

**ZAKON O UREJANJU PROSTORA
- KAZALO VSEBINE -**

I. DEL: TEMELJNE DOLOČBE	3
1. POGLAVJE: SPLOŠNE DOLOČBE	3
2. POGLAVJE: NAČELA UREJANJA PROSTORA	7
II. DEL: DRŽAVNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.....	9
1. POGLAVJE: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA	9
2. POGLAVJE: DRŽAVNI PROSTORSKI RED	18
III. DEL: UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA	19
IV. DEL: PROSTORSKO NAČRTOVANJE	23
1. POGLAVJE: PROSTORSKI STRATEŠKI AKTI.....	24
1. oddelek: <i>Strategija prostorskega razvoja Slovenije</i>	24
2. oddelek: <i>Regionalni prostorski plan</i>	25
3. oddelek: <i>Občinski prostorski plan</i>	27
2. POGLAVJE: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI.....	28
1. oddelek: <i>Skupne določbe</i>	29
2. oddelek: <i>Državno prostorsko načrtovanje</i>	34
2.1. Splošne določbe	34
2.2. Skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja	36
2.3. Postopek priprave in sprejema DPN.....	38
2.4. Postopek izbora najustreznejše variante	40
2.5. Postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja	41
2.6. Postopek izdaje celovitega dovoljenja.....	43
3. oddelek: <i>Občinsko prostorsko načrtovanje</i>	46
3.1. Občinski prostorski načrt.....	46
3.1.1. Namen in vsebina OPN	46
3.1.2. Postopek priprave OPN	47
3.2. Občinski podrobni prostorski načrt	49
3.2.1. Namen in vsebina OPPN.....	50
3.2.2. Postopek priprave OPPN	51
3.3. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine	51
3.4. Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov.....	52
3.5. Dopolnilna gradnja in začasna raba prostora.....	53
3.5.1. Omogočanje dopolnilne gradnje.....	54
3.5.2. Začasna raba prostora.....	54
3. POGLAVJE: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA	55
VI. DEL: ZEMLJIŠKA POLITIKA.....	57
1. POGLAVJE: RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ	57
1. oddelek: <i>Razvojne stopnje nepozidanih zemljišč</i>	57
2. oddelek: <i>Opremljanje stavbnih zemljišč</i>	58
3. oddelek: <i>Komasacija na območju stavbnih zemljišč</i>	62
3.1. Pogodbena komasacija.....	62
3.2. Upravna komasacija	63
3.2.1. Splošne določbe	63
3.2.2. Postopek komasacije	65
3.2.3. Učinki komasacije	69
2. POGLAVJE: ZAGOTAVLJANJE IN VAROVANJE POZIDANIH ZEMLJIŠČ	70
1. oddelek: <i>Gradbena parcela stavbe</i>	70
2. oddelek: <i>Soglasje za spremembo meje parcele</i>	72

3. POGLAVJE: PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ IN PRAVIC NA NJIH	73
1. oddelek: Predkupna pravica države in občine	73
2. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice	74
2.1. Splošna določba	74
2.2. Razlastitev	74
2.2.1. Razlastitveni postopek	75
2.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina	78
2.2.3. Druge stvarne pravice	80
2.3. Omejitev lastninske pravice	80
2.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitve služnosti v javno korist ter ukinitve pravice uporabe	81
3. oddelek: Zemljiške službe	82
4. POGLAVJE: FINANČNA SREDSTVA ZEMLJIŠKE POLITIKE	85
1. oddelek: Izravnalni prispevek	85
2. oddelek: Komunalni prispevek	87
5. POGLAVJE: PRENOVA IN UREJENOST PROSTORA	90
1. oddelek: Ukrepi pri prenovi	90
2. oddelek: Odreditev vzdrževanja	91
6. POGLAVJE: GRAJENO JAVNO DOBRO	92
VII. DEL: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM, SPREMLJANJE STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA IN	
INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA	93
1. POGLAVJE: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM	93
2. POGLAVJE: SISTEM SPREMLJANJA STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA	97
3. POGLAVJE: INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA	98
VIII. DEL: NADZOR	99
IX. KAZENSKE DOLOČBE	99
X. DEL: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	100
1. POGLAVJE: VELJAVNOST IN SPREMINJANJE OBSTOJEČIH PROSTORSKIH AKTOV	100
2. POGLAVJE: NADALJEVANJE IN DOKONČANJE POSTOPKOV PROSTORSKIH AKTOV V PRIPRAVI	101
3. POGLAVJE: SPREJEM REGIONALNIH PROSTORSKIH PLANOV	102
4. POGLAVJE: VSEBINSKE IN POSTOPKOVNE USKLADITVE OPN Z ZAHTEVAMI TEGA ZAKONA	103
5. POGLAVJE: DELOVANJE KOMISIJE ZA PROSTORSKI RAZVOJ	104
6. POGLAVJE: ZEMLJIŠKE SLUŽBE	104
7. POGLAVJE: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM	104
8. POGLAVJE: UPRAVNI POSTOPKI	105
9. POGLAVJE: DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL OBSTOJEČIM STAVBAM	105
10. POGLAVJE: VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN GRADBENIH PARCEL ZA OBSTOJEČE OBJEKTE	106
11. POGLAVJE: EVIDENTIRANJE GRADBENIH PARCEL V PREHODNEM OBDOBJU	108
12. POGLAVJE: PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA PREDPISOV	108
13. POGLAVJE: PODZAKONSKI PREDPISI	108
14. POGLAVJE: KONČNA DOLOČBA	109

ZAKON
o urejanju prostora
(ZUreP-2)

I. del: TEMELJNE DOLOČBE

1. poglavje: Splošne določbe

1. člen
(predmet zakona)

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

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

- direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ES z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21.7.2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, v kolikor gre za prostorske akte, direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28.1.2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2014/52/ES z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25.4.2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
- direktiva Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22.7.1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, česo ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
- direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2014/89/EU z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28.8.2014, str. 135).

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

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

- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino,
- zagotavlja pripravo in izvajanje prostorskih aktov,
- omogoča kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje,
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske infrastrukture,
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij;
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;
- ustvarja in ohranja prepoznavne značilnosti v prostoru;
- dosega prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče večfunkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja racionalno rabo prostora in ohranja prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi;

- prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, krajine, kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom ter drugih kakovosti prostora;
- prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe;
- ustvarja pogoje za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;
- prispeva k obrambi države.

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

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega pripravo in izvajanje prostorskih aktov, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, zemljiško politiko, spremljanje stanja v prostoru ter zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Urejanje prostora in doseganje ciljev urejanja prostora je v javnem interesu.

3. člen (pojmi)

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

1. **bilanca površin** je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje teh površin. To je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe, ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;
2. **razvrednoteno območje** je območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska in / ali vizualna vrednost, in je potrebno prenove. Razvrednoteno območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih ali socialnih merilih izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja;
3. **dopolnilna gradnja** je gradnja na zemljiščih, ki po prostorskem aktu niso določena kot stavbna zemljišča, a je v skladu s tem zakonom gradnja na njih 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;
4. **drugo ureditveno območje** obsega površine izven ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne sodijo v ureditveno območje naselja;
5. **družbena infrastruktura** so območja in objekti, namenjeni izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom);
6. **gospodarska infrastruktura** so namensko povezani objekti in naprave, namenjeni izvajanju nalog ali zagotavljanju storitev s področja prometa, energetike, varstva okolja, elektronskih komunikacij in upravljanja z vodami. Gospodarska infrastruktura je praviloma javna, lahko pa je tudi zasebna, če tako določajo drugi predpisi;
7. **gradbena parcela** stavbe je zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo stavbe;
8. **javna površina** je grajena in zelena površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;
9. **krajina** je območje, ki ima skupne naravne, kulturne ali poselitvene značilnosti, katere so plod delovanja in medsebojnega vplivanja naravnih in/ali človeških dejavnikov;
10. **mesto** je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno in kulturno središče širšega območja in ima status mesta, pridobljen po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo. Ima kulturno-zgodovinske, urbanistične ter arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij in opravlja več funkcij;
11. **mnenja** so akti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja upošteevane njihove smernice oziroma predpisi z njihovega delovnega področja;

12. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in na novo zgradi objekt, ki se glede gabaritov in lokacije ne razlikuje od objekta, ki ga nadomešča, če je zagotovljena njegova minimalna komunalna oskrba;
13. **nakupovalno središče** je stavba ali več stavb v neposredni bližini, namenjenih za trgovine in storitvene lokale, navadno dopolnjene z javnimi in družbenimi objekti ter z ustrezno urejenimi površinami (za počitek in razvedrilo), ki skupaj s parkirišči tvorijo gradbeno in/ali poslovno organizacijsko enoto;
14. **namenska raba prostora** je s prostorskimi akti predpisana raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;
15. **naselje** je območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti, in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi.
16. **nosilci urejanja prostora** so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Nosilci urejanja prostora so državni in lokalni. Državni nosilci urejanja prostora so ministrstva in drugi državni organi ali organizacije, določene z zakoni;
17. **območje za gospodarski razvoj** je gradbena in/ali poslovno organizacijska enota, sestavljena iz stavb in gradbeno inženirskih objektov, namenjenih industriji, obrti, proizvodnji, kot tudi skladiščem, komunalni dejavnosti in tehnološkimi parkom;
18. **odprt prostor** so območja kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč izven poselitvenih območij;
19. **pomožni objekt** je enostaven ali nezahteven objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in se gradi na pripadajočem zemljišču/gradbeni parceli k osnovnemu objektu;
20. **prenova območja** je zbir različnih dejavnosti za ožvitev razvrednotenega območja, s katerimi se, s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer;
21. **podatki iz prikaza stanja prostora** so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;
22. **posamična poselitev** so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb;
23. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del z namenom gradnje objekta ter druga dela, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora;
24. **poselitev** je sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti na poselitvenih območjih;
25. **poselitvena območja** so ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitev;
26. **prostor** je skupek fizičnih struktur na zemeljskem površju ter pod njim, ki ga tvorijo poselitvena območja in odprt prostor v medsebojnem prepletanju, ter morje;
27. **prostorska ureditev** je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti na določenem območju;
28. **prostorski akt** je akt, s katerim se opredeljuje prostorski razvoj države, regij in občin (prostorski strateški akt) in akt, s katerim se načrtuje prostorske ureditve, določa namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji za izvajanje posegov v prostor (prostorski izvedbeni akt);
29. **prostorski izvedbeni pogoji** so pogoji za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;
30. **prostorski razvoj** je spreminjanje prostora zaradi človekovih potreb in dejavnosti;
31. **prostorsko načrtovanje** je kontinuirana dejavnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni ravni pa se načrtuje prostorske ureditve, določa namensko rabo prostora ter prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor;

32. **razvojna regija** je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
33. **razvoj stavbnih zemljišč** pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidave takšnega zemljišča.
34. **smernice** so akti, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in drugih aktov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora vnaprej za območje celotne države ali manjše teritorialne in funkcionalne enote in so del državnega prostorskega reda. Konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta oceni, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja.
35. **stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov;
36. **udeleženci pri urejanju prostora** so nosilci urejanja prostora, upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri postopkih sprejemanja prostorskih aktov in drugih odločitev v prostoru in jih te odločitve zadevajo;
37. **upravljavec zbirke podatkov** je subjekt, ki vodi in vzdržuje, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;
38. **urbani razvoj** je usmerjanje in načrtovanje razvoja v mestih, drugih urbanih naseljih in širših mestnih območjih;
39. **urbano naselje** je mesto ali drugo urbano naselje. V urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev;
40. **ureditveno območje naselja** obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov, vendar služijo funkciji poselitve;
41. **zbirka podatkov** je vsak določljiv in urejen niz podatkov.
42. **zelena infrastruktura** je sistem krajinskih sestavin v odprtem prostoru in v poselitvenih območjih, ki zagotavlja ekološke, okoljske, podnebne, socialne, kulturne in strukturne funkcije. Na zeleno infrastrukturo se navezujejo zeleni sistemi urbanih naselij.
43. **zeleni sistem** je del zelene infrastrukture na območju urbanih naselij. Sestavine zelenega sistema v urbanih naseljih so posamezni deli prostora, ki se med seboj razlikujejo po namembnosti, zgradbi, stopnji naravnosti, vendar so v medsebojnem povezovalnem odnosu. To so lahko parki, otroška igrišča, šolski vrtovi, trgi, zelenje ob ulicah, cestah, vodotokih, zelenje v stanovanjskih naseljih, primestni travniki, primestni in mestni gozdovi in podobno. Zeleni sistem je namenjen doseganju ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju in preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji;
44. **zemljiška politika** je instrument urejanja prostora, ki z upravnimi in finančnimi instrumenti ter ukrepi za izvajanje nastajajočih in sprejetih razvojnih in načrtovalskih odločitev v prostoru zagotavlja učinkovito gospodarjenje s prostorom kot virom.

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

4. člen (kratice)

V tem zakonu uporabljene kratice pomenijo, prilagojeno na število in sklon, kot izhaja iz konteksta besedila:

- OPN: občinski prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- OPPN: občinski podroben prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- DPN: državni prostorski načrt v skladu s tem zakonom;
- DPPN: državni podroben prostorski načrt.

5. člen (pristojnosti urejanja prostora)

- (1) Država je na področju urejanja prostora pristojna za:
- določanje ciljev prostorskega razvoja države,

- določanje izhodišč, pravil in smernic za urejanje prostora,
 - pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju;
 - pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in akcijskih programov za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
 - pripravo regionalnih prostorskih planov,
 - pripravo DPN in DPPN,
 - izvajanje združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena,
 - sodelovanje v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,
 - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na ravni države,
 - izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin ter izvajanjem ukrepov zemljiške politike in gospodarjenja z zemljišči,
 - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostorskega razvoja,
 - izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora in
 - inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.
- (2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:
- pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni,
 - sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov;
 - sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države;
 - določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
 - načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju s prostorskimi akti,
 - izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni,
 - izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostora in
 - inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.
- (3) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz prejšnjega odstavka.

2. poglavje: Načela urejanja prostora

6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

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

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

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

7. člen (načelo identitete prostora)

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

8. člen (načelo usmerjanja poselitve)

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

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

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

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

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

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

10. člen **(načelo strokovnosti)**

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

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

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

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v prostorske akte, v strokovna gradiva in v drugo dokumentacijo glede njihovega sprejemanja v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

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

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

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

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

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

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

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

II. del: DRŽAVNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

13. člen

(nabor in namen državnih pravil urejanja prostora)

(1) Državna pravila urejanja prostora so:

- temeljna pravila urejanja prostora,
- pravila državnega prostorskega reda.

(2) Državna pravila urejanja prostora se uporabljajo pri pripravi prostorskih aktov ter pri izvajanju drugih nalog urejanja prostora.

(3) Na način in kadar to določa ta zakon, se državna pravila urejanja prostora uporabljajo neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor.

1. poglavje: Temeljna pravila urejanja prostora

14. člen

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

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

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

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

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

15. člen

(vrednotenje vplivov)

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

(2) Pri vrednotenju vplivov se analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- razvoj družbenih dejavnosti,
- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- poselitev,
- odprt prostor,
- kulturno dediščino in arheološke ostaline,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov,
- obrambo države,

- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in
- druga relevantna področja za posamezen primer.

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

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

(5) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja za prostorske ureditve državnega pomena treba izvesti presojo vplivov na okolje ali presojo sprejemljivosti posega, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi s področja varstva okolja, presoja sprejemljivosti posega pa v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če ta zakon ne določa drugače. Ti presoji predstavljata smiselni del vrednotenja vplivov za področja, katere obravnavata.

16. člen **(prevlada javne koristi)**

(1) Če v postopku priprave prostorskih aktov kljub usklajevanju med državnimi nosilci urejanja prostora ni mogoče oblikovati vsestransko strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve, se kot skrajno sredstvo lahko uporabi institut prevlade ene javne koristi nad drugo javno koristjo (v nadaljevanju prevlada javne koristi) v skladu z določbami tega zakona in pod pogoji, kot jih določajo drugi predpisi.

(2) Prevlada javne koristi se lahko uporabi pod pogoji:

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

(3) O prevladi javne koristi odloča Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) z odlokom na podlagi mnenja Komisije za prostorski razvoj. Postopek se začne na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, če ta po prejemu negativnega mnenja nosilca urejanja prostora oceni, da je prišlo do strokovno nerešljivega navzkrižja javnih interesov, zaradi katerega nadaljevanje postopka ni možno, in so izpolnjeni pogoji za prevlado javne koristi iz prejšnjega odstavka. V postopku se predhodno pridobi mnenje ministrstva, ki zastopa javno korist, katera naj bi bila prevladana. Odločitev o prevladi se opravi na podlagi vrednotenja vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru prevlade javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave glede pogojev za uvedbo postopka prevlade in za prevlado, izravnalnih ukrepov, poročanja in pridobivanja mnenj od pristojnih organov EU ter postopka uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, pri čemer se smiselno upoštevajo tudi določbe tega zakona.

(5) Če gre za prevlado javne koristi nad javno koristjo varstva voda, se glede pogojev za prevlado upoštevajo določbe predpisov, ki urejajo varstvo voda glede izjem od ciljev, ki se nanašajo na doseganje ciljev dobrega stanja ali dobrega ekološkega potenciala vodnih teles.

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

(7) Odlok o prevladi vsebuje tudi navedbo ukrepov, s katerimi se izravna škoda glede javnega interesa, ki je bil v zadevi prevladan, ter usmeritve in pogoje za njihovo izvedbo.

17. člen

(priprava strokovnih podlag)

(1) Za pripravo prostorskih aktov za potrebe spremljanja stanja prostora in druge naloge urejanja prostora je treba predhodno izdelati ustrezne strokovne podlage.

(2) Ob upoštevanju ciljev, načel in državnih pravil urejanja prostora se vsebinske rešitve prostorskih aktov pripravijo z uporabo pravil in standardov prostorsko-načrtovalske stroke in drugih strok. Temeljiti morajo na podatkih, analizah in dognanjih o lastnostih, ranljivostih in zmogljivostih prostora, okolja in družbe, ocenah tveganja za nesreče, na analizah razvojnih možnosti, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru, na analizah demografskih trendov ter na geodetskih, statističnih in drugih podatkih o prostoru ter upoštevati tehnični in tehnološki vidik in napredek (v nadaljnjem besedilu: strokovne podlage).

(3) Strokovne podlage se pripravijo v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike ter v obliki, ki omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve.

(4) Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem lahko izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku.

(4) Kadar se območja s skupnimi razvojnimi in varstvenimi interesi ter prostorskimi značilnostmi nahajajo v več občinah, se lahko zanje pripravijo skupne strokovne podlage.

(5) Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, v kolikor se dejansko stanje ni bistveno spremenilo. Kot strokovne podlage se štejejo tudi sprejeti razvojni akti s področja trajnostne mobilnosti, rabe energije in energetske učinkovitosti ter prilagajanja na podnebne spremembe.

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

18. člen

(racionalna raba prostora)

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

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

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

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

(5) Zaradi zagotavljanja racionalne rabe prostora in ohranjanja funkcije stavbnega fonda je glede obstoječih objektov dovoljena rekonstrukcija ali nadomestna gradnja, če prostorski akt ali drug predpis ne določa drugače.

(6) Ne glede na prostorske akte se pri izvajanju del v zvezi s toplotnim ovojem obstoječih stavb ali toplotnim ovojem njihovih nadomestnih gradenj pravila prostorskega akta o odmikih ne uporabljajo, če gre za legalno zgrajene objekte.

19. člen

(prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam,

omrežjem vodotokov, smerem gospodarske infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoča krepitev prepoznavnosti prostora in upravljanje z njim.

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

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

20. člen **(urejanje prostora na ogroženih območjih)**

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

- ogrožena območja po predpisih s področja voda (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
- območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata po predpisih s področja varstva okolja;
- varnostna območja po predpisih s področja obrambe.

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

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

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

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

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

21. člen **(urejanje morja)**

(1) Pri urejanju morja je treba za doseganje trajnostnega razvoja in drugih specifičnih gospodarskih, okoljskih, družbenih in varnostnih ciljev upoštevati medsebojno vplivanje kopnega in morja, uporabljati ekosistemski pristop ter spodbujati soobstoj ustreznih dejavnosti in rab.

(2) Urejanje morja se izvaja predvsem s pomorskim prostorskim načrtovanjem, katerega namen je določitev vrst, obsega, časa izvajanja in območij določenih dejavnosti ter rab na morju.

(3) Pomorsko prostorsko načrtovanje se izvaja tudi v priobalnem pasu, pri čemer se določijo prostorski izvedbeni pogoji in druge usmeritve za prostorske akte na regionalni in občinski ravni ter zagotovi njihova skladnost s pomorski prostorskim načrtom.

22. člen **(razvoj poselitve)**

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

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

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

(4) Obstoječa posamična poselitve se dopolnjuje in zaokrožuje na način in pod pogoji, kot jih določa ta zakon. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.

23. člen **(ureditveno območje naselja)**

(1) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:

- strukture naselja glede na namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalske usmeritve;
- družbenih in gospodarskih potreb;
- veljavnih pravnih režimov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
- bilance površin.

(2) V ureditveno območje naselja se vključijo:

- območje naselja: zemljišča pozidana s stavbami različnih namembnosti s pripadajočimi površinami potrebnimi za njihovo uporabo, ki so razmeščena tako, da dajejo videz strnjenosti, nepozidana stavbna zemljišča, površine gradbeno inženirskih objektov ter javne površine,
- območja, ki so pretežno kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja.

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

24. člen **(notranji razvoj naselij)**

(1) Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela ki ima prednost pred novo pozidavo ter dopolnilno ali nadomestno gradnjo;
- boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja.
- varuje tipologija in morfologija kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narava in varuje povezanost ekosistemov.

(2) Zemljišča znotraj naselij, ki predstavljajo zeleno infrastrukturo niso namenjena gradnji, se pa podrejajo funkciji poselitve.

25. člen

(širitev ureditvenega območja naselja)

- (1) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna za urbana naselja.
- (2) Širitev ureditvenega območja naselja je dovoljena tudi za druga naselja, , pod pogoji da:
 - razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in ko je izkoriščena večina prostih površin, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe;
 - se na podlagi bilance površin ugotovi, da je v ureditvenem območju naselja na voljo manj kot 15 % prostih urejenih zazidljivih zemljišč in ta ne predstavljajo enovitega območja;
 - v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih trendov in razvojnega potenciala naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih.
- (2) Ureditveno območje naselja se širi na območje za dolgoročni razvoj naselja.
- (3) Širitev ureditvenega območja na območje za dolgoročni razvoj se odvija etapno, skladno s utemeljenimi potrebami posameznega naselja in to na način, da se najprej širi na tisti del območja za dolgoročni razvoj naselja, ki je glede na lego in funkcionalnost bližje naselju

26. člen

(območje za dolgoročni razvoj naselja)

- (1) Območje za dolgoročni razvoj naselja predstavlja območje, rezervirano za bodočo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj tega območja pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.
- (2) Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki se nahajajo v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, in so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:
 - naravne danosti;
 - veljavnih pravnih režimov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru;
 - dostopnost do gospodarske in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti;
 - možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;
 - možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
 - možnost izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavne podobe naselja.
- (3) Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu.
- (4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja predstavljajo obvezno podlago za odločanje nosilcev urejanja prostora glede rabe prostora in določanja režimov v teh območjih. Raba prostora in režimi na teh območjih morajo biti skladni z namenom razvoja poselitve.

27. člen

(zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

- (1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v naseljih in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin, ki se na podlagi analize določi v občinskem prostorskem planu in OPN.
- (2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:
 - enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
 - potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij);

- funkcionalno vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;
- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prstoživečih rastlin in živali ter njegove povezanosti z odprtim prostorom.

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

28. člen

(načrtovanje družbene infrastrukture v naseljih)

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

(2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavlja:

- primerna, kakovostna, enakovredna in univerzalna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;
- zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;
- kakovost bivanja;
- ohranjanje in razvijanje človeškega potenciala.

(3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture je treba upoštevati:

- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
- razporeditev, vlogo in funkcijo naselij v omrežju naselij;
- obstoječo razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
- mobilnost prebivalstva, medgeneracijsko povezanost;
- minimalne standarde dostopnosti do kvalitetnih storitev.

29. člen

(ohranjanje in dopolnjevanje posamične poselitve)

(1) Obstoječo posamično poselitev je dovoljeno dopolnjevati in zaokroževati z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter:

- dopolnilno gradnjo novih objektov, ki so potrebni za izvajanje obstoječe proizvodne, storitvene, obrtne, turistične in prstočasne dejavnosti;
- dopolnilno gradnjo novih objektov, ki so potrebni za izvajanje kmetijske in gospodarske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;
- dopolnilno gradnjo novih stanovanjskih objektov, če gre za potrebo iz naslova obstoja kmetije ali kmetijskega gospodarstva in tega ni mogoče zagotoviti v okviru kapacitete obstoječih stavb;
- spremembo namembnosti obstoječih objektov za namen izvajanja dejavnosti iz prve alineje.

(2) Dopolnilna gradnja iz prvega odstavka se dopušča pod naslednjimi pogoji:

- obstoječe območje je že ustrezno komunalno opremljeno z vodovodnim omrežjem, nizkonapetostnim električnim omrežjem in je možen priključek na javno cesto, na javno kanalizacijsko omrežje oziroma na malo čistilno napravo;
- ohranjanje obstoječih arhitekturnih, krajinskih in tipoloških vzorcev posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih;
- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal;

- je nameravana gradnja skladna z varstvenimi režimi;
 - ne gre za objekt, za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, potrebno izvesti presojo vplivov na okolje.
- (3) Nove objekte iz prvega odstavka tega člena se umešča ob obstoječe objekte, v primeru kmetij pa v območje kmetijskega gospodarstva, z oddaljenostjo praviloma do 30 metrov od obstoječih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.
- (4) Dopolnilno gradnjo iz tretje alineje prvega odstavka tega člena lahko izvaja investitor, ki ima v lasti oziroma zakupu:
- najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
 - najmanj 5.000 m² zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.
- (5) Za dopolnilno gradnjo iz prvega odstavka tega člena se obvezno izvede postopek predodločbe skladno z določbami zakona, ki ureja graditev, in določbami tega zakona, ki urejajo postopek omogočanja dopolnilne gradnje.
- (6) Občina lahko v občinskem prostorskem planu ali OPN predpiše strožje ali dodatne pogoje in usmeritve za dopolnilno gradnjo.

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

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za postavitev gospodarske infrastrukture;
- ki so namenjeni splošni rabi (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščениh območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v obstoječem območju naselja.

31. člen **(načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

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

- (2) Gospodarska infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:
- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer ima prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske infrastrukture;
 - je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 - je usklajena z ostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
 - se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;
 - so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
 - se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
 - tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

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

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

32. člen **(enota urejanja prostora)**

(1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne značilnosti ob upoštevanju omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi. Za enoto urejanja prostora se opredeli namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, izhajajoč iz celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev.

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

33. člen **(določanje namenske rabe prostora)**

(1) Namenska raba prostora se ob upoštevanju področnih predpisov določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov.

(2) Minister podrobneje predpiše vrste osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora.

(3) Območja namenske rabe se določa in prikazuje po pristopu pretežnosti. Določa se jih tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati na zemljiškem katastru.

(4) Posamični poselitvi se namenske rabe prostora ne določa oziroma se jo zanjo ne prikazuje, temveč se jo vodi v evidenci stavbnih zemljišč, v enoti urejanja prostora pa je prikazana kot del ustrezne namenske rabe odprtega prostora.

34. člen **(določanje prostorskih izvedbenih pogojev)**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se določajo glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
- križanj in potrebnih prestavitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključevanja objektov nanje,
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
- začasne rabe prostora,
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve, ter
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah ter biti pripravljene tako, da glede podrobnosti regulacije zadostijo javnemu interesu, kot ta za raven prostorskega načrtovanja izhaja iz predpisov, ostale izvedbene vidike pa prepustijo projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

35. člen **(določanje gradbenih parcel)**

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

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
- tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;

- krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

2. poglavje: Državni prostorski red

36. člen

(namen in vsebina državnega prostorskega reda)

(1) Za zagotavljanje enotne in standardizirane priprave in uporabe instrumentov urejanja prostora ter ažurnega dograjevanja in prilagajanja le-teh razvoju stroke in potrebam družbe, država v skladu s tem zakonom izdaja pravila, smernice in priporočila za urejanje prostora na državnih, regionalnih in lokalnih ravneh, ki sestavljajo državni prostorski red.

(2) Državni prostorski red sestavljajo:

1. pravila za prostorsko načrtovanje prostorskih ureditev ter dovoljevanje in izvajanje posegov v prostor, še zlasti:
 - pravila glede razmestitve dejavnosti v prostoru ter njihove kompatibilnosti in izključevanja v sistemu namenske rabe prostora;
 - pravila, standardi ter nomenklatura glede elementov regulacije in oblikovanja podobe naselja in krajine ter oblikovanja posegov v prostor;
2. splošne smernice za pripravo prostorskih aktov;
3. priporočila in usmeritve za pripravo in uporabo prostorskih aktov in drugih aktov po tem zakonu ter izvajanje drugih nalog urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse.

(3) Za posamezna območja države se lahko določijo tudi posebna ali podrobnejša pravila, smernice in priporočila glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja.

37. člen

(uporaba državnega prostorskega reda)

(1) Glede na namen, za katerega se izdajo, se pravila državnega prostorskega reda upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov ter neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor.

(2) Pri pravilih, ki se sprejmejo z namenom neposredne uporabe pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se ta namen izrecno navede.

(3) Če so prostorski akti v delu, ki je podlaga za dovoljevanje posegov v prostor, neskladni s pravili iz prejšnjega odstavka, se uporabljajo slednja, pripravljavec pa je dolžan uskladiti takšen prostorski akt s pravili državnega prostorskega reda čim prej, najkasneje pa v roku enega leta.

(4) Splošne smernice se uporabljajo in njihovo upoštevanje preverja na način in po postopku, kot ga določa ta zakon za pripravo posameznih vrst prostorskih aktov.

(5) Priporočila in usmeritve se uporabljajo skladno z njihovim namenom kot strokovni napotki in druga strokovna pomoč za izvrševanje nalog urejanja prostora pri upravnih organih.

38. člen

(priprava vsebin državnega prostorskega reda)

(1) Posamezne sestavine državnega prostorskega reda pripravi pristojno ministrstvo ali državni nosilec urejanja prostora na način in v obliki, ki omogoča njihovo uporabo skladno z določbami prejšnjega člena tega zakona. Pri pripravi posameznih sestavin se njihov pripravljaivec posvetuje s strokovno javnostjo.

(2) O pravilih državnega prostorskega reda poda mnenje Komisija Vlade RS za prostorski razvoj, sprejme pa jih Vlada RS z uredbo.

(3) O splošnih smernicah državnih nosilcev urejanja prostora poda mnenje Komisija Vlade RS za prostorski razvoj.

(4) Priporočila in usmeritve pripravi ministrstvo, pristojno za prostor (v nadaljevanju: Ministrstvo) o njihovi pripravi pa obvesti ostala ministrstva ali državne nosilce urejanja prostora, ki sestavljajo Komisijo Vlade RS za prostorski razvoj, in jih po potrebi ali na njihovo zahtevo vključi v pripravo.

(5) Po pripravi, potrditvi ali sprejemu posamezne sestavine državnega prostorskega reda se ta objavi v zbirki državnega prostorskega reda, ki jo vzpostavi in vodi Ministrstvo na enotni vstopni točki prostorskega informacijskega sistema.

III. del: UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA

39. člen

(Komisija Vlade RS za prostorski razvoj)

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

- pri pripravi sektorskih strategij in razvojnih aktov poda mnenje z vidika njihovega vpliva na prostorski razvoj;
- potrjuje izhodišča za pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije;
- potrjuje regionalni prostorski plan;
- poda mnenje o posameznih pravilih in splošnih smernicah za prostorsko načrtovanje iz državnega prostorskega reda;
- skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih aktov in poda priporočila;
- v postopku prevlade javne koristi poda mnenje vladi;
- poda mnenje o upravičenosti nadomestnega ukrepanja države
- potrjuje izhodišča za pripravo in predlog akcijskega programa za pomorski prostorski načrt;
-
- potrjuje poročilo o prostorskem razvoju Slovenije.

(2) Stalni člani Komisije za prostorski razvoj so:

- državni sekretarji ministrstev, ki so državni nosilci urejanja prostora iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona,
- predstojniki drugih organov in organizacij, ki so državni nosilci urejanja prostora,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za lokalno samoupravo,
- državni sekretar ministrstva, pristojnega za gospodarstvo,
- predstojnik državnega organa, pristojnega za regionalno politiko,
- predstavnik razvojnega sveta regije po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, kadar Komisija obravnava tematiko, ki vpliva na prostorski razvoj razvojne regije,
- predstavnik Prostorskega sveta.

(3) Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava prostorske akte, pri katerih je kot nosilec urejanja prostora udeleženo katero od ministrstev iz petega odstavka 40. člena tega zakona, so člani tudi državni sekretarji teh ministrstev.

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

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

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

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

(8) Delovanje Komisije za prostorski razvoj podrobneje uredi poslovnik, ki ga pripravi Ministrstvo, potrdi pa ga vlada.

40. člen (nosilci urejanja prostora)

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

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

(2) Nosilci urejanja prostora so skladno z določbami tega zakona dolžni odgovorno in tvorno sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskih aktov. Dokumente in podatke ter ravnanja iz prejšnjega odstavka zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41. člen (Ministrstvo)

(1) Kot resorno ministrstvo za področje prostora ima Ministrstvo poleg ostalih nalog, določenih s tem zakonom, vlogo državnega nosilca urejanja prostora za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora deluje na področjih:

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

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

42. člen (Prostorski svet)

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

(2) Prostorski svet ima 11 članov, ki jih imenuje Minister za dobo pet let z možnostjo ponovnega imenovanja za pet let. Prostorski svet vodi predsednik, ki ga izmed sebe izvolijo člani Prostorskega sveta.

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

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

(4) Prostorski svet lahko glede na obravnavano vsebino k odločanju povabi tudi predstavnike drugih organizacij, če ugotovi, da je njihov vsebinski doprinos pri oblikovanju stališč, pobud in mnenj.

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

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

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

- ustreznosti pravil urejanja prostora, ki so del Državnega prostorskega reda, preden o njih odloči Komisija za prostorski razvoj,
- predlogu Strategije prostorskega razvoja Slovenije,
- predlogu občinskega prostorskega načrta, če tako predlaga Komisija za prostorski razvoj,
- prevladi javne koristi,
- poročilu o stanju prostora,

- drugih strokovnih vprašanjih, ki jih nanje naslovi Komisija za prostorski razvoj ali Ministrstvo.
- (8) Svoje delovanje Prostorski svet uredi s poslovníkom.

43. člen **(pripravljavec, pobudnik in investitor)**

(1) Pripravljavec prostorskih aktov in drugih splošnih aktov po tem zakonu (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec) je državni organ, organ lokalne skupnosti ali druga oseba, ki vodi in koordinira pripravo takega akta. Pripravljavec lahko naroči recenzijo gradiva, ki ga izdela izdelovalec prostorskega akta.

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

(3) Investitor v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: investitor) je oseba, ki naroči izdelavo prostorskega akta, če gre za akt, katerega izdelava se naroča s strani druge osebe, kot je njegov pripravljavec.

(4) Pripravljavec, pobudnik in investitor za posamezne vrste prostorskih aktov in drugih splošnih aktov po tem zakonu je določen v posameznih poglavjih tega zakona, ki urejajo njihovo pripravo.

44. člen **(izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega izvedbenega akta)**

(1) Izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je oseba, ki izdela prostorski akt ali njegove sestavne dele.

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

(3) Pred začetkom izdelave prostorskega izvedbenega akta izdelovalec imenuje odgovornega vodjo izdelave tega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja). Odgovorni vodja je pooblaščen prostorski načrtovalec, v skladu s predpisi, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Odgovorni vodja vodi skupino strokovnjakov, ki izdelujejo prostorski izvedbeni akt, in skrbi za strokovnost, popolnost, skladnost in zakonitost izdelanega prostorskega izvedbenega akta in njegovih sestavnih delov.

(5) Skupino strokovnjakov sestavi odgovorni vodja iz strokovnjakov s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, geografije, geodezije, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanja zdravja ljudi, urejanja voda, varstva okolja, prometa in druge gospodarske javne infrastrukture, prava, urbane ekonomije, socialnih zadev, sociologije, psihologije, agronomije in gozdarstva.

(6) Odgovorni vodja mora vsak zaključen sestavni del prostorskega izvedbenega akta v pripravi, ki ga izdela strokovnjak iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je ta sestavni del pripravljen v skladu s strokovnimi podlagami in predpisi.

(7) Na predlog odgovornega vodje pripravljavec prostorskega izvedbenega akta glede na vsebino ali vrsto del pri pripravi prostorskega izvedbenega akta potrdi, da v delovno skupino ni treba vključiti vseh strokovnjakov iz področij iz petega odstavka tega člena ali da je treba v delovno skupino vključiti tudi strokovnjake z drugih področij.

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

45. člen **(občinski urbanist)**

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po tem zakonu mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista.

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

(3) Občinski urbanist deluje bodisi v okviru občinske službe za urejanje prostora, skupne medobčinske uprave za področje urejanja prostora po predpisih s področja lokalne samouprave ali v drugih primernih oblikah izvajanja javnih nalog.

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

- strokovnega svetovanja županu v zadevah urejanja prostora,
- skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine,
- skrbi za koordinacijo priprave prostorskih aktov med občino in izdelovalcem prostorskega akta,
- izvaja naloge v postopkih omogočanja dopolnilne gradnje v skladu s tem zakonom.

(5) Občinski urbanist ne sme v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, nastopati kot izdelovalec prostorskih aktov in izdelovati projektne dokumentacije, na podlagi katere bi se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradili objekti.

46. člen

(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)

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

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

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

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

47. člen

(Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije)

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

(2) Naloge iz prejšnjega odstavka se na predlog Ministrstva vpišejo v vsakoletni program del inštitutov kot javna služba, to je v Program del Urbanističnega inštituta RS in ločeno v Program del Geodetskega inštituta Slovenije, ki je sestavni del letnega programa državne geodetske službe. Program del se pripravi za dve leti.

48. člen

(izvajalci in naloge ocenjevanja)

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

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

IV. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE

1. poglavje: PROSTORSKI STRATEŠKI AKTI

1. oddelek: Strategija prostorskega razvoja Slovenije

49. člen

(namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

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

(2) Strategija vsebuje:

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

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

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

50. člen

(akcijski program za izvajanje Strategije)

(1) Za izvajanje Strategije se pripravi akcijski program, ki ga pripravi Ministrstvo in sprejme Vlada.

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

(3) V akcijskem programu se lahko obravnavajo tudi vsebine regionalnega prostorskega plana iz četrtega odstavka 53. člena tega zakona, ki so v pristojnosti države, če regionalnega prostorskega plana ni ali če teh vsebin ne vsebuje. Za pripravo akcijskega programa se v tem primeru smiselno upoštevajo določbe 56. člena tega zakona, pri čemer je pripravljavec ministrstvo, sprejme pa ga Vlada.

(4) Z akcijskim programom se pripravi in sprejme pomorski prostorski načrt. Za njegovo pripravo se smiselno uporablja določba 56. člena tega zakona, pri čemer je pripravljavec Ministrstvo, sprejme pa ga Vlada. V postopku priprave se zagotovi sodelovanje sosednjih držav. Pomorski prostorski načrt mora biti usklajen z načrti upravljanja, ki so sprejeti v skladu s predpisi, ki urejajo vode. Pomorski prostorski načrt se preveri iz vidika skladnosti z dejanskim stanjem in potrebami v prostoru vsakih 10 let.

51. člen

(izhodišča za pripravo Strategije)

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

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

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

52. člen

(priprava in sprejem Strategije)

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

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

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

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

2. oddelek: Regionalni prostorski plan

53. člen

(namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)

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

(2) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo:

- cilji in prioritete prostorskega razvoja;
- mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije, katerim se določi njihova vloga ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj;
- širša mestna območja;
- zasnova omrežij družbene infrastrukture;
- zasnova omrežij gospodarske infrastrukture;
- zasnova stanovanjskih območij;
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo;
- zelena infrastruktura regije;
- povezave s sosednjimi območji.

(3) Za vsebine iz prejšnjega odstavka se na območjih mest in drugih urbanih naselij lahko izdelata urbanistično zasnovo, za posamezna območja v odprtem prostoru pa krajinsko zasnovo.

(4) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se opravi predhodno vrednotenje in utemeljitev možnih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in podajo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za pripravo DPN ali za izvedbo združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja v skladu s tem zakonom.

(5) V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladi in določi zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin, med katere sodijo zlasti:

- prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja;
- prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo;
- prednostna območja za gospodarski razvoj, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri);
- večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5000 m² bruto tlorisne površine;
- infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa;
- območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture.

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

(7) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za razvoj gospodarske infrastrukture in za urejanje odprtega prostora s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno podajo glede pomembnih

razvojnih možnosti ali problemov v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi svojih prostorskih aktov.

54. člen **(razmerje z regionalnim razvojnim programom)**

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

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

55. člen **(pripravljaivec regionalnega prostorskega plana)**

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

(2) Pravna oseba iz prejšnjega odstavka mora izpolnjevati naslednja pogoja:

- da je pravna oseba v večinski javni lasti kot to določajo predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in
- da ima interdisciplinarno skupino strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva regionalni prostorski plan.

(3) Pripravljaivec se v skladu s predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja izbere za eno programsko obdobje in vključi v regijsko razvojno mrežo.

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

(5) Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag pripravljaivec lahko pooblasti zunanje strokovnjake, če v okviru svojega delovanja nima zagotovljenega ustreznega strokovnega znanja.

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

56. člen **(priprava in sprejem regionalnega prostorskega plana)**

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

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

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

(4) Na podlagi pridobljenih predlogov in pripomb javnosti ter mnenj nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka se pripravi predlog regionalnega prostorskega plana. Ministrstvo, pristojno za

presojo vplivov na okolje, odloči, ali so vplivi plana na okolje sprejemljivi, če se v postopku izvaja tudi celovita presoja vplivov na okolje.

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

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

(7) Za postopek priprave in objave regionalnega prostorskega plana smiselno velja določba 68. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

57. člen (revizija)

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

3. oddelek: Občinski prostorski plan

58. člen (namen in vsebina občinskega prostorskega plana)

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

- cilje in prioritete prostorskega razvoja občine;
- naselja v omrežju naselij in njihovo vlogo;
- zasnovo omrežja gospodarske infrastrukture;
- zasnovo družbene infrastrukture lokalnega pomena;
- prednostna območja za razvoj dejavnosti, ki so pomembne za občino.

(2) Za mesta in druga urbana naselja, ki so kot taka opredeljena v regionalnem razvojnem planu, se kot sestavni del občinskega prostorskega plana izdela urbanistična zasnova, za posamezna območja v odprtem prostoru pa krajinska zasnova, če nista bili izdelani na ravni regionalnega prostorskega plana.

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

(4) Sprejem občinskega prostorskega plana je obvezen le za mestne občine, kadar za regijo, v kateri se nahajajo, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek njegove priprave. V takem primeru mestna občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij.

(5) Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz petega odstavka 53. člena v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije.

59. člen (urbanistična zasnova)

(1) Urbanistična zasnova je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi razvoja naselij.

(2) Urbanistična zasnova se izdela za mesta in druga urbana naselja. Lahko se izdela tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta različnih dejavnikov to potrebno.

(3) Urbanistična zasnova na podlagi analize stanja prostora in drugih analiz opredeli zlasti:

- načine razvoja naselja;

- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij;
- razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja;
- omrežje gospodarske infrastrukture;
- območja javnih površin;
- območja prenove;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje;
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine;
- program ukrepov.

(4) Pri pripravi urbanistične zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev iz tretjega odstavka.

60. člen **(krajinska zasnova)**

(1) Krajinska zasnova je namenjena 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, zeleno infrastrukturo, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč ali na prepoznavne značilnosti prostora, kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli zlasti:

- razvojni koncept območja;
- razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- zeleno infrastrukturo in javne površine;
- usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje;
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč in varstvo kulturne dediščine;
- usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami;
- program ukrepov.

61. člen **(pripravljaivec in izdelovalec občinskega prostorskega plana)**

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

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

(3) Občina lahko za izdelavo občinskega prostorskega plana ali njene posamezne sestavine ali strokovne podlage pooblasti zunanje strokovnjake.

62. člen **(priprava in sprejem občinskega prostorskega plana)**

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

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

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

(4) Za postopek priprave in objave občinskega prostorskega plana smiselno velja določba 68. člena tega zakona o elektronskem poslovanju.

2. poglavje: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

1. oddelek: Skupne določbe

63. člen

(namen in vrste prostorskih izvedbenih aktov)

(1) Prostorski izvedbeni akti so podlaga za izvedbo posegov v prostor ter za izdajo s tem povezanih odločb in dovoljenj, ki so izdana v skladu s tem zakonom ali v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(2) Prostorski izvedbeni akti so DPN, DPPN, OPN, OPPN in Odlok o urejanju podobe naselij in krajine.

64. člen

(razmerja prostorskih aktov)

(1) DPN in DPPN morata biti skladna s Strategijo in regionalnim prostorskim planom.

(2) OPN mora biti skladen s Strategijo, regionalnim prostorskim planom, občinskim prostorskim planom ter DPN in DPPN, ki ima učinek DPN.

(3) OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine morata biti skladna z občinskim prostorskim planom in OPN.

65. člen

(prostorske ureditve)

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

(2) Prostorske ureditve državnega pomena so:

1. na področju prometne infrastrukture:

- avtoceste, hitre ceste ter glavne ceste I. in II. reda;
- glavne in regionalne železniške proge ter železniške postaje I. reda;
- celostne ureditve javnih letališč, namenjenih za mednarodni zračni promet, in letališč, na katerih obratuje slovenska vojska ali Organizacija Severnoatlantske pogodbe ter celostne ureditve za upravljanje zračnega prometa in izvajanje navigacijskih služb zračnega prometa;
- pristanišča za mednarodni javni promet;
- mejni prehodi na daljinskih cestah mednarodnega pomena, cestah čezmejnega pomena in cestah nacionalnega pomena, daljinskih železniških povezavah mednarodnega pomena, daljinskih železniških povezavah nacionalnega pomena ali regionalnih železniških povezavah, javnih letališčih in heliportih za mednarodni zračni promet na nacionalni ravni ter na pristaniščih za mednarodni tovorni in potniški pomorski in rečni promet;
- prometni terminali mednarodnega in nacionalnega pomena;

2. na področju energetske infrastrukture:

- elektrarne z nazivno električno močjo vsaj 10 MW;
- elektrarne za soproizvodnjo toplote in električne energije z nazivno električno močjo vsaj 30 MW;
- elektroenergetski vodi z nazivno napetostjo vsaj 110 kV in dolžine vsaj 1kms pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- plinovodi s premerom vsaj 150 mm, če je njihov delovni tlak višji od 16 barov in dolžina vsaj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- naftovodi in produktovodi s premerom vsaj 150 mm in dolžine vsaj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- skladišča zemeljskega plina z zmogljivostjo vsaj 6.000.000 standardnih m³;
- skladišča utekočinjenega zemeljskega plina z zmogljivostjo vsaj 10.000 m³;
- skladišča fosilnih tekočih goriv z zmogljivostjo vsaj 30.000 m³;

- skladišča utekočinjenega naftnega plina s kapaciteto vsaj 10.000 m³;
3. jedrski objekti, določeni s predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost;
4. s področja varstva okolja ureditve za sežig komunalnih odpadkov, če gre za izvajanje obvezne državne gospodarske javne službe sežiganja komunalnih odpadkov;
5. s področja vodne infrastrukture so ureditve:
- za zmanjševanje poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav;
 - za načrtovanje velikih vodnih zadrževalnikov za namakanje z zmogljivostjo vsaj 1.000.000 m³;
6. s področja obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
- ureditve objektov in okolišev objektov, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo področje obrambe, posebnega pomena za obrambo države;
 - ureditve potrebne za delovanje sistema zaščite, reševanja in pomoči;
 - ureditve potrebne v skladu s predpisi, ki urejajo sanacijo posledic naravnih ali drugih nesreč;
7. na območju vodnega zemljišča morja vse ureditve, razen:
- pristanišča, v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, namenjena za posebne namene, s privezi do 200 plovil in če niso namenjena za mednarodni javni promet;
 - plavajoči pomol dolžine do 50 m in površine do 100 m²;
 - premostitveni objekt peš poti ali kolesarskih poti;
 - kopališča in grajena obala;
 - valolom, ki nad gladino morja ne presega širine 7 m;
 - lokalna komunalna in energetska infrastruktura;
8. na zavarovanih območjih ohranjanja narave in na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov:
- ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave, ki jih je ustanovila država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
 - ureditve na zavarovanih območjih kulturnih spomenikov, ki jih je zavarovala država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdelata DPN;
9. druge prostorske ureditve državnega pomena, če so potrebne za izvedbo ali delovanje prostorskih ureditev iz 1. do 8. točke tega odstavka in se načrtujejo samostojno, kot npr:
- odlagališča viškov zemeljskega, gradbenega in drugega materiala;
 - območja za izvedbo omilitvenih in izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
- (3) Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:
- ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb;
 - ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb;
 - ki so namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti;
 - ki so namenjene bivanju;
 - občinskega grajenega javnega dobra;
 - namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
 - druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.
- (4) Prostorske ureditve skupnega pomena so ureditve iz drugega in tretjega odstavka tega člena, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni.

66. člen (oblika prostorskih izvedbenih aktov)

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

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

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

67. člen **(spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta)**

Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- poročilo o stanju prostorskega razvoja ali prikaz stanja prostora;
- izhodišča za pripravo prostorskega akta, kadar ta zakon zahteva njihovo pripravo;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo njegove rešitve;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo, če je bilo izdelano.

68. člen **(elektronsko poslovanje)**

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

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

(3) Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta na elektronski način mora občina zagotoviti, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno s spremljajočimi gradivi.

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

69. člen **(podzakonski akti za pripravo prostorskih izvedbenih aktov)**

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

70. člen **(sprejem in objava prostorskega izvedbenega akta)**

(1) Prostorski izvedbeni akt se sprejme z uredbo, če gre za DPN, odlokom, če gre za občinske prostorske akte, ali odlokom, če gre za izdajo celovitega dovoljenja. Uredba ali odlok se objavi v uradnem glasilu in vsebuje:

- kazalo vsebine grafičnega in tekstualnega dela prostorskega akta in obveznih prilog,
- identifikacijsko številko, pod katero je celoten prostorski izvedbeni akt skupaj s spremljajočim gradivom javno objavljen v prostorskem informacijskem sistemu,
- navedbo, kje je na vpogled analogna oblika prostorskega akta in njegovih obveznih prilog,
- prehodne določbe,
- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe), in
- uveljavitveni rok.

(2) Ta zakon lahko za posamezne prostorske izvedbene akte določi še dodatne vsebine za objavo v uradnem glasilu.

(3) Celoten prostorski izvedbeni akt se v digitalni obliki javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko iz druge alineje prvega odstavka tega člena.

71. člen **(hramba prostorskega izvedbenega akta)**

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

(2) V primeru razlik med analogno in digitalno obliko prostorskega akta in njegovih obveznih prilog ali med digitalno obliko, hranjeno na sedežu pripravljavca in digitalno obliko, hranjeno v prostorskem informacijskem sistemu, se šteje, da je avtentična digitalna oblika.

(3) Določba prejšnjega odstavka se ne uporablja za akte, ki so bili sprejeti pred vzpostavitvijo storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov.

72. člen **(osebni in tajni podatki)**

(1) V postopku priprave prostorskih izvedbenih aktov po tem zakonu se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti ter sprejemanja zasebnih pobud in odzivanja nanje vodijo osebni podatki pobudnika in pripombodajalca.

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

(3) Osebni podatki iz prejšnjega odstavka se lahko javno objavijo le, če posameznik s tem soglaša.

(4) Podatke iz prejšnjega odstavka se hrani v prostorskem informacijskem sistemu.

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

73. člen **(nadomestno ukrepanje države)**

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

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

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

74. člen **(sodno varstvo zoper prostorske izvedbene akte)**

(1) Zoper uredbo o DPN, uredbo o izboru najustreznejše variante, odlok o celovitem dovoljenju, odlok o OPN, odlok o OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine je mogoč upravni spor v skladu z zakonom, ki ureja upravni spor, v kolikor ta zakon ne določa drugače.

(2) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti aktov iz prejšnjega odstavka tega člena, kolikor ti akti urejajo posamična razmerja, pri čemer je tožnik lahko oseba, katero akt neposredno zadeva, če vlaga tožbo zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi.

(3) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti aktov iz prvega odstavka tega člena, pri čemer je tožnik lahko poleg državnega pravobranilca tudi nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora v skladu z 46. členom tega zakona, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega akta.

(4) Poleg oseb iz prejšnjega odstavka je tožnik lahko tudi nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnega interesa varstva okolja ali ohranjanja narave in če je predhodno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega izvedenega akta.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja upravni spor, v upravnem sporu glede aktov iz prvega odstavka tega člena ni mogoče zahtevati spremembe prostorskega akta.

(6) Sodišče izda začasno odredbo, s katero zadrži izvajanje celovitega dovoljenja, če je tožba vložena zoper odločitev o sprejemljivosti vplivov posega iz DPPN na okolje.

75. člen

(sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti)

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

(2) Pripravlavec sorodnega predpisa, ki vsebuje elemente prostorskega načrtovanja, z uveljavitvijo katerih se bodo na določenem območju spremenile ali dopolnile določbe in vsebine tam veljavnega prostorskega akta ali bo predpis o režimu neposredno vplival na njegovo izvedljivost, mora v sorodnem predpisu zagotoviti takšne rešitve, da bo ta v čim manjši meri vplival na regulacijo, kakršna je določena v prostorskem aktu, in le v toliko, kolikor je potrebno za dosego namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med določbami obeh regulacij.

(3) Pripravlavec sorodnega predpisa mora v postopku njegove priprave seznaniti pripravljavca prostorskega izvedbenega akta, ki lahko poda stališče in usmeritve za pripravo sorodnega predpisa v smislu prejšnjega odstavka. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN ali DPPN, ki ima učinek DPN, njegov pripravljavec o tem seznani in pridobi mnenje Ministrstva. Seznaničev in mnenje občine ali Ministrstva sta potrebna tudi takrat, kadar sorodni predpis posega na območje ali vpliva na rešitve prostorskega akta v pripravi. Podatek o prostorskih aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali Ministrstva.

(4) Prostorski akti po tem členu so prostorski akti po tem zakonu in:

- državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt),
- državni prostorski načrt po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12; v nadaljnjem besedilu: ZUPUDPP),
- državni lokacijski načrt, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1),
- prostorski ureditveni pogoji ter zazidalni, ureditveni in lokacijski načrti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 in 9/2001 – ZPPreb, v nadaljnjem besedilu: ZUN),
- zazidalni načrt po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78),

- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP),
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12) in
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE).

(5) V primeru začasne razglasitve za kulturni spomenik po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in začasnega zavarovanja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, se določbe drugega, tretjega, četrtega in petega odstavka tega člena ne uporabljajo.

2. oddelek: Državno prostorsko načrtovanje

2.1. Splošne določbe

76. člen (namen)

(1) Država načrtuje prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami po postopku v skladu s tem poglavjem (državno prostorsko načrtovanje).

(2) Državno prostorsko načrtovanje lahko poteka:

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

(3) Združen postopek se izvede, če je za izvedbo načrtovane prostorske ureditve znan investitor, ki namerava za najustreznejšo varianto pridobiti eno celovito dovoljenje. Ne glede na to se združen postopek lahko izvede tudi, če investitor namerava pridobiti več celovitih dovoljenj, če gre za obsežno linijsko prometno ali energetska infrastrukturo iz drugega odstavka 65. člena tega zakona in če gre za funkcionalno zaključeno celoto.

(4) Državno prostorsko načrtovanje temelji na odločitvah glede zasnov prostorskih ureditev državnega pomena, ki so bile usklajene in dogovorjene v regionalnem prostorskem planu ali akcijskem programu za izvajanje Strategije. V skupnem delu postopka državnega prostorskega načrtovanja se izvedejo le faze in sprejmejo odločitve, ki v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije niso bile smiselno že izvedene ali sprejete na način, kot jih predvideva ta zakon.

77. člen (določitev območij)

(1) Območje uredbe o DPN, območje uredbe o potrditvi najustreznejše variante in območje odloka o celovitem dovoljenju se določi z mejo, ki jo je mogoče prikazati v naravi in na zemljiškem katastru. Določi se glede na znane podatke in glede na podrobnost strokovnih podlag, s katerimi se razpolaga v posamezni fazi postopka.

78. člen (udeleženci)

(1) Pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja je ministrstvo, v čigar pristojnost sodi prostorska ureditev, za katero daje pobudo, in ki nosi stroške priprave dokumentacije v postopku priprave DPN ali postopku izbora najustreznejše variante, če teh stroškov ne naloži

investitorju načrtovane prostorske ureditve. Pobudnik je lahko tudi Ministrstvo, če so za to utemeljeni razlogi.

(2) Pripravljaivec v postopku priprave DPN in v postopku izbora najustreznejše variante je Ministrstvo.

(3) Postopek izdaje celovitega dovoljenja koordinira in vodi Ministrstvo.

(4) Investitor je oseba, ki v združenem postopku poda pobudo za pripravo dokumentacije, naroči njeno izdelavo, poda vlogo za izdajo celovitega dovoljenja ter nosi stroške tega postopka. Zanj veljajo tudi obveznosti, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

(5) V postopku izdaje celovitega dovoljenja lahko priglasijo svojo udeležbo osebe, ki imajo možnost pridobitve statusa stranskega udeleženca v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali integralnem postopku v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(6) Za izdelovalca DPPN se smiselno uporabljajo določbe 44. člena tega zakona, pri čemer odgovorni vodja priprave DPPN in vsak strokovnjak, ki izdelava zaključen sestavni del DPPN, potrdi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je DPPN ali njegov sestavni del pripravljen v skladu s predpisi.

79. člen

(dopustne dodatne prostorske ureditve)

(1) Poleg izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev je zaradi smotrne izrabe prostora v območju veljavnega DPN ali območju veljavnega DPPN, ki ima učinke DPN, dopustna tudi izvedba dodatnih prostorskih ureditev, ki z njim niso načrtovane, pod pogoji da:

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

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

80. člen

(načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN ali DPPN)

(1) Na območju DPN ali na območju DPPN, ki ima učinke DPN, občina lahko načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena, če s tem ni onemogočena izvedba in uporaba z DPN ali DPPN določenih prostorskih ureditev in če s tem soglaša vlada.

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

(3) Vlada preveri skladnost izvedbe predlagane prostorske ureditve lokalnega pomena s prostorskimi ureditvami, ki so predmet DPN ali DPPN, ter v roku 90 dni izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega akta ali pobudo občine s sklepom zavrne. Vlada lahko s soglasjem predpiše tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega akta ali druge usmeritve.

(4) Po sprejemu občinskega prostorskega akta iz tretjega odstavka tega člena vlada ugotovi, ali DPN ali DPPN v določenem delu ali v celoti preneha veljati.

81. člen

(prostorska ureditev skupnega pomena)

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

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

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

2.2. Skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja

82. člen

(skupni del postopka državnega prostorskega načrtovanja)

Postopek priprave DPN in združen postopek se začne s skupnim delom postopka državnega prostorskega načrtovanja.

83. člen

(pobuda za državno prostorsko načrtovanje)

(1) Postopek državnega prostorskega načrtovanja se začne na pobudo. Če je pobuda dana za izvedbo združenega postopka in je najustreznejša varianta že izbrana, se ta pobuda šteje za pobudo iz 94. člena tega zakona.

(2) Pobuda mora biti utemeljena in mora vsebovati podatke, potrebne za odločanje o postopku državnega prostorskega načrtovanja, vključno z navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s podatki, potrebnimi za odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti. Pobuda vsebuje tudi osnutek načrta sodelovanja javnosti in osnutek podrobnega časovnega načrta iz 84. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in o tem obvesti pobudnika. Popolna pobuda se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

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

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

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

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

84. člen

(analiza smernic, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

(1) Prejete konkretne smernice in podatki nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti iz prejšnjega člena se analizirajo (v nadaljnjem besedilu: analiza smernic). Analizo smernic s predlogom izvedljivih variant pripravi izdelovalec v roku 30 dni. Na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ministrstvo, pristojno za okolje, odloči, ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(2) Pripravljaivec pripravi ter s pobudnikom uskladi podrobni časovni načrt postopka.

(3) Pobudnik pripravi načrt sodelovanja javnosti s predlogi dejavnosti, povezanih z obveščanjem in sodelovanjem javnosti v postopku, in ga uskladi s pripravljavcem.

(4) Analiza smernic, podrobni časovni načrt postopka in načrt sodelovanja javnosti se spremljajo glede opravljenih aktivnosti in dopolnjujejo ter ažurno objavljajo v prostorskem informacijskem sistemu.

85. člen

(sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja)

(1) Pripravljaivec na podlagi Strategije, regionalnega prostorskega plana, državnega prostorskega reda, pobude za državno prostorsko načrtovanje ter dokumentov iz prejšnjega člena pripravi sklep, s katerim dovoli izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja (v nadaljnjem besedilu: sklep o izvedbi) ali jo z obrazložitvijo zavrne. Če v sklepu o izvedbi opredeljene vsebine ali obveznosti niso usklajene s posameznimi nosilci urejanja prostora, pripravljavec ali pobudnik predloži sklep v obravnavo in potrditev Komisiji Vlade RS za prostorski razvoj.

(2) Sklep o izvedbi vsebuje:

- navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja;
- cilje načrtovanih prostorskih ureditev;
- opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, na območju katerih bo prostorska ureditev predvidoma načrtovana;
- odločitev o načrtovanju v variantah z obrazložitvijo ter opis izvedljivih variant, ki se preverijo v študiji variant;
- navedbo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti ter obrazložitev razlogov, če presoja ni potrebna;
- navedbo pobudnika;
- navedbo investitorja, če je ta znan;
- seznam sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- seznam podatkov in strokovnih podlag za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje;
- obveznosti udeležencev glede zagotavljanja podatkov, strokovnih podlag in izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja ter s tem povezane roke in financiranje;
- druge podatke in obveznosti, pomembne za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(3) Sklep o izvedbi sprejme vlada in se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

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

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

86. člen

(študija variant in predlog najustreznejše variante)

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

(2) Če izvedljive variante ni mogoče najti in so se o tem opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba pred nadaljevanjem postopka izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu s 16. členom tega zakona. Ko vlada potrdi prevlado javne koristi, se predlagana varianta, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo.

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

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

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

(6) Študija variant s predlogom najustreznejše variante in morebitnim okoljskim poročilom se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

(8) Po javni objavi iz šestega odstavka tega člena se postopek v skladu s sklepom o izvedbi nadaljuje s postopkom priprave in sprejema DPN v skladu s poglavjem 2.3. ali s postopkom izbora najustreznejše variante v skladu s poglavjem 2.4.

2.3. Postopek priprave in sprejema DPN

87. člen (odziv na študijo variant)

(1) Na podlagi javne objave iz šestega odstavka prejšnjega člena se izvede javna razgrnitev objavljenega gradiva in njegova javna obravnava. Javnost lahko v roku, ki ni krajši od 30 dni, poda predloge in pripombe na razgrnjeno gradivo, do katerih pripravljavec in pobudnik zavzame stališče v roku 60 dni. Pripravljavec in pobudnik o javni objavi gradiva, javnih razgrnitvah in javnih obravnavah predhodno obvestita javnost na svojih spletnih straneh, občine pa na svojih spletnih straneh, lahko pa tudi na drug način, ki doseže javnost.

(2) Državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh od javne objave podajo mnenje. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se hkrati opredelijo tudi do ustreznosti okoljskega poročila, če se do tega še niso opredelili. Če dopolnitve ne zahtevajo, se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno. Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala pri celoviti presoji vplivov na okolje, se sodelovanje z drugimi državami članicami izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

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

(4) Na podlagi predlogov javnosti in mnenj nosilcev urejanja prostora se opravi morebitno usklajevanje interesov. Študija variant in okoljsko poročilo se po potrebi dopolnita. Preveri in dopolni se predlog najustreznejše variante, ki se skupaj s študijo variant in okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

88. člen

(priprava predloga DPN)

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

(2) Predlog DPN in okoljsko poročilo se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

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

(5) Na podlagi mnenj se uskladi in po potrebi dopolni predlog DPN. Če na podlagi mnenj nastanejo spremembe, pobudnik in pripravljavec objavi spremenjene rešitve v prostorskem informacijskem sistemu. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo rešitve v predlogu DPN odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji ga predloži v obravnavo in potrditev pred obravnavo na vladi.

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

89. člen

(sprejem uredbe o DPN)

(1) DPN vlada sprejme z uredbo, ki vsebuje:

- določitev prostorskih ureditev, ki se bodo lahko izvedle, in njihovo območje,
- ugotovitev o prevladi javne koristi in navedbo izravnalnih ukrepov,
- ugotovitev o sprejemljivosti vplivov DPN na okolje oziroma naravo in navedbo omilitvenih oziroma izravnalnih ukrepov,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog ter kje so na vpogled,
- prostorske izvedbene pogoje za projektiranje načrtovane prostorske ureditve državnega pomena in drugih dopustnih posegov v prostor,
- identifikacijsko številko DPN, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,
- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati in
- uveljavitveni rok,
- priloge: grafični del DPN.

(2) Z dnem objave uredbe v Uradnem listu RS se DPN objavi tudi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Z dnem uveljavitve DPN se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski akti. DPN lahko določi, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski akti le v delih ali le za določene ureditve. Občina v svojih prostorskih aktih prikaže območje DPN s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda DPN.

(4) Z dnem uveljavitve DPN se šteje, da je izkazana javna korist za izvedbo prostorskih ureditev iz DPN na zemljiščih v območju DPN.

90. člen

(prenehanje veljavnosti uredbe o DPN)

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

(2) O prenehanju veljavnosti celotnega DPN ali njegovega dela odloči vlada z uredbo, ki se pripravi po kratkem postopku v skladu z 91. členom tega zakona.

91. člen **(kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN)**

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

- gre za uskladitev s sorodnimi predpisi iz 75. člena tega zakona;
- gre za odpravo neskladja med posameznimi določbami DPN ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom in je to neskladje posledica očitnih napak;
- gre za druge očitne napake, kot je navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd..

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

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

2.4. Postopek izbora najustreznejše variante

92. člen **(postopek izbora najustreznejše variante)**

(1) Za postopek izbora najustreznejše variante se uporablja 86. člen tega zakona, pri čemer se:

- javno objavi in razgrne tudi osnutek uredbe o najustreznejši varianti,
- nosilci urejanja prostora podajo mnenja tudi h gradivu iz prejšnje alineje.

(2) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, se v mnenjih iz prejšnjega odstavka hkrati opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov prostorskega akta na okolje oziroma presoje sprejemljivosti.

(3) Na podlagi dopolnjene študije variant se pripravi predlog uredbe o najustreznejši varianti. Če pripravljavec ali pobudnik ocenita, da terjajo rešitve v predlogu uredbe odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji ga predložita v obravnavo in potrditev pred obravnavo na vladi.

(4) Ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi mnenj iz drugega odstavka tega člena odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga najustreznejše variante na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti.

93. člen **(sprejem uredbe o najustreznejši varianti)**

(1) Uredba o najustreznejši varianti vsebuje:

- izbor najustreznejše variante prostorske ureditve z navedbo območja najustreznejše variante,
- ugotovitev o prevladi javne koristi in navedbo izravnalnih ukrepov,
- ugotovitev o sprejemljivosti vplivov izbrane variante na okolje oziroma naravo in navedbo omilitvenih ukrepov,
- vsebino grafičnega, tekstualnega dela in prilog in kje so na vpogled,
- omejitve ali dopustne posege v območju najustreznejše variante, če so taki ukrepi potrebni,
- identifikacijsko številko uredbe o najustreznejši varianti, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- prehodne določbe,

- navedbo prostorskih aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo in dopolnijo ali prenehajo veljati,
- uveljavitveni rok in
- priloge: grafični del izbrane najustreznejše variante.

(2) Izbor najustreznejše variante je podlaga za pripravo DPPN in ostale potrebne dokumentacije v združenem postopku.

(3) Uredba o najustreznejši varianti velja do uveljavitve celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom ali največ 10 let od njene uveljavitve.

(4) Z dnem objave uredbe o najustreznejši varianti v Uradnem listu Republike Slovenije se izbrana najustreznejša varianta objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Za kratek postopek sprememb in dopolnitev uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 91. člena tega zakona.

(6) Od dne uveljavitve uredbe o najustreznejši varianti dalje lahko pobudnik ali investitor izvaja pripravljala dela iz 85. člena tega zakona.

(7) Pobudnik in pripravljavec v času veljavnosti uredbe o najustreznejši varianti spremlja pripravo občinskih prostorskih aktov v območju najustreznejše variante, da se z njihovo pripravo ne onemogoči podrobnejše načrtovanje in izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo pobudnika in pripravjavca.

(8) Če pobudnik ali pripravljavec oceni, da bi bila zaradi sprejema občinskega prostorskega akta ali sorodnega predpisa v območju najustreznejše variante onemogočena izvedba ali uporaba načrtovane prostorske ureditve, posreduje tak akt v obravnavo Komisiji za prostorski razvoj.

2.5. Postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja

94. člen

(pobuda za pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja)

(1) Postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja se začne na pobudo investitorja po uveljavitvi uredbe o najustreznejši varianti.

(2) Pobuda vsebuje podatke, potrebne za odločanje o obsegu in natančnosti informacij, ki jih je treba zagotoviti v dokumentaciji za izdajo celovitega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija), ter podatke, potrebne za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutka načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta iz 84. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo preveri popolnost pobude in o tem obvesti investitorja. Popolna pobuda, ki je podlaga za pridobitev pogojev za pripravo dokumentacije, se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

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

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

95. člen
(analiza pogojev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

Za pripravo analize pogojev, načrta sodelovanja javnosti in časovnega načrta se smiselno uporabljajo določbe 84. člena tega zakona, pri čemer ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri presoji vplivov na okolje oziroma presoji sprejemljivosti, odloči, ali je treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti ter določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje.

96. člen
(sklep o pripravi dokumentacije)

(1) Ministrstvo na podlagi pobude in dokumentov iz prejšnjega člena pripravi sklep o pripravi dokumentacije. Če oceni, da v sklepu opredeljene vsebine ali obveznosti niso usklajene in zato potrebujejo odločitev Komisije za prostorski razvoj, ji predloži sklep v predhodno obravnavo in potrditev.

(2) Sklep o pripravi dokumentacije vsebuje:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z izvedeno prostorsko ureditvijo;
- opis prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja;
- navedba odločitve o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti in obrazložitev razlogov zanj;
- navedba obsega in stopnje podrobnosti informacij, ki jih mora obsegati dokumentacija;
- pogoje ter seznam podatkov in strokovnih podlag za pripravo dokumentacije iz analize pogojev;
- obveznosti glede zagotavljanja podatkov in strokovnih podlag iz prejšnje alineje ter s tem povezane roke in financiranje;
- navedbo sodelujočih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora;
- druge podatke in obveznosti pomembne za pripravo dokumentacije.

(3) Ministrstvo sprejme sklep o pripravi dokumentacije in ga pošlje investitorju. Sklep se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Po izdaji sklepa o pripravi dokumentacije lahko:

- Ministrstvo na predlog investitorja vladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom;
- investitor izvaja pripravljalna dela iz 85. člena tega zakona in začne s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin.

(5) Ministrstvo in investitor do izdaje celovitega dovoljenja spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju priprave DPPN, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve. Občine o postopkih priprave takih prostorskih aktov obveščajo ministrstvo in investitorja.

97. člen
(priprava dokumentacije)

(1) Investitor v skladu s sklepom iz prejšnjega člena na podlagi strokovnih podlag zagotovi dokumentacijo:

- osnutek DPPN in
- poročilo o vplivih na okolje, če ga je treba pripraviti.

(2) V osnutku DPPN se znotraj območja izbrane variante poišče optimalna umestitev in projektna obdelava načrtovane prostorske ureditve. Iz osnutka DPPN mora biti razvidno tudi, kako je bila v njegovo pripravo vključena javnost. DPPN vsebuje:

- vsebine, ki imajo na podlagi celovitega dovoljenja učinke DPN, in
- vsebine, ki predstavljajo dokumentacijo za odločanje o gradbenem dovoljenju.

(3) Vsebine, ki imajo na podlagi celovitega dovoljenja učinke DPN, določijo območje DPPN, prostorske izvedbene pogoje za posege v prostor, ki jih je dopustno izvesti poleg načrtovane prostorske ureditve, in usmeritve za določitev namenske rabe prostora v občinskih prostorskih aktih.

Vsebine, ki predstavljajo dokumentacijo za odločanje o gradbenem dovoljenju, so dokumentacija, ki je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(4) Če pri pripravi osnutka DPPN ni možno najti izvedljive podrobne prostorske ali projektne rešitve in če to narekujejo nove okoliščine ter so se o tem opredelili tudi pristojni nosilci urejanja prostora, je treba pred nadaljevanjem postopka izvesti postopek prevlade javne koristi v skladu s 16. členom tega zakona. Ko vlada potrdi prevlado javne koristi, se predlagana rešitev, ki je bila v tem postopku obravnavana, šteje za izvedljivo in se zanjo izdela osnutek DPPN.

(5) Investitor v času priprave dokumentacije organizira posvete, delavnice ali na drug način vključi javnost v njegovo pripravo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora.

2.6. Postopek izdaje celovitega dovoljenja

98. člen

(subsidiarna uporaba splošnega upravnega postopka)

V postopku izdaje celovitega dovoljenja se uporabljajo določbe predpisa, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

99. člen

(vloga za izdajo celovitega dovoljenja)

(1) Investitor predloži ministrstvu vlogo za izdajo celovitega dovoljenja, ki ji priloži izdelano dokumentacijo. Vloga in dokumentacija se objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Ministrstvo in nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave preverijo formalno in vsebinsko popolnost vloge. Ministrstvo obvesti investitorja o zahtevanih dopolnitvah, ki se lahko nanašajo le na izpolnjevanje pogojev iz 94. člena tega zakona. Dodatne vsebine se lahko zahtevajo le, če to narekujejo nove okoliščine.

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

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

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

100. člen

(seznanitev javnosti in stranskih udeležencev z vlogo)

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

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

(3) Za javno razgrnitev, javne obravnave, stališča do pripomb in sodelovanja držav članic v primeru čezmejnih vplivov se smiselno uporabljajo določbe 87. člena tega zakona.

101. člen **(dopolnitev dokumentacije)**

(1) Investitor zagotovi dopolnitev dokumentacije ter pojasni, kako so bila upoštevana mnenja nosilcev urejanja prostora ter predlogi javnosti in stranskih udeležencev. Ministrstvo pripravi predlog celovitega dovoljenja, ki se skupaj z dopolnjeno dokumentacijo in pojasnilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

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

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

102. člen **(izdaja celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje se izda, če:

- je načrtovana prostorska ureditev skladna s Strategijo, regionalnim prostorskim planom, državnim prostorskim redom in uredbo o najustreznejši varianti, če je bila sprejeta;
- so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen skladnosti s prostorskim aktom, evidentiranja gradbene parcele in pravice, ki investitorju omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini;
- je v primeru prevlade javne koristi o tem predhodno odločila vlada;
- so vplivi posega na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja vplivov na okolje;
- poseg v naravo ne bo škodoval celovitosti zadevnega območja v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če se v združenem postopku izvaja tudi presoja sprejemljivosti posega.

(2) Vlada izda celovito dovoljenje, ki vsebuje:

- podatek o investitorju in predmetu izdaje celovitega dovoljenja,
- številko in datum ter izdelovalce dokumentacije,
- identifikacijsko številko dokumentacije, pod katero je ta na vpogled v prostorskem informacijskem sistemu,
- odločitev o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti, če se je v postopku izvajala presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti,
- odločitev o izdaji celovitega dovoljenja in potrditvi dokumentacije ali njuni zavrnitvi,
- morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo prostorskih ureditev,
- prostorski izvedbeni pogoji za druge dopustne posege v prostor,
- pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odstranitev pomembnih škodljivih vplivov na okolje in ukrepe povezane z nadzorom pri uporabi in po prenehanju uporabe prostorske ureditve v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- omilitvene ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma ohranjanje narave,
- navedbo, da je celovito dovoljenje izdano na podlagi odločitve vlade o prevladi javne koristi, navedbo izravnalnih ukrepov, določitev pogojev in usmeritev za njihovo izvedbo ter navedbo, da morajo biti pred prijavo začetka gradnje izpolnjeni vsi pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov,
- prehodne določbe,
- navedbo aktov, ki se z dnem uveljavitve spremenijo ali prenehajo veljati (končne določbe) in
- uveljavitveni rok.

(3) Odlok v prilogi vsebuje:

- DPPN,
- poročilo o vplivih na okolje, če je bilo izdelano,
- obrazložitev odločitev iz celovitega dovoljenja, ki vsebuje tudi informacijo o poteku sodelovanja javnosti in stranskih udeležencev, povzetke rezultatov njihovega sodelovanja, podatke o načinu upoštevanja mnenj in pripomb javnosti in stranskih udeležencev pri odločitvi ter o sodelovanju morebitnih drugih držav članic, če se s celovitim dovoljenjem odloča tudi o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma presoji sprejemljivosti,
- po potrebi druge obrazložitve.

(4) Celovito dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v desetih letih po njegovi pravomočnosti.

(5) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se priloge odloka javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(6) Z dnem objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije se šteje, da je bila opravljena vročitev celovitega dovoljenja stranki in stranskim udeležencem ter posredovanje celovitega dovoljenja ostalim udeležencem v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

103. člen **(učinki uveljavitve celovitega dovoljenja)**

(1) Celovito dovoljenje nadomesti in ima enake učinke kot uveljavitev DPN iz tretjega in četrtega odstavka 89. člena tega zakona. Z dnem uveljavitve celovitega dovoljenja se šteje, da je izkazana javna korist za izvedbo prostorskih ureditev iz DPPN na zemljiščih v območju DPPN, ki ima učinke DPN.

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

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

104. člen **(gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)**

(1) Gradnja se začne po pravomočnosti celovitega dovoljenja iz 102. člena tega zakona in po prijavi začetka gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Investitor mora pred prijavo začetka gradnje pridobiti lastninsko ali drugo stvarnopravno ali obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini. Če pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali ni razvidna iz drugih javnih evidenc, investitor predloži:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca, če gre za gradnjo na nepremičnini v lasti njegovega ustanovitelja,
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91, 56/92 – odločba US, 13/93 – odločba US, 31/93, 24/95 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 74/95 – ZZDZVP, 20/97 – odločba US, 23/97 – odločba US, 41/97 – odločba US, 49/97, 87/97, 65/98, 11/99 – odločba US (16/99 – popr.), 31/99 – odločba US, 60/99 – odločba US, 1/00 – odločba US, 66/00 – obvezna razlaga, 66/00, 54/02 – odločba US, 54/04 – ZDoh-1, 18/05 – odločba US, 6/08 – sklep US in 113/08 – odločba US),
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 97/98 – odločba US, 56/99, 72/00 in 51/04 – odločba US),

- potrdilo pristojnega organa, da glede nepremičnine niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o zadrugah (Uradni list RS, št. 62/07 – uradno prečiščeno besedilo in 87/09),
- drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo ali izvajanje del na zadevni nepremičnini.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se šteje, da je investitor pridobil pravico, ki mu omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini, če :

- je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje ali je vknjižena na agrarno ali vaško skupnost, ne glede na upravljavca.
- je investitor hkrati tudi upravljavec te infrastrukture in je to razvidno iz javnih evidenc.

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

(5) Ministrstvo ob prijavi gradnje iz prvega odstavka tega člena preveri pravico, ki investitorju omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini.

(6) Za prijavo začetka in dokončanja gradnje na podlagi celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev, pri čemer se prijavi izvedeta ministrstvu.

(7) Za nadzor nad gradnjo, ki se izvaja na podlagi celovitega dovoljenja v skladu s tem zakonom, in spremembo celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev.

(8) Za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, izvedene na podlagi celovitega dovoljenja, je pristojno ministrstvo. Soglasodajalci v postopku izdaje uporabnega dovoljenja so nosilci urejanja prostora, ki so sodelovali v združenem postopku, razen, če za sodelovanje v tem postopku pooblastijo izvajalce javnih služb ali nosilce javnih pooblastil.

3. oddelek: Občinsko prostorsko načrtovanje

3.1. Občinski prostorski načrt

3.1.1. Namen in vsebina OPN

105. člen (namen OPN)

(1) Z OPN se skladno z regionalnim in občinskim prostorskim planom na izvedbeni ravni načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor.

(2) OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN, in v primerih, ko gre za omogočanje dopolnilne gradnje po tem zakonu.

106. člen (vsebinska OPN)

(1) Z OPN se določijo:

- ureditveno območje naselij;
- območje za dolgoročni razvoj naselij;
- druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve iz 30. člena tega zakona,

- območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoje za njihovo pripravo ter dopustno rabo prostora do njihovega sprejema;
- namensko rabo prostora;
- prostorske izvedbene pogoje.

(2) OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz petega odstavka 53. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in občinskim prostorskim planom.

(3) V OPN se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom in drugih prostorskih ureditev z vplivom na prepoznavno identiteto prostor, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne delavnice, kjer udeleženci predstavijo svoje rešitve, naročnik na tej podlagi oblikuje končno rešitev.

(4) Javni natečaj iz prejšnjega odstavka se izvede skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje in ob uporabi smernic za izvedbo projektnih natečajev. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo OPPN.

3.1.2. Postopek priprave OPN

107. člen (izhodišča za pripravo OPN)

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

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

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

(3) Potrebe v prostoru iz prvega odstavka tega člena so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.

108. člen (odzivanje na zasebne potrebe v prostoru)

(1) Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

(2) Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude z vidika temeljnih pravil urejanja prostora, skladnosti s cilji prostorskega razvoja občine, varstvenih in varovalnih omejitev v prostoru in možnosti opremljanja zemljišč za gradnjo, ter njeno uvrstitev v nadaljnji postopek priprave prostorskega akta. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude.

109. člen (sklep o pripravi OPN)

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

(2) Sklep vsebuje:

- potrditev izhodišč za pripravo ali spremembo OPN;
- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz;
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;
- načrt vključevanja javnosti.

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

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

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

110. člen (osnutek OPN)

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

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

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

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

(5) Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z mnenjem iz prejšnjega odstavka v 30 dneh podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

(6) Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu s 16. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo.

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

(8) Če se v primeru čezmejnih vplivov država članica Evropske unije odloči, da bo sodelovala v postopku celovite presoji vplivov na okolje, se rok za podajo mnenja dogovori v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

111. člen (javna razgrnitev in obravnava)

(1) Po pridobitvi mnenj in odločitev iz prejšnjega člena ter odloka o prevladi javne koristi, če je bil izdan, občina dopolni osnutek OPN in okoljsko poročilo ter ju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in javno razgrne.

(2) Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnem naslovu, kjer je osnutek OPN objavljen, načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje. V času javne razgrnitve mora občina zagotoviti tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv.

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

112. člen (predlog OPN)

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

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

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

(4) Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu s 16. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo.

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

113. člen (potrditev OPN)

(1) Občina na podlagi mnenj iz prejšnjega člena pripravi usklajen predlog OPN, pri čemer ob smiselni uporabi določb 125. člena tega zakona posodobi grafični prikaz namenske rabe prostora na veljavni zemljiško katastrski prikaz, in ga skupaj s spremljajočim gradivom posreduje Ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v roku 30 dni potrdi predlog OPN s sklepom, če:

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

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

(3) Zoper negativen sklep Ministrstva je možen upravni spor.

114. člen (sprejem in objava OPN)

OPN sprejeme občinski svet z odlokom, ki se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in v uradnem glasilu. Javna objava vsebuje tudi številko sklepa Ministrstva iz prejšnjega člena in identifikacijsko številko, pod katero je OPN objavljen v prostorskem informacijskem sistemu.

3.2. Občinski podrobni prostorski načrt

3.2.1. Namen in vsebina OPPN

115. člen (namen OPPN)

(1) OPPN je prostorski akt občine, s katerim se podrobneje prostorsko načrtuje prostorske ureditve na območjih, za katera je z OPN predvidena njegova izdelava, zlasti za območja:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja,
- gospodarske infrastrukture,
- intenzivne kmetijske proizvodnje,
- območja turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini,
- območja prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč,
- območja izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, ali
- druga problemsko in prostorsko zaključena območja, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN se lahko pripravi tudi na drugih območjih, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

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

(4) OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

116. člen (vsebina OPPN)

(1) Z OPPN se podrobneje določi:

- območje OPPN;
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Glede na namen in območje OPPN lahko poleg vsebin iz prejšnjega odstavka OPPN vsebuje tudi:

- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo,
- rešitve in ukrepe za varstvo pred požarom ter naravnimi in drugimi nesrečami,
- rešitve in ukrepe za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter
- druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

(3) Kadar so bile rešitve prostorskih ureditev pridobljene z javnim natečajem ali urbanistično-arhitekturno delavnico, so te podlaga za pripravo OPPN.

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

(5) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je njegov obvezni sestavni del tudi konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

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

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

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

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

(9) Minister s podzakonskim aktom iz 69. člena tega prostora podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN.

3.2.2. Postopek priprave OPPN

117. člen

(izhodišča za pripravo OPPN in urbanistična pogodba)

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

(2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 107. člena tega zakona.

(3) V primeru pobude znanega investitorja ta vsebuje:

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

(4) Če občina pobudo investitorja oceni kot ustrezno, se s pogodbo dogovorita glede predvidenih medsebojnih finančnih in rokovnih obveznosti pri pripravi OPPN. S pogodbo se lahko tudi določi obveznost investitorja, da vse ali del v OPPN določenih gradenj izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v njem določene objekte, ki so v javno korist, ali mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišč s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN v skladu s programom opremljanja (urbanistična pogodba).

(5) Urbanistična pogodba začne veljati s sprejemom sklepa o pripravi OPPN in se javno objavi v delu, ki smiselno predstavlja izhodišča za pripravo OPPN.

118. člen

(postopek priprave in sprejema OPPN)

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

(2) Kadar občina ni investitor OPPN, z investitorjem sklene dogovor glede medsebojnih obveznosti. Dogovor vsebuje tudi finančne obveznosti in roke za izvedbo posameznih etap OPPN. Dogovor je priloga sklepa o pripravi OPPN.

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

3.3. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine

119. člen

(namen in vsebina odloka)

(1) Z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine občina ureja urbani in siceršnji prostorski razvoj na praviloma že izgrajenih območjih naselij, s poudarkom na urejeni podobi ter usklajeni in

medsebojno dopolnjujoči rabi javnih in zasebnih površin, ter ureja in varuje podobo krajine, tako da določa pogoje za:

- gradnjo enostavnih in začasnih objektov, za katere v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja,
- vzdrževanje objektov v delu, ki se nanaša na njihov zunanji izgled,
- izvajanje negradbenih posegov v prostor, zlasti urejanje in vzdrževanje zelenega sistema,
- urejanje javnih površin in njihovo splošno, posebno in podrejeno rabo in
- druge pogoje, namenjene zagotavljanju ustrezne podobe naselij in krajine, kot so pravila glede plakatiranja, osvetljevanja, postavljanja blaga ob poslovnih objektih in podobno.

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

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

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

120. člen

(postopek priprave in sprejema odloka)

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

121. člen

(izvajanje posegov v prostor)

(1) Posegi v prostor iz prvega odstavka 119. člena tega zakona se izvajajo brez gradbenega dovoljenja in prijave začetka del, ne smejo pa se izvajati v nasprotju z odlokom o urejanju podobe naselij, prostorskim aktom ter gradbenimi in drugimi predpisi. Če tako določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom izvajanja teh posegov v prostor pridobiti soglasja, dovoljenja in druge odobritve.

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

3.4. Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov

122. člen

(spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta)

Spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, razen če določbe tega poglavja ne določajo drugače.

123. člen

(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)

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

- odprave notranjih neskladij OPN zaradi očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak, nastalih v postopku priprave in sprejema OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike;
- vzpostavitev zakonitosti OPN na podlagi opozoril pristojnih organov v postopku nadzora nad zakonitostjo občinskih splošnih aktov v skladu s predpisi o državni upravi in lokalni samoupravi;
- uskladitve s sprejetimi sorodnimi predpisi, skladno s 74. členom tega zakona;
- uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki po predpisih s področja cest, kadar ti ne pomenijo spremembe namenske rabe;
- uskladitve zaradi OPPN, kadar se ti nanašajo na spremembe namenske rabe prostora;
- uskladitve s sprejetimi DPN in DPPN, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju;
- uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi, če te ne terjajo spremembe namenske rabe prostora.

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

- občina objavi predlog sprememb OPN v prostorskem in informacijskem sistemu in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni;
- se glede potrditve, sprejema in objave smiselno uporabljajo določbe 113. in 114. člena tega zakona, pri čemer pa Ministrstvo preveri zgolj, ali je predlog sprememb OPN pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka iz tega člena, kar stori v roku 15 dni.

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

124. člen

(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN)

Za revizijo OPPN se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena tega zakona.

125. člen

(postopek tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora)

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

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

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

(4) Po potrditvi župan tehnično posodobitev posreduje v pregled Ministrstvu, ki v 8 dneh preveri in s sklepom potrdi ustreznost tehnične posodobitve z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Če Ministrstvo ugotovi, da posredovani grafični prikaz presega tehnično posodobitev, potrditev zavrne in občino napoti na reden postopek sprememb OPN.

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

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

3.5. Dopolnilna gradnja in začasna raba prostora

3.5.1. Omogočanje dopolnilne gradnje

126. člen (dopolnilna gradnja)

Občina lahko omogoča dopolnilno gradnjo pri posamični poselitvi v skladu s 29. členom tega zakona, pri čemer se določi sprememba namenske rabe prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

127. člen (postopek v zvezi z dopolnilno gradnjo)

(1) Občina se do nameravane dopolnilne gradnje opredeli z mnenjem v postopku predodločbe v skladu z zakonom, ki ureja graditev, in ki je v ta namen obvezna. Mnenje se poda na zahtevo organa, ki vodi postopek predodločbe, ali na zahtevo investitorja, če ta zanj zaprosi samostojno.

(2) Občina obravnava zahtevo investitorja in preveri njeno upravičenost glede na določbe tega zakona, določbe prostorskih aktov ter glede na podatke iz prikaza stanja prostora.

(3) Občina v roku 30 dni od prejema pripravi mnenje, in ga posreduje Ministrstvu, da v roku 15 dni preveri njegovo skladnost s pogoji tega zakona glede dopolnilne gradnje in o morebitni neskladnosti obvesti občino. Če Ministrstvo občine v tem roku ne obvesti se šteje, da nanj nima pripomb.

(4) Mnenje občine o dopolnilni gradnji v postopku predodločbe je po vsebini in naravi mnenje o skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti skladno z zakonom, ki ureja graditev.

(5) Pritožba zoper mnenje občine ni mogoča, ampak se vloži v okviru pritožbe zoper predodločbo ali gradbeno dovoljenje, izdano v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(6) Upravna enota po prijavi začetka gradnje, ki se bo izvajala kot dopolnilna gradnja, o tem obvesti pristojno občino.

(7) Občina določi takso za obračunavanje stroškov izdaje mnenj iz tega člena glede na zahtevnost postopka, pri čemer stroški ne smejo presegati 500 EUR za posamezno mnenje. Prihodki iz tega naslova so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

3.5.2. Začasna raba prostora

128. člen (začasna raba prostora)

(1) Začasna raba prostora je takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

(2) Začasni posegi v prostor in začasna dejavnost ne smejo:

- biti v nasprotju z usmeritvami občine iz prostorskih planov;
- biti v nasprotju z varstvenimi režimi na tem območju;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

(3) Občina lahko določi možnosti in pogoje za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu ali pa s samostojnim odlokom o začasni rabi. V tem primeru je samostojni odlok podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Z odlokom občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasnih rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene

pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Začasna raba se lahko dopusti največ za rok dveh let, z možnostjo podaljševanja prvokrat po dve leti, nato pa po eno leto.

(5) Odlok o začasni rabi se sprejme in spreminja po postopku, kot je v občini predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov, pri čemer mora biti pred sprejemom na občinskem svetu javno objavljen v svetovnem spletu in na krajevno običajen način vsaj 30 dni in v tem času javnosti omogočeno podajanje pripomb na objavljeno gradivo, občina pa mora do pripomb zavzeti stališče in ga objaviti v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(6) Pravico uporabe zemljišč in ostala medsebojna razmerja uredijo lastniki zemljišč in interesenti za začasno rabo s pogodbo.

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

3. poglavje: Začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja

129. člen (namen začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrepi) so ukrepi, s katerim se v času priprave DPN, OPN, OPPN ali v času izvedbe združenega postopka prepreči ravnanja, s katerimi bi bilo onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvrševanje teh prostorskih aktov, in sicer če:

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

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

130. člen (območje začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za del ali celotno območje:

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

(2) Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da ga je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in ga je mogoče določiti v naravi.

131. člen (vrste začasnih ukrepov)

(1) Z začasnimi ukrepi se lahko:

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

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

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

- med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali v svaštvu v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštetega drugega kolena;

- med državo, občino, osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina;
- pri etažni lastnini.

(4) Na območju začasnih ukrepov so dovoljene tudi gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna oprema in druga infrastruktura ter rekonstrukcije na obstoječih objektih, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje ter delo prebivalcev na teh območjih, gradnje v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami ter geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.

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

132. člen **(sprejem začasnih ukrepov)**

(1) Začasne ukrepe sprejme Vlada z uredbo ali občinski svet z odlokom na podlagi sklepa o pripravi DPN, OPN ali OPPN ali na podlagi sklepa o začetku združenega postopka.

(2) Uredba ali odlok, s katerim se sprejmejočasni ukrepi, vsebuje zlasti namen sprejetja začasnih ukrepov, njihovo vrsto in čas njihovega trajanja.

(3) Z dnem objave uredbe ali odloka iz prejšnjega odstavka v Uradnem listu RS ali drugem uradnem glasilu se grafični del začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, ki prikazuje njihovo območje, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Z občinskim odlokom, s katerim se sprejmejočasni ukrepi, se lahko uvede tudi predkupna pravica občine v skladu s tem zakonom.

133. člen **(trajanje začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi lahko trajajo največ štiri leta oziroma za čas veljavnosti DPN, če so določeni v postopku priprave DPN. Teh začasnih ukrepov se po njihovem prenehanju vsaj tri leta ne sme ponovno uvesti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve. Iz utemeljenih razlogov ogrožene javne koristi se njihovo trajanje lahko podaljša za največ štiri leta.

134. člen **(evidentiranje začasnih ukrepov)**

(1) Na podlagi akta o sprejemu začasnih ukrepov iz prvega odstavka 132. člena tega zakona vlada ali občina v 30 dneh od njihove uveljavitve predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi.

(2) Začasni ukrep iz drugega odstavka 131. člena se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Prepoved spremembe meje parcele se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v register nepremičnin.

(4) O sprejemu začasnih ukrepov vlada ali občina obvesti tudi krajevno pristojno upravno enoto.

135. člen **(odškodnina zaradi začasnih ukrepov)**

(1) Kadar se je pred uveljavitvijo začasnega ukrepa prepovedi gradnje, izvajanja rudarskih del ali drugih posegov v prostor ter spremembe meje parcele na zahtevo lastnika zemljišča ali druge osebe, ki lahko to zahteva, že pričel upravni postopek, ni pa še bila izdana pravnomočna odločba, se upravni postopek s sklepom ustavi.

(2) V primeru ustavitve postopka pripada lastniku zemljišča ali drugi osebi, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, odškodnina.

(3) Odškodnina obsega vse stroške, ki so nastali v zvezi z ustavljenim upravnim postopkom (stroški samega postopka, naročilo dokumentacije), pa tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo gradbenega dovoljenja ali odločbe o evidentiranju spremembe meje, dokaže, da so ji nastali v zvezi s tem postopkom ali investicijsko namero, katero je zasledovala s tem postopkom.

(4) Za postopek določitve odškodnine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo odškodnino v primeru razlastitve.

VI. del: ZEMLJIŠKA POLITIKA

136. člen (namen zemljiške politike)

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

- omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve;
- ustvarjajo pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami v javnem interesu in skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo zadosten in dostopen fond le-teh za namene bivanja, dela in rekreacije;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora;
- varujejo grajeno javno dobro.

1. poglavje: Razvoj stavbnih zemljišč

1. oddelek: Razvojne stopnje nepozidanih zemljišč

137. člen (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje)

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

(2) Nepozidana stavbna zemljišča se deli v razvojne stopnje.

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

(4) Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča se deli v naslednje razrede:

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

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

138. člen (nezazidljivo zemljišče)

(1) Nezazidljiva zemljišča so zemljišča, kjer gradnja zaradi določil prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov, ni dovoljena ali ni možna.

(2) Nezazidljiva zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča, ki s podrobnejšo namensko rabo ali prostorskimi izvedbenimi pogoji niso predvidena za gradnjo stavb;
- zemljišča, ki so namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami;
- zemljišča, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišča, na katerih so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnjo stavb;
- zemljišča, na katerih so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

139. člen (prostorsko neurejeno zemljišče)

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- zemljišča za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet;
- zemljišča na katerih ni dopustna graditev stavb do sprejema drugega splošnega pravnega akta v pristojnosti občine ali države;
- zemljišča, ki se nahajajo v komasacijskem območju upravne komasacije.

140. člen (neopremljeno zemljišče)

Neopremljena zemljišča so zemljišča, na katerih je sprejeta prostorska regulacija, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjujejo pogojev komunalne opremljenosti, kot jo določa 144. člen.

141. člen (urejeno zazidljivo zemljišče)

Urejena zazidljiva zemljišča izpolnjujejo naslednje pogoje:

- na njih je skladno s prostorskimi akti dopustna gradnja stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb;
- so komunalno opremljena;
- izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele ter tako omogočajo izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje stavb.

2. oddelek: Opremljanje stavbnih zemljišč

142. člen (namen opremljanja)

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

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

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

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

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

143. člen **(komunalna oprema)**

(1) Komunalna oprema so:

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

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

144. člen **(opremljeno zemljišče)**

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

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

(2) Omrežja iz prejšnjega odstavka so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture.

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

145. člen **(komunalna samooskrba)**

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

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

146. člen **(izboljšanje opremljenosti zemljišča)**

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

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

147. člen **(načrtovanje opremljanja zemljišč)**

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

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

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

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

(5) Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame omrežje iz prejšnjega odstavka v lastništvo po njegovi vključitvi v infrastrukturo skladno s predpisi o energetiki.

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

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

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

148. člen **(program opremljanja)**

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

(2) Občina mora komunalno opremo, ki jo je zgradila brez programa opremljanja vključiti v program opremljanja in v podlage za odmero komunalnega prispevka najkasneje v roku dveh let od zgraditve.

(3) Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike.

(4) Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Odlok o Programu opremljanja se lahko sprejme istočasno z odlokom, s katerim se sprejme občinski prostorski akt, vendar najkasneje v roku 6 mesecev po sprejemu občinskega prostorskega akta.

(5) Občina posreduje sprejeti program opremljanja Ministrstvu najkasneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi. Vsebino in obliko posredovanega programa opremljanja določi Vlada v predpisu o vsebini programa opremljanja.

149. člen **(vsebina programa opremljanja)**

(1) S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi ter roke za gradnjo.

(2) Investicije v komunalno opremo morajo biti utemeljene v OPN ali OPPN.

(3) S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

- (4) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

150. člen
(obračunsko območje)

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

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

(3) Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

151. člen
(zagotavljanje gradnje komunalne opreme)

(1) Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

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

152. člen
(pogodba o opremljanju)

(1) Investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, predvideno v programu opremljanja, za zemljišče, na katerem namerava graditi ali za zemljišča, ki bodo opremljena s to komunalno opremo.

(2) Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi v primeru, da gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč tega investitorja.

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

- sprejet program opremljanja za območje celotne občine;
- občina poda izjavo, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu, je investicijsko vzdržna in je skladna z elaboratom ekonomike OPN ali OPPN;
- občina poda izjavo, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe. Obvezna priloga k izjavi je poročilo iz občinskega proračuna, koliko sredstev je v tekočem in prihodnjem letu predvidenih za gradnjo komunalne opreme in kakšni so predvideni prihodki iz naslova komunalnega prispevka.

(4) Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled in stroške izgradnje komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor ter rok, v katerem bo investitor zgradil komunalno opremo, ki je predmet pogodbe o opremljanju;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke tega odstavka in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. izračun celotnega komunalnega prispevka za predvideno investicijo;

6. določitev dela komunalnega prispevka, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
7. določitev dela komunalnega prispevka, ki ga more investitor še plačati, ki se določi kot razlika med izračunano vrednostjo celotnega komunalnega prispevka in delom komunalnega prispevka, za katerega se šteje da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
8. način in roke vračila stroškov izgradnje komunalne opreme, kadar je strošek izgradnje komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor, višji od izračunanega celotnega komunalnega prispevka za predvideno investicijo;
9. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
10. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz šeste točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije za izvedbo del, navedenih v pogodbi o opremljanju;
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kvaliteto izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini največ 20% vrednosti komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, brez stroškov pridobivanja zemljišč, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg izvedbe del in dobro izvedbo del ter odpravo napak v garancijskem roku;
14. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. V primeru, da občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo;
15. priloge iz drugega odstavka tega člena.

(5) Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje. Ne glede na navedeno, občina komunalne opreme ni dolžna prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena skladno s predpisi o graditvi objektov in z določili iz pogodbe o opremljanju.

(6) Pri prenosu komunalne opreme na občino po prejšnjem odstavku ne gre za obdavčljivo dobavo blaga po predpisih, ki urejajo davek na dodano vrednost, temveč za poravnavo komunalnega prispevka s stvarnim vložkom v javno komunalno opremo. Občina ob prevzemu opreme nima dodatnih davčnih obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost.

3. oddelek: Komasacija na območju stavbnih zemljišč

3.1. Pogodbena komasacija

153. člen (pogodbena komasacija)

(1) Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe in pridobljenega komasacijskega soglasja vzpostavi takšna parcelna struktura stavbnih zemljišč, da omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki zemljišč, katerih parcele se s tem na bolj primeren način zložijo skupaj in nato ponovno razdelijo.

154. člen

(komasacijsko soglasje)

(1) Za evidentiranje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v roku 15 dni od prejema popolne zahteve.

(2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti:

- načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel,
- pogodbo o komasaciji s podpisi vseh lastnikov in
- idejni načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občina izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Če občina v tem roku ne izda komasacijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

(4) Zoper komasacijsko soglasje je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(5) Z namenom zagotavljanja izvajanja prostorskih aktov in zagotavljanja zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro lahko občina v komasacijskem soglasju zahteva, da v postopku pogodbene komasacije sodeluje kot pogodbeni stranka.

155. člen

(evidentiranje pogodbene komasacije)

(1) Na podlagi pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja se lahko zahteva evidentiranje pogodbene komasacije v okviru postopka za ureditev mej. V tem postopku se komasacijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele.

(2) Postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.

(3) Promet z zemljišči v okviru izvedbe pogodbene komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami in izravnalnega prispevka po tem zakonu..

3.2. Upravna komasacija

3.2.1. Splošne določbe

156. člen

(namen komasacije)

(1) Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je prostorski ukrep, s katerim se izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

(2) Komasacija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

157. člen

(podlaga za komasacijo)

(1) Komasacija se lahko izvede na območju stavbnih zemljišč na podlagi veljavnega OPN ali OPPN ali pa se izvaja hkrati s pripravo OPPN.

(2) Kadar se komasacija izvaja na območju, na katerem se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, se za načrt parcelacije iz OPPN lahko šteje komasacijski načrt, če s tem soglašajo vsi komasacijski udeleženci v roku 30 dni od sprejetja OPPN. V primeru, da se komasacijski udeleženci v tem roku ne izjavijo, se šteje, da soglašajo.

(3) OPN ali OPPN, na podlagi katerega je bila uvedena komasacija, se po njeni uvedbi na območju komasacije ne sme spreminjati, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je izvoljen.

(4) Podrobnejša pravila za izvajanje komasacije predpiše minister pristojen za prostor.

158. člen (komasacijski udeleženci)

(1) Komasacijski udeleženec je lastnik nepremičnine z območja komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na takšni nepremičnini.

(2) Komasacijski udeleženec je kot zastopnik javnega interesa vedno tudi občina, na območju katere leži nepremičnina, ki je predmet komasacije.

(3) Komasacijski udeleženci izmed sebe lahko izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa skupne interese komasacijskih udeležencev, pripravlja predloge ter sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(4) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora in se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, komasacijska komisija obravnava samo predloge in mnenja:

- ki jih podpiše več kot 30 odstotkov vseh komasacijskih udeležencev ali
- ki jih podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na komasacijskem območju.

159. člen (komasacijska komisija)

(1) Komasacijski postopek vodi občina, ki za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.

(2) Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve objektov, geodezije in cenitve nepremičnin, ki izmed sebe izvolijo predsednika

160. člen (komasacijsko območje)

(1) Komasacijsko območje se določi tako, da je možna smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč.

(2) Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja.

(3) Občina lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasacije naknadno spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20% površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije. V primeru, da je bil postopek komasacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz 158. člena tega zakona.

(4) O spremembi meje parcele med komasacijskim postopkom mora pristojni geodetski upravni organ sproti obveščati občino, ki vodi komasacijski postopek.

161. člen (komasacijska in delilna masa)

(1) Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti.

(2) Iz komasacijske mase se izločijo in dodelijo občini ali zemljiški službi zemljišča, ki so po prostorskem aktu namenjena javnim površinam. Preostala površina sestavlja delilno maso.

(3) Za opremljanje stavbnih zemljišč lahko občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase največ toliko površin zemljišč, da vrednost komasacijske mase ostane manjša ali enaka vrednosti delilne mase skupaj s stroški opremljanja zemljišč na komasacijskem območju, vendar delež površin, ki jih občina ali zemljiška služba pridobi iz komasacijske mase ne sme biti večji od 30 odstotkov površin v komasacijskem območju.

(4) Delilno maso se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(5) Iz delilne mase se najprej določijo gradbene parcele obstoječim objektom, zatem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji iz občinskega prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu manjše od parcel, namenjenih gradnji, kot jih predpisuje občinski prostorski akt, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti, kadar pa to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

(6) Če na način iz prejšnjega odstavka ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se take površine povečajo proti povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od sosednjih udeležencev.

(7) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom.

(8) Razlike v vrednosti med zemljišči, ki so bila vključena v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se morajo izravnati v denarju, in sicer takrat, kadar je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini in kadar razliko v vrednosti povzroči lega ali druga značilnost zemljišča.

(9) Lastnik zemljišča mora na račun za izvedbo komasacije plačati odškodnino, če je vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom, za odpravo katerega je bilo potrebno izplačilo iz komasacijske mase.

(10) Denarne odškodnine določa komasacijska komisija.

3.2.2. Postopek komasacije

162. člen (uvedba komasacije)

(1) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora ali zemljiška služba sta dolžna predlagati uvedbo komasacijskega postopka:

- na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali
- na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.

(2) Postopek komasacije se lahko začne tudi:

- na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč s komasacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z OPPN ali
- na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z OPPN.

(3) Upravičenci iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občini priložijo:

- načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja;
- seznam parcel oziroma njihovih delov na komasacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin;
- seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka.

(4) V primeru uvedbe komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN.

(5) Za postopek se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

163. člen **(sklep o uvedbi komasacije)**

(1) Komasacija se začne na predlog upravičencev, ki ga obravnava občinski upravni organ in izda sklep o uvedbi komasacije. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komasacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije.

(2) Sklep o uvedbi komasacije se objavi v uradnem glasilu in na svetovnem spletu. Sklep in priloga sklepa se vroči vsem komasacijskim udeležencem in pristojni geodetski upravi. Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(3) Občinski upravni organ ob objavi sklepa o uvedbi komasacije pozove vse, katerih stvarne pravice bi bile lahko s komasacijo prizadete, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komasacijskem območju.

(4) Uvedba komasacije in komasacijsko območje se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpišeta v register nepremičnin ter se na predlog občinskega upravnega organa zaznamujeta v zemljiški knjigi.

(5) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini, zemljiški službi, ali drugemu udeležencu komasacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komasacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja komasacijska komisija.

(6) Pogodba, sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom tega člena, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(7) S sklepom o uvedbi komasacije se razveljavijo vsa obligacijska razmerja na nepremičninah na komasacijskem območju.

(8) Vse prizadete osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komasacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu.

164. člen **(predhodna ureditev mej)**

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso urejene ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se na podlagi sklepa o uvedbi komasacije najprej izvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravomočno upravno ali sodno odločbo.

(3) Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

(4) Po ureditvi oboda komasacijskega območja se dopolni sklep o uvedbi komasacije z novimi parcelami.

165. člen **(elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč)**

(1) Oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, po uvedbi komasacije izdela elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra, ki se izravnavajo na površino komasacijskega območja.

(2) Na podlagi elaborata obstoječega stanja oseba iz prejšnjega odstavka izdela elaborat vrednotenja zemljišč in ga predloži v pregled komasacijski komisiji, ki se do elaborata vrednotenja strokovno opredeli.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni in

v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Če udeleženci v času javne razgrnitve ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga.

166. člen (komasacijski načrt)

(1) Komasacijski načrt izdelajo osebe, ki so pripravile elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe.

(2) Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Iz načrtov in seznamov morajo biti razvidni staro in novo premoženjsko stanje lastnikov po velikosti in pravnih razmerjih, izračun odškodnin, ki jih morajo plačati komasacijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasacijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaše, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(5) Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo OPPN, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN.

167. člen (sprejetje komasacijskega načrta)

(1) Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija preuči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Komasacijske udeležence mora komasacijska komisija pisno seznanimi s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so bili izraženi ob javni razgrnitvi.

(2) Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov iz prejšnjega odstavka občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava, kot to določa prejšnji člen.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu in na krajevno običajen način.

168. člen (komasacijska odločba)

(1) Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(2) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(3) V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

169. člen (vpis v zemljiški kataster)

(1) Po pravnomočnosti komasacijske odločbe geodetska uprava na zahtevo občinskega upravnega organa vpiše nove parcele z novimi mejami v zemljiški kataster in o tem obvesti zemljiško knjigo.

(2) Če so v postopku izvedbe komasacije ugotovljene nepravilnosti ali v pritožbenem postopku na ministrstvu ali v upravnem sporu ugotovi nezakonitost komasacijske odločbe, občina, ministrstvo ali sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

170. člen **(ustavitev komasacijskega postopka)**

(1) Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi komasacijski postopek, če:

- pričakuje da bo izvedba komasacijskega postopka neracionalna ali bo občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov;
- komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju;
- komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata dve tretjini vseh predlagateljev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Komasacijski postopek se ustavi z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije predlagatelj komasacije. V primeru, da so bili predlagatelji komasacije lastniki zemljišč, se neposredni stroški sorazmerno razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) V primeru ustavitve komasacije iz razlogov navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično izključi takšna zemljišča iz območja stavbnih zemljišč.

171. člen **(stroški komasacijskega postopka)**

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina ali zemljiška služba;
- iz drugih virov.

(2) Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške.

(3) Neposredni stroški so:

- stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov;
- stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin;
- pozitivna razlika med vrednostjo delilne mase skupaj s stroški opremljanja stavbnih zemljišč in vrednostjo komasacijske mase;
- stroški vpisov v zemljiško knjigo;
- drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški so:

- nagrade članom komasacijske komisije, če niso zaposleni na občini ali zemljiški službi in
- administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.).

(5) Posredne stroške krije občina ali zemljiška služba.

(6) Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo glede na vrednost zemljišč. Morebitni prebitki se razdelijo na enak način.

(7) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine ali zemljiške službe, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga predlagatelj. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem skladno z določili prejšnjega odstavka tega člena.

(8) Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog udeležencev neposredne stroške krijejo komasacijski udeleženci. Občinski upravni organ lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali pa z odločbo naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občinski upravni organ po končanem postopku komasacije skladno z določili šestega odstavka tega člena.

(9) Komasacijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komasacijski udeleženec, ki ne zmore poravnati stroškov komasacije zaprosi občinski upravni organ za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(10) Občina predpiše nagrade članov komasacijske komisije.

172. člen (oprostititev plačila davka)

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami in izravnalnega prispevka.

3.2.3. Učinki komasacije

173. člen (izvršljivost komasacijske odločbe)

(1) Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnem:

- občina ali zemljiška služba postane lastnica vseh odstopljenih zemljišč brez obremenitve;
- lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, ki so vključena v komasacijsko maso, se ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče;
- predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena se ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo;
- prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;
- vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače.

(2) Občinski upravni organ mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

174. člen (zavarovanje dostopov do parcel)

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina ali zemljiška služba mora zagotoviti začasen dostop v enem letu od sprejetja komasacijskega načrta.

2. poglavje: Zagotavljanje in varovanje pozidanih zemljišč

175. člen (pozidana zemljišča)

- (1) Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:
- gradbene parcele stavb,
 - gradbene parcele javne cestne in javne železniške infrastrukture,
 - gradbene parcele drugih gradbenih inženirskih objektov, kamor se uvrščajo predvsem območje za kampiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje ostalih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliportov, območje energetske infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.
- (2) Med pozidana zemljišča se ne uvrščajo:
- zemljišča pod enostavnimi objekti, ki niso funkcionalno povezana s stavbo, ki ima določeno gradbeno parcelo stavbe,
 - zemljišča pod nezahtevnimi kmetijsko gozdarskimi objekti izven stavbnih zemljišč,
 - zemljišča pod cestami in železnicami, ki niso javne in ležijo izven stavbnih zemljišč.
- (3) Območja gradbenih parcel stavb in gradbenih parcel drugih gradbenih inženirskih objektov so poseljena zemljišča.

1. oddelek: Gradbena parcela stavbe

176. člen (določitev gradbene parcele stavbe)

Gradbena parcela stavbe se določi z gradbenim dovoljenjem za gradnjo stavbe v skladu s tem zakonom, z drugimi zakoni, ki določajo posebne pogoje za določanje gradbenih parcel, in veljavnimi prostorskimi akti.

177. člen (obseg gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe obsega zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim se nahaja pomožni objekt stavbe, ki ji služi, in zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta.

(2) Gradbena parcela stavbe iz prejšnjega odstavka obsega tisto zemljišče, ki ga lahko vsakokratni lastnik stavbe uporablja za potrebe obstoja oziroma redne rabe stavbe na podlagi lastninske pravice, stavbne pravice ali stvarne služnosti.

(3) Skupna gradbena parcela dveh ali več stavb (v nadaljnjem besedilu: skupna gradbena parcela) lahko obsega samo tisto zemljišče, ki ga lahko vsakokratni lastniki teh stavb uporabljajo za potrebe njihove redne rabe na podlagi skupne lastninske pravice ali solastninske pravice.

178. člen (neločljiva povezanost stvarnih pravic na gradbeni parceli stavbe)

(1) Lastninska pravica lastnika stavbe na zemljišču, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe, je v pravnem prometu neločljivo povezana z lastninsko pravico na stavbi.

(2) Lastnik stavbe, ki se na podlagi stavbne pravice nahaja na, nad ali pod tujo nepremičnino, se ne more s pravnim poslom dogovoriti za predčasno prenehanje stavbne pravice na zemljišču, ki je

vkjučeno v gradbeno parcelo stavbe, razen če na lastnika nepremičnine sočasno prenese tudi vse pravice na gradbeni parceli take stavbe.

(3) Določbi prvega in drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za stavbno pravico, na podlagi katere se del stavbe ali pomožni objekt stavbe nahaja na, nad ali pod nepremičnino, ki ni v lasti lastnika stavbe.

(4) Lastnik stavbe se ne more s pravnim poslom odpovedati stvarni služnosti, na podlagi katere je v gradbeno parcelo stavbe vključeno zemljišče, ki ga sme na podlagi te pravice uporabljati za potrebe redne rabe stavbe.

179. člen

(evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiškem katastru)

(1) Prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki je v lasti lastnika stavbe in vključeno v gradbeno parcelo stavbe, ali prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki je vključeno v skupno gradbeno parcelo, se v zemljiškem katastru evidentira kot enotna zemljiška parcela, razen če se zemljišče nahaja v dveh ali več katastrskih občinah.

(2) Spremembe meja zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka niso dovoljene, razen pod pogoji iz 181. člena tega zakona.

(3) Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

(4) Če se stavba nahaja na, nad ali pod tujo nepremičnino na podlagi stavbne pravice, mora lastnik nepremičnine zagotoviti evidentiranje gradbene parcele kot enotne zemljiške parcele, ko stavba postane sestavina nepremičnine zaradi prenehanja stavbne pravice.

180. člen

(evidentiranje gradbene parcele stavbe v zemljiški knjigi)

(1) Če gradbena parcela stavbe obsega zemljišče dveh ali več zemljiških parcel, se lastninska pravica, stavbna pravica oziroma stvarna služnost vsakokratnega lastnika stavbe na posamezni zemljiški parceli v zemljiški knjigi vpiše po sistemu nepremičnine kot imetnika v korist vsakokratnega lastnika zemljiške parcele, na, nad ali pod katero se nahaja stavba oziroma njen pretežni del, če se ta na podlagi stavbne pravice v celoti ali v pretežnem delu nahaja na, nad ali pod nepremičnino, ki ni v lasti lastnika stavbe, pa v korist vsakokratnega imetnika stavbne pravice.

(2) Lastniški deleži lastnikov skupne gradbene parcele se v zemljiški knjigi vpišejo na način, določen v prejšnjem odstavku.

(3) Vpis pravic na način, določen v prejšnjih odstavkih, se dovoli na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila imetnika pravice.

(4) Pri lastninski pravici vsakokratnega lastnika stavbe iz prvega odstavka, pri stavbni pravici ter stvarni služnosti, na podlagi katerih je v gradbeno parcelo stavbe vključeno zemljišče, in pri lastniških deležih vsakokratnih lastnikov stavb na skupni gradbeni parceli se v zemljiški knjigi vpiše zaznamba gradbene parcele stavbe.

(5) Za zaznambo gradbene parcele stavbe se uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo o zaznambi pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah pri prometu z nepremičnino.

181. člen

(sprememba gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe se lahko spremeni z upravno odločbo, če po predlagani spremembi izpolnjuje veljavne pogoje za določitev gradbene parcele k tej stavbi.

(2) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, odloči o spremembi gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika stavbe, države in občine pa, če za to izkažeta javni interes, ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja postopek za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če lastniki skupne gradbene parcele zahtevajo, da se njeno zemljišče razdeli tako, da se vključi v gradbene parcele vseh ali posameznih stavb, katerim je doslej pripadalo kot skupna gradbena parcela, upravni organ o takih spremembah gradbenih parcel odloči sočasno z enotno upravno odločbo.

(4) Kadar je nepremičnina v lasti več oseb, je odločanje o zahtevi za spremembo gradbene parcele posel, ki presega redno upravljanje.

(5) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru oziroma zemljiški knjigi.

182. člen **(prenehanje gradbene parcele stavbe)**

(1) Gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela z uničenjem vseh stavb, katerim pripada.

(2) Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika stavbe, na podlagi katere ga je mogoče vključiti v gradbeno parcelo.

(3) Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice.

(4) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika stavbe, lastnika zemljišča, države in občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti.

(5) Z odločbo o ugotovitvi prenehanja gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru oziroma zemljiški knjigi.

2. oddelek: Soglasje za spremembo meje parcele

183. člen **(namen soglasja)**

(1) Namen soglasja za spremembo meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo na območju stavbnih zemljišč, ki je skladna z določili občinskega prostorskega akta.

(2) Območje, na katerem je treba pridobiti soglasje za spremembo meje parcele, določi občina z odlokom. Območje mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru.

(3) Soglasje za spremembo meje parcele je treba pridobiti v vseh geodetskih postopkih na gradbenih parcelah, ki so evidentirane v evidenci stavbnih zemljišč in v zemljiškem katastru, ter v vseh postopkih parcelacije, pogodbene komasacije ali izravnave meje parcel na območju, določenim v skladu s prejšnjim odstavkom.

(4) Ne glede na prejšnjo odstavek soglasja za spremembo meje parcele ni potrebno pridobiti v primeru parcelacije zaradi razlastitve ali upravne komasacije.

184. člen **(postopek izdaje soglasja)**

(1) Pred vložitvijo zahteve za pridobitev soglasja se pri občini pridobi potrdilo o pogojih za spremembo meje parcele. Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence. Potrdilo vsebuje podatke o namenski rabi parcele, določila prostorskega akta, ki so pomembna za

spreminjanje meje parcele ter podatke o ukrepih zemljiške politike, ki veljajo na parceli. K potrdilu se priloži tudi kopijo grafičnega prikaza prostorskega akta.

(2) Soglasje za spremembo meje parcele izda občina na podlagi zahteve v roku 15 dni od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje dokumentacijo z obrazložitvijo namena spremembe meje, prikaz z vrisanim starim in novim parcelnim stanjem ter prikaz z vpisanimi starimi in novimi površinami parcel.

(3) Če občina v predpisanem roku ne izda soglasja za spremembo meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določili občinskega prostorskega akta.

3. poglavje: Pridobivanje zemljišč in pravic na njih

1. oddelek: Predkupna pravica države in občine

185. člen (predkupna pravica)

(1) Predkupna pravica je prostorski ukrep, s katerim država in občine zagotavljajo zemljišča za namene:

- gradnje in prevzema objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- gradnje in prevzema objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti in športa;
- gradnje stanovanj za socialno ogrožene skupine prebivalstva;
- izvajanja opremljanja zemljišč po tem zakonu;
- izvajanja gospodarjenja zemljišči po tem zakonu;
- izvajanja prenove in komasacije po tem zakonu.

(2) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;
- na ureditvenem območju naselja;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zagotavljanje nadomestnih zemljišč potrebnih za izvajanje aktivne zemljiške politike;
- na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN;
- na območju, ki ga določa elaborat preskrbe stavbnih zemljišč.

(3) Država lahko določi območje predkupne pravice:

- na območju predvidenega ali veljavnega DPN ali DPPN;
- na območju, kjer načrtuje gradnje objektov iz prvega odstavka tega člena.

(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena lahko občina uveljavlja predkupno pravico tudi na območjih, kjer je že bila izvedena prenova. Občina lahko izvaja predkupno pravico na teh območjih največ deset let po zaključku prenove.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, se v primeru prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v območju iz tretje in četrte alineje drugega odstavka tega člena, občina uvrsti na drugo mesto vrstnega reda predkupnih upravičencev, takoj za solastnikom.

(6) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče njegovo mejo prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(7) Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta ali sklepom Vlade RS. Predkupna pravica se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vpiše v register nepremičnin in se zaznamuje v zemljiški knjigi na predlog občine ali države.

186. člen (izključitev predkupne pravice)

- (1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice v naslednjih primerih:
- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
 - če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture; ali
 - pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po tem zakonu.
- (2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

187. člen **(pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)**

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejema, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

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

(3) Prodajalec mora notarju predložiti:

- izjavo nosilca predkupne pravice, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe in
- pisno ponudbo, ki jo je poslal nosilcu predkupne pravice

(4) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

2. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice

2.1. Splošna določba

188. člen **(dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)**

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

2.2. Razlastitev

189. člen **(namen razlastitve)**

- (1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:
- za gradnjo objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
 - za gradnjo objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
 - za gradnjo objektov družbene infrastrukture;
 - za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, pod pogojem, da so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Poleg gradnje objektov in omrežij iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena, se nepremičnina lahko razlasti in lastninska pravica na njej omeji s služnostjo v javno korist tudi za prevzem že obstoječih tovrstnih objektov in omrežij ali njihovih delov. Za prevzem se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičnini.

190. člen **(javna korist)**

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana, če so prostorske ureditve državne pomena vsebovane v DPN, DPPN, OPN ali OPPN in vseh prostorskih aktih iz četrtega odstavka 75. člena tega zakona, če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(2) Če prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka prejšnjega člena, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana samo pod pogojem, da vlada ali občinski svet za konkretno nepremičnino sprejme odlok, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.

(3) Vlada ali občina mora pred sprejemom odloka iz prejšnjega odstavka le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom v svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora Vlada in občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

191. člen **(razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)**

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.

(2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse sprte osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

2.2.1. Razlastitveni postopek

192. člen (pristojnost)

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) ter na drugi stopnji Ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.

193. člen (ponudba za odkup nepremičnine)

(1) Razlastitveni upravičenec sme vložiti zahtevo za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine.

(2) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.

(3) Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(4) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 48. člena tega zakona in razlastitveni upravičenec za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

194. člen (skrbnik za posebne primere)

Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan,
- da je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni proglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno,
- da ni mogoče ugotoviti naslova stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika, ali
- če je lastnik nepremičnine odsoten v tujini in nima zastopnika ali pooblaščenca v Republiki Sloveniji.

195. člen (zahteva za razlastitev)

(1) Postopek razlastitve se začne z vložitvijo zahteve za razlastitev s strani razlastitvenega upravičenca.

(2) Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti:

- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz petega odstavka 168. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi;
- razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
- roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
- ponudbo iz 193. člena tega zakona.

(3) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim aktom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(4) Zahtevo za razlastitev lahko poda tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 189. členu tega zakona, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno. Zahteva se lahko vloži pod pogojem, da razlastitveni upravičenec v roku 30 dni od poziva na ureditev zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega akta ter poziv na ureditev zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Ustrezno cenitev nepremičnin in morebiten načrt ter izvedbo parcelacije upravni organ s sklepom naloži razlastitvenemu upravičencu.

196. člen **(sklep o uvedbi razlastitvenega postopka)**

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(2) Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

(3) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, ali njeno bistveno spreminjanje, brez soglasja razlastitvenega upravičenca. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s to določbo, je ničen.

197. člen **(pripravljalna dela v razlastitvenem postopku)**

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom razlastitvenega upravičenca na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(3) O začetku pripravljalnih del izvajalec pripravljalnih del pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj 8 dni pred začetkom izvajanja del.

198. člen **(odkup preostalih nepremičnin)**

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko tekom razlastitvenega postopka zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi upravni organ odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

199. člen **(odločba o razlastitvi)**

(1) Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugotovi ali delno ugotovi, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlašajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana ter rok za prevzem razlašene nepremičnine.

(2) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj razlastitve pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(3) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku, v kolikor v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini.

200. člen **(pridobitev lastninske pravice)**

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 202. člena tega zakona ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če odločba o razlastitvi ni določen drugačen rok.

201. člen **(nujni postopek)**

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega 189. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, mora biti razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložen in utemeljen. Nujnost razlastitvenega postopka se lahko izkaže tudi tako, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine.

(2) Upravni organ odloča v nujnem postopku prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranke napoti na pravdo.

(4) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 206. člena tega zakona.

2.2.2. Odškodnina in nadomestna nepremičnina

202. člen **(odškodnina)**

(1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin in nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.

(3) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(4) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s polžitvijo odškodnine pri sodišču.

203. člen **(ocenjevanje vrednosti nepremičnin)**

(1) Ocenjevanje odškodnine izvede po naročilu investitorja cenilec iz 48. člena tega zakona, pri čemer upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih;

- stanje nepremičnin v naravi;
 - namensko raba nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka;
 - mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.
- (2) Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (3) Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, se pri ocenjevanju vrednosti uporabijo razpoložljivi podatki iz javnih evidenc.

204. člen **(ocenjevanje nadomestil za škodo)**

- (1) Nadomestila za škodo so:
- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini,
 - nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih,
 - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter
 - nadomestila za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.
- (2) Ocena nadomestila za škodo se izdela skladno s pravili stroke.
- (3) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (4) Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede skladno s pravili stroke.

205. člen **(ocenjevanje drugih stroškov)**

Drugi stroški so stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine.

206. člen **(sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu)**

- (1) Najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).
- (2) V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine, rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščeno nepremičnino, ali izročiti nadomestno nepremičnino.
- (3) Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.
- (4) Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejemu sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve.
- (5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.
- (6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

207. člen **(nadomestilo v naravi)**

(1) V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.

(2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

2.2.3. Druge stvarne pravice

208. člen (druge stvarne pravice)

(1) V odločbi o razlastitvi je potrebno navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.

(2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.

(3) Pravice iz prejšnjega odstavka lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.

(4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino.

(5) V primeru, da se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, je dolžan razlastitveni upravičenec zagotoviti prizadetemu enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, razlogi razveze in podobno, tako da je prizadetemu zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Prizadeti ima tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(6) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

2.3. Omejitev lastninske pravice

209. člen (začasna uporaba)

(1) Za namene iz 189. in 244. člena tega zakona, se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).

(2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

210. člen (služnost v javno korist)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).

(2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture.

(4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.

(5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je potrebno priložiti:

- podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb;
- izpisek iz zemljiške knjige;
- izvleček iz DPN, DPPN, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
- obrazložitev javne koristi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe;
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz četrtega odstavka tega člena.

(6) Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja, se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.

(7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni primer iz 201. člena tega zakona.

(8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog prizadetega lastnika.

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede ostalih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

2.4. Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

211. člen (pravica do vrnitve)

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 199. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnemu za razlastitev.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku možno zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

212. člen (vračanje nepremičnine)

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 206. člena tega zakona.

(2) V primeru, da se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki v primeru, da zahtevi ugodí, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

213. člen (ukinitvev služnosti v javno korist in pravice uporabe)

Če se izkaže, da pravica začasne uporabe iz 209. člena ali služnost v javno korist iz 210. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

214. člen
(učinek odprave odločbe o razlastitvi)

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

- izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu;
- sklenitvi sporazuma pred notarjem;
- pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

3. oddelek: Zemljiške službe

215. člen
(gospodarjenje z zemljišči)

(1) Gospodarjenje z zemljišči po tem zakonu je dejavnost občine, s katero le-ta zagotavlja oskrbo s stavbnimi zemljišči za namen bivanja, dela in rekreacije, skladno z javnim interesom in razvojnimi možnostmi občine.

(2) Gospodarjenje z zemljišči obsega:

- načrtovanje stavbnih zemljišč,
- razvoj stavbnih zemljišč in
- pridobivanje, razpolaganje ter upravljanje z zemljišči, skladno z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če ni s tem zakonom določeno drugače.

216. člen
(izvajalec in oblike gospodarjenja z zemljišči)

(1) Nosilec gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na lokalni ravni je občina. Več občin lahko skupaj zagotavlja gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

(2) Gospodarjenje z zemljišči se izvaja v takšni organizacijski obliki, da se zagotavlja gospodarnost, in sicer lahko občina ali več občin skupaj skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, ustanovi samostojno javno službo gospodarjenja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: zemljiška služba) ali zagotovi izvajanje teh nalog v okviru druge javne službe.

(3) Ustanovitev zemljiških služb je obvezna za mestne občine.

(4) Poleg statusnih oblik, določenih z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, lahko občina ustanovi zemljiško službo tudi v obliki javnega sklada, skladno z določili zakona, ki ureja javne sklade. V tem primeru javni sklad izvaja celoten obseg nalog gospodarjenja z zemljišči.

(5) Če se gospodarjenje z zemljišči opravlja v okviru druge občinske gospodarske javne službe ali če se v okviru zemljiške službe opravljajo še druge dejavnosti, se zagotovi ločeno računovodsko spremljanje poslovanja različnih javnih služb oziroma dejavnosti.

217. člen
(naloge gospodarjenja z zemljišči)

Zemljiška služba lahko za namen gospodarjenja z zemljišči izvaja naslednje naloge:

- pripravlja izvedbene prostorske akte, če izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon, ali sodeluje pri pripravi prostorskih aktov v delu, ki se nanaša na potrebe po stavbnih zemljiščih;
- izvaja analize in vodi evidence za potrebe oskrbe z zemljišči, kot določa ta zakon;
- izvaja analize za potrebe ekonomskega prostora;
- pripravi predlog kratkoročnega, srednjeročnega in dolgoročnega elaborata priskrbe stavbnih zemljišč;

- v sodelovanju z občino pripravi predlog načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine v delu, ki se nanaša na zemljišča;
- načrtuje investicije v komunalno opremo in lahko izvaja komunalno opremljanje zemljišč;
- na območjih, ki se urejajo z OPPN, ali drugih razvojnih območjih za občino izvaja lastniško in parcelno sanacijo stavbnih zemljišč preko prostorskih ukrepov, ki jih določa ta zakon;
- za občino izvaja prostorske ukrepe, ki jih določa ta zakon;
- upravlja z zemljišči v lasti občine in oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je občina;
- za občino izvaja pridobivanje in razpolaganje z zemljišči skladno z elaboratom priskrbe stavbnih zemljišč;
- izvaja druge naloge, ki so povezane z gospodarjenjem s stavbnimi zemljišči.

218. člen **(elaborat preskrbe stavbnih zemljišč)**

(1) Zagotavljanje količinsko in časovno usklajenih urejenih zazidljivih zemljišč za namen bivanja, dela in rekreacije se izvaja na podlagi elaborata preskrbe stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: elaborat preskrbe).

(2) Elaborat preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let.

(3) Elaborat preskrbe pripravi zemljiška služba v sodelovanju z občinsko upravo na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov ter na podlagi demografskih napovedi.

- (4) Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih, se izdelajo naslednje strokovne podlage:
- predvideni demografski razvoj v občini;
 - predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;
 - predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;
 - predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;
 - potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja);
 - potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti;
 - potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe;
 - potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine.

(5) Elaborat preskrbe stavbnih zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(6) Elaborat preskrbe sprejme občinski svet.

(7) Elaborat preskrbe je podlaga za uveljavljanje prostorskega ukrepa predkupne pravice.

(8) Minister, pristojen za prostor, podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave elaborata preskrbe stavbnih zemljišč.

219. člen **(preskrba zemljišč in upravljanje)**

(1) Zemljiška služba za občino pridobiva zemljišča skladno z elaboratom preskrbe.

(2) Zemljiška služba za občino pridobiva zlasti zemljišča, ki so z OPN predvidena kot območje za dolgoročni razvoj naselja.

(3) Pri pripravi prostorskega akta se razvoj prednostno usmerja na zemljišča v lasti občine.

(4) Zemljiška služba lahko za občino v omejenih količinah pridobiva tudi kmetijska zemljišča, ki niso namenjena širitvi naselij in opremljanju z infrastrukturo, za namen zamenjave teh zemljišč z zemljišči, ki so primerna za širitev naselij. Delež kmetijskih zemljišč iz tega odstavka ne sme presegati 25% površin nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so v lasti občine.

(5) Zemljiška služba lahko za občino odkupuje tudi zazidana stavbna zemljišča, vključno s stavbami na njih, zlasti če so le-te namenjene rušenju oziroma se nahajajo v območju urbane prenove.

220. člen

(prenosi zemljišč in upravljanje)

(1) Občina ali osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, ki imajo v lasti ali upravljanju stavbna, kmetijska, gozdna, vodna ali druga zemljišča in jih trajno ne potrebujejo za izvajanje nalog določenih z zakonom oziroma odlokom, morajo ta zemljišča prenesti v last občine oziroma upravljanje zemljiške službe, najkasneje v roku 1 leta od ustanovitve zemljiške službe.

(2) Na predlog občine, upravljavca ali zemljiške službe, občina s sklepom najmanj enkrat letno prenese v upravljanje zemljiški službi zemljišča:

- ki ga upravljavci stvarnega premoženja občine ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog ali
- kateremu sta se spremenila status ali namenska raba ali
- v zvezi s katerim se je spremenila katera koli druga okoliščina, ki odločilno vpliva na to, da z zemljiščem ni že prej upravljal zemljiška služba.

(3) Kmetijska zemljišča in gozdovi, s katerimi gospodari Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, razen na območjih naravnih vrednot in zavarovanih območjih, ki jih je ustanovila država, ki zaradi spremembe namenske rabe postanejo stavbna zemljišča, se neodplačno prenesejo na občino na območju katere se zemljišče nahaja, za namen preskrbe stavbnih zemljišč skladno s potrebami občine.

(4) Za opravila v zvezi s prenosom zemljišč po tem členu se ne plačujejo takse, davek od prometa z nepremičninami, davek na dodano vrednost in izravnalnega prispevka.

(5) Prenos zemljišč na podlagi tega člena se ne izvaja za zemljišča, ki so v denacionalizacijskem postopku, in za zemljišča, na katerih so predvidene investicije države.

221. člen

(prodaja urejenih zazidljivih zemljišč)

(1) Zemljiška služba v imenu občine oziroma občina prodaja urejena zazidljiva zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje iz prejšnjega odstavka z javnim natečajem.

(2) Za prodajo posameznega zemljišča se predhodno določi kriterije, ki jih potrdi občinski svet. Kriterije in rok za oddajo ponudbe se javno objavi. Prednostni kriteriji morajo biti v skladu z občinskimi razvojnimi načrti.

(3) Investitorji, ki so oddali ponudbo imajo pravico kot opazovalci sodelovati v postopku ocenjevanja pobud.

(4) Neizbrani investitor ima v roku 15 dni pravico podati pritožbo, o kateri odloča župan. Rok za odločitve o pritožbi je 30 dni.

(5) Če se v roku, določenem z javnim natečajem, ne javi dovolj kupcev, se za preostala urejena zazidljiva zemljišča javni natečaj lahko večkrat ponovi. Sprememba kriterija cene je dopustna šele v tretji ponovitvi javnega natečaja.

(6) Zemljiška služba pregledno objavlja zemljišča, ki so na prodaj, na svojih spletnih straneh ali spletnih straneh občine in na druge krajevno običajne načine, ter najavi zemljišča, ki so v pripravi in bodo predvidoma na prodaj v tekočem ali naslednjem letu.

(7) Občin ali zemljiška služba v imenu občine prodaja zemljišča po prodajni ceni, ki je oblikovana na podlagi lastne cene zemljišča, povečane za kapitalski donos do največ 20 odstotkov od lastne cene stavbnega zemljišča.

(8) Lastna cena zemljišča je sestavljena iz:

- nabavne cene s pripadajočimi stroški izvedbe nabave,
- stroškov sanacije zemljišča,
- sorazmernih stroškov opreme zemljišča,
- sorazmernih stroškov poslovanja zemljiške službe in
- akontacije komunalnega prispevka iz naslova obstoječe komunalne opreme, na katero se priklapi na novo zgrajeno omrežje, pri čemer mora biti znesek akontacije

komunalnega prispevka izrecno razviden iz kupoprodajne pogodbe, če je akontacija bila obračunana,

(9) V kupoprodajni pogodbi se določi rok za izvedbo investicije in pogodbeni kazni v višini od 10 do 20% prodajne cene zemljišča v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti, pri čemer se v pogodbi določi možnost razveljavitve pogodbe in vračilo zemljišča ob vračilu kupnine, zmanjšane za pogodbeno kazni, če kupec v pogodbeno določenem roku ne izpelje investicije. Kupec se v kupoprodajni pogodbi zaveže tudi, da zemljišča ne bo prodal naprej s prirastom vrednosti, niti ga ne bo vgradil v prodajno ceno stavb, ki jih bo zgradil na tem zemljišču.

(10) Pogodba, ki ne vsebuje roka za izvedbo investicije, pogodbene kazni in zaveze o preprečevanju prirasta vrednosti, je nična.

(11) V pogodbi za nakup urejenega zazidljivega zemljišča se mora kupec, ki namerava graditi stanovanjske ali poslovne stavbe z namenom nadaljnje prodaje, dogovoriti z občino ali zemljiško službo za prodajno ceno m² stavbne površine, ki mora biti nižja od tržne cene najmanj za prihranek pri strošku zemljišča.

(12) Pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo se evidentira, da je bila nepremičnina pridobljena po prodajni ceni brez prirasta vrednosti.

(13) Državni organi in notarji, vključeni v postopke prometa z nepremičninami, morajo ob pregledu kupoprodajne dokumentacije v zvezi s svojimi nalogami obvestiti občino oziroma zemljiško službo, če ugotovijo, da kupoprodajna pogodba krši določila o prirastu vrednosti.

(14) Če kupec zemljišča prekrši pogodbeno zavezo iz četrtega ali šestega odstavka tega člena, je dolžan plačati izravnalni prispevek po tem zakonu.

(15) Zemljiška služba ne sme prodati stavbnega zemljišča pravni ali fizični osebi, če ne izkaže investicijskega namena za to zemljišče, ki je skladen z občinskimi razvojnimi načrti ali se izkaže, da je njen namen zgolj preprodaja zemljišča z namenom doseganja kapitalskega dobička. Zemljiška služba tudi ne sme prodati zemljišča pravni ali fizični osebi, zoper katero je vložena pravnomočna obtožnica, ki je povezana z dejanji s področja korupcije in gospodarskega kriminala.

(16) Zemljiška služba ne sme prodati nepremičnin pravnim in fizičnim osebam, ki so predhodno kupile zemljišče po lastni ceni, povečani za kapitalski donos do 20%, in ga prodale s prirastom vrednosti.

4. poglavje: Finančna sredstva zemljiške politike

1. oddelek: Izravnalni prispevek

222. člen

(prirast vrednosti in izravnalni prispevek)

(1) Prirast vrednosti je razlika med vrednostjo zemljišča po spremembi namenske rabe v stavbno zemljišče in vrednostjo zemljišča pred spremembo namenske rabe.

(2) Izravnalni prispevek je povračilo dela prirasta vrednosti lokalni skupnosti, ki je pripravila prostorski akt oziroma njegovo spremembo, zaradi katere je zemljišče postalo stavbno in ki se ga odmeri ob prometu s tem zemljiščem kot nepozidanim stavbnim zemljiščem.

223. člen

(pripadnost izravnalnega prispevka)

(1) Izravnalni prispevek pripada proračunu občine, v kateri se zemljišče nahaja.

(2) Izravnalni prispevek, ki izhaja iz prometa z zemljišči zemljiške službe, občina nakaže zemljiški službi.

(3) Prihodki iz naslova izravnalnega prispevka so namenski vir občine ali zemljiške službe za financiranje nalog urejanja prostora.

224. člen
(predmet izravnalnega prispevka)

- (1) Izravnalni prispevek se obračuna za nepozidano stavbno zemljišče.
- (2) Status nepozidanega stavbnega zemljišča in čas spremembe namenske rabe prostora v območje stavbnih zemljišč se ugotovita iz uradnih evidenc z odločbo, s katero se odmeri izravnalni prispevek.
- (3) Pri ugotavljanju obveznosti plačila izravnalnega prispevka se upoštevajo prodaje oziroma lastništvo zemljišč od dneva uveljavitve tega zakona dalje, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do spremembe namenske rabe prostora.

225. člen
(zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka)

- (1) Zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka je prodajalec zemljišča.
- (2) Občina in zemljiška služba nista zavezanec za plačilo izravnalnega prispevka.

226. člen
(osnova za odmero izravnalnega prispevka)

(1) Osnova za odmero izravnalnega prispevka se določi kot razlika med vrednostjo stavbnega zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala. Med stroške odsvojitve šteje tudi komunalni prispevek in davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, odmerjen na podlagi zakona, ki ureja uravnoteženje javnih financ, ki je bil plačan za zemljišče, ki je predmet odmere izravnalnega prispevka.

(2) Če je bilo zemljišče pridobljeno pred pričetkom veljave tega zakona, se kot vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot je bila zanj določena na dan uveljavitve tega zakona s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin. Ne glede na prejšnji stavek lahko zavezanec dokazuje vrednost zemljišča ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča ali z ustrezno ceno.

227. člen
(stopnja izravnalnega prispevka)

Stopnja izravnalnega prispevka znaša:

- 10%, če je bila sprememba namenske rabe v območje stavbnih zemljišč izvedena pred uveljavitvijo tega zakona;
- 11% do 25% za obdobje 15 let od datuma spremembe namenske rabe v območje stavbnih zemljišč, izvedene po uveljavitvi tega zakona, do datuma prodaje zemljišča, pri čemer se stopnja izravnalnega prispevka v obdobju 15 let povečuje za 1% letno;
- 25%, če je od datuma spremembe namenske rabe v območje stavbnih zemljišč, izvedene po uveljavitvi tega zakona, do datuma prodaje zemljišča minilo več kot 15 let.

228. člen
(odmera izravnalnega prispevka)

- (1) Izravnalni prispevek ob prodaji odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine.
- (2) Napoved za odmero izravnalnega prispevka mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku obveznosti plačila

izravnalnega prispevka. Obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji. Obrazcu mora priložiti dokazilo občine o spremembi namenske rabe, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namenske rabe.

(3) Glede vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso določene z določbami tega zakona o izravnalnem prispevku, se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek oziroma davčno službo.

229. člen **(oprostitve plačila izravnalnega prispevka)**

(1) Izravnalni prispevek se ne plača ob prodaji zemljišča:

- občini ali zemljiški službi;
- državi;
- drugi osebi, če gre za prodajo nepremičnin, potrebnih za izvedbo prostorskih ureditev, za katere je izkazan razlastitveni namen po tem ali drugem zakonu.

(2) Izravnalni prispevek se ne plača med komasacijskimi udeleženci za zemljišča v postopku pogodbene ali upravne komasacije stavbnih zemljišč.

230. člen **(izravnalni prispevek pri prometu z zemljišči, pridobljena pri zemljiški službi)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prometa s stavbnim zemljiščem v primeru, ko zavezanec kupi stavbno zemljišče od zemljiške službe in ga proda s prirastom vrednosti, ki je višji od 5% letno glede na nakupno ceno stavbnega zemljišča.

(2) Zemljiška služba odmeri izravnalni prispevek iz prejšnjega odstavka v višini presežka prirasta vrednosti nad 5% letno.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbna zemljišča še 10 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek, določen po tem členu, pripada zemljiški službi.

231. člen **(izravnalni prispevek pri prometu s posameznimi deli stavbe, zgrajene na zemljišču, pridobljenem pri zemljiški službi)**

(1) Zemljiška služba na obvestilo državnega organa ali notarja odmeri zavezancu izravnalni prispevek iz naslova prodaje posameznega dela stavbe, če se ob prodaji stavbe ali njenega dela ni držal pogodbene obveznosti glede prodajne cene m² stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi.

(2) Izravnalni prispevek iz naslova prodaje posameznega dela stavbe predstavlja 100% vrednosti, ki se določi kot razlika med prodajno ceno m² stavbe ali njenega dela in ceno m² stavbe ali njenega dela, določene v kupoprodajni pogodbi z zemljiško službo.

(3) Način odmere izravnalnega prispevka iz tega člena se uporablja za stavbe ali dele stavbe še 20 let od datuma nakupa stavbnega zemljišča od zemljiške službe.

(4) Izravnalni prispevek, določen po tem členu, pripada zemljiški službi.

2. oddelek: Komunalni prispevek

232. člen **(komunalni prispevek)**

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.

(2) Komunalni prispevek se deli na komunalni prispevek za opremljanje zemljišča in komunalni prispevek za priključitev objekta.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. V primeru, da se stavbno zemljišče oziroma objekt nahaja izven obračunskega območja, vendar se priključuje na obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek odmeri skladno s podlagami, ki veljajo v obračunskem območju, iz katerega se zemljišče oziroma objekt oskrbi s komunalno opremo.

(4) S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na zgrajeno komunalno opremo.

(5) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

233. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost gradbene parcele s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti zemljišča s komunalno opremo.

(2) Minister podrobneje predpiše merila iz prejšnjega odstavka.

(3) Občina lahko skladno s prejšnjima odstavkoma predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

234. člen

(uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka)

(1) Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme programa opremljanja, skladnega z OPN, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka na območju celotne občine, do sprejema takšnega programa opremljanja odmerja komunalni prispevek na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.

(2) Podlage iz prejšnjega odstavka se določijo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

235. člen

(zavezanec za komunalni prispevek)

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

236. člen

(odmerna odločba zaradi gradnje)

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, ko od zavezanca prejme vlogo, ali po uradni dolžnosti, ko ugotovi, da je bila dokončana gradnja objekta.

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

ALTERNATIVA ČLENA IN UREDITVE:

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje, ga občina odmeri z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi občina obvesti tudi Upravno enoto.

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

237. člen **(odmerna odločba zaradi izboljšanja opremljenosti)**

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odmerno odločbo po uradni dolžnosti.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o neto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc, podatek o površini stavbnega zemljišča, pa iz evidence stavbnih zemljišč. V primeru, da podatek o površini stavbnega zemljišča ni razviden iz evidence stavbnih zemljišč, se ta določi kot stavbišče x 2,5.

(3) Odmerno odločbo iz prejšnjega odstavka lahko izda pristojni organ občinske uprave najkasneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

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

238. člen **(akontacija komunalnega prispevka)**

(1) Občina po uradni dolžnosti odmeri lastniku urejenega zazidljivega zemljišča akontacijo komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

(3) Pri odmeri komunalnega prispevka za potrebe gradnje se akontacija komunalnega prispevka upošteva v delu komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča, ki odpade na gradbeno parcelo.

(4) Natančnejša merila za odmero akontacije komunalnega prispevka določi Minister.

239. člen **(pogodba o priključitvi)**

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

240. člen **(vračilo komunalnega prispevka)**

(1) Če investitor plača komunalni prispevek zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila tistega dela plačanega komunalnega prispevka ki je bil odmerjen na podlagi neto tlorisne površine objekta. Del komunalnega prispevka, ki je bil odmerjen na podlagi površine gradbene parcele se obravnava kot akontacija komunalnega prispevka in se investitorju ne povrne.

(2) Določila prejšnjega odstavka veljajo samo za investitorja, ki je neposredno plačal komunalni prispevek. Pravni nasledniki niso upravičeni do vračila plačanega komunalnega prispevka.

(3) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka v roku dveh let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

(4) Po preteku roka iz prejšnjega odstavka investitor ni upravičen do vračila komunalnega prispevka, vendar pa se tako zanj kot njegove pravne naslednike znesek plačanega komunalnega prispevka upošteva pri novi investiciji in odmeri komunalnega prispevka, vendar zgolj v obdobju

naslednjih 15 let od prvotnega plačila. Po tem roku je plačani komunalni prispevek v tistem delu, ki je bil odmerjen na podlagi neto tlorisne površine objekta, last občine.

241. člen
(zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.
- (3) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.
- (4) Komunalni prispevek se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta.

242. člen
(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

- (1) Občina lahko predpiše, delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-naziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.
- (2) Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.
- (3) Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50% v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta ali v primeru rušitve in gradnje novega objekta.
- (4) V primeru oprostitve iz tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna

243. člen
(namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom)

- (1) Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.
- (2) Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

5. poglavje: Prenova in urejenost prostora

1. oddelek: Ukrepi pri prenovi

244. člen
(obveznosti na območju prenove)

- (1) Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje.
- (2) Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo.
- (3) Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina v času trajanja prenove začasno omeji pravico uporabe nepremičnine, če je to potrebno zaradi nemotene tehnične izvedbe prenovitvenih del oziroma zaradi varnosti uporabnikov nepremičnin.

(4) S pogodbo med občino in lastnikom nepremičnine iz prejšnjega odstavka se določijo:

- višina in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovi nepremičnine,
- možnosti odkupa, solastništva ali drugih stvarnih in obligacijskih razmerij na nepremičnini, kadar njen lastnik ni sposoben financirati prenove,
- odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine in
- druge medsebojne obveznosti, ki izhajajo iz prenove.

(5) Če je lastniku nepremičnine iz tretjega odstavka tega člena osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti škodo, ki nastane z omejitvijo uporabe nepremičnine, ali zagotoviti enakovredne nadomestne prostore za nemoteno opravljanje dejavnosti.

(6) Če lastnik nepremičnine iz tretjega odstavka tega člena to koristi za bivanje in je zaradi prenove bivanje onemogočeno, mora občina njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine se v tem primeru ne prizna.

(7) Občina po sprejemu OPPN za potrebe izvedbe posegov v prostor v okviru projekta prenove zagotovi transparentno in sprotno obveščanje, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci vključenimi v prenovi ter s širšo javnostjo. Občina za ta namen vzpostavi spletno stran, v kateri so na pregleden način vključeni vsi podatki, vključno s finančnimi elementi projekta prenove. Občina zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva večje število ljudi.

245. člen **(nove dejavnosti na območju prenove)**

Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenovi omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

2. oddelek: Odreditev vzdrževanja

246. člen **(namen odreditve vzdrževanja)**

Občina lahko za namen ohranjanja in izboljšanja podobe naselja in krajine ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega načrta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi izvedbo vzdrževanja.

247. člen **(razlogi za odreditev vzdrževalnih del)**

Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: nepremičninah), takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih kvarno vplivajo na podobo naselja in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev, lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

248. člen **(merila za ugotovitev kvarnega vpliva)**

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnin in njihove lokacije ali namena.

(2) Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnin so zlasti:

- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
- poškodovana streha ali napušč,

- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napuščja,
- poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,
- poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva),
- neizvedena ozelenitev objekta,
- zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin,
- neurejena okolica objekta, zlasti neurejeni pomožni objekti, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih,
- neurejena opuščenca oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče in
- poškodovana urbana oprema (npr. klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.)

(3) Merila za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine so merila iz drugega odstavka 119. člena tega zakona.

249. člen **(odreditev vzdrževalnih del)**

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika ali upravljavca nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine.

(2) Pred izdajo odločbe iz prejšnjega odstavka občina preveri, ali so izpolnjeni pogoji za njeno izdajo ter prizadetim svetuje, kako se naj bi ukrepe, kot naj bi bili odrejeni, izvajalo in kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takšnih del zavezanec ne bi mogel iz gospodarskih in drugih razlogov izvesti sam in o nameravani izdaji seznaniti lastnika nepremičnine. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine.

(3) Vzdrževalna dela je možno odrediti, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in vsaj eno merilo po tretjem odstavku prejšnjega člena. Če ima občina sprejet odlok o urejanju podobe naselja in krajine po tem zakonu in se nepremičnina nahaja v območju veljavnosti takega odloka, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila po tretjem odstavku prejšnjega člena izpolnjen.

(4) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

(5) Če se med izvedbo postopka odreditve vzdrževalnih del ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se jo v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, šteje za nelegalno ali neskladno gradnjo in je bil zoper njenega lastnika v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, že izrečen ustrezen inšpekcijski ukrep, občina odstopiti od nameravane odreditve, in sicer vse dotlej, dokler se takšen inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi.

(6) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi upravna izvršba za nedenarno obveznost v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.

6. poglavje: Grajeno javno dobro

250. člen **(grajeno javno dobro)**

(1) Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti oziroma deli objekta, ki jih v skladu z njihovim namenom lahko pod enakimi pogoji uporablja vsak in so pridobili status grajenega javnega dobra v skladu s tem zakonom.

(2) Grajeno javno dobro državnega pomena je omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, če drug zakon ne določa drugače.

(3) Grajeno javno dobro lokalnega pomena je omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in druge grajene javne površine v splošni rabi

(4) Grajeno javno dobro mora njegov lastnik oziroma upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom. Država ali občina lahko z lastnikom grajenega javnega dobra sklene dogovor glede vzdrževanja takega stanja, zlasti z vidika izvajanja lokalnih gospodarskih javnih služb.

251. člen **(postopek za pridobitev statusa)**

(1) Status grajenega javnega dobra državnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade RS po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega področje sodi takšen objekt. Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi odloka občinskega sveta po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.

(2) Vlada RS oziroma pristojni občinski organ izda sklep oziroma sprejme odlok iz prejšnjega odstavka na zahtevo, ki jo lahko vloži pristojni resorni minister oziroma župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelanim v skladu z geodetskimi predpisi.

(3) Če tako določajo področni predpisi, je pogoj za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lastninska pravica države ali občine na zemljišču, objektu oziroma delu objekta, ki pridobi status javnega dobra, sicer je odločba iz prvega odstavka tega člena nična.

(4) Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena.

(5) Pristojno resorno ministrstvo oziroma pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobrem.

252. člen **(prenehanje statusa)**

(1) Grajenemu javnemu dobrem se status lahko odvzame z smiselno po postopku iz prejšnjega člena.

(2) Status grajenega javnega dobra preneha, če je zemljišče, objekt oziroma njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba.

(3) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem lahko odvzame.

VII. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM, SPREMLJANJE STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA IN INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

1. poglavje: Prostorski informacijski sistem

253. člen **(prostorski informacijski sistem)**

(1) Za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem.

(2) Prostorski informacijski sistem vsebuje:

- podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov,
- podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov,

- podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč,
- podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč,
- podatke o pravnih režimih, ki se vodijo v zbirki pravnih režimov,
- druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike.

(3) Prostorski informacijski sistem vsebuje tudi informacijsko podprte sisteme za vodenje, vzdrževanje, povezovanje in dostop do podatkov iz prejšnjega odstavka.

(4) Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so povezljivi s podatki o nepremičninah.

(5) Za potrebe dostopa do storitev prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi enotna vstopna točka.

(6) Za potrebe vpogleda in dostopa do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi storitev prikaz stanja prostora.

(7) Vlada podrobneje predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, pravila vodenja podatkov in storitev ter medopravilnost podatkov in storitev.

254. člen

(obveznosti udeležencev pri urejanju prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema)

(1) Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora, inšpekcijske službe in drugi udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov so dolžni zagotavljati medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za potrebe vodenja postopkov po tem zakonu in po zakonu, ki ureja graditev objektov in poslovati skladno s predpisom iz sedmega odstavka prejšnjega člena ter ministrstvu zagotavljati dostop do podatkov.

(2) Za potrebe vodenja prostorskega informacijskega sistema in zagotavljanja medopravilnosti lahko ministrstvo s posameznimi udeleženci sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti) med udeleženci, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

(3) Udeleženci pri urejanju prostora so dolžni uporabljati storitve prostorskega informacijskega sistema v delih, kjer te podpirajo postopke po tem zakonu in po zakonu, ki ureja graditev objektov.

255. člen

(zbirka prostorskih aktov)

(1) V zbirki prostorskih in aktov se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih aktov.

(2) Zbirko prostorskih aktov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z udeleženci pri urejanju prostora v okviru pristojnosti, ki jih imajo s tem zakonom.

(3) Zbirka prostorskih aktov je povezljiva z zemljiškim katastrom.

(4) Udeleženci pri urejanju prostora so v okviru pristojnosti, ki jih imajo s tem zakonom, dolžni redno in brezplačno posredovati podatke ter zagotavljati popolno in ažurno stanje v zbirki prostorskih aktov.

(5) Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno.

256. člen

(zbirka podatkov o graditvi objektov)

(1) V zbirki podatkov o graditvi objektov se vodijo in vzdržujejo podatki o upravnih aktih na področju graditve objektov in druge podatke o graditvi objektov. Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov so:

- podatki o investitorju, izdelovalcu projektne dokumentacije, nadzornemu inženirju, izvajalcu, vodji del, mnenjedajalcu (naziv ali ime in priimek, naslov, EMŠO, matična številka, davčna številka),
- podatki o organu, ki je upravni akt izdal,

- podatki o nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša (številka parcele, številka stavbe šifra katastrske občine),
- drugi podatki o upravnem aktu (identifikacijska številka upravnega akta, vrsta upravnega akta, datum izdaje, dokončnost in pravnomočnosti upravnega akta, zaznamba morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta),
- podatki o gradbeni parceli,
- drugi podatki o graditvi objektov (podatki o projektni dokumentaciji, podatki o zakoličbi objekta, podatki iz gradbenega dnevnika, podatki o začetku gradnje in prijavi dokončanja gradnje ter drugi podatki in dokumentacija v postopku graditve objektov).

(2) Zbirka podatkov o graditvi objektov je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

(3) Zbirko podatkov o graditvi objektov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravnimi organi in drugimi osebami, ki so pristojne za izdajo upravnih aktov, skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov.

(4) Za vodenje upravnih postopkov na področju graditve, ki jih določa zakon, ki ureja graditev objektov, ter za vodenje in upravljanje zbirke podatkov lahko ministrstvo pridobiva, uporablja in obdeluje podatke, vključno z osebnimi podatki, iz naslednjih zbirk podatkov:

- registra prostorskih enot;
- poslovnega registra Slovenije;
- centralnega registra prebivalstva (EMŠO ali davčno številko, spol, datum rojstva, datum smrti, priimek, ime, stalno prebivališče v Sloveniji, začasno prebivališče v Sloveniji, prebivališče v tujini, naslov za vročanje, državljanstvo, oče, mati, zakonec, generalni status, status prebivališča, indikator začasnega bivanja v tujini in stari EMŠO v primeru zamenjave). Za povezovanje evidence se uporablja EMŠO ali davčna številka ali ime in priimek ali stalni ali začasni naslov ali sorodstvene vezi (EMŠO očeta, matere, zakonca);
- zemljiškega katastra (podatki o parceli, ki se vodijo v zemljiškem katastru v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vključno z osebnimi podatki o lastniku in upravljavcu in sicer EMŠO ali MŠ, ime in priimek oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oz. sedež podjetja); povezovalni znak je identifikacijska oznaka parcele;
- katastra stavb (podatki o stavbi in o delih stavb, ki se vodijo v katastru stavb v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, vključno z osebnimi podatki o lastniku in upravljavcu in sicer EMŠO ali MŠ, ime in priimek oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oz. sedež podjetja); povezovalni znak je identifikacijska oznaka stavbe ali identifikacijska oznaka parcele;
- zemljiške knjige (firma ali ime in priimek ter sedež ali naslov lastnika in upravljavca s hišno številko, lastninska in zakupna pravica na posameznih parcelah);
- zbirk podatkov o inšpekcijskih postopkih, na področju graditve.

(5) Ministrstvo dostopa do pisnih in grafičnih podatkov iz zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka neposredno z računalniško povezavo, če tehnične možnosti to omogočajo.

(6) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno.

257. člen

(evidenca stavbnih zemljišč)

(1) Občina za namen prostorskega načrtovanja, ugotavljanja dejanskega stanja v prostoru in izvajanja zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo pristojno za prostor zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, to je poseljenih zemljiščih in nepozidanih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč predstavljajo temeljne podatke za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskega prostorskega akta;
- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje urbane ekonomike;
- izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za

namen bivanja in dela, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;

- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru.

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo podatki o:

- območju zemljišča,
- lastnostih zemljišča,
- povezavi z nepremičninami,
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

(4) Podatke o gradbenih parcelah stavb v evidenci stavbnih zemljišč vzdržuje ministrstvo. Podatke o gradbenih parcelah drugih objektov in podatke o razvojnih stopnjah nezazidanih stavbnih zemljiščih vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejema posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve objektov ali javnih financ. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najkasneje v treh mesecih od njenega nastanka. Ministrstvo za potrebe vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov o pozidanih zemljiščih iz monitoringa.

258. člen

(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)

(1) Za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja v prostoru se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč.

(2) Evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč vodi ministrstvo.

(3) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo podatki o pozidanih zemljiščih, ki so evidentirana v evidenci stavbnih zemljišč, brez podatkov o gradbenih parcelah javnih cest in javne železniške infrastrukture.

(4) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo naslednji podatki o poseljenih zemljiščih:

- območje zemljišča,
- vrsta dejanske rabe,
- delež dejanske rabe na zemljišču,
- drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

259. člen

(zbirka podatkov o pravnih režimih)

(1) V zbirki podatkov o pravnih režimih se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnih režimih.

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru, ki se nanašajo zlasti na zavarovana in varovana območja po predpisih o ohranjanju narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, upravljanju voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Zbirko podatkov o pravnih režimih vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov.

(4) Zbirka podatkov o pravnih režimih je povezljiva z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture.

(5) Upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov so dolžni zagotavljati popolnost in ažurnost zbirk podatkov, ki so v njihovi pristojnosti ter omogočati ministrstvu uporabo in dostop do podatkov.

(6) Upravljavci zbirk podatkov posameznih pravnih režimov oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov so dolžni posredovati podatke tako, da jih upravljavec prostorskega informacijskega sistema prejme ali lahko uporabi najkasneje na dan javne objave predpisa, s katerim je bil pravni režim vzpostavljen.

(7) Za potrebe vodenja zbirke in zagotavljanja medopravilnosti lahko ministrstvo s posameznimi upravljavci zbirk podatkov o pravnih režimih oziroma organi, ki so pristojni za vzpostavitev takih pravnih režimov sklene dogovore, s katerimi se podrobneje opredeli razmerja (pravice in dolžnosti) med udeleženci, pravila za izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev in drugo.

260. člen **(monitoring posegov v prostor)**

(1) Za nadzor nad posegi v prostor in evidentiranje sprememb zagotavlja ministrstvo redno izvajanje monitoringa posegov v prostoru.

(2) Monitoring posegov v prostoru se izvaja z metodami daljinskega zaznavanja, terensko identifikacijo neskladja in drugimi ustreznimi metodami.

(3) Identificirana neskladja pozidanih zemljišč s stanjem v evidenci stavbnih zemljišč in zemljiškem katastru se evidentirajo kot neskladja pozidanih zemljišč.

(4) Neskladja pozidanih zemljišč lahko identificira tudi drug organ ali posameznik in jih posreduje ministrstvu, ki jih preveri in obdela ter vpiše v evidenco stavbnih zemljišč.

261. člen **(prikaz stanja prostora)**

(1) Prikaz stanja prostora je storitev, ki omogoča vpogled zlasti v podatke:

- pravnega stanja v prostoru na podlagi prostorskih aktov iz zbirke prostorskih planov in aktov, vključno z namensko rabo prostora in enotami urejanja prostora v kolikor so te določene,
- iz zbirke podatkov o graditvi objektov,
- o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč,
- pozidanih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč iz evidenc dejanskih rab prostora,
- iz zbirke podatkov o pravnih režimih in
- o nepremičninah ter topografskih in kartografskih podatkov.

(2) Prikaz stanja prostora omogoča tudi prenos podatkov, in sicer vsaj za podatke:

- pravnega stanja v prostoru na podlagi prostorskih aktov iz zbirke prostorskih planov in aktov, vključno z namensko rabo prostora in enotami urejanja prostora v kolikor so te določene,
- iz zbirke podatkov o graditvi objektov,
- o stavbnih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč,
- iz evidence dejanske rabe poseljenih zemljišč.

(3) Vpogled v podatke se vzpostavi v obliki spletnega grafičnega pregledovalnika.

(4) Podatki iz prikaza stanja prostora so obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov.

2. poglavje: Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja

262. člen **(sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja)**

Za potrebe ugotavljanja stanja in trendov prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja ter pripravo poročila o stanju na področju prostorskega razvoja.

263. člen **(poročilo o stanju prostorskega razvoja)**

(1) Vlada Državnemu zboru RS vsake štiri leta predstavi poročilo o stanju prostorskega razvoja, ki ga pripravi Ministrstvo za prostor, potrdi pa Komisija za prostorski razvoj. Poročilo vsebuje analizo stanja in trendov prostorskega razvoja, analizo izvajanja strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za spremembe in dopolnitve Strategije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Ministrstvo za prostor po lastni oceni pripravlja tudi problemska ali tematska poročila.

(3) Lokalne skupnosti vsake štiri leta pripravijo poročilo o stanju prostorskega razvoja na njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in trendov prostorskega razvoja občine, analizo izvajanje občinskih prostorskih aktov ter predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov v obsegu in ga objavijo na krajevno običajen način. Poročilo pripravijo občine, ki imajo sprejet in veljaven občinski prostorski plan, pri ostalih občinah pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana.

(4) Pripravljenec regionalnega prostorskega plana vsaka štiri leta po sprejemu regionalnega prostorskega plana pripravi poročilo o prostorskem razvoju za območje regionalnega prostorskega plana. Poročilo služi tudi kot osnova za načrtovanje kohezijske politike in je navezano na analizo stanja po predpisih o skladnem regionalnem razvoju. Vsebina poročila se lahko podrobneje določi v posameznem regionalnem prostorskem planu.

3. poglavje: Informacije s področja urejanja prostora

264. člen (lokacijska informacija)

(1) Lokacijska informacija je podatek o veljavnih režimih urejanja prostora, ki veljajo na določenem zemljišču.

(2) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

(3) V zahtevi je potrebno navesti zemljiške parcele, za katera se zahteva izdajo lokacijske informacije, in namen, zaradi katerega se ta potrebuje.

(4) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, prostorske izvedbene pogoje, podatke o varovanjih in omejitvah po sorodnih predpisih ter podatke o prostorskih ukrepih. Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopijo grafičnega dela prostorskega akta.

(5) Če se za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti. Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

(6) Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

(7) Minister podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

(8) Z dnem uveljavitve tega zakona ne glede na določbe drugih predpisov predložitev lokacijske informacije ni več obvezna v nobenem postopku.

265. člen (potrdilo o namenski rabi zemljišča)

(1) Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa OPN, ter podatek o prostorskih ukrepih. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se lahko priloži tudi kopijo grafičnega dela OPN.

(2) Če se za zemljišče, na katero se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe prostorskega akta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti. Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

(3) Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

VIII. del: NADZOR

266. člen (nadzorstvo)

(1) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na ravnanja izdelovalcev in odgovornih vodij, opravljajo gradbeni inšpektorji, ki izpolnjujejo pogoje za prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo pooblaščen arhitekta in inženirje.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na napoved odmere izravnalnega prispevka, opravljajo davčni inšpektorji.

(3) Nadzorstvo nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij opravlja občinska inšpekcija. Ukrepe in prekrške za kršitve odloka o urejanju podobe naselij in krajine določi občina z odlokom.

IX. KAZENSKE DOLOČBE

267. člen (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)

(1) Z globo od 3.000 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 44. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če nastopa kot odgovorni vodja, pa ne izpolnjuje predpisanih pogojev iz tretjega odstavka 44. člena tega zakona.

268. člen (prekrški občinskega urbanista)

Z globo od 1.000 do 5.000 eurov se za prekršek kaznuje občinski urbanist, če v občini, kjer dela, nastopa kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov ali če izdeluje projektno dokumentacijo, na podlagi katere se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradi objekt v nasprotju s petim odstavkom 45. člena tega zakona.

269. člen (prekrški iz naslova izravnalnega prispevka)

(1) Z globo od 2.000 do 75.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne predloži napovedi za odmero izravnalnega prispevka v skladu z drugim odstavkom 228. člena tega zakona.

(2) Z globo od 400 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 200 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če ne predloži napovedi za odmero izravnalnega prispevka v skladu z drugim odstavkom 228. člena tega zakona.

270. člen (višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

X.del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

1. poglavje: Veljavnost in spreminjanje obstoječih prostorskih aktov

271. člen

(veljavnost in spremembe državnih prostorskih aktov)

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04). Spreminja se lahko po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo in sprejem Strategije.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; v nadaljnjem besedilu: Uredba o PRS), njeno spreminjanje pa ni dopustno. Posamezni deli Uredbe o prostorskem redu Slovenije se nadomeščajo s pravili državnega prostorskega reda po tem zakonu. Uredba, s katero se v skladu s tem zakonom sprejme pravila državnega prostorskega reda, izrecno določi, katere določbe Uredbe o PRS razveljavlja.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi:

- prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi 41. člena in 45.a do 45.j člena ZUN;
- državni lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZPNačrt;
- državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUPUDPP;
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZDVGOMP);
- lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZUOPZP);
- ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo).

(4) Prostorski akti iz prejšnjega odstavka se štejejo za DPN, spreminjajo pa se po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo le-tega.

272. člen

(veljavnost in spremembe občinskih in medobčinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZPNačrt)

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski strateški prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak. Šteje se za občinski prostorski plan po tem zakonu in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak, pri čemer:

- se njegov strateški del šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo in sprejem le-tega;
- se njegov izvedbeni del šteje za OPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi občinski podrobni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt, ali ki se na podlagi ZPNačrt šteje kot tak. Šteje se za OPPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo le-tega.

(4) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi regionalni prostorski načrt, sprejet na podlagi ZPNačrt. Znotraj ureditvenega območja se na območju vsake udeleženih občin šteje za OPN in se spreminja po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

273. člen

(veljavnost in spremembe občinskih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi drugih predpisov)

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorski sestavinami občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Njihovo spreminjanje ni dopustno, veljati pa prenehajo z uveljavitvijo OPN po tem zakonu, najkasneje pa s 31. decembrom 2021.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji iz 25. člena ZUN. Spreminjajo se po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, veljati pa prenehajo veljati z dnem uveljavitve OPN po tem zakonu, najkasneje pa s 31. decembrom 2021. S tem datumom se tudi ustavijo nedokončani postopki sprememb teh aktov.

(3) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUNDPP, občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter zazidalni načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78), spreminjajo pa se po postopku, kot je s tem zakonom določen za OPPN.

(4) Ob sprejemu OPN občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka oziroma njihove posamezne sestavine so bodisi v neskladju z OPN, bodisi so že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu z navedenim odlokom razveljavi. Če občina ugotovi skladnost teh aktov, se štejejo za OPPN in se spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom določen za pripravo le-tega.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

274. člen

(veljavnost in spremembe prostorskih ukrepov)

(1) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi uredbe in odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, sprejeti na podlagi ZUreP-1 in ZUPUDPP, ki z dnem uveljavitve tega zakona še niso izpolnili pogojev za prenehanje njihove veljavnosti.

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi odloki o zakoniti predkupni pravici občine po ZUreP-1, spreminjajo pa se po postopku, kot je za odlok o določitvi območja predkupne pravice občine določen s tem zakonom.

2. poglavje: Nadaljevanje in dokončanje postopkov prostorskih aktov v pripravi

275. člen

(dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začetih ali vodenih na podlagi ZUPUDPP)

(1) Če je ob uveljavitvi tega zakona postopek priprave državnega prostorskega načrta v skladu z ZUPUDPP v fazi načrtovanja in študije variant, se postopek priprave nadaljuje:

- po določbah od 83. člena tega zakona dalje, če gre za prostorske ureditve državnega pomena, za katere se v skladu s tem zakonom pripravi DPN, ali
- po določbah od 86. člena tega zakona dalje, če gre za prostorske ureditve državnega pomena, za katere se v skladu s tem zakonom izbere najustreznejša varianta, pripravi DPPN in izda celovito dovoljenje.

(2) Če je ob uveljavitvi tega zakona postopek priprave državnega prostorskega načrta v skladu z ZUPUDPP v kasnejši fazi priprave, se postopek priprave nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po določbah 83. člena tega zakona nadaljuje tudi priprava državnega prostorskega načrta, katerega postopek priprave je ob uveljavitvi tega zakona v kasnejši fazi, če tako predlaga pobudnik.

276. člen
(nadaljevanje postopkov iz 42. in 43. člena ZUPUDPP)

(1) Če je ob uveljavitvi tega zakona v teku postopek sodelovanja države in občin pri načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena v skladu z 42. členom ZUPUDPP, se postopek nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

(2) Če je ob uveljavitvi tega zakona v teku postopek načrtovanja prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta v skladu s 43. členom ZUPUDPP, se postopek nadaljuje in zaključi po določbah ZUPUDPP.

277. člen
(nadaljevanje postopkov priprave lokacijskih načrtov, začeti na podlagi ZUOPZP)

Postopka priprave lokacijskih načrtov, začeta po ZUOPZP na podlagi Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Macesnik v Občini Solčava (Uradni list RS, št. 92/03 in 85/07) in Odloka o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Slano Blato v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 23/04), se nadaljujeta po določbah 88. člena tega zakona, pri čemer pripravljavec pred pripravo osnutka DPN oceni, ali je treba pridobiti konkretne smernice nosilcev urejanja prostora iz šestega in sedmega odstavka 83. člena tega zakona.

278. člen
(dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, začeti ali vodenih na podlagi ZPNačrt)

(1) Postopki priprave občinskega strateškega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in voden na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za občinski prostorski plan po tem zakonu.

(2) Postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in voden na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb, pri čemer:

- se strateški del občinskega prostorskega načrta šteje za občinski prostorski plan po tem zakonu,
- se izvedbeni del občinskega prostorskega načrta šteje za OPN.

(3) Postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in voden na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se štejejo za OPPN.

(4) Postopki priprave regionalnega prostorskega načrta, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in voden na podlagi določb ZPNačrt, se nadaljujejo in končajo na podlagi njegovih določb in se znotraj ureditvenega območja na območju vsake udeleženih občin štejejo za OPN.

(5) Ne glede na določbe prvega do četrtega odstavka tega člena se v postopkih priprave prostorskih aktov, začeti ali vodenih na podlagi ZPNačrt, z dnem začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj, smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo prevlado javne koristi.

3. poglavje: Sprejem regionalnih prostorskih planov

279. člen
(rok za sprejem regionalnih prostorskih planov)

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najkasneje do 1. januarja 2023.

280. člen
(uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije)

(1) Določbe petega odstavka 58. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina v območju

razvoje regije, za katero je sprejet regionalni prostorski plan ali akcijski program za izvajanje Strategije, prilagodi svoj občinski prostorski plan v roku enega leta od sprejema teh aktov, do takrat pa se vsebine iz petega odstavka 53. člena tega zakona, določene v občinskem prostorskem planu, ki so v neskladju s temi akti, ne uporabljajo. V primeru dvoma glede neskladja, o njem odloči Ministrstvo.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se občina lahko odloči, da z dnem uveljavitve regionalnega prostorskega plana razveljavi in preneha uporabljati svoj občinski prostorski plan.

281. člen (nadomestno ukrepanje države)

(1) Če regionalni prostorski plan ni sprejet do roka iz 279. člena tega zakona, ga pripravi in sprejme država kot del akcijskega programa za izvajanje Strategije.

(2) Ministrstvo predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju. Sorazmerni delež stroškov, povezanih z nadomestnim ukrepanjem države, nosijo občine.

(3) Tako sprejet akcijski program ima pravno naravo regionalnega prostorskega plana, ki ga nadomešča.

4. poglavje: Vsebinske in postopkovne uskladitve OPN z zahtevami tega zakona

282. člen (vsebinska uskladitev glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja)

(1) Ne glede na določbe tega zakona, po katerih se občinski prostorski načrti, ki so bili z dnem njegove uveljavitve že veljavni, in občinski prostorski načrti, ki so z dnem njegove uveljavitve še v pripravi, štejejo ali se bodo po sprejemu šteli kot OPN, so občine najkasneje do 1. januarja 2023 dolžne te OPN uskladiti z določbami tega zakona glede določanja ureditvenih območij naselij in določanja območij za dolgoročni razvoj naselij, če so na njihovem območju naselja, ki se jim skladno s tem zakonom določa ureditveno območje naselja in če so na njihovem območju naselja, ki se lahko širijo in imajo potrebo po tem.

(2) Za namen prejšnjega odstavka:

- lahko občine, ki z dnem uveljavitve tega zakona vodijo postopke za sprejem prvega ali spremembe veljavnega občinskega prostorskega načrta na podlagi ZPNačrt, naseljem iz prejšnjega odstavka že določijo ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij skladno z določbami tega zakona,
- morajo občine prvokrat, ki začnejo postopke za spremembe OPN, ki se po določbah tega zakona štejejo kot taki, v teh postopkih določiti tudi ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij, razen če gre za postopke revizije OPN.

283. člen (vsebinska uskladitev glede namenske rabe posamične poselitve)

Določba četrtega odstavka 33. člena tega zakona se za posamezen OPN izvede ob prvih njegovih spremembah po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč. V času od vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč do uveljavitve OPN ali njegovih sprememb, s katerimi se izvede prilagoditev prikazovanja namenske rabe posamične poselitve, se namenska raba v OPN šteje kot informativna.

284. člen (vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije)

Določbe drugega odstavka 106. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem uveljavitve občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina v območju razvoje regije, za katero je sprejet regionalni prostorski plan ali akcijski program za izvajanje Strategije, ali občina, ki je sprejela občinski prostorski plan, prilagodi svoj OPN v

roku enega leta od sprejema občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana, ali akcijskega programa za izvajanje Strategije, do takrat pa se prostorske ureditve lokalnega pomena, načrtovane v OPN, ki so v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije ali občinskim prostorskim planom, ne uporabljajo. V primeru dvoma glede neskladja, o njem odloči Ministrstvo.

5. poglavje: Delovanje Komisije za prostorski razvoj

285. člen

(začetek delovanja komisije za prostorski razvoj)

(1) Komisija za prostorski razvoj začne z delovanjem v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

(2) Ministrstvo pripravi poslovnik iz osmega odstavka 39. člena tega zakona v roku dveh mesecev po njegovi uveljavitvi, tako da ga lahko Komisija za prostorski razvoj obravnava na svoji prvi seji.

6. poglavje: Zemljiške službe

286. člen

(ustanovitev zemljiških služb)

(1) Občina ustanovi zemljiško službo po določilih tega zakona v roku dveh let od njegove uveljavitve.

(2) Če občina v roku iz prejšnjega odstavka ne ustanovi zemljiške službe, postane izravnalni prispevek, ki se odmeri na območju te občine, prihodek državnega proračuna.

7. poglavje: Prostorski informacijski sistem

287. člen

(obstoječi prostorski podatki)

(1) Podatki o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje na podlagi določb 85. člena ZPNačrt postanejo del zbirke podatkov o graditvi objektov.

(2) Podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora na podlagi določb 85. člena ZPNačrt postanejo del zbirke prostorskih aktov.

(3) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov in zbirki prostorskih aktov po tem zakonu, se začnejo voditi po vzpostavitvi storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov in graditvi objektov.

288. člen

(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)

Ministrstvo vzpostavi evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč iz 258. člena tega zakona do 1. januarja 2021.

289. člen

(enotna vstopna točka)

Ministrstvo vzpostavi enotno vstopno točko do 1. januarja 2021. Do vzpostavitve enotne vstopne točke ministrstvo za objavljane gradiv v postopkih priprave prostorskih aktov po tem zakonu zagotavlja spletno mesto prostorskega informacijskega sistema, ki ga vzpostavi v roku 6 mesecev po začetku veljavnosti tega zakona.

290. člen
(prikaz stanja za območje celotne države)

- (1) Ministrstvo vzpostavi prikaz stanja prostora iz 261. člena tega zakona do 1. januarja 2021.
- (2) Do vzpostavitve prikaza stanja prostora iz 261. člena tega zakona se podatki iz prikaza stanja prostora pridobivajo pri posameznih upravljavcih zbirk podatkov.

291. člen
(storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov)

- (1) Storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov se vzpostavijo do 1. januarja 2021.
- (2) Do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov:
- se gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi pripravljavec, objavljajo na spletnih straneh pripravljavca;
 - se gradiva, za katera ta zakon določa, da jih v prostorskem informacijskem sistemu objavi Ministrstvo, objavljajo na spletnem mestu prostorskega informacijskega sistema, do njegove vzpostavitve pa na spletnih straneh Ministrstva.
- (3) Ne glede na določbe prve alineje prejšnjega odstavka:
- se osnutek in predlog OPN, vključno s predlogom OPN v kratkem postopku, od dneva uveljavitve tega zakona pa do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena, objavljata na spletnih straneh Ministrstva po tem, ko to prejme vlogo za njuno objavo in ko v roku 7 dni od tega prejema preveri, ali je gradivo v predpisani obliki, in o tem obvesti občino;
 - se osnutek okoljskega poročila v postopku priprave OPN od dneva uveljavitve tega zakona pa do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena objavlja na spletnih straneh Ministrstva, o čemer Ministrstvo obvesti občino in ministrstvo, pristojno za varstvo okolja.
- (4) Do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov se ne glede na določbe drugega odstavka 68. člena tega zakona identifikacijsko številko prostorskega akta v postopku občinskega prostorskega načrtovanja dodeli Ministrstvo ob objavi sklepa o pripravi prostorskega akta, v postopku državnega prostorskega načrtovanja pa, ko prejme pobudo.

8. poglavje: Upravni postopki

292. člen
(dokončanje upravnih postopkov)

- (1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po doslej veljavnih predpisih.
- (2) Razlastitveni postopki, ki do uveljavitve tega zakona niso pravnomočno končani, se končajo po doslej veljavnih predpisih.
- (3) Komasacijski postopki se dokončajo na podlagi doslej veljavnih predpisov.

9. poglavje: Določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam

293. člen
(določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam)

- (1) Gradbeno parcelo stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo tega zakona (v nadaljevanju: obstoječa stavba), določi upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, ob smiselni uporabi določb 181. člena tega zakona na zahtevo lastnika stavbe, države ali občine.

(2) Če je obstoječa stavba v lasti več oseb, je zahteva za določitev njene gradbene parcele posel rednega upravljanja stavbe.

(3) Gradbena parcela obstoječe stavbe obsega zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz 177. člena tega zakona, ne glede na določbe veljavnega prostorskega akta.

(4) Šteje se, da zemljišče iz prvega odstavka 177. člena tega zakona predstavlja tisto zemljišče, ki je določeno v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba zgrajena, v upravni odločbi, na podlagi katere je bilo k stavbi določeno funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela po dosedanjih predpisih, ali v odločbi o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi.

(5) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko lastnik stavbe, občina ali država zahteva, da se kot zemljišče iz prvega odstavka 177. člena tega zakona določi stavbno zemljišče, ki je bilo do uveljavitve tega zakona v naravi urejeno in dejansko uporabljano kot gradbena parcela stavbe, pri čemer na tak način določena gradbena parcela stavbe ne more presegati morebitne maksimalne površine gradbene parcele stavbe, ki je bila predpisana v prostorskem aktu, veljavnem na dan uveljavitve tega zakona.

10. poglavje: Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in gradbenih parcel za obstoječe objekte

294. člen (masovni zajem podatkov)

- (1) Ministrstvo pripravi predlog poseljenih zemljišč do 1. januarja 2021.
- (2) Predlog poseljenih zemljišč se pripravi z masovnim zajemom na podlagi podatkov:
 - dejanskega stanja v naravi z ustvarjenimi in naravnimi mejami,
 - stanja evidentiranih nepremičnin in lastništva na njih,
 - namenske rabe prostora z določili veljavnih prostorskih aktov.
- (3) Minister predpiše metodologijo za masovni zajem poseljenih zemljišč.

295. člen (obveščanje)

(1) Občina določi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določevanju predloga poseljenih zemljišč občina uporabi podatke o poseljenih zemljiščih iz masovnega zajema podatkov, podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, podatke o gradbenih parcelah javne cestne in javne železniške infrastrukture in druge podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

(2) O predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč občina z obvestilom seznani lastnike nepremičnin.

(3) Obvestilo iz prejšnjega odstavka tega člena se pošlje lastniku nepremičnine po pošti. Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v registru nepremičnin (varianta: zemljiškem katastru) kot lastnik nepremičnine, neznan, neobstoječ ali nepopoln, se obvestilo ne pošlje. Za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, se obvestilo ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljavce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov in pošljejo pripombe k predlogu elektronsko v roku za pošiljanje pripomb.

(4) Občina javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni. Rok začne teči, ko so obvestila v skladu s tem členom poslana vsem lastnikom nepremičnin.

(5) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka pošljejo pripombe k predlogu. Lastniki nepremičnin lahko pripombe pošljejo elektronsko ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za nepravilno določitev zemljišč.

(6) Občina vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga zemljišč. Občina prejete pripombe rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in upravno enoto. Občina seznani lastnike zemljišč s svojimi stališči glede pripomb.

(7) Če se lastnik nepremičnine s stališči občine do podanih pripomb ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinska uprava. Zoper odločbo ima lastnik nepremičnine v roku 15 dni od vročitve pravico vložiti pritožbo.

(8) Občina posreduje podatke o poseljenih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025.

296. člen

(evidentiranje gradbenih parcel v nepremičninskih evidencah)

(1) Upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra, na podlagi podatkov evidence stavbnih zemljišč o gradbenih parcelah in obstoječih stavb v zemljiškem katastru po uradni dolžnosti evidentira podatek, da je zemljiška parcela gradbena parcela stavbe, in, če je to potrebno za evidentiranje gradbene parcele obstoječe stavbe po prvem odstavku 179. člena tega zakona, odloči o združitvi zemljiških parcel.

(2) Če je to potrebno za evidentiranje gradbene parcele obstoječe stavbe v zemljiški knjigi po prvem in drugem odstavku 180. člena tega zakona, se spremembe v zemljiški knjigi vpišejo po uradni dolžnosti na podlagi obvestila upravnega organa, pristojnega za vodenje zemljiškega katastra.

297. člen

(obvestilo o spremembah v nepremičninskih evidencah)

(1) Upravni organ, pristojen za vodenje zemljiškega katastra, pred evidentiranjem sprememb v nepremičninskih evidencah po določbah prejšnjega člena o tem obvesti osebo, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnik stavbe.

(2) Obvestilo iz prejšnjega odstavka vsebuje sledeče podatke:

- podatki o identifikacijskih oznakah zemljišča in stavbe,
- pouk o domnevi gradbene parcele obstoječe stavbe in posledičnih spremembah evidentiranja v nepremičninskih evidencah po določbah prejšnjega člena,
- pouk o možnostih za izpodbijanje domneve gradbene parcele obstoječe stavbe.

(3) Obvestilo se posreduje po pošti na naslov stalnega bivališča oziroma poslovni naslov lastnika stavbe, ki je vpisan v zemljiški knjigi, če tam ni vpisan naslov, pa se obvestilo objavi na oglasni deski in na enotnem državnem portalu e-uprava.

(4) Če je stavba po podatkih zemljiške knjige v etažni lastnini in ima po podatkih registra nepremičnin upravnika, se ne glede na določbo prejšnjega odstavka obvestilo posreduje upravniku.

(5) Obvestilo se ne posreduje po pošti Republiki Sloveniji, občinam in upravljavcem javnega dobra, temveč se objavi na enotnem državnem portalu e-uprava.

298. člen

(domneva gradbene parcele obstoječe stavbe)

Dokler gradbena parcela obstoječe stavbe ni določena na način iz 294. člena tega zakona, se šteje, da obsega zemljišče, ki ga je določilo ministrstvo, pristojno za prostor, ob začetni vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč.

299. člen

(izpodbijanje domneve gradbene parcele obstoječe stavbe)

(1) Domneva gradbene parcele obstoječe stavbe iz prvega odstavka 297. člena tega zakona se lahko izpodbije le z odločbo o določitvi gradbene parcele stavbe iz 294. člena tega zakona.

(2) Če upravičena oseba v roku ____ od uveljavitve tega zakona zahteva določitev gradbene parcele obstoječe stavbe po 294. členu tega zakona in o tem obvesti upravni organ, pristojen za

vodenje zemljiškega katastra, se določbe 297. člena tega zakona ne uporabljajo, razen če je zahteva za določitev gradbene parcele zavržena ali je postopek ustavljen.

11. poglavje: Evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju

300. člen

(evidentiranje gradbenih parcel v prehodnem obdobju)

(1) Do vzpostavitve informacijskega sistema evidentiranja nepremičnin in graditve objektov, se evidentiranje gradbene parcele izvaja samo za parcele, ki predstavljajo celotne zemljiške parcele.

(2) Evidentiranje se izvaja v zemljiškem katastru z evidentiranjem identifikatorja gradbene parcele na zemljiški parceli.

(3) Gradbene parcele, ki ne predstavljajo celotne zemljiške parcele se do 1. januarja 2021 izdelajo v digitalni obliki in se hranijo v zbirki podatkov o graditvi. Digitalni podatki morajo biti pripravljeni na način, ki bo po 1. januarju 2021 omogočal evidentiranje gradbenih parcel v zemljiški kataster in zemljiško knjigo po uradni dolžnosti.

12. poglavje: Prenehanje veljavnosti in uporaba predpisov

301. člen

(razveljavitev in uporaba zakonov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati ZUreP-1, ZPNačrt in ZUPUDPP, še naprej pa se uporabljajo tiste določbe ZPNačrt in ZUPUDPP, potrebne za dokončanje postopkov iz 275., 276. in 278. člena tega zakona.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka še naprej velja 89. člen ZPNačrt, pri čemer se med podatke o omrežjih in objektih gospodarske infrastrukture, ki se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture, šteje tudi evidenca o planinskih poteh po predpisih, ki urejajo planinske poti.

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 133. do vključno 140. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15 in 102/15).

13. poglavje: Podzakonski predpisi

302. člen

(uporaba podzakonskih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona se kot predpis:

- četrtega odstavka 149. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- kot predpis iz sedmega odstavka 253. člena tega zakona še naprej uporablja Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10– ZUPI);
- iz drugega odstavka 33. člena tega zakona se še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07);
- iz drugega odstavka 46. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o določitvi kriterijev za izkazovanje pomembnejših dosežkov delovanja društva za podelitev statusa društva v javnem interesu na področju prometa, energije in prostora (Uradni list RS, št. 35/14 in 4/17)
- iz 69. člena tega zakona se še naprej uporabljajo Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 106/11), Pravilnik o

vsebinsi, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07);

- iz sedmega odstavka 264. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o podrobnejši obliki in načinu izdaje lokacijske informacije (Uradni list RS, št. 35/04);
- iz osmega odstavka 147. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08);
- iz drugega odstavka 233. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- iz prvega odstavka 234. člena tega zakona še naprej uporablja Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07).

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi in se še naprej uporablja:

- Pravilnik o katastru komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture (Uradni list RS, št. 55/15);
- Pravilnik o katastrih gospodarske javne infrastrukture javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 28/11);
- Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08).

(3) Vsi predpisi iz prvega in drugega odstavka tega člena se štejejo kot skladni s tem zakonom.

303. člen

(prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati:

- Uredba o merilih in pogojih za določitev prostorskih ureditev državnega pomena (Uradni list RS, št. 103/13), še naprej pa se uporablja za dokončanje postopkov iz 307. in 308. člena tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave regionalnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), še naprej pa se uporablja za dokončanje postopkov iz četrtega odstavka 310. člena tega zakona.

304. člen

(izdaja podzakonskih aktov)

V roku devetih mesecev po uveljavitvi tega zakona izda Minister predpise iz:

- drugega odstavka 46. člena tega zakona;
- devetega odstavka 116. člena tega zakona;
- šestega odstavka 125. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 144. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 157. člena tega zakona;
- osmega odstavka 218. člena tega zakona;
- četrtega odstavka 238. člena tega zakona;
- tretjega odstavka 295. člena tega zakona.

14. poglavje: Končna določba

305. člen

(začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2018.