parcelacijski načrt iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasacijski udeleženci pa morajo izdati soglasje k občinskemu aktu.

K 203. členu (spremembe prostorskega akta med komasacijo):

Po uvedbi komasacije je mogoče občinski prostorski akt, ki je podlaga za komasacijo, spremeniti samo s soglasjem komasacijske komisije.

K 204. členu (komasacijski udeleženci):

Komasacijski udeleženec je lastnik zemljišča z območja komasacije in oseba, ki izkaže, da ima na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastnik.

Komasacijskega postopka se imajo pravico udeleževati tudi imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na zemljiščih. Če obstaja spor glede lastništva zemljišč ali če tak spor nastane med komasacijskim postopkom, sta udeleženca komasacijskega postopka obe stranki v sporu.

K 205. členu (komasacijski odbor):

Komasacijski odbor obvezno ustanovijo komasacijski udeleženci, če je bila komasacija uvedena na pobudo občine. Če komasacijski odbor ni ustanovljen, vsak udeleženec zastopa svoje interese. Komasacijski odbor sodeluje pri pripravi komasacijskega načrta.

K 206. členu (komasacijska komisija in vodenje komasacije):

Komasacijski postopek vodi petčlanska komasacijska komisija. Zakon določa sestavo komisije.

K 207. členu (komasacijsko območje):

Komasacija se lahko izvaja le na območjih, na katerih lega, oblika in velikost zemljiških parcel onemogočajo uresničitev občinskega prostorskega akta. Komasacijsko območje lahko zajema celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ali njegov del.

V komasacijsko območje se lahko vključijo tudi posamezna zemljišča, ki niso povezana z drugimi zemljišči na komasacijskem območju.

K 208. členu (uvedba komasacije):

Komasacijo lahko uvede občina po lastni presoji ali dve tretjini lastnikov stavbnih zemljišč ali zemljiška služba.

K 209. členu (uporaba predpisov o upravnem postopku):

Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, če ta zakon ne določa drugače.

K 210. členu (obveščanje javnosti):

O postopkih komasacije se obvešča javnost preko javne razgrnitve.

K 211. členu (komasacijska in delilna masa):

Vsa zemljišča na komasacijskem območju sestavljajo komasacijsko maso. Iz komasacijske mase se najprej izločijo zemljišča, namenjena javnim prometnim površinam. Preostala zemljišča so delilna masa, ki se razdeli med udeležence in predstavlja delilno maso.

K 212. členu (sklep o uvedbi komasacije):

Komasacija se začne s sklepom občine. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli ter lastniki parcel. Pred izdajo sklepa se opravi ogled komasacijskega območja, na katerega se vabi lastnike zemljišč.

Sklep o uvedbi komasacije se vroči vsem udeležencem. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Če je potrebno, se pred uvedbo komasacije izvede obodna parcelacija komasacijskega območja.

K 213. členu (prijava zakonitih pravic):

Sočasno z objavo sklepa o uvedbi komasacije je treba pozvati vse, katerih lastninske in druge stvarne pravice niso razvidne iz zemljiške knjige, da predložijo podatke o svojih pravicah na območju komasacije.

K 214. členu (ureditev mej):

Ob pričetku komasacije se skladno z evidentiranjem nepremičnin uredi obod komasacijskega območja.

K 215. členu (elaborat obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč):

Elaborat obstoječega stanja in vrednotenja nepremičnin pripravi geodetsko podjetje. Izdela se po predpisih za pripravo elaborata upravne komasacije in po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Iz načrta mora biti razvidno staro in novo premoženjsko stanje po velikosti in pravnih razmerjih ter odškodninah. Elaborat se javno razgrne.

K 216. členu (komasacijski načrt):

Komasacijski načrt se izdelava tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe. Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč.

Komasacijska komisija predlog komasacijskega načrta javno razgrne. Javno obravnavo vodi komasacijska komisija, izvede pa se v bližini komasacijskega območja.

K 217. členu (sprejetje komasacijskega načrta):

Komasacijska komisija preuči pripombe komasacijskih udeležencev in jih pisno seznanja s svojimi stališči. Občinski upravni organ odloča o sprejetju sklepa oziroma njegovi dopolnitvi.

K 218. členu (komasacijska odločba):

Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijske odločbe. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo.

K 219. členu (vpis v zemljiški kataster):

Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava vpiše nove parcele v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

K 220. členu (ustavitev komasacijskega postopka):

Občina lahko na podlagi mnenja komasacijske komisije iz utemeljenih razlogov prekine komasacijski postopek. Do tedaj nastali stroški bremenijo občino, če je uvedla komasacijo po lastni presoji. Komacijski postopek, ki ga je uvedla občina, lahko ustavi dve tretjini udeležencev. Ustavi se lahko tudi komacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov, če to zahtevata dve tretjini predlagateljev. V tem primeru stroški bremenijo udeležence.

K 221. členu (stroški komasacijskega postopka):

Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške, ki jih določa zakon. Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in drugih virov.

K 222. členu (oprostitev plačila davka):

Člen določa oprostitev davka.

K 223. členu (izvršljivost komasacijske odločbe):

Člen ureja pravne posledice pravnomočnosti komasacijske odločbe in zemljiškoknjižno ter katastrsko ureditev novih razmerij.

K 224. členu (zavarovanje dostopov do parcel):

Člen ureja zagotavljanje začasnih dostopov v primeru izgube te možnosti v komasacijskem postopku.

K 225. členu (namen odreditve vzdrževanja):

Prostorski akti se izvajajo v polju svobodne odločitve investitorjev za gradnjo. Njihova uporaba je torej obvezna takrat, ko pride do odločitve za gradnjo, na samo odločitev pa ne vplivajo. Ne glede na to pa obstajajo primeri, ko je smiselno predpisati tudi možnost, da se odločitev za gradnjo izvzame iz prostega polha gospodarske pobude in se jo zaradi zasledovanja javnega interesa odredi. Nabor t.i. urbanističnih zapovedi je v primerjalnih ureditvah dobro poznan in obsega celo paleto možnosti, od odreditve celovite gradnje v določenih rokih, pa do odreditve vzdrževanja ustreznega stanja nepremičnin, kot je to urejeno v tem in naslednjih členih. Zapoved, ki bi se nanašala na celotno realizacijo gradbenega namena (npr. da morajo investitorji objekte zgraditi v roku dveh let od sprejema prostorskega akta) bi po mnenju predlagateljice predstavljalo prevelik poseg v svobodno pobudo posameznikov, niti ni potreben ukrep. Po drugi strani pa je vzdrževanje objektov in urejenosti nepremičnin glede na stanje stavbnega fonda potreben ukrep, ki so ga občine pri urejanju prostora pogrešale

K 226. členu (razlogi za odreditev vzdrževanja):

Vzdrževalna dela se lahko odredi v primeru, da ima nepremičnina (torej sam objekt, pa tudi njegova okolica z drugimi sestavinami zemljišča, lahko tudi mesto bodočega objekta – gradbena jama) kvaren vpliv na podobo naselja ali da ovira redno rabo okoliških javnih površin, pri čemer pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev, ampak predvsem za posledico opustitve redne rabe in vzdrževanja nepremičnine.

K 227. členu (merila za ugotovitev kvarnega vpliva):

Kvarni vpliv nepremičnine je v osnovi subjektivna kategorija, zato je za potrebe odreditve vzdrževanja, ki pravzaprav posega v lastninsko pravico lastnika nepremičnine, treba ta kvarni vpliv opredeliti s kriteriji, ki omogočajo njegovo ustrezno ugotovitev in to presojijo izvzamejo iz sfere subjektivnih zaznav

in opredelitev. Da bi lahko govorili o kvarnem vplivu, člen določa dva nabora kriterijev. Prvi se tiče samega fizičnega stanja nepremičnine same po sebi in neodvisno od njenih vplivov. Drugi se tiče lokacije ali namena nepremičnine in je torej povezan z njenim učinkovanjem na širšo okolico, pri čemer se člen naslanja na kriterije, ki jih ta zakon podaja za pripravo odloka o urejanju podobe naselij in krajine, saj oba instrumenta izhajata iz potreb po urejenem prostoru in iz zavedanja, da so niso vse lokacije ali pa objekti taki, ki so potrebni takšnega varstva, temveč je javna korist podana le pri nekaterih eminentnih lokacijah in pri nekaterih objektih. Šele kombinacija obeh dejavnikov omogoča opredelitev kvarnega vpliva, saj nevzdrževan objekt, ki ne služi nekemu javnemu namenu ali se ne nahaja na lokaciji, kjer lahko negativno vpliva na podobo in delovanje okolice, še ne zadosti oziroma upraviči javne intervencije zoper lastnika.

K 228. členu (odreditev vzdrževalnih del):

Občina odredi vzdrževalna dela z odločbo, pri čemer mora biti zadoščeno nekaterim postopkovnim in vsebinskim zahtevam. Ker gre za poseg v lastninsko pravico, mora občina lastnika nepremičnine najprej opozoriti na njeno stanje in na možnost, da bo zoper njega ukrepala, ter v dogovoru najti rešitve za vzpostavitev nepremičnine v primerno stanje, kar je povezano tudi z morebitnimi finančnimi pomočmi. Na to temo lahko občina in lastnik tudi skleneta dogovor. Občina mora prav tako preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za interveniranje in odreditev vzdrževanja. Kot pojasnjeno že pri prejšnjem členu, mora biti za izkazanost kvarnega vpliva podan vsaj en pogoj glede stanja samega objekta in en pogoj glede vpliva iz naslova lokacije ali namena objekta. Pri odreditvi vzdrževalnih del bo verjetno posebno vlogo imelo varstvo kulturne dediščine, saj je moč računati, da bo vzdrževanje bolj aktualno pri starejših in potencialno varovanih objektih in pa na lokacijah, ki so pomembne z vidika varstva kulturne dediščine. Posebej je urejeno še postopanje v primeru steka kvarnega vpliva objekta z njegovo nezakonitostjo. Zadnji odstavek glede vprašanj, povezanih z neizvršitvijo odločbe po samem zavezancu, napotuje na uporabo upravne izvršbe na nedenarno obveznost po Zakonu o splošnem upravnem postopku.

K 229. členu (začasna raba prostora):

Namen prostorskih aktov in prostorskega načrtovanja je ustrezno predvidevanje in usmerjanje prostorskega razvoja skozi razmeščanje dejavnosti in načrtovanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nato realizira skozi gradnjo oziroma izvedbo načrtovanih ureditev. Kljub temu pa niso redki primeri, ko ne pride do realizacije načrtovane rabe prostora, kar je bilo sploh pogosto v času gospodarske krize. Nerealizirana ali pa opuščena gradnja pomeni tudi neracionalno rabo prostora kot resursa, zato se z instrumentom začasne rabe omogoča aktivacijo tovrstnih zemljišč za čas do izvedbe tistih prostorskih ureditev, ki so dejansko načrtovane. Takšno rabo lahko dopusti občina bodisi že v prostorskem aktu, ali pa s posebnim odlokom, pri čemer člen določa pogoje, pod katerimi je začasna raba sploh možna (začasna rabe ne more biti nekompatibilna s strateškimi usmeritvami občine, ne sme onemogočati načrtovanih ureditev in ne sme terjati bistveno večje obremenitve komunalne opreme ali celo izvedbe nove) in opredeljuje njeno trajanje. Kadar se začasna raba dopusti s posebnim odlokom, se ta sprejme kot ostali odloki občine, zakon pa predpisuje zgolj javno participacijo. Ker se bo – sploh v primeru opuščene gradnje, je dostop in uporaba teh zemljišč odvisna od dogovora med uporabniki in lastniki, občina pa z omogočanjem začasne rabe zgolj dopušča drugačno rabo prostora od načrtovane, in tudi to je relevantno zgolj v primeru, da začasna raba predvideva tudi izvajanje posegov v prostor. V drugih primerih (npr. izvajanje raznih javnih dogodkov in podobno) prostorska regulacija ni relevantna, v poštev pa seveda pridejo drugi predpisi (npr. s področja javnega reda in upravnih notranjih zadev).

K 230. členu (obveznosti na območju prenove):

Člen ureja obveznosti lastnikov nepremičnin na območju, kjer je izdelan OPPN za prenovo ter način uresničevanja sprememb na nepremičninah, sploh kadar ta omejuje uporabo nepremičnin.

K 231. členu (nove dejavnosti na območju prenove):

Člen ureja spremembo dejavnosti in rabo območij in objektov, katerim zaradi pomena pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti.

K 232. členu (namen zemljiške politike):

Zemljiška politika oziroma gospodarjenje z zemljišči je inicialna izvedbena politika urbanega razvoja na območju občine. Če je gospodarjenje z zemljišči nepredvidljivo in nestanovitno, je nepredvidljiv in nestanoviten ves urbani (družbeno-gospodarski) razvoj. Občini je treba zato dati zakonske pristojnosti in instrumente za vodenje zemljiške politike oziroma za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, da bo občina kontinuirano skrbela za ponudbo stavbnih zemljišč, ki bo usklajena z razvojnimi urbanimi potrebami. Zdaj občine praktično nimajo instrumentov za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, zaradi česa ponudba stavbnih zemljišč ni usklajena s potrebami po njih niti po obsegu niti časovno.

Prostor oziroma zemljišča so omejena dobrina, s katero je treba gospodariti v javnem interesu. V pogojih nepopolne konkurence, ki vladajo na zemljiškem trgu, so neizbežne različne anomalije. Ker trg ne rešuje zadovoljivo problema racionalne oskrbe s stavbnimi zemljišči, je nujna javna intervencija. Javna intervencija zasleduje različne cilje, ki so v javnem interesu. Zlasti gre tu za zadostno količino stavbnih zemljišč za potrebe urbanega razvoja po primernih (konkurenčnih) cenah ter za racionalno izrabo omejenega prostora.

K 233. členu (stavbna zemljišča):

Zakon razširja pojem stavbnega zemljišča iz obstoječih stavbnih zemljišč, ki so s prostorskimi akti namenjena graditvi objektov, tudi na pozidana zemljišča. Pozidana zemljišča so podrobnejše določena v naslednjem členu.

K 234. členu (pozidana zemljišča):

Za razmejitev med pozidanimi zemljišči in nepozidanimi stavbnimi zemljišči je ključna podrobna določitev pozidanih zemljišč. Pozidana zemljišča so taksativno navedena z določitvijo pripadajočih zemljišč stavb, pripadajočih zemljišč javnih cest in javne železniške infrastrukture ter pripadajočih zemljišč drugih gradbenih inženirskih objektov.

Poleg posamičnih pripadajočih zemljišč je treba ločiti tudi skupna pripadajoča zemljišča stavbe. Gre za zemljišče, ki hkrati enakovredno pripada več stavbam (npr. skupni dovoz do več stavb, skupno parkirišče, pripadajoča zemljišča v soseskah).

Nepozidana stavbna zemljišča se določajo kot razlika med zemljišči, ki so s prostorskim aktom namenjena graditvi objektov, in pozidanimi zemljišči.

Pripadajoča zemljišča stavb obsegajo zemeljsko površino, ki je funkcionalno povezana s stavbo. Osnovna površina je njeno stavbišče. V funkciji stavbe je lahko tudi zemljišče, ki zagotavlja njeno povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo (priključek na javno cesto, vodovod, kanalizacijo), ki zagotavlja servisne površine (prostori za pomožne objekte), ki povečuje ugodje (prostori za počitek in igro) ali zemljišče, ki ima zgolj estetsko naravo (okrasne zelene površine). Na pripadajočem zemljišču so lahko urejene tudi specialne površine, ki omogočajo opravljanje dejavnosti v sami stavbi (npr. zunanje proizvodne površine, kopališče hotela, odlagališče odpadkov).

Pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture bodo evidentirane v zbirki dejanske rabe zemljišč pod infrastrukturnimi objekti, ki jo bo vzpostavilo ministrstvo pristojno za promet. Skladno s Sklepom Vlade RS, št. 42200-2/2015/22 z dne 7. 7. 2016 je za ureditev področja evidentiranja dejanske rabe pod infrastrukturnimi objekti (ceste in železnice) pristojno ministrstvo pristojno za promet. V zbirki podatkov se bo evidentiralo javne ceste v skladu z Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US in 46/15) in javno železniško infrastrukturo po Zakonu o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo).

Pripadajoče zemljišče stavbe je tudi gradbena parcela, ki je bila določena z dokončnim gradbenim dovoljenjem. Status gradbene parcele stavbe za katerega je bilo izdano dokončno gradbeno dovoljenje se ukine s prenehanjem veljave gradbenega dovoljenja, če se na zemljišču ni pričelo z gradnjo objekta (ni datuma začetka gradnje).

K 235. členu (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje):

Občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča razvrstijo v razvojne stopnje, in sicer: nezazidljiva zemljišča, prostorsko neurejena zemljišča, neopremljena zemljišča in urejena zazidljiva zemljišča. Razvrstitev zemljišč se izvede na podlagi tega, kakšno je stanje prostorske regulacije, torej ali je za zemljišče sprejet ustrezen in predviden prostorski akt, stopnjo opremljenosti posameznega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo in stopnjo omejitev, ki za posamezno zemljišče izhaja iz morebitnih javno pravnih režimov iz sorodnih predpisov.

Razvojna stopnja izkazuje status posameznega zemljišča glede na znane parametre stanja. Z razvojno stopnjo nepozidanih stavbnih zemljišč se torej ne opredeljuje, ali je gradnja dopustna ali ne, saj to že opredeljuje prostorski akt, temveč se rangira možnost dejanske aktivacije zemljišča za njegov gradbeni namen. Samo dejstvo, da je neko zemljišče uvrščeno v območje stavbnih zemljišč namreč še ne pomeni, da je dejansko zazidljivo. Dejanska zazidljivost je odraz še nekaterih drugih parametrov, zlasti komunalne opremljenosti in odsotnosti režimov, ki bi (praviloma iz varstvenih in varovalnih razlogov) omejevali njegovo rabo ali namen.

K 236. členu (nezazidljivo zemljišče):

Območja stavbnih zemljišč, kjer gradnje zaradi omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov (varstvenih režimov, varovalnih koridorjev, prostorskih aktov, ipd.) ali dejanskega stanja v prostoru (naravnih ali ustvarjenih danosti ali dejanske rabe prostora) niso dovoljene oziroma so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnje gospodarske javne infrastrukture, ukrepov za varstvo pred nesrečami, ipd.).

Najnižja 1. razvojna stopnja zajema stavbna zemljišča, kjer gradnja na podlagi prostorskih aktov ni možna, saj pravni režimi (trajnega značaja ali začasnega značaja, do zagotovitve kolektivnih varovalnih ali varstvenih ukrepov), naravne danosti (nosilnost, stabilnost, naklon, lega itd.) ali dejansko stanje v prostoru le-to onemogočajo. Praviloma so taka zemljišča določena kot stavbna zemljišča zaradi zaokroževanja in povezovanja stavbnih zemljišč v smiselne zaključene celote. Predvsem so ta zemljišča namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami (npr. komunalne zelenice), niso pa namenjena gradnji stavb. V mnogih primerih so to stavbna zemljišča z namensko rabo, ki je določena (ali pa bi morala biti določena) kot npr. območja zelenih površin, komunalnih zelenic, planiranih prometnih površin ali drugih podrobnih rab, ki prepovedujejo gradnjo stavb (vključno s funkcionalnimi zemljišči teh stavb) v mestu ali naselju. V to razvojno stopnjo sodijo tudi zemljišča v naseljih neposredno ob vodotokih, ki bi sicer lahko bila določena tudi kot vodna zemljišča, pa takšna opredelitev v prostorskih aktih ali pravnih režimih še ni bila uvedena. V mnogih primerih pa 1. razvojna stopnja pomeni tudi, da za ta območja sploh ni smiselno določiti stavbnega zemljišča. To so torej zemljišča, kjer je praviloma dovoljena le gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture. Takšna zemljišča bi morala biti po izgradnji ali tudi sicer opredeljena kot grajeno javno dobro.

V 1. razvojno stopnjo pa ne sodijo zemljišča v varovanih komunalnih koridorjih ali koridorjih cest ali znotraj drugih pravnih režimov, kjer gradnja stavb sicer ni možna, se pa lahko to zemljišče uporabi kot pripadajoče (funkcionalno) zemljišče k stavbi, tudi če je to zemljišče mogoče uporabiti le za npr. zasebno zelenico ob objektu. Tipičen primer so odmiki gradbenih meja od javnih cest, kjer gradnja stavb sicer ni mogoča, je pa dovoljeno to zemljišče uporabiti kot pripadajoče zemljišče stavbe.

K 237. členu (prostorsko neurejeno zemljišče):

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki so namenjena graditvi, vendar zanjo obstajajo prepreke. Tako za območje lahko še niso sprejeti izvedbeni prostorski akti. V to skupino sodijo vse enote urejanja prostora za katere je z OPN določeno, da je obvezna izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa izvedba lokacijske preveritve, ali pa so z DPN, ali OPN predpisani drugi ukrepi, ki predstavljajo izdelavo novih ali spremembo obstoječih prostorskih aktov (npr. zahteva po usklajevanju podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, spremembo pravnih režimov, ipd.). Med prostorsko neurejena stavbna zemljišča sodijo tudi tista zemljišča, ki so s prostorskimi akti določena za gradnjo, pa gradnjo omejuje oziroma pogojuje drugi splošni pravni akt.

Med prostorsko neurejena zemljišča sodijo tudi zemljišča, ki zaradi svoje velikosti, oblike ali lege ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev. Na takšnih zemljiščih je treba predvideti parcelno in lastniško sanacijo s prostorskimi ukrepi – komasacijo, ali pa na kakšen drug način.

Navedeno pomeni, da na takem območju oziroma na teh zemljiščih gradbenega dovoljenja ni mogoče dobiti bodisi brez dodatnega izvedbenega prostorskega načrtovanja, bodisi brez drugih sprememb splošnih pravnih aktov, bodisi brez izvedbe prostorskih ukrepov (komasacija) ali drugačne ureditve parcelnega in lastniškega stanja.

K 238. členu (neopremljeno zemljišče):

Neopremljena zemljišča so tista, kjer je graditev na podlagi veljavnih prostorskih aktov sicer možna, vendar je za opremljanje zemljišča za gradnjo potrebna še izgradnja gospodarske javne infrastrukture. Gre torej za zemljišča, kjer je graditev omejena zaradi neustrezne komunalne opreme. Tako je na neopremljenem zemljišču možnost posega v prostor še vedno odvisna od družbene odločitve. Pridobitev gradbenega dovoljenja je mogoča, vendar na podlagi izjem, ki jih določa prostorski akt.

Prav tako gre se v to kategorijo uvrščajo tudi zemljišča, ki imajo zagotovljeno komunalno opremo, a prostorski akt ali drug predpis terja še zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture, preden se lahko na zemljišču gradi. Gre za primere zagotavljanja kolektivnih ukrepov zavarovanja, npr. izgradnjo ustreznega protipoplavnega nasipa.

Na neopremljenem stavbnem zemljišču je za izvedbo investicijske namere oziroma gradnjo objekta torej dovolj upravni postopek pridobitve posamičnega konkretnega pravnega akta (dovoljenja), vendar pa kasnejše komunalno opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo pomeni tudi finančne obligacije za obravnavano investicijo.

K 239. členu (urejeno zazidljivo zemljišče):

Območja stavbnih zemljišč, kjer so gradnje, ki so skladne z namensko rabo prostora in ostalimi določili prostorskih aktov, dopustne in možne brez omejitev, torej so opremljene z izvedbenimi prostorskimi akti in v celoti komunalno opremljene, tako da je mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje brez dodatnih vlaganj investitorja (razen stroškov priprave dokumentacije in plačil obveznih javnih dajatev).

Uvrstitev zemljišča med urejena zazidljiva zemljišča zagotavlja visoko stopnjo možnosti izvedbe posega v prostor (graditve stavb), na podlagi splošnih določil aktov, vendar ne zagotavlja gotovosti, da bo gradbeno dovoljenje za načrtovano investicijo izdano, predvsem iz naslova civilno pravnih zadev, ki se jih ugotavlja v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

K 240. členu (evidenca stavbnih zemljišč):

Evidenca stavbnih zemljišč je večnamenska evidenca. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki razvojnih stopnjah nezazidanih stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev spremljanja stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni. Njena dodana vrednost je predvsem v spremljanju procesov in sprememb v prostoru, vrednotenju sprememb v prostoru (lokacija, količina, vrsta in kakovost) ter v odnosu sprememb v prostoru do izraženih potreb različnih deležnikov, načrtovanega stanja na lokalni, regionalni in državni ravni, sprejetih prostorskih in drugih (sektorskih) politik, ki vplivajo na stanje in spremembe v prostoru in ovrednotenje mrtvega kapitala v neizrabljenih zazidljivih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč omogočajo na področju prostorskega načrtovanja pripravo ustrezne podatkovne in strokovno utemeljene podpore pri pripravi strokovnih podlag za pripravo in izdelavo prostorskih aktov (npr. bilance pozidanih in nepozidanih zemljišč, obseg zemljišč v različnih razvojnih stopnjah), zagotovitev podatkovne podpore pri usklajevanju različnih interesov v prostoru, spremljanje prostorskih učinkov porabe javnih finančnih sredstev (npr. preko sredstev namenjenih za komunalno opremljanje in urejanje prostora v občinskih proračunih) in ustrežnejše prostorsko izvedbene pogoje v enotah urejanja prostora (faktorje izrabe, gostote pozidave, ipd.). Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so eden od pomembnejših podatkov za vrednotenje zemljišč. Z uporabo teh podatkov bi lahko sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za področje stavbnih zemljišč nastavili bolj celovito, tako z vidika kakovosti kot uradnosti podatkov. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so pomembni za pripravo ukrepov zemljiške politike pri aktiviranju nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj poselitvenih območij in usmerjanju pozidave (in investicij) na zemljišča v primernih razvojnih stopnjah (ukrepi za usmerjanje na zemljišča višjih razvojnih stopenj, na komunalno opremljena zemljišča). Podatki se uporabljajo za pripravo programov opremljanja zemljišč (ocena potreb po novi komunalni opremi in opredelitev stroškov komunalnega

opremljanja) ter posledično pri ustrežnejši določitvi višine komunalnega prispevka. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so podlaga za določitev gradbene parcele.

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih (odločba o izdanem gradbenem dovoljenju, odloča o določitvi gradbene parcele, uporabno dovoljenje za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture) ali skupnih pravnih aktov (odlok o komunalnem opremljanju, odlok o občinskem prostorskem aktu idr.).

K 241. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – masovni zajem podatkov):

Določanje gradbenih parcel v individualnih postopkih za vsak posamezen obstoječ objekt posebej bi bilo na ravni cele države neizvedljivo. Ocenjuje se, da bi individualne postopke dejansko izvedla le manjšina lastnikov obstoječih objektov. Prevelika množičnost postopkov bi močno obremenila upravne organe. Zaradi tega se gradbene parcele obstoječim objektom določijo z enkratnim množičnim zajemom. V prvi fazi, fazi masovni zajem podatkov, se določijo potencialna pripadajoča zemljišča obstoječih stavb in ostala pozidana zemljišča. V okviru masovnega zajema se predpostavlja, da je meja pripadajočega zemljišča obstoječega objekta enaka območju, ki ga objekt v naravi dejansko uporablja (gre za maksimalen obseg pripadajočega zemljišča). Mejo pripadajočega zemljišča v naravi določajo ustvarjene meje (linijski grajeni objekti, kot so ceste, ograje ali zidovi, in meje stalno vzdrževanih površin kot so živa meja, vinograd, njiva) in naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob) v prostoru. Prioriteto pri določitvi meje pripadajočega zemljišča imajo primarni viri podatkov. To so nepremičninske evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin). Če meje parcel po primarnih virih podatkov ne izkazujejo dejanske meje pripadajočega zemljišča v naravi (upoštevajoč položajno natančnost dopolnilnih virov podatkov), se uporabijo sekundarni viri podatkov, ki so podatki iz prostorskih aktov (predvsem občinski prostorski akti z namensko rabo prostora in državni prostorski akti). Sekundarni viri podatkov se uporabijo, če se na podlagi dopolnilnih virov podatkov potrdi, da je načrtovano stanje v naravi realizirano ter da je realizirano stanje po legi, obliki in velikosti skladno z načrtovanim. Določitev meje pripadajočega zemljišča na podlagi interpretacije topografskih podatkov se uporabi samo v primeru, ko primarni in sekundarni viri podatkov ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.

Izvedbo masovnega zajema potencialnih pripadajočih zemljišč zagotovi država.

K 242. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – individualna razgrnitev podatkov):

Občina uporabi pri določevanju predloga pozidanih zemljišč podatke o potencialnih pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb in drugih pozidanih zemljišč iz masovnega zajema, podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, podatke o javnih cestah in javnih železnicah iz evidence dejanske rabe zemljišč pod infrastrukturnimi objekti od ministrstva pristojnega za promet in drugih pozidanih zemljiščih. Preostalim stavbnim zemljiščem (nepozidana stavbna zemljišča) občina določi razvojne stopnje.

Pozidana zemljišča in nepozidana stavbna zemljišča se določijo v posebnem postopku. Zaradi spoštovanja ustavnopravnih zahtev je treba dati lastnikom nepremičnin možnost, da v primeru nestrinjanja z določevanjem pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč podajo pripombe. Občina o predlogu pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč individualno obvesti lastnike nepremičnin in določi rok za podajanje pripomb. Prispеле pripombe občina prouči ter o svojem stališču obvesti lastnike nepremičnin. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med pozidana ali nepozidana stavbna zemljišča.

Občina lahko pred individualno razgrnitvijo podatkov seznanj javnost s podatki o potencialnih pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih na javni razgrnitvi. Občina z javnim naznanilom in na svetovnem spletu na krajevno običajen način obvesti javnost o kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kjer so podatki dostopni v elektronski obliki in o načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje. Predhodna javna razgrnitev bi bila nedvomno koristna, saj bi se že predhodno razčistila določena neskladja podatkov. Predpostavlja se, da bi imela občina s predhodno javno razgrnitvijo podatkov manj dela v fazi individualne razgrnitve.

K 243. členu (inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč – zapis podatkov v evidenco stavbnih zemljišč):

Inicialna vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč se konča z zapisom podatkov v evidenco stavbnih zemljišč. Po inicialnem vpisu se podatki vzdržujejo na predpisan način. Z vpisom v evidenco stavbnih zemljišč se podatki iz evidence lahko uporabljajo za potrebe prostorskega načrtovanja in vrednotenja zemljišč.

K 244. členu (poočitev gradbene parcele v zemljiški knjigi):

Vsaka na novo določena gradbena parcela in njena sprememba se pooči v zemljiški knjigi. S poočitvijo gradbene parcele v zemljiški knjigi se omogoči možnost omejitve prometa z zemljišči na katerih je določena gradbena parcela.

K 245. členu (postopek za določitev gradbene parcele po uradni dolžnosti):

Geodetska uprava po uradni dolžnosti evidentira gradbeno parcelo v zemljiški kataster.

K 246. členu (postopek za določitev in evidentiranje gradbene parcele obstoječega objekta):

Gradbena parcela se lahko določi v postopku dovoljevanja, ob izdaji gradbenega dovoljenja. Člen določa, da je možno gradbeno parcelo določiti tudi na podlagi postopka, ki ni neposredno vezan na graditev objektov. Po tem postopku je mogoče določiti gradbeno parcelo le za obstoječe stavbe. Člen določa kriterije in pogoje za določitev gradbene parcele.

Odločbo o določitvi gradbene parcele izdaja krajevno pristojna upravna enota, razen če gre za objekt državnega pomena. Za objekte državnega pomena izdaja odločbo ministrstvo, pristojno za prostor.

K 247. členu (postopek za izbris gradbene parcele):

Podatek o gradbeni parceli se izbriše, če se objekt poruši ali odstrani. Gradbeno dovoljenje za rušitev po Gradbenem zakonu ni več predpisano. Izbris izvede geodetska uprava, ki je zadolžena za evidentiranje dejanskega stanja v prostoru.

K 248. členu (izdajanje potrdil iz evidence stavbnih zemljišč):

Iz evidence stavbnih zemljišč je mogoče izdajati potrdila. Izdajajo jih lahko občine ali ministrstvo pristojno za prostor.

K 249. členu (monitoring posegov v prostor):

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih (odločba o izdanem gradbenem dovoljenju, odločba o določitvi gradbene parcele) ali skupnih pravnih aktov (odlok o komunalnem opremljanju, odlok o občinskem prostorskem aktu idr.). Vzdrževanje podatkov na podlagi posamičnih ali skupnih pravnih aktov zagotavlja visoko stopnjo popolnosti in kakovosti podatkov v podatkovni zbirki. Za podatke o pozidanih zemljiščih je na ta način zagotovljena popolnost podatkov o posegih v prostor, za katere je bil izdan pravni akt (zakoniti posegi). Ker bo zbirka podatkov o graditvi prikazovala dejansko stanje v prostoru je treba zagotoviti tudi redno spremljanje neskladnih in nelegalnih gradenj. Zato se predlaga izvajanje rednih monitoringov prostora, s katerimi se preverja skladnost evidentiranih posegov v evidenci stavbnih zemljišč in objektov v naravi ter identifikacijo objektov v naravi, ki niso evidentirani v evidenci stavbnih zemljišč. Tako določeni objekti se v evidenci stavbnih zemljišč evidentirajo kot neskladja. Za izvajanje monitoringa posegov v prostor se predlaga uporaba metod daljinskega zaznavanja v kombinaciji s terensko identifikacijo in drugimi metodami. Tehnike delno samodejnih metod identifikacije stavb in pozidanih zemljišč so dosegle raven, ki omogočajo izvedbo monitoringa na finančno, kadrovsko in operativno vzdržen način. Primer dobre prakse izvajanja monitoringa je identifikacija neevidentiranih stavb v katastru stavb na podlagi tehnik samodejne obdelave podatkov daljinskega zaznavanja. Cilj izvajanja rednih monitoringov posegov v prostor je dvig kulture graditve tako, da bodo v prostoru le še zakoniti posegi ter da bo dolgoročno vzdrževanje na podlagi upravnih aktov zagotavljajo popolnost vseh posegov v prostor.

K 250. členu (namen opremljanja):

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu. Opremljenost stavbnih zemljišč je pogoj za njihovo gradbeno aktivacijo.

K 142. členu (komunalna oprema):

Definicija komunalne opreme, ki predstavlja objekte in omrežja ter površine za katere se odmerja komunalni prispevek. Seznam komunalne opreme se lahko podrobneje določi za posamezne vrste te opreme.

K 252. členu (opremljeno zemljišče):

Stavbno zemljišče lahko opredelimo za opremljeno, ko ima zagotovljen ustrezen dostop do javnega cestnega omrežja in je izkazana možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje. Pogojno lahko opredelimo stavbno zemljišče za komunalno opremljeno, če ni mogoča priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, vendar je s prostorskim aktom dopuščena samooskrba na področju odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode. Stavbno zemljišče je opremljeno ko je predana v upravljanje gospodarska javna infrastruktura predvidena v prostorskem aktu. Gradnja objektov je dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč.

K 253. členu (izboljšanje opremljenosti zemljišča):

Za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča gre le v primeru, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki jo na stavbnem zemljišču prej ni bilo. Dograditev obstoječih sistemov komunalne opreme z novimi sestavinami, ki so posledica prilagajanja novim tehnikam, novim standardom itd., ne predstavljajo izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Šteje se, da je stavbno zemljišče opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je za takšno komunalno opremo pridobljeno uporabno dovoljenje oziroma je predana v upravljanje.

K 253. členu (načrtovanje opremljanja zemljišč):

Občina v občinskem prostorskem aktu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi. Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta in sprejema z odlokom. Člen še posebej ureja problematiko gradnje nizkonapetostnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja in s tem povezanih upravljavskih, lastniških in finančnih vprašanj. Določbe se nanašajo tudi na predpise s področja energetike, zato jih je treba smiselno povezovati z Energetskim zakonom.

K 255. členu (program opremljanja)

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja se pripravlja na osnovi občinskega prostorskega akta (občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta), v katerem mora biti ustrezno definirana in opredeljena komunalna oprema. Program opremljanja se sprejme z odlokom. Smiselno je, da se sprejem programa opremljanja časovno usklajuje s sprejemom prostorskega akta, zato je občina dolžna sprejeti program opremljanja najkasneje v 6 mesecih po sprejemu prostorskega akta, saj z njim delno ovrednoti finančno izvedljivost prostorskega akta. V primeru, da občina gradi komunalno opremo brez programa opremljanja, je dolžna takšno komunalno opremo zajeti v program opremljanja najkasneje v dveh letih po izgraditvi, drugače za takšno komunalno opremo ne more odmeriti komunalnega prispevka iz naslova izboljšanja opremljenosti zemljišča. Zaradi izvajanja nadzora nad kvaliteto programov opremljanja, so občine dolžne posredovati programe opremljanja na pristojno ministrstvo najkasneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.

K 256. členu (vsebina programa opremljanja):

S programom opremljanja se na podlagi občinskega prostorskega akta podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi in roki za gradnjo. Za obstoječo komunalno opremo se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun vseh stroškov (skupnih in obračunskih) na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

K 257. členu (obračunsko območje):

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne infrastrukture je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne infrastrukture in se ga določi na podlagi sektorskih dokumentov za posamezno vrsto komunalne in prostorskih aktov občine.

K 258. členu (zagotavljanje gradnje komunalne opreme):

Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja se financira iz sredstev zbranih s komunalnim prispevkom in drugimi viri. Med druge vire financiranja komunalne opreme sodijo proračunska sredstva občine in države, sredstva pridobljena iz različnih skladov, taks itd., ter druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

K 259. členu (pogodba o opremljanju):

Občina je pristojna za opremljanje stavbnih zemljišč in sme skleniti pogodbo o opremljanju le v izjemnih primerih – prepuščanje razvoja opremljanja stavbnih zemljišč investitorjem je namreč izogibanje obveznostim in odgovornostim v zvezi z načrtovanjem prostorskega razvoja. Pogodba o opremljanju za občino ne sme predstavljati preproste rešitve, na način, da po sprejemu občinskega prostorskega načrta ne sodeluje več v procesu načrtovanja tega prostora. Pogodba o opremljanju je lahko le »izhod v sili«, ko občina izčrpa vse druge možnosti za izvajanje opremljanja zemljišč, ki jih je predvidela v svojih prostorskih načrtih s komunalno opremo. Občina mora zato že vzporedno s prostorskim načrtovanjem izvajati preveritve upravičenosti in trajnosti nameravanih posegov v prostor in jih konkretizirati v elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta. Iz ekonomike občinskega prostorskega načrta pa mora izhajati, kakšni so stroški nove komunalne opreme po posameznih območjih, ti pa morajo biti konkretizirani v programih opremljanj zemljišč. Občine morajo programe opremljanja zemljišč zagotoviti za celotno občino.

Občina mora z izjavo dokazati, da je gradnja stavb, ki jih namerava zgraditi investitor, v javnem interesu (npr. širitev ali zapolnitev naselja zaradi zgostitve, gradnja točno določenih stavb – šola, vrtec, zdravstveni dom, knjižnica, dom upokoencev, gradnja neprofitnih stanovanj, gradnja športnih in turističnih objektov, ipd.), in sicer upravičenost ter vzdržnost nameravane gradnje dokaže v elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta. Občina bi, skladno z ekonomiko občinskega prostorskega načrta morala vedeti, koliko sredstev in v kakšnem časovnem obdobju, bo rabila za komunalno opremljanje zemljišč. Zato mora občina, v primeru, da želi skleniti pogodbo o opremljanju, dokazati, da glede na finančno poslovanje (izkazi iz občinskega proračuna o prihodkih iz komunalnega prispevka in o sredstvih namenjenih za gradnjo komunalne opreme) ne more zagotoviti sredstev za komunalno opremljanje. S tem se želi doseči, da bi pogodba o opremljanju za občino bila le izjema.

Namen pogodbe o opremljanju namreč ni pridobitev gradbenega dovoljenja za posameznega investitorja, ampak naj bi bilo s pogodbo omogočeno opremljanje zemljišč za potrebe realizacije gradnje, in sicer v primeru, da občina ne more ali ne želi investirati sredstev v neko območje (ker je npr. dinamiko komunalnega opremljanja predvidela drugače). Občina bo morala tako stroške komunalne opreme zemljišč opredeliti že v samem začetku procesa prostorskega načrtovanja, jih znati pravočasno predvideti in časovno tudi izvesti. Investitorji tako ne bodo več prisiljeni prevzemati obveznosti in nalog, ki so sicer v izvirni pristojnosti občin. V elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta bodo tako prikazani stroški, ki jih bodo imela občina v zvezi z opremljanjem stavbnega zemljišča, investitorji pa bodo te stroške prevzemali le izjemoma.

Investitorji, ki bodo komunalno opremo izvajali skladno s pogodbo o opremljanju bodo komunalni prispevek plačali z deležem stroškov, ki so jih imeli z gradnjo. V primeru, da bodo ti stroški večji, kot zaračunan komunalni prispevek, bodo razliko, na podlagi načina in roka, določenega v pogodbi, prejeli vrnjeno, in sicer na podlagi bančne garancije.

Investitorji bodo odslej dolžni priskrbeti le eno bančno garancijo, in sicer največ v višini 80% od vrednosti predvidene komunalne opreme, brez stroškov pridobivanja zemljišč. Garancija bo predložena za zagotavljanje roka in obsega del, dobro izvedo del in odpravo napak v garancijskem roku.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati vse tri priloge, ki so pogoj za sklenitev: dokazilo o sprejetem programu opremljanja, izjavo, da občina nima sredstev v proračunu za gradnjo te komunalne opreme in izjavo, da je gradnja v javnem interesu in investicijsko vzdržna.

Občina je komunalni opremo po izgradnji dolžna prevzeti, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

K 260. členu (gospodarjenje z zemljišči):

Pri gospodarjenju z zemljišči na določenem urbanem območju (občine, regije) prek zemljiške službe gre za gospodarsko dejavnost, s katero javni sektor oziroma občina intervenira na zemljiškem trgu s ciljem zasledovanja javnega interesa. Glavni cilj je dolgoročno znižanje cen zemljišč, posledično pa tudi drugih nepremičnin, kar bo prispevalo k večji mednarodni konkurenčnosti Slovenije in v končni posledici k večjemu blagostanju ljudi. Zemljiško službo občina ustanovi po načelih gospodarske javne službe, skladno z določili Zakona o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Ur.l. RS, št. 32/93 s spremembami).

K 261. členu (namen gospodarjenja z zemljišči):

Rezultat liberalizacije zemljiškega trga in umika javnega sektorja iz priskrbe zemljišč med tranzicijo je bil nastanek visokega prirasta vrednosti ob spremembi namembnosti zemljišč v stavbna. Zemljiška politika je postala kaotična in stihijska ter pospremljena z različnimi deviacijami.

Namen gospodarjenja z zemljišči je odprava sedanje stihije na področju zemljiške politike občin, ko o zavestni zemljiški politiki in gospodarjenju z zemljišči v občinah skoraj ne moremo govoriti. Posledično občina tudi nima realnih instrumentov za usmerjanje razvoja v prostoru. Občina mora gospodariti s stavbnimi zemljišči na način, ki je v skladu s kratkoročnimi, srednjeročnimi in dolgoročnimi potrebami urbanega razvoja v občini, pri čemer mora biti javni interes glavno vodilo zemljiške politike.

Za urbani razvoj je potrebno aktivno urejanje fizičnega prostora - izvajanje posegov v prostor oziroma izvajanje projektov urbanega razvoja. Posegi v prostor se praviloma začno z opremljanjem stavbnih zemljišč z infrastrukturnimi omrežji. Občina mora prek aktivne zemljiške politike poskrbeti, da zagotovi za urbani razvoj potreben obseg opremljenih stavbnih zemljišč.

K 262. členu (naloge gospodarjenja z zemljišči):

Pri zemljiških analizah gre predvsem za čim bolj natančno ugotavljanje potreb po stavbnih zemljiščih na dolgi, srednji in kratki rok. Potrebe so bistveno odvisne od demografskih gibanj in gospodarske aktivnosti. Zemljiška pridobi podatke, na podlagih katerih lahko izdeluje ustrezne ocene o potrebah po stavbnih zemljiščih na območju, ki ga s svojim poslovanjem pokriva. ZS sodeluje z občino pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine v delu oskrbe s stavbnimi zemljišči za neposredne potrebe občine in oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je občina. Pri pripravi kratkoročnih, srednjeročnih in dolgoročnih načrtov priskrbe stavbnih zemljišč za potrebe občine gre za potrebe vseh investitorjev, javnih in zasebnih. Sodelovanje ZS pri pripravi prostorskih aktov se nanaša na informacije v zvezi z stavbnimi zemljišči in dinamiko potreb, ki jih ZS pridobi pri svojem poslovanju. Občinski prostorski načrti so namreč pogosto nerealni pri načrtovanju prostorskega razvoja in predvidevajo nerealno ekspanzijo. ZS služba pridobiva zemljišča skladno z razvojnim (poslovnim) načrtom, ki izhaja iz ocen o razvojnih potrebah občine po stavbnih zemljiščih, pri čemer gre za vse potrebe, javne in zasebne. ZS stavbna zemljišča v njeni lasti komunalno opremi. ZS opravlja naloge servisne službe za pridobivanje zemljišč za potrebe občinske uprave, pri čemer izvaja te naloge v svojem imenu in za račun občine. Enako velja za izvajanje prostorskih ukrepov, ki jih ZS služba lahko opravlja, če so povezani z njenim predmetom poslovanja, v svojem imenu in za račun občine.

K 263. členu (gospodarnost poslovanja zemljiške službe):

Občina ustanovi zemljiško službo v obliki, ki zadošča njenim potrebam in omogoča gospodarno poslovanje glede na ekonomijo obsega. Manjše občine lahko opravljajo naloge zemljiške službe le v obliki režijskega obrata (prva alineja prvega odstavka 6. člena ZGJS) oziroma kot dodatno funkcijo v okviru druge obstoječe gospodarske javne službe ali se več občin združi in ustanovi skupno zemljiško službo.

Zaradi načela gospodarnosti zemljiška služba lahko opravlja tudi druge naloge občinske operativne urbane politike, predvsem naloge zagotavljanja dostopnih najemnih in socialnih stanovanj in gospodarjenja z njimi, ter projekte urbane urbane prenov. V tem primeru občina oziroma zemljiška služba zagotovi ločeno računovodsko evidenco.

K 264. členu (zagotavljanje stavbnih zemljišč):

Zemljiška služba zagotavlja zemljišča skladno z urbanimi potrebami investitorjev v občini, javnih in zasebnih. Pri tem skrbi za količinsko in časovno usklajenost. Količinsko so potrebe definirane predvsem glede na demografska in gospodarska gibanja v občini. Časovna usklajenost pomeni, da zemljiška služba usklajuje dinamiko zagotavljanja potrebnih zemljišč z dinamiko sektorskih načrtov urbanega razvoja v občini. Zemljiška služba lahko oskrbi z zemljišči tudi osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je država, po prodajni ceni, ki se določi na podlagi tega zakona.

Načrt priskrbe stavbnih zemljišč je temeljni operativni instrument poslovanja zemljiške službe. V načrtu priskrbe stavbnih zemljišč zemljiška služba oceni dolgoročne in srednjeročne potrebe po stavbnih zemljiščih na območju občine, na podlagi katerih izdela kratkoročni izvedbeni načrt priskrbe zemljišč. Oceno potrebnih zemljišč zemljiška služba izdela na podlagi podatkov o predvideni demografski, gospodarski in drugi relevantni dinamiki na območju občine.

K 265. členu (priskrba zemljišč in upravljanje):

Zemljiška služba nabavlja prvenstveno zemljišča, ki so določena kot razvojna območja naselij. Pri tem skrbi, da zagotavlja stavbna zemljišča v obsegu realnih, plačilno sposobnih potreb, tako za javni kot zasebni sektor. Zemljiška služba lahko nabavlja tudi nestavbna zemljišča za potrebe nadomestnih zemljišč, lahko pa občina kmetijska zemljišča v lasti zemljiške službe tudi spremeni v stavbna, če je to upravičeno z vidika razvojnih načrtov občine in prostorskih danosti (omejitev). Za potrebe urbane prenov – sanacije degradiranih zemljišč ipd. Zemljiška služba lahko odkupuje tudi zazidana stavbna zemljišča, zlasti za potrebe urbane prenov. Poravnava škode v primeru odstopa od nakupa ob uporabi predkupne pravice je sankcija zaradi škode, ki bi jo utrpeli prodajalci.

K 266. členu (prenosi zemljišč in upravljanje):

Določilo, da osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, prenesejo svoje zemljišča, ki jih ne potrebujejo za izvajanje svojih zakonskih nalog, je utemeljeno s tem, da se neaktivna stavbna zemljišča reaktivirajo in uporabijo v skladu z njihovim splošnim namenom. Neizrabljena stavbna zemljišča namreč povzročajo dodaten nepotreben pritisk na širjenje stavbnih zemljišč. Smiselno je tudi, da se stavbna zemljišča v lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS prenesejo v last zemljiške službe, saj Sklad kmetijskih zemljišč ni namenjen temu, da trguje s stavbnimi zemljišči.

K 267. členu (prodaja zemljišč):

Zemljiška služba ne sme prodati komunalno opremljenih zemljišč komurkoli, zlasti ne špekulantom, temveč samo neposrednim investitorjem, ki izkažejo namen svoje investicije, ki mora biti v skladu z občinskimi razvojnimi načrti. Zemljiška služba mora poslovati popolnoma transparentno, kar pomeni, da morajo biti informacije o komunalno opremljenih zemljiščih, ki jih prodaja, javno dostopne.

Prodajo zemljišč zemljiška služba izvaja prek javnega natečaja, v okviru katerega opredeli prednostne kriterije, po katerih bo izbrala kupca, če bo več interesentov za isto zemljišče.

Prodajna cena zemljišč, ki jih prodaja zemljiška služba, je sestavljena iz stroškovne oziroma lastne cene, ki se lahko poveča za limitiran donos do največ 20%. Lastna cena vsebuje nabavne stroške priskrbe zemljišča, stroške sanacije zemljišča, stroške opreme zemljišča, sorazmerni del stroškov poslovanja zemljiške službe ter akontacijo komunalnega prispevka, če je bila obračunana. Kupec

zemljišča se mora zavezati, da prihranek pri nakupni ceni zemljišča ne bo pretil v svoj ekstra profit, temveč bo prodajna cena stanovanj ali poslovnih prostorov določena vnaprej in dogovorjena z ZS. Če kupec zemljišča tega določila ne bi spoštoval, je zavezan prirast vrednosti vrniti zemljiški službi, slednja pa s tem kupcem ne sme več poslovno sodelovati.

K 268. členu (nadzor nad poslovanjem zemljiške službe):

Zemljiška služba posluje kot gospodarska javna služba, ki jo prvenstveno nadzira ustanovitelj, skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe. Dodaten nadzor izvaja pristojno ministrstvo v okviru nadzorstvene pravice, pristojne inšpekcije ter Računsko sodišče RS.

K 269. členu (prirast vrednosti in izravnalni prispevek):

Člen uvaja instrument izravnalnega prispevka kot zajema dela prirasta vrednosti zemljišča, ki nastane zaradi spremembe njegove namenske rabe v stavbno zemljišče. Ta zajem gre kot povračilo lokalni skupnosti, ki je prostorski akt, s katerim je bila dosežena ta sprememba, pripravila in sprejela. Če na takem zemljišču ne pride do realizacije gradbenega namena, pač pa ga njegov lastnik proda naprej, s tem pobere tudi znatno razliko v vrednosti (največji razkorak v vrednosti zemljišč se zgodi ravno ob tem prehodu), ki pa ni posledica njegovih dejanskih vlaganj v zemljišče, temveč administrativne spremembe namenske rabe. Občina z zajemom dela razlike v vrednosti pred in po spremembi namenske rabe povrne nekatere stroške, ki jih je imela s pripravo prostorskega akta, predvsem pa ta instrument stimulira aktivacijo zemljišč oziroma je uperjen zoper kopičenje nezazidanih stavbnih zemljišč, medtem ko mora občina ustvarjati nova stavbna zemljišča. Če na takem zemljišču pride do gradnje, se prirast vrednosti ne zajame, saj je bil gradbeni namen realiziran. Prirast se ravno tako ne zajame, če je razlika v vrednosti negativna.

K 270. členu (pripadnost izravnalnega prispevka):

Izravnalni prispevek je prihodek proračuna občine, kjer leži zemljišče, ali pa zemljiške službe, če gre za promet z njenim zemljiščem. Tako pobrana sredstva so namenski vir za financiranje njenih nalog urejanja prostora, s čimer se sredstva vračajo nazaj v obtok gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

K 271. členu (predmet izravnalnega prispevka):

Izravnalni prispevek se zaračunava zgolj za nezazidana stavbna zemljišča, saj je na zazidanih prišlo do realizacije namena prostorskega akta, zato niso predmet tega finančnega ukrepa. Za odmero izravnalnega prispevka so važna dejstva o času spremembe namenske rabe ter o statusu zemljišča, kar mora biti ugotovljeno v odločbi, s katero se prispevek določi.

Predmet izravnalnega prispevka je tudi promet z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, ki so taka postala pred uveljavitvijo tega zakona, zato tretji odstavek vključuje tudi ta zemljišča. Ravno ta so namreč tista, ki jih je količinsko največ in pri katerih njihov namen ni bil realiziran dlje časa (v povprečju), zato naj izravnalni prispevek stimulatивно deluje tudi v teh primerih.

K 272. členu (zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka):

Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka je prodajalec zemljišča, razen v primeru, če je to občina ali zemljiška služba.

K 273. členu (osnova za odmero izravnalnega prispevka):

Člen določa osnovo za izravnalni prispevek. Gre za razliko v vrednosti zemljišča med pridobitvijo in odsvojitvijo, z upoštevanjem stroškov pridobitve in odsvojitve, kot jih že poznajo in urejajo predpisi s področja dohodnine, pa tudi stroškov komunalnega opremljanja in plačila davka na dobiček od spremembe namembnosti zemljišč na podlagi ZUJF. Ker se izravnalni prispevek plačuje tudi za zemljišča, katerim je bila namenska raba spremenjena pred uveljavitvijo tega zakona, člen ureja tudi upoštevanje teh zemljišč oziroma spremembo namenske rabe, tako da njihovo vrednost po sistemu množičnega vrednotenja zemljišč veže na presečni datum. Vrednost zemljišča pa je možno dokazovati tudi s cenitvijo.

K 274. členu (stopnja izravnalnega prispevka):

Čeprav gre pri izravnalnem prispevku za instrument, ki je zelo podoben obdavčitvi kapitalskih dobičkov, pa je lestvica stopenj ravno obratna kot pri teh instrumentih, kjer s časom stopnje padajo. Pri izravnalnem prispevku je del prirasta vrednosti, ki je predmet tega zajema, s časom vedno večji. Začne se pri 10% pozitivne razlike v vrednosti, ki velja za vsa zemljišča, katerim je bila namenska raba spremenjena pred uveljavitvijo tega zakona, za vse spremembe od uveljavitve zakona dalje pa ta stopnja raste s povečanjem enega odstotka letno v naslednjih 15 letih, nato pa se ustavi in ohrani pr 25 odstotkih za vsa zemljišča, ki so prišla v prodajo po tem, ko so bila vsaj 15 let neaktivirana. Progresivna lestvica je namenjena stimulaciji čim prejšnje aktivacije zemljišč za namen, za katerega so bila določena kot stavbna, sicer je ob prodaji zavezanec podvržen vedno večjemu izravnalnemu prispevku.

K 275. členu (zemljišča, pridobljena od zemljiške službe):

Zaradi namenov, ki jih zasleduje zemljiška služba pri gospodarjenju in razpolaganju z zemljišči, je posebej urejeno vprašanje izravnalnega prispevka pri nadaljnji prodaji zemljišč, ki jih je prodajalec kupil od zemljiške službe. Izravnalni prispevek se odmeri pri več kot 5% letnem prirastu vrednosti in sicer v celotni višini, ki presega teh 5%, pri čemer pa se tak izravnalni prispevek pobira zgolj za prodaje znotraj 10-letnega roka od nakupa.

K 276. členu (stavba, zgrajena na zemljišču, pridobljenem od zemljiške službe):

Pri nadaljnji prodaji stavb ali njihovih posameznih delov, ki jih je prodajalec kupil od zemljiške službe, se kot izravnalni prispevek pobere celoten presežek nad ceno, kot je določena med zemljiško službo in prodajalcem. Tak izravnalni prispevek se pobere v 20-letnem roku od nakupa stavbe ali njenega posameznega dela.

K 277. členu (odmera izravnalnega prispevka):

Člen ureja odmero izravnalnega prispevka, pri čemer se navezuje na obstoječe postopke in pristojnosti za odmero dohodnine od dobička iz kapitala.

K 278. členu (oprostitve plačila izravnalnega prispevka):

Zaradi narave in namena izravnalnega prispevka je smiselno predpisati tudi njegove oprostitve. Prispevek se tako ne plača, če prodajalec zemljišče proda občini, državi ali drugi osebi, kadar gre za nepremičnine, za katere obstaja razlastitveni namen, prav tako prispevka ne plačajo komasacijski udeleženci za zemljišča v postopku komasacije po tem zakonu.

K 279. členu (komunalni prispevek):

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo in je dolžan zgraditi le tisti del priključkov, ki so v zasebni lasti.

K 280. členu (merila za odmero komunalnega prispevka):

Višino komunalnega prispevka se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in stopnjo opremljenosti gradbene parcele ter neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost.

K 281. členu (uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka):

Občina je dolžna v šestih mesecih po sprejemu občinskega prostorskega načrta, v katerem mora ustrezno opredeliti novo komunalno opremo, sprejeti program opremljanja vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka. Na takšen način občina podrobneje oceni finančne učinke prostorskega akta. V kolikor občina ne sprejme predpisanega programa opremljanja, je dolžna do sprejema programa opremljanja za odmero komunalnega prispevka uporabljati podzakonski predpis, ki določa povprečne stroške opremljanja stavbnih zemljišč.

K 282. členu (zavezanec za komunalni prispevek):

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno infrastrukturo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

K 283. členu (odmerna odločba zaradi gradnje):

Komunalni prispevek odmeri občinski upravni organ z odločbo. V kombinaciji z Gradbenim zakonom, ki določa, da je treba ob prijavi dokončanja gradnje dokazati tudi plačilo komunalnega prispevka, je breme plačila komunalnega prispevka na investitorju, ki pa se vse do prijave gradnje svobodno odloča, kdaj bo plačal komunalni prispevek. Plačilo komunalnega prispevka se torej več ne veže na izdajo gradbenega dovoljenja oziroma izdaja le-tega ni pogojen a s plačilom komunalnega prispevka, rešitev pa še vedno zagotavlja, da bo investitor motiviran za plačilo komunalnega prispevka oziroma k temu primoran pred prijavo začetka del. Rešitev je pomembna tudi z vidika zmanjševanja neskladnih gradenj, saj je bilo ugotovljeno, da jih veliko izhaja iz dejstva, da so investitorji za potrebe odmere komunalnega prispevka prijavljali drugačne projekte, kot pa so potem bili realizirani. Občina pa ima tudi možnost, da komunalni prispevek zaračuna po uradni dolžnosti, če investitor iz kakršnega koli razloga po izgradnji objekta ne bi pristopil k prijavi dokončanja gradnje. Po dosedanji ureditvi občina te možnosti ni imela in je bila pri odmeri komunalnega prispevka po uradni dolžnosti zamejena samo na primere, ko je šlo za izboljšanje opremljenosti.

K 284. členu (odmerna odločba zaradi izboljšanja opremljenosti):

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Izdaja takšne odločbe je dopustna v roku dveh let od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

K 285. členu (akontacija komunalnega prispevka):

Uvedba mehanizma akontacije komunalnega prispevka podaja občini možnost odmere dela komunalnega prispevka, ki odpade na zemljišče v trenutku, ko posamezno zemljišče izpolnjuje pogoje in se ga razvrsti v najvišjo razvojno stopnjo – urejena zazidljiva stavbna zemljišča. S takšnim mehanizmom si občina lahko povrne del stroškov, ki jih je vložila v izgradnjo komunalne opreme na določenem območju in tako ni v celoti odvisna od investicijske namere posameznika, ki je časovno lahko zelo odmaknjena od trenutka izvedbe komunalne opreme.

K 286. členu (pogodba o priključitvi):

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico zahtevati sklenitev pogodbe, s katero se med drugim določi rok za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

K 287. členu (vračilo komunalnega prispevka):

V kolikor investitorju, ki je plačal komunalni prispevek preneha veljati gradbeno dovoljenje ima pravico zahtevati povračilo dela komunalnega prispevka, ki odpade na objekt. Del komunalnega prispevka, ki odpade na zemljišče se investitorju ne vrne in se ga obravnava kot akontacijo komunalnega prispevka. Do vračila komunalnega prispevka je upravičen le investitor, ki je plačal komunalni prispevek, zahteve za vračilo pa mora podati v roku dveh let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

K 288. členu (zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka):

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in pomožne objekte. Občine ne morejo predpisati oprostitev, ki niso določene s tem zakonom.

K 289. členu (občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka):

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za določene vrste objektov. Izjemoma se dopuščajo oprostitve v višini 50% za posamezne vrste gradnje z namenom spodbujanja zgoščanja naselij in prenove. Občine ne morejo predpisati oprostitev, ki niso določene s

tem zakonom. Vsa oproščena sredstva iz tega člena mora občina nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

K 290. členu (namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom):

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja, ki se uporablja samo za gradnjo komunalne infrastrukture v skladu z načrtom razvojnih programov in se v občinskem proračunu uporablja v proračunskem skladu ali kot namenski prejemki in izdatki v skladu s predpisi o javnih financah.

K 291. členu (neposredna plačila na področju kmetijstva):

Člen določa, da lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v najvišji razvojni stopnji, ne morejo obenem prejemati neposrednih plačil na področju kmetijstva, saj gre za medsebojno izključevanje gradbenega namena prostorskega akta, ki ga je na tovrstnih zemljiščih možno realizirati takoj, in hkratnega intenzivnega kmetovanja.

K 292. členu (naloge in storitve spremljanja stanja prostora):

Člen določa osnovne sklope nalog in storitev spremljanja stanja prostora. V tem segmentu so ključni podatki, zbirke, storitve in orodja prostorskega informacijskega sistema, zakon pa ponovno uvaja redno poročanje in seznanjanje o prostorskem razvoju države in občine. Kot del spremljanja stanja ureja zakon tudi odzivanje na potrebe zasebnih deležnikov prostora.

K 293. členu (prostorski informacijski sistem):

Prostorski informacijski sistem se vzpostavi in vzdržuje za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov. Prostorski informacijski sistem vsebuje podatke, ki so pomembni za opravljanje nalog države in občin na področju urejanja prostora in graditve objektov ter informacijsko podprte sisteme za vodenje, izmenjavo in dostop do podatkov ter storitev. Podrobnejšo določitev vsebine prostorskega informacijskega sistema, način vodenja podatkov in storitev, medopravilnost podatkov in storitev, izmenjavo podatkov ter dostop do podatkov in storitev pa zakon prepušča podzakonskemu predpisu vlade.

K 294. členu (obveznosti deležnikov urejanja prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema):

Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora in drugi deležniki na področju urejanja prostora in graditve objektov so dolžni zagotavljati medopravilnost podatkov in storitev. Medopravilnost omogoča povezovanje zbirk prostorskih podatkov in vzajemnega delovanja storitev v zvezi s prostorskimi podatki na način, ki ne zahteva ročnih posegov in da skladen rezultat ter poveča dodano vrednost zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki. V primerih, ko je zagotavljanje medopravilnosti med deležniki potrebno detajlneje urediti lahko ministrstvo s posameznimi deležniki sklene dogovore.

K 295. členu (zbirka prostorskih planov in aktov):

V zbirki prostorskih planov in aktov se bodo vodili podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih planov in aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih planov in aktov države in občin. Ustrezne in formalno-tehnično pravilne podatke bodo morali uporabniki preko informacijsko podprtega sistema v zbirko prostorskih planov in aktov posredovati med celotnim procesom priprave, sprejemanja in uveljavljanja.

K 296. členu (zbirka podatkov o graditvi objektov):

Zbirka podatkov o graditvi objektov je zbirka, v kateri se vodijo podatki povezani s postopki graditve in posegov v prostor in s tem povezani upravni akti. V zbirki se vodijo podatki o projektiranem objektu, projektni dokumentaciji in gradbeni parceli, upravnih aktih na področju graditve, podatkih spremljanja procesa gradnje (prijava začetka gradnje, zakoličba objekta, prijava dokončanja gradnje) ter druga dokumentacija v procesu graditve. V zbirki podatkov se vodijo tudi vsi postopki graditve in posegov v prostor. S celovito in ažurno zbirko podatkov o graditvi objektov bomo omogočili transparenten pregled

nad načrtovanimi in izvedenimi posegi v prostoru. Zbirko podatkov o graditvi bo vodilo Ministrstvo za okolje in prostor, vzdrževanje pa bodo zagotavljali za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge, z zakonom o graditvi, pristojne osebe.

K 297. členu (katalog pravnih režimov na državni ravni):

Namen kataloga pravnih režimov na državni ravni je voditi metapodatke o zbirkah pravnih režimov na državni ravni za potrebe vključevanja podatkov iz teh zbirk v storitve prostorskega informacijskega sistema. Vpis v seznam zbirk podatkov, ki je del kataloga in sklenitev dogovora sta osnova za vključitev podatkov pravnih režimov na državni ravni v storitve prostorskega informacijskega sistema. Z navedenim se bo povečala verodostojnost in pravna varnost pri uporabah storitev prostorskega informacijskega sistema.

K 298. členu (prikaz stanja prostora):

Prikaz stanja prostora za območje cele države je storitev s katero upravljavec prostorskega informacijskega sistema uporabnikom omogoča dostop do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih zbirk podatkov. Storitve bo glede na naravo uporabe in varovanja podatkov omogočala več nivojski vpogled v podatke in prenos podatkov k uporabniku. Uporaba storitve bo za uporabo prosta.

K 299. členu (javnost podatkov iz prostorskega informacijskega sistema):

Člen ureja generalno javnost podatkov v prostorskem informacijskem sistemu, z izjemo osebnih in drugih varovanih podatkov.

K 300. členu (poročilo o stanju prostorskega razvoja):

Spremljanje stanja prostorskega razvoja je aktivnost, s katero se ugotavlja stanje in trende v prostoru, doseganje ciljev prostorske politike ter ugotavlja vplive drugih politik na dogajanje v prostoru. Razumevanje sedanjih in prihodnjih razmer v prostoru je podlaga za opredelitev prioriteten razvojnih ciljev ter opredelitev vprašanj, ki zahtevajo prioriteten reševanje. Rezultat spremljanja stanja prostorskega razvoja (ki je kontinuirana aktivnost) je poročilo o prostorskem razvoju, ki mora vsebovati tudi predloge za spremembe ali dopolnitve ciljev prostorske politike (Strategija) ter drugih resornih predpisov. Na prostorski razvoj imajo pomemben vpliv tudi druge resorne politike zato lahko Ministrstvo lahko po potrebi izvede presojo vplivov teh politik in o tem pripravi ter objavi problemsko ali tematsko poročilo.

K 301. členu (potrebe in pobude deležnikov urejanja prostora):

Poleg nalog evidentiranja dejanskega in pravnega stanja v prostoru ter poročanja o prostorskem razvoju je nujni del spremljanja stanja tudi zaznavanje in odzivanje na potrebe uporabnikov prostora. Prostorski razvoj je namreč posledica ravno teh potreb. Člen določa splošno obveznost države in občin, da spremljajo te potrebe, pri čemer pa zaradi različnega statusa in obravnave deležnikov urejanja prostora ter njihovih potreb in vlog le-te ločuje na t.i. nosilce urejanja prostora in druge javnopravne subjekte, ter na vse ostale deležnike. Medtem ko so prostorske potrebe in pobude prvih ter način njihovega podajanja in udejanjanja urejene s tem in področnimi predpisi in so povezane s samim poslanstvom in načinom njihovega delovanja, pa potrebe ostalih subjektov (člen jih poimenuje zasebne, ker to dejansko tudi so) praviloma niso podrobneje regulirane, kljub temu, da pogosto predstavljajo osrednji generator prostorskega razvoja in s tem potrebe po njegovi spreminjajoči regulaciji. Člen tako daje podlago, da se te pobude prepozna kot gibalo urejanja prostora, še zlasti prostorskega načrtovanja, in se jih nato v naslednjih členih ustrezno uredi z vidika njihovega pomena, postopkovne obravnave in posledic. Pri tem ločnica med zasebnimi pobudami in pobudami javnopravnih deležnikov urejanja prostora ni nujno povezana s tem, kdo jih poda. Tako lahko občina zasebno pobudo prepozna in prevzame kot svojo, torej tako, ki je v javnem interesu.

K 302. členu (odzivanje na zasebne pobude):

S tem členom so urejena pravila za obravnavo zasebnih pobud. Dajanje pobud je svobodno in ni vezano na morebitne javne najave zbiranja pobud (čeprav je to seveda dopustno, celo priporočljivo)

ali kakšen drug časovni okvir. Pobude se vedno evidentirajo, njihova obravnava pa je odvisna od tega, ali je v teku postopek priprave oziroma sprememb prostorskega akta, ki se ga te pobude tičejo. Člen določa način ravnanja s pobudami v obeh primerih, torej kadar je tak postopek v teku, in kadar ni. Ključnega pomena je to, da se pobude, katerih obravnava in upoštevanje bi zavrlo tek postopka ali ga vrnilo v prejšnje faze, ne obravnavajo. Pobude morajo biti ustrezno obrazložene, občina pa jih mora obravnavati glede na cilje prostorskega razvoja, upoštevanja varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru, ustreznosti z vidika urbanističnih meril in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo. Gre za izrecno zahtevo, saj občine tovrstno preliminarno obravnavo pogosto preskočijo in pobude kljub neustreznosti uvrstijo v osnutek akta, tako da se potem njihova obravnava prenese na nosilce urejanja prostora, kar pa znatno bremeni in podaljšuje postopke. Občina ni zgolj zbiralec pobud, temveč je predvsem pripravljavec prostorskega akta, to pa terja aktivno obravnavo in opredeljevanje do pobud.

K 303. členu (prispevek za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora):

Čeprav se z zasebnimi pobudami zasleduje predvsem ekonomski interes vlagatelja in je razlika v porastu vrednosti zemljišča, ki nastane s spremembo namenske rabe prostora, potencialni prihodek izključno lastnika zemljišča, se v dosedanjem sistemu za obravnavo takih pobud nikoli niso zaračunavali kakršni koli stroški, čeprav so ti praviloma visoki in jih nosi samo občina. To pomeni, da se stroški socializirajo, dobički pa privatizirajo. Dejstvo je namreč, da pri zasebnih pobudah za spremembo namenske rabe prostora ne gre za odločanje o pravicah ali obveznostih na podlagi predpisov, temveč šele za ustvarjanje predpisov, ki določajo prostorski razvoj kot del razvoja družbe, v sklopu tega pa se (ne)posredno ustvarjajo tudi zasebne investicijske možnosti in priložnosti. Ob dejstvu, da je v slovenskem pravnem redu tudi v primerih, ko gre za odločanje o dejanskih pravicah, dodobra uveljavljen princip plačevanja taks za upravna dejanja in pisanja, je še toliko bolj nenavadno, da ta pristop do sedaj ni bil uveljavljen na tem področju, kjer sploh ne gre za udejanjanje pravic, temveč predvsem za realizacijo zasebnih investicijskih namer.

S tem členom se zato uvaja plačevanje prispevka za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora, kadar gre za zasebne pobude. Za ostale zasebne pobude za spremembo prostorskega akta (npr. glede prostorskih izvedbenih pogojev) se prispevek ne zaračuna. Razlog za posebno obravnavo pobud, ki se nanašajo na spremembo namenske rabe prostora, je v tem, da gre za pobude, ki imajo vsebinsko, postopkovno in finančno največji vpliv (terjajo ustrezne strokovne podlage, pogosto pomenijo izpeljavo posebnih postopkov okoljske presoje), obenem pa so tudi najbolj številčne. Glede slednjega ni mišljeno, da bi občine s tem prišle do večjega finančnega zajema iz tega naslova, temveč ravno obratno: poleg finančnega prispevka vlagatelja za postopke, ki jih je s svojo pobudo sprožil, je namen zakona v tem delu tudi zmanjšanje števila teh pobud oziroma njihovo bolj premišljeno vlaganje. Zaradi sedanjega pristopa, po katerem se za take pobude ne zaračunava ničesar, prihaja do številnih, praviloma zelo slabo (če sploh) utemeljenih pobud, saj njihovo podajanje od vlagatelja ne terja nikakršne resnosti ali razmisleka, občinam in nosilcem urejanja prostora pa to povzroča veliko dela. Prav tako je tudi razvidno, da velik del pobud, s katerimi vlagatelji uspejo in pride do spremembe namenske rabe prostora, ni namenjen realizaciji neke konkretne investicijske namere, temveč bolj nekakšnemu dolgoročnemu varčevanju v obliki nepremičnine. Te pobude torej ne odražajo realnih potreb v prostoru, po drugi strani pa realne potrebe celo blokirajo, saj se tako ustvarjena nezazidana stavbna zemljišča prištevajo v bilance prostih površin, na podlagi katerih je nato občini pogosto otežen prostorski razvoj, tam kjer je dejansko potreben, saj je odziv nosilcev urejanja prostora pogosto tak, da občina novih površin ne potrebuje, če pa je še veliko prostih stavbnih zemljišč. Prispevek je tako mišljen tudi kot regulacijski instrument, da se ne bi pobude za stavbna zemljišča vlagale zgolj zato, ker ne stanejo nič ali ker lahko v primeru uspeha pomenijo znaten prihodek. Da ne bi prihajalo do prekomernega dajanja pobud za spremembo namenske rabe prostora in posledičnega kopičenja zazidljivih, a neaktivnih stavbnih zemljišč, pa je poskrbljeno tudi z instrumentom lokacijske preveritve oziroma dopolnilne gradnje. Ogromno pobud za spremembo namenske rabe prostora se namreč daje ravno za take primere, a zakon sedaj z mehanizmom, ki omogoča ustvarjanje stavbnih zemljišč takrat, ko je za to dejansko izkazana potreba in resen investicijski namen, lastnikom daje možnost, da ne dajejo pobud vnaprej in »na zalogo«, ampak da to storijo takrat, ko je to tudi zares potrebno.

Člen ureja višino, oprostitev in čas plačila prispevka ter izrecno navaja tudi opozorilo, da plačilo ne zagotavlja predlagane spremembe namenske rabe prostora, ampak zgolj njeno obravnavo. Ta je pogojena s plačilom prispevka.

K 305. členu (nadzorstvo)

Člen določa nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, prekrški zoper katere so v nadaljevanju penalizirani.

K 306. členu (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)

Člen določa kazni za prekrške.

K 307. členu (prekrški občinskega urbanista)

Člen določa kazni za prekrške.

K 308. členu (prekrški iz naslova izravnalnega prispevka)

Člen določa kazni za prekrške.

K 309. členu (veljavnost in spremembe državnih prostorskih aktov)

Prvi odstavek določa nadaljnjo veljavo Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije in njegovo spreminjanje po postopku Strategije iz tega zakona.

Drugi odstavek je namenjen Uredbi o prostorskem redu Slovenije, kateri se prav tako ohranja veljavnost, a je zaradi pristopa tega zakona, op katerem predstavlja državni prostorski red zbirko pravil, in ne en sam pravni akt, posebej urejen način razveljavljanja posamičnih delov Uredbe o PRS s tem, ko se bodo z uredbami sprejemala nova pravila državnega prostorskega reda.

Zadnji odstavek ureja veljavnost državnih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi do sedaj veljavnih predpisov ter postopek njihovega spreminjanja. Vsi ti akti ostanejo še naprej v veljavi, pripravljajo ter spreminjajo pa se ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki veljajo za pripravo DPN.

K 310. členu (veljavnost in spremembe občinskih in medobčinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt):

Člen ureja veljavnost in načine sprememb občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt. Ob dejstvu, da ima več kot polovica slovenskih občin že sprejete občinske prostorske načrte po ZPNačrt, je ta člen osrednjega pomena za veljavnost glavnine prostorske regulacije v RS. Skupaj z dejstvom, da se je sistem prostorskih aktov v zadnjih petnajstih letih menjaval prepogosto, predlagateljica kot osnovno vodilo določa, da vsi akti, sprejeti na podlagi ZPNačrt, pa tudi tisti akti, ki so po izvoru še starejši, a jih je ZPNačrt v svojih prehodnih določbah izenačil z njegovim sistemom prostorskih aktov (gre za strategijo prostorskega razvoja občine, prostorski red občine in občinske lokacijske načrte), veljajo naprej kot akti po tem zakonu in se spreminjajo skladno z določbami, ki veljajo zanje.

Pri tem člen razdela kombinatoriko občinskih strateških prostorskih načrtov kot samostojnih aktov in strateških in izvedbenih delov občinskega prostorskega načrta po ZPNačrt ter jih poveže z OPN po tem zakonu. Povezava občinskih podrobnih prostorskih načrtov in OPPN po tem zakonu je enoznačna, regionalne prostorske načrte, ki jih ta zakon ne pozna več in ne določa njihovih naslednikov, pa člen izenači z OPN, saj so regionalni prostorski načrti določali tudi namensko rabo zemljišč, pri tem pa se seveda ti lahko izenačijo z OPN le na tistem območju posamezne občine, ki je del ureditvenega območja regionalnega prostorskega načrta.

K 311. členu (veljavnost in spremembe občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi drugih predpisov):

Poleg vprašanja občinskih prostorskih aktov po ZPNačrt mora zakon urediti tudi vprašanje prostorskih aktov po drugih/starejših zakonih.

Tako ohranja veljavnost prostorskih sestavin planskih aktov, ohranja pa tudi prepoved njihovega spreminjanja, a jo še nadgrajuje z absolutnim končnim rokom, s katerim bodo prenehale veljati v celoti. Predlagateljica ocenjuje, da je skrajni čas za dokončno razveljavitev teh aktov, katerih

veljavnost se ob vseh reformah na področju prostorskega načrtovanja vztrajno podaljšuje. Predlagani rok bo pomenil skoraj natanko 20-letno prehodno obdobje, merjeno od časa, ko sta bila s strani Ustavnega sodišča RS razveljavljena ZUNDP in takratni ZUreP, ki sta bila podlaga za te akte. Skupaj z dejstvom, da bodo občine, ki še niso prešle na novejšo generacijo prostorskih aktov, po uveljavitvi tega zakona pa do nastopa tega datuma imele dovolj časa, da to storijo, predlagateljica ocenjuje to prehodno določbo kot vsebinsko nujno in rokovno razumno odmerjeno.

Navedeno glede prostorskih sestavin smiselno velja tudi za prostorske izvedbene pogoje po ZUN. Tudi ti bodo do navedenega datuma morali biti nadomeščeni z OPN, s to razliko, da se jim do takrat omogoča spreminjanje in dopolnjevanje.

Prostorski izvedbeni načrti (torej lokacijski, ureditveni in zazidalni načrti) imajo zaradi svoje narave in vsebin drugačno usodo, čeprav ravno tako izhajajo iz ZUN. Zakon omogoča njihovo nadaljnjo veljavnost, ob sprejemu OPN pa mora občina preveriti njihovo skladnost z njim. Če je ta ugotovljena, veljajo v celoti ali v skladnih delih še naprej in se štejejo za OPPN. Do sprejema OPN oziroma ugotovitve skladnosti pa se lahko tudi spreminjajo, in sicer po postopku, ki velja za OPPN. Navedeno velja tudi za zazidalne načrte pop Zakonu o urbanističnem planiranju in za občinske lokacijske načrte po ZUreP-1.

K 312. členu (veljavnost in spremembe prostorskih ukrepov)

Poleg veljavnosti in sprememb prostorskih aktov zakon ureja tudi veljavnost uredb in odlokov, s katerimi so bili sprejeti začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora po ZUreP-1 ali ZUPUDPP, ter odloki o določitvi območij zakonite predkupne pravice občine.

K 313. členu (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZUPUDPP):

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov priprave državnih prostorskih načrtov po ZUPUDPP, ki so v času uveljavitve tega zakona že v pripravi. Najkasnejša faza priprave, v kateri je možno brez bistvenih sprememb postopek nadaljevati po določbah tega zakona, je faza zaključevanja študije variant po opravljeni javni razgrnitvi. Če se postopek priprave nahaja v kasnejših fazah, je njihovo nadaljevanje po določbah tega zakona manj smiselno (zahteva vračanje v postopku), vendar je tudi možno, če tako predlaga pobudnik priprave teh državnih prostorskih načrtov.

K 314. členu (nadaljevanje postopkov iz 42. in 43. člena ZUPUDPP):

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov sodelovanja države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena v skladu z 42. členom ZUPUDPP ter postopkov načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta v skladu s 43. členom ZUPUDPP, in sicer v obeh primerih določa predvideva, da se postopki zaključijo v skladu z predpisi, po katerih so se ti postopki začeli – v skladu z ZUPUDPP.

K 315. členu (nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov, začelih na podlagi ZUOPZP)

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov po Zakonu o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (ZUOPZP), ki so v času uveljavitve tega zakona že v pripravi. ZUPUDPP je ta zakon razveljavil in uredil nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov za zadnja dva od šestih plazov. Ker se s tem zakonom razveljavlja ZUPUDPP, je treba za postopka priprave, ki sta še vedno v teku, s tem členom določiti, kako se nadaljujeta v skladu s tem zakonom.

K 316. členu (dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začelih ali vodenih na podlagi ZPNačrt)

Podobno kot pri 305. členu, je ta člen ravno tako ključnega pomena za racionalen prehod na novo ureditev pri večini prostorske regulacije v RS, to pa so občinski prostorski načrti po ZPNačrt. Osrednje vodilo je nemoten tek postopkov, zato zakon odloča, da se vsi v tem členu zajeti prostorski akti (to pa vključuje tudi tiste akte, ki so po izvoru še starejši, a jih je ZPNačrt v svojih prehodnih določbah izenačil z njegovim sistemom prostorskih aktov) dokončajo po doslej veljavnih predpisih, torej po

ZPNačrt, ki se mu kljub generalni razveljavitvi ohranja uporaba za to potrebnih določb. Določbe enako kot v 305. členu urejajo kombinatoriko strateških prostorskih načrtov kot samostojnih aktov in strateških in izvedbenih delov občinskega prostorskega načrta po ZPNačrt ter jih povezujejo z OPN po tem zakonu. Občinski podrobni prostorski načrti se po sprejemu štejejo za OPPN, regionalni prostorski načrti, ki utegnejo biti v teku ob uveljavitvi tega zakona, pa se po dokončanem postopku štejejo za OPN na tistem območju posamezne občine, ki je bil del ureditvenega območja regionalnega prostorskega načrta.

Ne glede na pravilo, po katerem se vsi ti postopki končajo na podlagi določb ZPNačrt, pa člen v zadnjem odstavku določa, da se lahko z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj pripravljavci teh aktov obrnejo nanjo, če pride do situacije iz petega odstavka 105. člena – če torej občina kot pripravljavka ne more uskladiti interesov v prostoru med posameznimi državnimi nosilci urejanja prostora, ali v primeru, da je treba izvesti postopek prevlade ene javne koristi nad drugo v skladu s tretjim odstavkom 15. člena tega zakona. S tem želi predlagateljica omogoči uporabo ključnih postopkovnih novosti tega zakona tudi za primere aktov, ki so že v teku, in ne samo za nove prostorske akte.

K 317. členu (rok za sprejem regionalnih prostorskih planov):

Člen določa rok za sprejem regionalnih razvojnih planov, kateremu sledi nadomestno ukrepanje države po 53. členu in sprejem akcijskega program za izvajanje Strategije. Glede na vsebinski preboj, ki pri celotnem sosledju odločitev v prostoru, od najbolj strateških, pa do povsem izvedbenih, želi doseči predlagateljica, so regionalni prostorski načrti ključnega pomena, od tod tudi zahteva po njihovi relativno hitri pripravi, še vedno pa gre za dovoljšen časovni okvir za njihovo pripravo in sprejem.

K. 318. členu (uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije):

Zakonske rešitve glede vsebin razmerij med regionalnimi in občinskimi prostorskimi plani bazirajo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo regionalne odločitve ustrezno prilagoditev na občinski ravni. Ker pa Zakon odloča, da so občinski prostorski plani obvezni samo za mestne občine, lahko občine vprašanje skladnosti v celoti pustijo ob strani z odločitvijo, da bodo svoje prostorske plane (bodisi tiste, ki se štejejo kot taki, a gre dejansko za občinske strateške prostorske načrte ali pa strateške dele občinskih prostorskih načrtov, bodisi tiste, ki jih bodo v celoti sprejele na podlagi tega zakona) prenehale uporabljati oziroma jih bodo razveljavile.

K. 319. členu (vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja):

Čeprav zakon v 310. in 316. členu določa, da se že veljavni občinski prostorski načrti po ZPNačrt in že začeti občinski prostorski načrti, ki se bodo dokončali po sprejemu tega zakona, štejejo za OPN po tem zakonu, pa ta člen določa nekatere vsebinske uskladitve, ki bodo pri teh aktih potrebne za zadostitev vsebinskih zahtev glede OPN, ki jih določa ta zakon in polno izenačitev z OPN naslednje generacije. Med osrednje vsebinske novosti tako spada določanje ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, zato zakon določa rok, do katerega morajo te vsebine imeti vsi veljavni akti, občinam pa omogoča sprotno oziroma takojšnjo uskladitev, ali pa določitev teh vsebin veže na prve naslednje spremembe OPN.

K. 320. členu (vsebinska uskladitev glede namenske rabe posamične poselitve):

Skladno z določbami tega zakona, ki urejajo določanje namenske rabe prostora, je predvideno prenehanje prikazovanja/določanja namenske rabe posamični poselitvi, saj se bo ta vodila v evidenci stavbnih zemljišč. Uresničevanje teh določb je posledično vezano na vzpostavitev te evidence.

K. 321. členu (vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije):

Zakonske rešitve glede razmerij med prostorskimi plani in prostorskimi akti bazirajo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo planske

odločitve ustrezno prilagoditev dokumentov na izvedbeni ravni, kar pomeni predvsem prilagoditev OPN.

Da ne bi prihajalo do dvoma, ali so že veljavni občinski prostorski načrti, ki se štejejo za OPN, ter občinski prostorski akti, ki so v pripravi, in se bodo šteli za OPN, skladni z občinskim strateškim prostorskim načrtom ali strateškim delom občinskega prostorskega načrta, bodisi veljavnim, bodisi v postopku priprave, ki se vsi štejejo oziroma se bodo šteli za občinski prostorski plan, določa drugi odstavek domnevo take skladnosti.

K. 322. členu (izdelava elaboratov ekonomike v postopkih priprave OPN):

Občine bodo morale pripraviti elaborate ekonomike ob prvih spremembah OPN, ne zahtevajo pa se za postopke, ki so v teku, razen če ti sploh še niso prišli do faze osnutka.

K. 323. členu (začetek delovanja komisije za prostorski razvoj):

Komisija začne z delovanjem v roku treh mesecev, do takrat pa mora biti pripravljen tudi njen poslovnik..

K. 324. členu (izvajanje lokacijskih preveritev):

Lokacijske preveritve se začnejo izvajati z uveljavitvijo tega zakona, do določitve stroškovnika zanje pa zakon določa enotno tarifo.

K. 325. členu (ustanovitev zemljiških služb):

Občina naj ustanovi zemljiške službe v roku enega leta po tem zakonu, s čimer ohrani izravnalni prispevek kot svoj vir, sicer pripade državnemu proračunu.

K. 326. členu (obstoječi prostorski podatki):

Obstoječi podatki iz prostorskega informacijskega sistema po ZPNačrt se uporabljajo naprej kot podatki prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

K. 327. členu (enotna vstopna točka):

Člen ureja objavo zbirk podatkov iz 297. člena tega zakona do vzpostavitve enotne točke kataloga pravnih režimov na državni ravni.

K. 328. členu (vzpostavitev prikaza stanja za območje celotne države):

Urejen je način in obveznosti Ministrstva glede pridobivanja podatkov do vzpostavitve prikaza stanja prostora za območje celotne države.

K. 329. členu (storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov):

Člen ureja objavo različnih gradiv v postopku priprave prostorskih aktov do polne vzpostavitve in delovanja prostorskega informacijskega sistema. Splošno pravilo je, da se do vzpostavitve tega sistema za objavo v njem šteje objava na spletnih straneh pripravljavca oziroma Ministrstva, razen za določena gradiva (osnutek in predlog OPN ter osnutek okoljskega poročila), ki se za potrebe nosilcev urejanja prostora oziroma nosilcev, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, že danes objavljajo na spletnih straneh Ministrstva, kar je delujoča rešitev, ki jo velja zadržati do polnega delovanja informacijskega sistema.

K. 330. členu (upravni postopki):

Člen določa dokončanje upravnih postopkov po doslej veljavnih predpisih.

K. 331. členu (ocenjevanje vrednosti nepremičnin do določitve metodologije ocenjevanja vrednosti):
Člen ureja način ocenjevanja vrednosti za odkupe in razlastitve ter omejitve lastninske pravice do uveljavitve metodologije ocenjevanja vrednosti, ki bo poenotila ocenjevanje vrednosti teh nepremičnin.

K. 332. členu (evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju):
Člen ureja evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju, to je do vzpostavitve informacijskega sistema evidentiranja nepremičnin in graditve objektov, ki je skladno s predpisi o graditvi objektov določen za 1. januar 2021.

K. 333. členu (razveljavitev in uporaba zakonov):
Člen določa prenehanje veljavnosti vseh treh zakonov, ki sedaj urejajo materijo urejanja prostora, a z izjemo glede nadaljnje uporabe določb, potrebnih za dokončanje postopkov, ki se skladno s prehodnimi določbami končajo po starem, in posebno izjemo glede pravne podlage za delovanje zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, saj ta zakon več ne ureja te materije, zajeta pa bo v nastajajočih predpisih s področja evidentiranja gospodarske infrastrukture.

Ker se sedanji kapitalski dobiček iz naslova spremembe namenske rabe zemljišč, ki ga sedaj ureja Zakon za uravnoteženje javnih financ, spreminja v izravnalni prispevek po tem zakonu, se določbe ZUJF razveljavljajo.

K. 334. členu (uporaba podzakonskih aktov):
Člen določa nadaljnjo uporabo podzakonskih aktov iz ZPNačrt, ZUreP-1 in ZUPUDPP v kombinaciji s predvidenimi prostorskimi akti po tem zakonu, ter določa nadaljnjo uporabo drugih podzakonskih aktov. Člen tudi določa generalno pravilo glede domneve skladnosti teh predpisov s tem zakonom.

K. 335. členu (prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov):
Člen določa prenehanje veljavnosti podzakonskih aktov, a dopušča njihovo nadaljnjo uporabo za potrebe dokončanja postopkov v teku. Prostorske ureditve državnega pomena sedaj določa neposredno zakon, regionalni prostorski načrti pa se kot prostorski akti ukinjajo.

K. 336. členu (uporaba podzakonskih aktov):
Člen določa roke za izdajo tistih podzakonskih aktov iz tega zakona, ki morajo biti sprejeti povsem na novo in nimajo predhodnikov, kateri bi veljali še naprej.

K. 337. členu (začetek veljavnosti zakona):
Predlagateljica predlaga daljši rok za uveljavitev zakona zaradi obsega zakonodajnih sprememb in potrebnega prehodnega časa za implementacijo.