

**Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/  
(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili in komentarjem)**

UDK: 349.414:352(497.4)

dr. Boštjan Brezovnik

**K a z a l o:**

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/ .....	2
1.1	Pravna podlaga .....	2
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-2/ .....	2
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/ .....	3
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/ .....	5
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem .....	7
2.1	Pristojnosti urejanja prostora .....	7
2.2	Načela urejanja prostora .....	8
2.3	Temeljna pravila urejanja prostora .....	8
2.3.1	Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja.....	8
2.3.2	Območje za dolgoročni razvoj naselja .....	8
2.3.2	Ohranjanje posamične poselitve .....	8
2.3.3	Nosilci urejanja prostora .....	9
2.3.4	Občinski urbanist .....	9
2.4	Prostorsko načrtovanje .....	9
2.4.1	Skupne določbe .....	9
2.4.1.1	Vrste prostorskih aktov .....	9
2.4.1.2	Prostorske ureditve .....	10
2.4.1.3	Elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja .....	10
2.4.1.4	Objava prostorskega akta .....	10
2.4.1.5	Hramba prostorskega akta .....	10
2.4.1.6	Osebni in tajni podatki .....	10
2.4.1.7	Nadomestno ukrepanje države .....	10
2.4.1.8	Sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti .....	11
2.4.2	Strokovne podlage .....	11
2.5	Prostorski strateški akti .....	12
2.5.1	Regionalni prostorski plan .....	12
2.5.2	Občinski prostorski plan .....	13
2.6	Prostorski izvedbeni akti .....	13
2.6.1	Državno prostorsko načrtovanje .....	13
2.6.1.1	Sprejetje uredbe o varovanem območju .....	14
2.7	Občinsko prostorsko načrtovanje .....	14
2.7.1	Občinski prostorski načrt .....	14
2.7.1.1	Vsebina OPN .....	14
2.7.1.2	Postopek priprave OPN .....	14
2.7.2	Občinski podrobni prostorski načrt .....	16
2.7.2.1	Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	17
2.7.3	Odlok o urejanju podobe naselij in krajine .....	17
2.7.4	Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih načrtov .....	17
2.7.5	Lokacijska preveritev .....	18
2.8	Začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja .....	20
2.9	Ukrepi zemljiške politike .....	21
2.9	Opremljanje stavbnih zemljišč .....	21
2.10	Komasacija na območju stavbnih zemljišč .....	22
2.10.1	Pogodbena komasacija .....	22
2.10.2	Upravna komasacija .....	23
2.11	Gradbena parcela stavbe .....	25
2.12	Preskrba in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih .....	26
2.12.1	Načrt preskrbe z zemljišči .....	26
2.12.2	Predkupna pravica države in občine .....	26

2.12.3	Razlastitev in omejitev lastninske pravice .....	27
2.12.3.1	Razlastitveni postopek .....	28
2.12.3.2	Omejitev lastninske pravice .....	30
2.12.4	Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe.....	30
2.13	Finančna sredstva zemljiške politike .....	31
2.13.1	Komunalni prispevek .....	31
2.13.2	Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča .....	33
2.14	Prenova in urejenost prostora.....	34
2.14.1	Ukrepi pri prenovi.....	34
2.14.1	Ukrepi pri prenovi.....	34
2.15	Raba javnih površin in grajeno javno dobro .....	35
2.15.1	Splošna in posebna raba javnih površin .....	35
2.15.2	Grajeno javno dobro .....	35
2.16	Raba javnih površin in grajeno javno dobro .....	35
2.17	Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja.....	36
2.18	Informacije s področja urejanja prostora.....	36
2.18.1	Lokacijska informacija.....	36
2.18.2	Potrdilo o namenski rabi zemljišča .....	37
2.18.3	Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele .....	37
2.19	Nadzor.....	37
	Ključne besede.....	37
	Uporabljene kratice.....	37
	Viri	37

## 1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/

### 1.1 Pravna podlaga

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	<b>Ustava Republike Slovenije</b> Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 75/2016		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	<b>Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/</b> Uradni list RS, št. 61/2017		

### 1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-2/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	V občinskem prostorskem planu okvirno določi območje za dolgoročni razvoj.	3/28. člen	5
2	V občinskem prostorskem planu in OPN predpiše dodatne pogoje za ohranjanje posamične poselitve.	2/31. člen	6
3	V uradnem glasilu objavi prostorski izvedbeni akt tako, da se v njem objavi tekstualni del, grafični del pa z navedbo identifikacijske številke, pod katero je v celoti objavljen v prostorskem informacijskem sistemu.	54. člen	12
4	V občinskem proračunu zagotovi sredstva za izvajanje nalog prostorskega planiranja na regionalni ravni.	6/72. člen	21
5	Sprejme občinski prostorski plan.	77. člen	23
6	Z ministrstvom, pristojnim za okolje, lahko sklene dogovor o pripravi prostorskega izvedbenega akta za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena.	83. člen	25
7	Po predhodnem soglasju ministra, pristojnega za okolje, sprejme sklep o pripravi OPN ali OPPN s katerim občina načrtuje prostorsko ureditev skupnega pomena.	93. člen	25
8	Uskladi prostorske izvedbene akte z uredbo o varovanem območju.	104. člen	27

9	V OPN lahko za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom in drugih prostorskih ureditev z vplivom na identiteto prostora, določi, da se urbanistične, krajinsko-arhitekturne rešitve za podrobneje prostorsko načrtovanje ali izvedbo posega v prostor pridobijo s projektnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne delavnice, kjer udeleženci predstavijo svoje rešitve, naročnik pa na tej podlagi oblikuje končno rešitev.	107. člen	29
10	Z odlokom lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN.	109. člen	31
11	Po potrditvi OPN s strani ministrstva, pristojnega za okolje, sprejme OPN z odlokom.	115. člen	36
12	Sprejme odlok o urejanju podobe naselij in krajine.	120. člen 121. člen	41
13	S sklepom potrdi ali zavrne lokacijsko preveritev.	131. člen	49
14	Z odlokom določi stroške lokacijske preveritve.	132. člen	50
15	V občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi.	152. člen	56
16	Z odlokom sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč.	153. člen	57
17	V proračunu občine zagotovi sredstva za gradnjo komunalne infrastrukture.	156. člen	58
18	Sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta.	172. člen	67
19	V proračunu zagotovi sredstva za komasacijo.	176. člen	69
20	S pravilnikom predpiše nagrade članov komasacijske komisije.	176. člen	69
21	Z odlokom določi območje predkupne pravice.	189. člen	75
22	Lahko sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in javno korist.	194. člen	78
23	Najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN z odlokom sprejme podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.	218. člen	94
24	Lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.	227. člen	100
25	V proračunu zagotovi sredstva iz nenamenskih prihodkov proračuna za nadomestitev zneskov oprostitev plačil komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.	227. člen	100
26	Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta.	228. člen	101
27	Pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.	228. člen	101
28	Z odlokom o proračunu občine določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.	229. člen	102
29	Z OPN ali samostojnim odlokom lahko določi območje, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča.	232. člen	103
30	Z odlokom določi višino takse za neizkoriščena stavbna zemljišča.	234. člen	104
31	Z odlokom lahko predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin.	244. člen	107
32	Sprejme sklep o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	245. člen	108
33	Sprejme sklep o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	247. člen	110
34	V odloku o urejanju podobe naselij v občini določi ukrepe in prekrške za kršitve odloka.	262. člen	118

### 1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Zagotovi sodelovanje vsaj ene občinske urbanistke oziroma	44. člen	8

	občinskega urbanista z občino.		
2	V skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje izvede javni natečaj za strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev s področja urbanističnega, krajinskega in arhitekturnega načrtovanja za pripravo prostorskega izvedbenega akta.	61. člen	18
3	Sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana.	77. člen	23
4	Vladi pošlje pobudo za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena na območjih DPN, uredbe o najustreznejši varianti in uredbe o varovanem območju.	82. člen	24
5	Pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPN sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.	3/108. člen	30
6	Na podlagi izhodišč za pripravo OPN sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN.	1/110. člen	32
7	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi sklep o pripravi ali spremembi OPN skupaj z izhodišči za pripravo OPN 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.	3/110. člen	32
8	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih poziv, da v 30 dneh podajo mnenje.	111. člen	33
9	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi dopolnjen osnutek OPN in okoljsko poročilo in ju javno razgrne.	112. člen	34
10	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi predlog OPN in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje.	114. člen	35
11	Ministrstvu, pristojnemu za okolje, posreduje odlok o OPN.	115. člen	36
12	Z investitorjem sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih pri pripravi OPPN.	4/118. člen	39
13	Sprejme sklep o pripravi skupnega OPPN.	2/119. člen	40
14	Potrdi veljavnost tehničnega prenosa.	3/126. člen	44
15	V 60 dneh od prejema pobude za lokacijsko preveritev predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali jo zavrne.	4/131. člen	49
16	Pred obravnavo na občinskem svetu javno razgrne elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo za 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.	7/131. člen	49
17	Sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem načrtu.	8/131. člen	49
18	Z izvajalcem gospodarske javne službe sklene dogovor o zgraditvi objektov in omrežja infrastrukture gospodarske javne službe.	152. člen	56
19	Ministrstvu, pristojnemu za okolje, posreduje sprejeti program opremljanja najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.	153. člen	57
20	Z investitorko oziroma investitorjem sklene pogodbo o opremljanju.	157. člen	59
21	Odloča o pritožbi zoper sklep o uvedbi komasacije.	168. člen	63
22	V uradnem glasilu slovenskih občine in na svetovnem spletu objavi sklep o uvedbi komasacije.	168. člen	63
23	V uradnem glasilu občine in na krajevno običajen način objavi sklep o odobritvi komasacijskega načrta.	172. člen	67
24	Odloča o pritožbi zoper sklep o ustavitvi komasacijskega postopka.	175. člen	68
25	Upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenega dovoljenja lahko predlaga odločitev o spremembi gradbene parcele stavbe.	184. člen	71
26	Sprejme načrt preskrbe z zemljišči.	188. člen	74
27	V 15 dneh od prejema ponudbe za odkup zemljišča v območju predkupne pravice se izjavi o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe.	191. člen	76
28	V postopku razlastitve pripravi ponudbo za odkup.	197. člen	80

29	Upravnemu organu, pristojnemu za odločanje o skrbništvu predlaga imenovanje skrbnika za posebne primere.	198. člen	81
30	Če v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremične ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme vložiti zahtevo za razlastitev.	199. člen	82
31	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev, lahko predlaga, da odloči o položitvi zneska odškodnine za nepremičnino, ki je predmet razlastitvenega postopka.	200. člen	82
32	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev, lahko predlaga, da z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev.	201. člen	83
33	Odredi plačilo odškodnine in upravičenih stroškov, nastalih v zvezi z razlastitvenim postopkom.	206. člen	85
34	Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko izpolni obveznost občine s položitvijo odškodnine pri sodišču.	206. člen	86
35	Z razlaščenecem sklene sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu.	207. člen	87
36	Če v dveh mesecih po pozivu upravnega organa, ki je odločal o razlastitvi z razlaščenecem ne sklene sporazuma, lahko vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.	207. člen	87
37	Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora zagotoviti razlaščenecu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju.	208. člen	88
38	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev lahko predlaga, da v odločbi o razlastitvi navede, da stvarne pravice in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.	209. člen	89
39	Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.	211. člen	90
40	Lahko vloži zahtevo za ustanovitev služnosti.	211. člen	90
41	Z razlaščenecem se lahko sporazume o vrnitvi nepremičnine.	213. člen	91
42	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev lahko predlaga, da ukine služnost v javno korist in pravico uporabe.	214. člen	91
43	Ministrstvu, pristojnemu za okolje, posreduje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v 15 dneh po njihovi uveljavitvi.	218. člen	94
44	Z investitorjem lahko sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, za katero ni izdelan program opremljanja.	220. člen	96
45	Odloči o pritožbi zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve.	221. člen	97
46	Odloči o pritožbi zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.	222. člen	97
47	Z zavezancem za plačilo komunalnega prispevka lahko sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja.	224. člen	99
48	Z lastniki nepremičnin na območju prenove s pogodbo dogovori soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah.	238. člen	105
49	Občinskemu svetu poda zahtevo za dodelitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	245. člen	108
50	Z lastnikom zemljišča, objekta ali njegovega dela, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra lokalnega pomena sklene dogovor o vzdrževanju primerne stanja nepremičnine.	246. člen	108
51	Občinskemu svetu poda zahtevo za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra.	247. člen	110
52	Pripravi poročilo o prostorskem razvoju občine.	258. člen	258

#### 1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
-----	--	---------	-----------

1	Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno s spremljajočim gradivom.	4/53. člen	11
2	Hrani prostorske akte in spremljajoče gradivo v analogni obliki.	55. člen	13
3	Podaja mnenje k glede vpliva sorodnega predpisa na občinski prostorski izvedbeni akt.	59. člen	16
4	V evidenco stavbnih zemljišč vnese podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč.	3/128. člen	46
5	Preveri skladnost elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskih prostorskih aktov.	4/131. člen	49
6	V postopku posamične lokacijske preveritve s sklepom določi stroške lokacijske preveritve.	132. člen	50
7	Vodi evidenco lokacijskih preveritev.	133. člen	51
8	Z odločbo odloči o vzpostavitvi začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora.	138. člen	54
9	Izda komasacijsko soglasje.	159. člen	60
10	Vodi komasacijski postopek in za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka ustanovi komasacijsko komisijo.	164. člen	61
11	Po uradni dolžnosti začne komasacijski postopek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali</li> <li>• na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po sprejetju še ni bil začel postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.</li> </ul>	167. člen	62
12	Izda sklep o uvedbi komasacije.	168. člen	63
13	Ob objavi sklepa o uvedbi komasacije v uradnem glasilu občine pozove vse osebe, na katerih stvarne pravice bi lahko komasacija vplivala, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komasacijskem območju.	168. člen	63
14	Na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč in v tem času opravi javno obravnavo. O javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence.	170. člen	65
15	Na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni javno razgrne komasacijski načrt in v tem času opravi javno obravnavo. O javni razgrnitvi obvesti komasacijske udeležence.	171. člen	66
16	Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijskega načrta komasacijska komisija prouči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. S stališči do pripomb in predlogov pisno seznaniti komasacijske udeležence.	172. člen	67
17	Izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije.	173. člen	67
18	Pravnomočno komasacijsko odločbo posreduje geodetski upravi in zemljiški knjigi ter predlaga vpis v zemljiški kataster in v zemljiško knjigo.	174. člen	67
19	Po predhodnem mnenju komasacijske komisije s sklepom ustavi komasacijski postopek.	175. člen	68
20	Z odločbo določi višino prispevkov udeležencev komasacijskega postopka.	176. člen	69
21	Z odločbo lahko komasacijskim udeležencem naloži plačilo predujma za kritje stroškov.	176. člen	69
22	Z odločbo lahko določi znesek, ki bremeni nepremičnino za plačilo stroškov komasacije.	176. člen	69
23	Zahteva izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis	177. člen	70

	novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.		
24	Pri upravnem organu, pristojnem za izdajo gradbenega dovoljenja lahko zahteva, da odloči o spremembi gradbene parcele stavbe.	184. člen	72
25	Pri upravnem organu, pristojnem za izdajo gradbenega dovoljenja lahko zahteva, da z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe.	185. člen	73
26	Na zahtevo lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve izda soglasje za spreminjanje meje parcele.	187. člen	73
27	Pripravi načrt preskrbe z zemljišči.	188. člen	74
28	Če občinski svet v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja teh podlag odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister.	219. člen	95
29	Z upravno odločbo odmeri komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve.	221. člen	97
30	Lastniku urejenega zazidljivega zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, lahko po uradni dolžnosti odmeri akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.	223. člen	98
31	Z odločbo izdano po uradni dolžnosti odmeri takso za neizkoriščeno stavbno zemljišče.	235. člen	104
32	Vodi evidenco o zemljiščih za katera se z odločbo določi plačevanje takse na neizkoriščena stavbna zemljišča.	235. člen	104
33	Vzpostavi spletno stran, v kateri so na pregleden način vključeni vsi podatki, vključno s finančnimi elementi prenove nepremičnin na območju prenove.	238. člen	105
34	Z odločbo odredi izvedbo vzdrževalnih del, 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.	240. člen 241. člen 243. člen	106 107
35	Na podlagi sklepa občinskega sveta izda odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	245. člen	108
36	Na podlagi sklepa občinskega sveta izda odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	247. člen	110
37	Vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč.	252. člen	112
38	Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih posreduje v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.	252. člen	112
39	Vodi zbirko podatkov o pravnih režimih.	254. člen	113
40	Izda lokacijsko informacijo.	259. člen	115
41	Izda potrdilo o namenski rabi zemljišča.	260. člen	116
42	Izda potrdilo o pogojih spreminjanja meje parcele.	261. člen	117
43	Občinska inšpekcija opravlja nadzor nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij v občini.	262. člen	118

## 2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem

**1 Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/** določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejetje in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Določa tudi prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora (1. člen ZUreP-2).

### 2.1 Pristojnosti urejanja prostora

2 Občina je na področju urejanja prostora pristojna za: • pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni; • sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov; • sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države; • določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine; • načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in

prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju s prostorskimi akti; • izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni; • izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in • inšpekcijski nadzor nad izvajanje določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom. Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje navedenih nalog (5. člen ZUreP-2).

## **2.2 Načela urejanja prostora**

- 3** Izmed načel urejanja prostora, določenih v Zakonu o urejanju prostora /ZUrep-2/, moramo posebej izpostaviti načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUrep-2). Skladno z navedenim je treba pri urejanju prostora skrbno tehtati in medsebojno usklajevati različne interese v prostoru. Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na razpoložljivost in kakovost prostorskih zmogljivosti za posamezne dejavnosti, pri čemer se upošteva obstoječa kakovost naravnih in ustvarjenih sestavin in omogoči ustvarjanje novih. Usklajevanje interesov poteka z odgovornim sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi javnimi interesi ter med državo in občinami. Pri urejanju prostora pristojni državni in občinski organi poleg javnega interesa upoštevajo tudi dovoljen zasebni interes in si prizadevajo za skupno sprejemljivo rešitev, pri čemer ima ob morebitnem konfliktu javni interes prednost pred zasebnim. Osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinske pristojnosti pri urejanju prostora, so se dolžne izogibati okoliščinam, v katerih njihov zasebni interes vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njihovih nalog, ter opozoriti na takšna nasprotja po postopku v skladu z določbami predpisa, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije.

## **2.3 Temeljna pravila urejanja prostora**

### **2.3.1 Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja**

- 4** Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli dalje, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev. Pri urejanju prostora morajo država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti sodelovati in se usklajevati (17. člen ZUrep-2).

### **2.3.2 Območje za dolgoročni razvoj naselja**

- 5** Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, in so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na: • naravne danosti; • veljavne pravne režime in področne predpise; • dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti; • možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa; • možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi; • možnost izboljšanja urbanistične urejenosti ter ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja. Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu. Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja so podlaga za odločanje nosilcev urejanja prostora o rabi prostora in določanje pravnih režimov na teh območjih (28. člen ZUreP-2).

### **2.3.2 Ohranjanje posamične poselitve**

- 6** Obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da: • se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih; • je obstoječa posamična poselitve ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; • se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal in so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Dodatne pogoje za ohranjanje posamične poselitve predpiše občina v občinskem prostorskem planu in občinskem prostorskem načrtu (31. člen ZUreP-2).



### 2.3.3 Nosilci urejanja prostora

- 7 V skladu z določili Zakona o urejanju prostora /ZUreP-2/ so nosilci urejanja prostora ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo in 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. Ob navedenem moramo opomniti, da so lokalni nosilci urejanja prostora 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. Lokalni nosilec urejanja prostora v postopku priprave državnega prostorskega načrta 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 državnega prostorskega načrta in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja (39. člen ZUreP-2).

### 2.3.4 Občinski urbanist

- 8 Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-2/ mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj ene občinske urbanistke ali občinskega urbanista. Slednji je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Poleg nalog urejanja prostora iz občinske pristojnosti občinski urbanist opravlja tudi naloge: • strokovnega svetovanja županji ali županu v zadevah urejanja prostora; • skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine; • skrbi za koordinacijo priprave prostorskih aktov med občino in izdelovalcem prostorskega akta in • izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju /ZUreP-2/. Ob navedenem moramo opomniti, da oseba, ki v občini opravlja naloge občinskega urbanista, v tej občini ne sme voditi postopkov lokacijske preveritve, če hkrati v tem postopku nastopa kot stranka bodisi on sam, bodisi njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena, ali če nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve (44. člen ZUreP-2).

## 2.4 Prostorsko načrtovanje

### 2.4.1 Skupne določbe

#### 2.4.1.1 Vrste prostorskih aktov

- 9 Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/ določa naslednje vrste prostorskih aktov, in sicer:
- prostorski strateški akti so: strategija, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan. Prostorski strateški akti so dokumenti razvojnega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.
  - prostorski izvedbeni akti so: državni prostorski načrt (DPN), uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena, občinski prostorski načrt (OPN), občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) in odlok o urejanju podobe naselij in krajine. Prostorski izvedbeni akti so splošni pravni akti.

Vsebinsko, obliko in način priprave prostorskih izvedbenih aktov in morebitne druge dokumentacije, ki se pripravi v skladu z Zakonom o urejanju prostora /ZUreP-2/ podrobneje predpiše minister (48. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti, da morajo biti prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti. Regionalni prostorski plan mora temeljiti na strategiji in akcijskem programu za izvajanje strategije, občinski prostorski plan pa na akcijskem programu za izvajanje strategije in na regionalnem prostorskem planu. OPN mora temeljiti na strategiji, akcijskem programu za izvajanje strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladne z DPN, uredbi o najustreznejši varianti in uredbi o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena. OPPN in odlok o urejanju podobe naselij in krajine pa morata biti skladna z OPN (49. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.2 Prostorske ureditve

10 Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, na območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve: • ki so neposredno namenjene opravljanju 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 snovi in • druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena (50. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti, da so prostorske ureditve skupnega pomena ureditve (iz drugega, tretjega in četrtega odstavka 50. člena ZUreP-2), kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni (50. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.3 Elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja

11 V postopkih priprave prostorskih aktov se objava gradiv in izvajanje drugih storitev izvaja preko prostorskega informacijskega sistema. Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje pri pripravi prostorskih aktov občina zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani vsi veljavni prostorski akti vključno s spremljajočim gradivom. Ne glede na navedeno obveznost evidentiranja veljavnih prostorskih aktov ne velja za občino, ki še nima sprejetega OPN (53. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.4 Objava prostorskega akta

12 Prostorski izvedbeni akt se objavi v uradnem glasilu tako, da se v njem objavi tekstualni del, grafični del pa z navedbo identifikacijske številke, pod katero je v celoti objavljen v prostorskem informacijskem sistemu (54. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.5 Hramba prostorskega akta

13 Prostorski akti in spremljajoče gradivo se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca, v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu pripravljavca. V primeru razlik med analogno oziroma digitalno obliko prostorskega akta in spremljajočega gradiva se šteje, da je veljavna tista verzija, ki je objavljena v uradnem glasilu. Če se razlike pojavijo pri grafičnem delu prostorskega izvedbenega akta ali spremljajočega gradiva, se kot veljavna šteje verzija, objavljena v prostorskem informacijskem sistemu (v skladu s 54. členom ZUreP-2) (55. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.6 Osebnostni in tajni podatki

14 V postopku priprave prostorskih aktov po tem zakonu se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti ter obravnave zasebnih potreb in pobud (iz 109. člena ZUreP-2) vodijo osebni podatki osebe (ime, priimek, naslov in datum rojstva), ki je podala pripombo ali zasebno pobudo. Osebni podatki se smejo zbirati in obdelovati le za namen priprave in uveljavitve tega prostorskega akta in se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pet let po sprejemu prostorskega akta. Pravico dostopa do navedenih aktov ima, v okviru svojih pristojnosti, tudi občina (56. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.7 Nadomestno ukrepanje države

15 Če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga morala sprejeti skladno z določbami ZUreP-2, in bi bilo zaradi tega lahko ogroženo življenje ali zdravje ljudi, ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za prostor, okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ohranjanju kulturne dediščine, varovanju krajine ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb, sprejme prostorske izvedbene akte država na račun občine. V navedenem primeru ministrstvo pozove občino naj sprejme prostorske izvedbene akte skladno z določbami tega zakona ter ji za to postavi ustrezen rok. Če občina v določenem roku tega ne stori, ministrstvo po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju. Stroške, povezane z nadomestnim ukrepanjem države, nosi občina. V navedenem primeru država sprejme nadomestni prostorski izvedbeni akt občine na način in po postopku, ki velja za DPN, vendar se šteje, da ima sprejeti akt pravno naravo občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga nadomešča (57. člen ZUreP-2).

#### 2.4.1.8 Sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti

**16** Pripravljaec sorodnega predpisa, z uveljavitvijo katerega se bodo na določenem območju spremenile ali dopolnile določbe in vsebine tam veljavnega prostorskega izvedbenega akta ali bo sorodni predpis neposredno vplival na njegovo izvedljivost, mora v sorodnem predpisu zagotoviti takšne rešitve, da bo ta v čim manjši meri vplival na izvedbeno regulacijo, kakršna je določena v prostorskem aktu, in le v toliko, kolikor je potrebno za dosego namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med določbami obeh regulacij. Pripravljaec sorodnega predpisa mora v postopku njegove priprave seznaniti pripravljavca občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki lahko v 30 dneh izda mnenje glede vpliva sorodnega predpisa v navedenem smislu. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali uredbe o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena, njegov pripravljavec o tem seznaniti ministrstvo in pobudnika priprave DPN, ki lahko v 30 dneh izda mnenje. Seznanitev in mnenje občine ali ministrstva sta potrebna tudi takrat, kadar sorodni predpis posega na območje ali vpliva na rešitve prostorskega izvedbenega akta ali izbora najustreznejše variante v pripravi. Podatek o teh aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali ministrstva. Sorodni predpis mora vsebovati tudi grafični prikaz območja v prostoru skladno s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem (59. člen ZUreP-2).

#### 2.4.2 Strokovne podlage

**17** Za pripravo prostorskih aktov in druge naloge urejanja prostora se predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage. Pri pripravi prostorskih aktov se uporabljajo podatki iz prikaza stanja prostora ter drugi podatki, ki so pomembni za pripravo prostorskega akta, vključno s podatki nosilcev urejanja prostora. S strokovnimi podlagami se: • ugotovijo in analizirajo navedeni podatki, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, ranljivost prostora in ugotovijo tveganja in pričakovani vplivi na posamezne sestavine prostora in okolja, pričakovani učinki na gospodarski razvoj in družbeno-socialno okolje ter analizirajo prostorske, tehnične in tehnološke možnosti načrtovanih prostorskih ureditev, • pripravijo strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev ter • opravi vrednotenje in primerjava ali utemeljitev rešitev. Kadar so območja s skupnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v več občinah, se zanje pripravijo skupne strokovne podlage. Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, če se dejansko stanje ni bistveno spremenilo. Kot strokovne podlage štejejo tudi sprejeti razvojni akti z različnih področij, kot npr. s področja trajnostne mobilnosti, rabe energije in energetske učinkovitosti, prilagajanja na podnebne spremembe in drugi sektorski načrti, ki obravnavajo prostor. 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 (60. člen ZUreP-2).

**18** Strokovne podlage se pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve. Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi posameznega dela strokovnih podlag. Ne glede na predpise, ki urejajo javno naročanje, se strokovne podlage pridobijo s projektnim natečajem zgolj za strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev s področja urbanističnega, krajinskega in arhitekturnega načrtovanja za pripravo prostorskega izvedbenega akta, katerih namen je urediti: • notranji razvoj ali prenovu določenih delov naselja, • kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje ali • kompleksna območja turističnih, rekreacijskih in drugih podobnih dejavnosti v krajini, ki pomembno vplivajo na prepoznavne značilnosti prostora. Navedene strokovne podlage se pridobijo s projektnim natečajem tudi v primeru, če investitor priprave prostorskega izvedbenega akta ni naročnik v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje. Med navedene strokovne podlage ne štejejo strokovne podlage za razpis projektnega natečaja in strokovne podlage za načrtovanje prenov na območjih s kulturno dediščino. Projektni natečaj se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje (61. člen ZUreP-2).

**19** Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN se za mesta in druga urbana naselja izdelata urbanistična zasnova. Slednja se lahko izdelata tudi za druga naselja, jer je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana se za posamezno krajinsko zaokrožena območja izdelata krajinska zasnova, če: • so na območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, trajnostno

rabo naravnih virov ali na prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja in • se na območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora. Krajinska zasnova se izdelava tudi za: varovana območja po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, če tako določa akt o določitvi območja in • pripravo OPN, če tako določa regionalni prostorski plan ali občinski prostorski plan. Vsebine, določene za urbanistično in krajinsko zasnovo, se lahko izvedejo v skupni strokovni podlagi, če je to glede na obravnavano območje smiselno. Pri pripravi urbanistične in krajinske zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelava elaborat ekonomike (62. člen ZUreP-2). V elaboratu ekonomike se za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje: • komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen; • oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo navedenih ureditev • etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo. Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu in je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z ZUreP-2. Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo navedene vsebine tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna. Vsebine in obliko elaborata ekonomike podrobneje določi minister (65. člen ZUreP-2).

## 2.5 Prostorski strateški akti

### 2.5.1 Regionalni prostorski plan

**20** Regionalni prostorski plan je prostorski strateški akt, s katerim se država in občine na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, drugih razvojnih aktov države in razvojnih ciljev EU dogovorijo in uskladijo o prostorskem razvoju posamezne razvojne regije in določijo bistvene razvojne priložnosti. V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo: • cilji in prednostne naloge prostorskega razvoja; • mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije, katerim se določi njihova vloga ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj; • širša mestna območja; • zasnova omrežij družbene infrastrukture; • zasnova omrežij gospodarske javne infrastrukture; • zasnova stanovanjskih območij; • prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo; • zasnova zelenega sistema regije; • povezave s sosednjimi območji. V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se opravita vsaj predhodno vrednotenje in utemeljitev možnih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in podajo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja v skladu z ZUreP-2.

V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladijo in določijo zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin, med katere spadajo zlasti: • prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja; • prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo; • prednostna območja za gospodarski razvoj, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri); • večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5000 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine; • infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa; • območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture. Ne glede na navedeno lahko mestne občine določijo prednostna območja za gospodarski razvoj in večja nakupovalna središča v občinskem prostorskem planu. Ob navedenem moramo opomniti, da se ne glede na navedene določbe (drugega in četrtega odstavka 70. člena ZUreP-2) lahko na predlog občine ob strinjanju preostalih občin v razvojni regiji v regionalnem prostorskem planu uskladijo in določijo tudi zasnove drugih prostorskih ureditev lokalnega pomena. Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za razvoj gospodarske javne infrastrukture in za urejanje krajine s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno podajo glede na pomembne razvojne možnosti ali probleme v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi svojih prostorskih aktov. Če vsebina regionalnega prostorskega plana vpliva na sosednjo razvojno regijo ali posamezno občino, se te vsebine z njimi uskladijo (70. člen ZUreP-2).

**21** 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. Ob navedenem moramo opomniti, da se sredstva za izvajanje nalog prostorskega planiranja na regionalni ravni

zagotavljajo v občinskih in državnem proračunu, pri čemer državni proračun zagotovi 60 odstotkov potrebnih sredstev (72. člen ZUreP-2).

## 2.5.2 Občinski prostorski plan

- 22** Z občinskim prostorskim planom občina na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, drugih razvojnih dokumentov države in razvojnih ciljev EU uskladi in določi: • cilje in prednostne naloge prostorskega razvoja občine; • naselja v omrežju naselij in njihovo vlogo; • zasnovo omrežja gospodarske javne infrastrukture; • zasnovo družbene infrastrukture lokalnega pomena; • prednostna območja za razvoj dejavnosti, ki so pomembne za občino; • območja, za katera se izdelata urbanistična ali krajinska zasnova. Občinski prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj občine, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje krajine in za razvoj gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov. Sprejetje občinskega prostorskega plana je obvezno le za mestne občine, kadar za regijo, v kateri so, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek njegove priprave. V takem primeru mestna občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij. Ob navedenem moramo opomniti, da občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena (iz četrtega odstavka 70. člena ZUreP-2) v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije (75. člen ZUreP-2).
- 23** Za pripravo občinskega prostorskega plana je odgovorna občina. Pri izdelavi občinskega prostorskega plana se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov za vsebine, ki jih pokriva ta dokument (76. člen ZUreP-2). Na podlagi ugotovitev spremljanja stanja prostorskega razvoja ter po posvetovanjih z javnostjo in nosilci urejanja prostora župan sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana, ki opredeli njegova izhodišča in načrt priprave. Ta sklep se javno objavi, udeleženci pri urejanju prostora pa lahko v 30 dneh podajo svoje predloge, pripombe, mnenja in smernice. Občinski prostorski plan sprejme občinski svet in ga po sprejetju javno objavi. Glede preostalih vprašanj postopka priprave občinskega prostorskega plana pa se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o pripravi regionalnega prostorskega plana (77. člen ZUreP-2).

## 2.6 Prostorski izvedbeni akti

### 2.6.1 Državno prostorsko načrtovanje

- 24** Na območjih DPN, uredbe o najustreznejši varianti in uredbe o varovanem območju občina lahko načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena, če s tem: • soglašata vlada in • nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v DPN ali uredbi o najustreznejši varianti, ali dovoljeni s celovitim dovoljenjem. Občina, ki namerava načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena na navedenem območju pošlje vladi pošlje pobudo za takšno načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem izvedbe načrtovane prostorske ureditve ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo. Vlada preveri skladnost izvedbe predlagane prostorske ureditve lokalnega pomena s prostorskimi ureditvami, ki so predmet DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali uredbe o varovanem območju, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. Vlada lahko s soglasjem določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega izvedbenega akta ali druge usmeritve. Po sprejetju občinskega prostorskega izvedbenega akta vlada ugotovi, če DPN, uredba o najustreznejši varianti ali uredba o varovanem območju v določenem delu ali v celoti preneha veljati (82. člen ZUreP-2).
- 25** Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski izvedbeni akt za prostorske ureditve, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če se s tem strinja ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave in financiranja strokovnih podlag, priprave prostorskega izvedbenega akta in morebitne druge obveznosti. Prostorsko ureditev skupnega pomena občina načrtuje z OPN ali OPPN v skladu z ZUreP-2, pri čemer župan sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju ministra. Na tem mestu moramo opomniti, da mora ministrstvo navedene občinske prostorske akte potrditi pred njihovim sprejetjem (83. člen ZUreP-2).
- 26** Kot je določeno z ZUreP-2 DPN sprejme vlada z uredbo. Do ustrezne spremembe občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti ne smejo uporabljati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih so v neskladju s sprejetim DPN. Občina uskladi prostorske izvedbene akte z DPN ob

njihovih naslednjih spremembah tako, da v njih prikaže območje DPN s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda DPN (90. člen ZUreP-2).

### 2.6.1.1 Sprejetje uredbe o varovanem območju

**27** Z izdajo celovitega dovoljenja vlada sprejme tudi uredbo o varovanem območju za prostorsko ureditev, za katero izda celovito dovoljenje. Uredba o varovanem območju varuje območje prostorske ureditve, za katero je izdano celovito dovoljenje, pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, da se z njihovo pripravo ne onemogoči njena izvedba. Uredba o varovanem območju poleg vsebin (določenih v četrtem odstavku 79. člena ZUreP-2), določa tudi prostorske izvedbene akte občin, na katere ta uredba neposredno vpliva. Z dnem uveljavitve uredbe o varovanem območju se šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski izvedbeni akti na tem območju. Uredba lahko določi, da so občinski prostorski izvedbeni akti spremenjeni in dopolnjeni le v delu varovanega območja ali le za določene prostorske ureditve. Občina uskladi prostorske izvedbene akte z uredbo o varovanem območju ob njihovih naslednjih spremembah tako, da v njih prikaže varovano območje s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda uredba o varovanem območju (104. člen ZUreP-2).

## 2.7 Občinsko prostorsko načrtovanje

### 2.7.1 Občinski prostorski načrt

**28** Z OPN se skladno z regionalnim in občinskim prostorskim planom na izvedbeni ravni načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določajo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor. OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN (106. člen ZUreP-2).

#### 2.7.1.1 Vsebina OPN

**29** Z OPN se določijo: • ureditveno območje naselij; • območje za dolgoročni razvoj naselij; • druga ureditvena območja za načrtovane prostorske ureditve (iz 32. člena ZUreP-2); • območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo ter dopustno rabo prostora do njihovega sprejetja; • območja prenove; • namenska raba prostora; • prostorski izvedbeni pogoji; • pogoji glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture in obveznosti priključevanja nanjo. OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena (iz četrtega odstavka 70. člena ZUreP-2) v neskladju z regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in občinskim prostorskim planom. V OPN se za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom in drugih prostorskih ureditev z vplivom na identiteto prostora, lahko določi, da se urbanistične, krajinsko-arhitekturne rešitve za podrobnejše prostorsko načrtovanje ali izvedbo posega v prostor pridobijo s projektnim natečajem ali z izvedbo urbanistično-arhitekturne delavnice, kjer udeleženci predstavijo svoje rešitve, naročnik pa na tej podlagi oblikuje končno rešitev. Navedeni projektni natečaj se izvede po postopku, ki ga predpiše minister. Izbrana strokovna rešitev pa je podlaga za pripravo OPPN ali izvedbo posega v prostor (107. člen ZUreP-2).

#### 2.7.1.2 Postopek priprave OPN

**30** Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti: • namen in potrebo po pripravi OPN; • ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti; • potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve (iz prejšnje alineje prvega odstavka 108. člena ZUreP-2); • okvirne roke za izvedbo priprave OPN in navedenih investicij. Navedene potrebe v prostoru so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe. Kot je določeno z ZUreP-2 se izhodišča oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora (108. člen ZUreP-2).

- 31** Kot je določeno z 109. členom ZUreP-2 lahko občina predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN. Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude na občini z vidika njene skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude. Višino takse predpiše občina z odlokom in lahko znaša za posamezno pobudo med 50 eurov in 300 eurov, odvisno od tega, ali gre za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora in od potrebe po obravnavi pobude glede ne pravne režime ter v postopku celovite presoje vplivov na okolje. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora (109. člen ZUreP-2).
- 32** Na podlagi izhodišč za pripravo OPN župan sprejme sklep o pripravi ali spremembi OPN, ki vsebuje: • potrditev izhodišč za pripravo ali spremembo OPN; • območje in predmet načrtovanja; • način pridobitve strokovnih rešitev; • vrsto postopka; • roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz; • navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj; načrt vključevanja javnosti in • seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja. 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. V skladu z ZUreP-2 ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj navedenih državnih nosilcev urejanja prostora v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Na poziv občine ji državni nosilci urejanja prostora v 30 dneh podajo tudi konkretne smernice (110. člen ZUreP-2).
- 33** 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. V okviru priprave osnutka OPN se soočijo in usklajujejo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve, izvede se javni posvet, delavnice ali drugi načini sodelovanja z javnostjo. Za usklajevanje interesov se lahko skliče posvet z nosilci urejanja prostora. Če je bilo ugotovljeno, da je v postopku priprave ali spremembe OPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se med pripravo osnutka OPN pripravi tudi okoljsko poročilo. Osnutek OPN in okoljsko poročilo, če je bilo pripravljeno, občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti. Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z navedenim mnenjem v 30 dneh podajo tudi mnenje o ustreznosti okoljskega poročila. Zaradi zahtevnosti ali obsega osnutka OPN se lahko rok (iz četrtega in petega odstavka 111. člena ZUreP-2) na zahtevo nosilca urejanja prostora podaljša za največ 30 dni (111. člen ZUreP-2).
- 34** Po pridobitvi navedenih mnenj in odločitev (iz 111. člena ZUreP-2), občina dopolni osnutek OPN in okoljsko poročilo ter ju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in javno razgrne. Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznanj s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je osnutek OPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo mora občina zagotoviti tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv. Občina prouči pripombe javnosti k osnutku OPN in predloge ter do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način (112. člen ZUreP-2).
- 35** Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog OPN. Predlog OPN občina skupaj z okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje. Če nosilci urejanja prostora v mnenju ugotovijo, da občina njihovega mnenja na osnutek OPN ni upoštevala, oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti. Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, hkrati z navedenim mnenjem podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje, če tega niso podali že v mnenju na osnutek OPN. Zaradi

zahtevnosti ali obsega predloga OPN se lahko navedeni rok (iz drugega in tretjega odstavka 114. člena ZUreP-2) na zahtevo nosilca urejanja prostora podaljša za največ 30 dni. Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko (v skladu z 19. členom tega ZUreP-2) izpelje postopek prevlade javne koristi, do takrat pa postopek priprave OPN ne sme preiti v naslednjo fazo. Ob navedenem moramo opomniti, da ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi s področja varstva okolja (114. člen ZUreP-2).

- 36** Občina na podlagi navedenih mnenj pripravi usklajen predlog OPN, pri čemer (ob smiselni uporabi določb 127. člena ZUreP-2) posodobi grafični prikaz namenske rabe prostora na veljavni zemljiškokatastrski prikaz, ki ga skupaj s spremljajočim gradivom posreduje ministrstvu v potrditev. Ministrstvo preveri in v 30 dneh potrdi predlog OPN s sklepom, če: • so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora (iz 113. člena ZUreP-2) ali je bil izdan sklep o prevladi javne koristi; • je predlog OPN pripravljen v predpisani obliki; • predlog OPN vsebuje vse predpisano spremljajoče gradivo; • je bilo pri celoviti presoji vplivov na okolje ugotovljeno, da so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi. Po potrditvi predloga OPN ga ministrstvo javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Zoper sklep, s katerim ministrstvo potrdi ali zavrne predlog OPN, ni dovoljen upravni spor. Po potrditvi predloga OPN ga občina sprejme z odlokom in pošlje ministrstvu, da ga javno objavi kot veljaven prostorski akt v prostorskem informacijskem sistemu (115. člen ZUreP-2).

### 2.7.2 Občinski podrobni prostorski načrt

- 37** OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih in za namen: • notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja, • kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje, • gospodarske javne infrastrukture, • intenzivne kmetijske proizvodnje, • turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini, • prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč, • izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, • izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali • urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno. OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi na območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN. Območje urejanja z OPPN je praviloma sklenjeno območje, lahko pa se z OPPN ureja tudi prostorsko nepovezana območja, če se ga pripravlja za urejanje istovrstne, a prostorsko razpršene problematike. OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev smiselno. OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter določa pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor (116. člen ZUreP-2).
- 38** Glede na namen in območje OPPN se z njim podrobneje določijo: • urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev; • načrt gradbenih parcel; • etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna; • pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo; • rešitve in ukrepe za varovanje zdravja; • rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine; • rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave; • rešitve in ukrepe za obrambo; • rešitve in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; • rešitve in ukrepe za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi. Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. V OPPN se prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji. Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovu območij s kulturno dediščino. Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba: • potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom, • skladna s cilji prostorskega razvoja občine, • skladna s pravnimi režimi in • gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora. Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni navedeni pogoji. Občina po sprejetju OPPN, na podlagi katerega so nastale spremembe namenske rabe, te spremembe vnese v OPN po postopku, kot je določen za njegovo revizijo. Na tem mestu moramo opomniti, da minister s podzakonskim aktom (iz 48. člena ZUreP-2) podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN (117. člen ZUreP-2).



### 2.7.2.1 Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

- 39** Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN (ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2). Ob pobudi investitorja priprave prostorskega akta ta vsebuje: • predstavitev investicijske namere, • utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, • opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor. Če se OPPN pripravlja na pobudo investitorja priprave prostorskega akta, občina z njim sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist (118. člen ZUreP-2).
- 40** Za postopek priprave in sprejetje OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo (119. člen ZUreP-2).

### 2.7.3 Odlok o urejanju podobe naselij in krajine

- 41** Z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine občina ureja urbani in siceršnji prostorski razvoj na praviloma že izgrajenih območjih naselij, s poudarkom na urejeni podobi ter usklajeni in medsebojno dopolnjujoči rabi javnih in zasebnih površin, ter ureja in varuje podobo krajine, tako da določa pogoje za: • gradnjo objektov, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, • vzdrževanje objektov v delu, ki se nanaša na njihov zunanji izgled, • izvajanje negradbenih posegov v prostor, zlasti urejanje in vzdrževanje zelenega sistema, urejanje javnih površin in njihovo splošno, posebno in podrejeno rabo in rabo grajenega javnega dobra ter • druge pogoje, namenjene zagotavljanju ustrezne podobe naselij in krajine, kot so pravila glede oglaševanja, osvetljevanja, postavljanja blaga ob poslovnih objektih, postavljanje pomožne kmetijsko-gozdarske opreme in podobno. 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 pa 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. Občina lahko vsebino odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi kot del OPN ali OPPN (120. člen ZUreP-2). Za pripravo in sprejetje odloka o urejanju podobe naselij in krajine se smiselno uporabljajo določbe ZUreP-2 o pripravi in sprejetju OPN (121. člen ZUreP-2). V skladu z navedenim moramo opomniti, da se posegi v prostor (iz prvega odstavka 120. člena ZUreP-2) ne smejo izvajati v nasprotju z odlokom o urejanju podobe naselij in krajine ter prostorskim izvedbenim aktom. Če tako določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom izvajanja teh posegov v prostor pridobiti soglasja, dovoljenja in druge odobritve. 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 ZUreP-2 o lokacijski informaciji (122. člen ZUreP-2).

### 2.7.4 Spreminjanje in posodabljanje občinskih prostorskih izvedbenih načrtov

- 42** Spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje, razen če ZUreP-2 določa drugače (124. člen ZUreP-2).
- 43** Kratak postopek sprememb in dopolnitev OPN se izvede v primerih takih sprememb OPN, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, načrtovanja novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev, so pa potrebne zaradi: • odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike; • 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 z veljavnimi sorodnimi predpisi (v skladu s 59. členom ZUreP-2); • uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki po predpisih s področja cest, kadar ti ne pomenijo spremembe namenske rabe; • uskladitve zaradi OPPN, kadar se ti nanašajo na spremembe namenske rabe prostora (skladno s 117. členom ZUreP-2); • uskladitve z veljavnimi DPN in celovitimi dovoljenji, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju; • uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi, če te ne terjajo spremembe namenske rabe prostora.

Kratek postopek se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer: • občina objavi predlog sprememb OPN v prostorskem in informacijskem sistemu in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni; • se glede potrditve smiselno uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, pri čemer pa ministrstvo preveri zgolj, ali je predlog sprememb OPN pripravljen v predpisani obliki in ali so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka iz tega člena, kar stori v 15 dneh. 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 ZUreP-2). Navedene določbe se smiselno uporabljajo tudi za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN (125. člen ZUreP-2).

- 44** Za namen ažurnosti grafičnega prikaza namenske rabe prostora in uporabe njegovih podatkov za potrebe izvajanja tega in drugih zakonov lahko občina tehnično posodobiti grafični prikaz iz veljavnega OPN na veljaven zemljiško katastrski prikaz. Tehnične posodobitve grafičnega prikaza se izvajajo na izvornem grafičnem prikazu, kakršen je bil sprejet z OPN in ki se hrani ves čas veljavnosti akta, ne pa na njegovih kasnejših tehničnih posodobitvah. Tehnično posodobitev grafičnega prikaza izvede pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z odgovornim geodetom, veljavnost tehničnega prenosa pa potrdi župan. Po potrditvi župan tehnično posodobitev posreduje v pregled ministrstvu, ki v osmih dneh preveri in s sklepom potrdi ustreznost tehnične posodobitve z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Če ministrstvo ugotovi, da posredovani grafični prikaz presega tehnično posodobitev, potrditev zavrne in občino napoti na reden postopek sprememb OPN. Potrjen posodobljen grafični prikaz ministrstvo vključi v prostorski informacijski sistem, kjer nadomesti prejšnjega, in o tem obvesti občino. Način in pravila tehnične posodobitve grafičnega prikaza. podrobneje predpiše pristojen minister (126. člen ZUreP-2).

### 2.7.5 Lokacijska preveritev

- 45** Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se: • za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi; • za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu; • za namen smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (127. člen ZUreP-2).
- 46** Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena ZUreP-2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora. Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN (128. člen ZUreP-2).
- 47** Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Objektivne okoliščine so: • fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; • nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in

sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd; • medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Ne glede na navedeno lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če: • gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; • gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; • investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov. Individualno odstopanje je dopustno, če: • ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, • se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, • ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in • ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (129. člen ZUreP-2).

- 48** Če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve. Začasna raba ne sme: • biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; • onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje; • zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč; • terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in • biti v nasprotju s pravnimi režimi. Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb ZUreP-2, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Navedene določbe se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov (130. člen ZUreP-2).
- 49** Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve ali posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZureP-2 glede na to, za kateri namen (iz 127. člena ZUreP-2) se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZureP-2 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. Navedeni sklep vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša in: • v primeru lokacijske preveritve iz prve alineje 127. člena ZUreP-2 grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča, • v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZureP-2 prostorske izvedbene pogoje ali • v primeru iz tretje alineje 127. člena ZUreP-2 prostorske izvedbene pogoje in čas začasne rabe prostora.

Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Investitor lahko za izvedbo lokacijske preveritve zaprosi tudi v postopku predodločbe ali postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Lokacijska preveritev v tem primeru predstavlja predhodno vprašanje, pri čemer pristojni upravni organ prekine postopek in odločanje o pobudi za lokacijsko preveritev odstopi pristojnemu občinskemu organu (131. člen ZUreP-2).

- 50** Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki nastanejo v tem postopku. Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila pa je pogoj za obravnavo

elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Navedeni prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir za financiranje nalog urejanja prostora (132. člen ZUreP-2).

- 51** Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. Občina kot obvezen mnenjedajalec v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s sklepom o lokacijski preveritvi. Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena ZUreP-2 preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev (133. člen ZUreP-2).

## **2.8 Začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja**

- 52** Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora so ukrepi, s katerimi se med pripravo DPN, OPN, OPPN ali med izvedbo združenega postopka prepreči ravnanja, s katerimi bi bila onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvajanje teh prostorskih aktov, in sicer če: • bodo bistveno zvišani stroški načrtovanja prostorskih ureditev ali • bodo za njihovo izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih subjektov. Vrste, območje učinkovanja in trajanje začasnih ukrepov morajo biti določeni tako, da posegajo v pravice in pravne koristi oseb samo toliko, kolikor je to nujno potrebno za doseg javne koristi, ki se z njimi zasleduje (134. člen ZUreP-2).

- 53** Začasni ukrepi se lahko vzpostavijo za del ali celotno območje prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu z ZUreP-2 ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet OPN ali OPPN (135. člen ZUreP-2). Z začasnimi ukrepi se lahko: • prepove promet z zemljišči; • prepove spreminjanje meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje; • prepove izdaja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov; • prepove urejanje trajnih nasadov ali drugih posegov v prostor (136. člen ZUreP-2). Na tem mestu moramo opomniti, da se: • prepoved pravnega prometa se zaznamuje v zemljiški knjigi; • prepoved spreminjanja meje parcele se vpiše v zemljiški kataster • prepoved izdajanja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, urejanje trajnih nasadov ali izvajanje drugih posegov v prostor se evidentira v zbirki podatkov o graditvi objektov (139. člen ZUreP-2).

Kadar se sprejemačasne ukrepe za pripravo DPN ali izvedbo združenega postopka lahko vlada prepove ali omeji sprejemanje ali spreminjanje občinskih prostorskih aktov. Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne zajema pravnega prometa: • med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštete četrtga kolena ali v svaštvu v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštete drugega kolena; • med državo, občino, osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina; • s posameznimi deli stavbe v etažni lastnini. 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 pripravljala dela, potrebna za izdelavo prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev. Ob navedenem moramo opomniti, da začasni ukrep spreminjanja meje parcel ne vpliva na spremembe mej parcel, ki so bile v času njene uveljavitve že dovoljene z dokončno odločbo (136. člen ZUreP-2). Začasni ukrepi trajajo do uveljavitve prostorskega akta, zaradi priprave oziroma izvedbe katerega se vzpostavijo, vendar največ štiri leta. Po njihovem prenehanju se vsaj tri leta ne smejo ponovno vzpostaviti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve. Iz utemeljenih razlogov ogrožene javne koristi pa se njihovo trajanje lahko podaljša za največ štiri leta (137. člen ZUreP-2).

- 54** O vzpostavitvi začasnih ukrepov odloči občina na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN. Odločba o vzpostavitvi začasnih ukrepov vsebuje navedbo zemljiških parcel, na katerih se vzpostavljajo začasni ukrepi, vrste začasnih ukrepov in čas njihovega trajanja. Pritožba zoper odločbo občine ne zadrži izvršitve. Če je območje učinkovanja začasnega ukrepa v skladu z drugim odstavkom 134. člena ZUreP-2 lahko manjše od zemljiške parcele, se začasni ukrepi iz druge, tretje in četrte alineje 136. člena ZUreP-2 lahko vzpostavijo samo na delu zemljiške parcele, v odločbi pa se območje učinkovanja opiše in grafično prikaže tako natančno, da ga je moč prikazati v zemljiškem katastru (138. člen ZUreP-2).

## 2.9 Ukrepi zemljiške politike

- 55 Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da: • skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije; • ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu; • omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev; • zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro (141. člen ZUreP-2).

## 2.9 Opremljanje stavbnih zemljišč

- 56 Občina v občinskih prostorskih aktih določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba še zgraditi ali dograditi. Ob navedenem se 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 državne pomena, je treba zgraditi. Če navedeni akti ne zajemajo rokovnih in finančnih opredelitev, se določi katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb je treba zgraditi na podlagi dogovora med občino in izvajalcem gospodarske javne službe. V dogovoru morajo biti opredeljeni tudi roki in financiranje. Če navedeni dogovor ni sklenjen, lahko občina na lastne stroške zgradi elektroenergetsko omrežje, ki je potrebno za opremljanje stavbnih zemljišč, če je občina v veljavnem prostorskem aktu in programu opremljanja določila opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem. Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame navedeno omrežje v lastništvo po njegovi vključitvi v infrastrukturo skladno s predpisi o energetiki. V navedenih primerih (iz četrtega in petega odstavka 152. člena ZUreP-2) občina zaračuna stroške opremljanja stavbnih zemljišč s to infrastrukturo izvajalcu javne službe. Izvajalec javne službe mora na zahtevo občine tej povrniti stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja. Stroški se povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine na tem omrežju nakazujejo na račun občine, od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov. Opredelitev vrste stroškov, način njihovega vračanja in obdobje vračanja določi minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko (152. člen ZUreP-2).
- 57 S programom opremljanja stavbnih zemljišč se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njihovih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Sprejme ga občinski svet z odlokom, sprejeti program pa občina posreduje ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi (153. člen ZUreP-2).
- 58 Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina, gradnja pa se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (156. člen ZUreP-2).
- 59 investitor ali investitorica in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema iz 3. točke petega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji: • občina ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 217. člena ZUreP-2; • občina izjavi, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu in je investicijsko vzdržna; • občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe.

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

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (iz 7. točke petega odstavka odstavka 157. člena ZUreP-2). Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice (157. člen ZUreP-2).

## **2.10 Komasacija na območju stavbnih zemljišč**

### **2.10.1 Pogodbena komasacija**

- 60** 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. Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki zemljišč, katerih parcele se s tem najprimerneje zložijo skupaj in nato ponovno razdelijo (158. člen ZUreP-2). Pred evidentiranjem pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v 15 dneh od prejetja popolne zahteve. Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja morajo lastniki zemljišč priložiti: načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel, pogodbo o komasaciji s podpisi vseh lastnikov in načrt novega parcelnega stanja. Občina izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Če občina v navedenem roku (v 15 dneh) ne odloči o izdaji komasacijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Zoper odločbo o izdaji komasacijskega soglasja je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo (159. člen ZUreP-2).

## 2.10.2 Upravna komasacija

- 61** Upravna 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. Komasaacija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasaacijo (161. člen ZUreP-2). Komasaacijski postopek vodi pristojni občinski upravni organ, ki za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasaacijskega postopka ustanovi komasaacijsko komisijo. Komasaacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve, geodezije in cenitve nepremičnin, ki izmed sebe izvolijo predsednika (164. člen ZUreP-2). Komasaacijsko območje se določi tako, da je mogoča smotrna izvedba komasaacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč. Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasaacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasaacijskega območja. Občina lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočnega sklepa o uvedbi komasaacije pozneje spremeni meje komasaacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 20 odstotkov površine komasaacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasaacije. Če je bil postopek komasaacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz drugega odstavka 167. člena ZUreP-2.
- 62** Občina začne komasaacijski postopek po uradni dolžnosti: • na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali • na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po sprejetju še ni bil začel postopek pogodbene komasaacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN. Postopek komasaacije se lahko začne tudi: • na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč s komasaacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z OPPN ali • na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasaacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z OPPN. Navedene osebe predlogu za uvedbo komasaacijskega postopka občini priložijo: • načrt z vrisom predvidene meje komasaacijskega območja; • seznam parcel oziroma njihovih delov na komasaacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin; seznam komasaacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasaacijskih udeležencev za uvedbo komasaacijskega postopka. Ob uvedbi komasaacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasaacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN. Za postopek se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek, če ZUreP-2 ne določa drugače (167. člen ZUreP-2).
- 63** Pristojni občinski upravni organ izda sklep o uvedbi komasaacije, v katerem se navedejo komasaacijsko območje, zemljiške parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komasaacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasaacije. Sklep o uvedbi komasaacije se objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu. Sklep in priloga sklepa se vroči vsem komasaacijskim udeležencem in pristojnemu organu za geodetske zadeve. Zoper sklep o uvedbi komasaacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Občina ob objavi sklepa o uvedbi komasaacije pozove vse osebe, na katerih stvarne pravice bi lahko komasaacija vplivala, naj v 30 dneh predložijo vse podatke o svojih pravicah na komasaacijskem območju. Uvedba komasaacije in komasaacijsko območje se vpišeta v zemljiški kataster, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Na predlog občinskega upravnega organa se uvedba komasaacije in komasaacijsko območje zaznamujeta v zemljiški knjigi.
- Z izdajo sklepa o uvedbi komasaacije so na komasaacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasaacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasaacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komasaacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja komasaacijska komisija. Pogodba, sklenjena v nasprotju z navedenim, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča. Vse osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi komasaacijskega postopka, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu (168. člen ZUreP-2).
- 64** Ob navedenem moramo opomniti, da se na podlagi sklepa o uvedbi komasaacije najprej izvede postopek ureditve mej oziroma opravi parcelacija, če meje obodnih parcel komasaacijskega območja niso urejene ali so v komasaacijsko območje vključeni le deli parcel. Do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo se komasaacijski postopek prekine. Upravni ali sodni postopki ureditve mej oboda komasaacijskega območja se obravnavajo prednostno. Po ureditvi oboda komasaacijskega območja se dopolni sklep o uvedbi komasaacije z novimi parcelami (169. člen ZUreP-2).

- 65** Po uvedbi komasacije oseba, registrirana za geodetske dejavnosti, izdelata elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra, ki se izravnavajo na površino komasacijskega območja. Parcelam z urejeno mejo se površina iz zemljiškega katastra v izravnavi ne spremeni. Lastnik, ki se ne strinja z izravnavo površine parcele, lahko zahteva predhodno ureditev meje parcele. Na podlagi elaborata obstoječega stanja cenilec izdelata elaborat vrednotenja zemljišč in ga predloži v pregled komasacijski komisiji, ki se do elaborata vrednotenja strokovno opredeli. Pri izdelavi elaborata vrednotenja se upošteva: • podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na tej nepremičnini in • stanje nepremičnin v naravi. Občina javno razgrne elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občina o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence. Če udeleženci med javno razgrnitvijo ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč, ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga (170. člen ZUreP-2).
- 66** Osebe, ki so pripravile elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo, izdelajo komasacijski načrt, in sicer tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe. Komacijski 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. Komacijski načrt mora vsebovati tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, ki so povezane s komasacijo. Komacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni objavi občina in v tem času opravi javno obravnavo. Občina o javni razgrnitvi pisno obvesti komasacijske udeležence. Pred začetkom javne obravnave se morajo dodeljene parcele v naravi vidno označiti. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe. Če se komasacija izvaja vzporedno s pripravo OPPN, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN (171. člen ZUreP-2).
- 67** Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija prouči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter ga objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Komacijske udeležence mora komasacijska komisija pisno seznaniti s svojimi stališči do pripomb in predlogov, ki so bili izraženi ob javni razgrnitvi. Glede na zavzeta stališča do navedenih pripomb in predlogov občina sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava, kot to določa prejšnji člen. Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu občine in na krajevno običajen način (172. člen ZUreP-2). Na podlagi sklepa o odobritvi komasacijskega načrta pristojni občinski upravni organ izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo. Z odločbo o novi razdelitvi zemljišč se: • določijo nove parcele z mejami, opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami in podatki o njihovih lastnikih; • odloči o pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo komasacijskega načrta; • določijo stroški komasacijskega postopka. Druge stvarne pravice na zemljiščih komasacijskega območja z dnem izdaje odločbe prenehajo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Hipoteka se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolžnik pridobil iz komasacijskega sklada. Ob velikem številu udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj. V komasacijskem postopku nista dovoljeni vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka (173. člen ZUreP-2). Pravnomočno komasacijsko odločbo občinski upravni organ posreduje geodetski upravi in zemljiški knjigi ter predlaga vpis v zemljiški kataster in v zemljiško knjigo. Vpis novih parcel v zemljiški kataster in novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo se izvede, ko postane komasacijska odločba izvršljiva. V primeru ugotovitve nezakonitosti navedene odločbe, v upravnem sporu sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja (174. člen ZUreP-2).
- 68** Občina lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi komasacijski postopek, če: • pričakuje, da bo izvedba komasacijskega postopka neracionalna ali bo občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov; • komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju ali • komasacija iz drugih vzrokov



postane nepotrebna. 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. Komasacijski postopek se ustavi s sklepom, zoper katerega je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije predlagatelj komasacije. Če so bili predlagatelji komasacije lastniki zemljišč, se neposredni stroški sorazmerno razdelijo med komasacijske udeležence. Ob ustavitvi komasacije iz razlogov (navedenih v prvih dveh alinejah prvega odstavka 175. člena ZUreP-2), občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev na tem območju in posledično izključi takšna zemljišča iz območja stavbnih zemljišč (175. člen ZUreP-2).

- 69** Sredstva za komasacijo zagotavljajo: • lastniki zemljišč s komasacijskega območja; • občina; • drugi viri. Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške. 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. Posredni stroški so: • nagrade članom komasacijske komisije, če niso zaposleni na občini in • administrativni stroški (stroški javnih objav, stroški javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd.). Posredne stroške krije občina.

Neposredni stroški se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna in iz drugih virov. Višina prispevkov se določi z odločbo glede na vrednost zemljišč, ki so jih udeleženci prispevali v komasacijsko maso. Morebitne razlike se razdelijo na enak način. Če je bil komasacijski postopek uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga predlagatelj. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem skladno z določbami prejšnjega odstavka. Če pa je bil komasacijski postopek uveden na predlog udeležencev, neposredne stroške krijejo komasacijski udeleženci. Občina lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali pa z odločbo naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občina po končanem postopku komasacije skladno z določbami šestega odstavka tega člena. Komasacijski udeleženci in občina se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje prispevkov. Komasacijski udeleženec, ki ne zmore poravnati stroškov komasacije zaprosi občino za poravnavo stroškov z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine s komasacijskega območja. Občina z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo navedene odločbe prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi. Na tem mestu moramo opomniti, da občina predpiše nagrade članov komasacijske komisije (176. člen ZUreP-2).

- 70** Komasacijska odločba postane izvršljiva trideseti dan po pravnomočnosti. S tem dnevom: • občina postane lastnica vseh odstopljenih zemljišč brez obremenitve; • lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, ki so vključena v komasacijsko maso, se ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče; • predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena se ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo; • prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače; • vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba določa drugače. Občina mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo in zemljiški kataster, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin (177. člen ZUreP-2). Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina mora zagotoviti začasen dostop v enem letu od sprejetja komasacijskega načrta (178. člen ZUreP-2).

## 2.11 Gradbena parcela stavbe

- 71** Kot določa ZUreP-2 v 184. členu se gradbena parcela stavbe lahko spremeni z upravno odločbo, če po predlagani spremembi izpolnjuje veljavne pogoje za določitev gradbene parcele k tej stavbi in če ima predlagatelj na zemljiščih, ki sestavljajo gradbeno parcelo, pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, odloči o spremembi gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, države ali občine pa, če za to izkazeta javni interes, ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja postopek za izdajo gradbenega dovoljenja.

- 72** V skladu z določili ZUreP-2 gradbena parcela v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela pa z uničenjem vseh stavb, katerim pripada. Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji. Ob navedenem moramo opomniti, da gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice. Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele stavbe, imetnika stavbne pravice, države ali občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti (185. člen ZUreP-2).
- 73** Kot določa ZUreP-2 občina izda soglasje za spreminjanje meje parcele (187. člen ZUreP-2). Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo zemljišč, ki je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta. Za spreminjanje meje parcele se štejejo geodetski postopki združitve in delitve parcel, izravnave meje ter pogodbene komasacije. Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč. Ob navedenem je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele pridobiti tudi za spreminjanje mej zemljiških parcel na območjih, ki jih določi občina z odlokom. Območje mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Obvezo za pridobitev soglasja na tem območju občina vpiše na parcele v zemljiškem katastru. Ne glede na določbe prvega odstavka 186. člena ZUreP-2 se lahko kot navedeno območje opredeli tudi območje iz druge alineje 135. člena ZUreP-2. Ne glede na tretji in četrti odstavek 186. člena ZUreP-2 soglasja za spreminjanje meje parcele ni treba pridobiti ob parcelaciji zaradi razlastitve ali komasacije (186. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti, da Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva mora vsebovati grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, obrazložitev namena spremembe meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom ter podatek o površini starih in novih parcel. Če občina v predpisanem roku ne odloči o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določbami občinskega prostorskega izvedbenega akta (186. člen ZUreP-2).

## **2.12 Preskrba in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih**

### **2.12.1 Načrt preskrbe z zemljišči**

- 74** Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja z zemljišči. Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let. Navedeni načrt preskrbe pripravi občina na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov in na podlagi demografskih napovedi, sprejme ga pa občinski svet. Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelajo naslednje strokovne podlage: • analiza stanja stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč; • predvideni demografski razvoj v občini; • predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih; • predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture; • predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij; • potrebe po stavbnih zemljiščih za prebivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja); • potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti; • potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe; • potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine. Načrt preskrbe zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del, in je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike po tem zakonu ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (188. člen ZUreP-2).

### **2.12.2 Predkupna pravica države in občine**

- 75** Občina lahko določi območje predkupne pravice: • na stavbnih zemljiščih; • na ureditvenem območju naselja; • na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; • na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN. Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru (189. člen ZUreP-2). Na tem mestu moramo opomniti, da občina ne more uveljaviti predkupne pravice: • če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali

posvojencu; • če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture ali • pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po ZUreP-2.

- 76** Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po ZUreP-2, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišče 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. Navedena določba 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. Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda skladno z določbami zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakona, ki ureja gozdove (191. člen ZUreP-2).

### 2.12.3 Razlastitev in omejitev lastninske pravice

- 77** Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in če je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Na tem mestu moramo opomniti, da razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena. Ne glede na navedeno, 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 ZUreP-2, če zakon ne določa drugače (192. člen ZUreP-2). Ob navedenih pogojih se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene: • za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra; • za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami; • za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture; • za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj. Poleg razlastitvenih navedenih namenov, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe navedenih prostorskih ureditev. Za prevzem navedenih objektov in omrežij se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja (iz prve do tretje alineje prvega odstavka 193. člena ZUreP-2).
- 78** Šteje se, da je javna korist za nepremičnine izkazana: • če so predvidene v DPN, OPN, OPPN ali prostorskem aktu iz četrtega odstavka 59. člena ZUreP-2, če so ti akti pripravljani tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru, ali • če je bilo zanje izdano celovito dovoljenje. Če prostorski akt ni pripravljen za navedeno natančnostjo, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka 193. člena ZUreP-2, ali če gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev iz 81. člena ZUreP-2, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če občinski svet za konkretno nepremičnino sprejeme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist. Občinski svet mora pred sprejetjem navedenega sklepa le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način. V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov. Ne glede na navedene določbe se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin (iz prve alineje prvega odstavka 193. člena ZUreP-2) izkazana pri že zgrajenih objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture ali njihovih delih, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture (194. člen ZUreP-2).
- 79** Skladno z določili ZUreP-2 je razlastitveni upravičenec država ali občina. Razlastitveni zavezanec pa je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države. 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. Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do

konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ mora osebo na to opozoriti. Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse udeležene osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke (195. člen ZUreP-2).

### 2.12.3.1 Razlastitveni postopek

- 80** O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote in na drugi stopnji ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače (196. člen ZUreP-2). Lokalna samouprava, občina, občinski svet, župan, občinska uprava, pristojnosti, urejanje prostora, prostorsko načrtovanje. Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec (občina) ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami ZUreP-2, ki urejajo odškodnino za razlastitev. Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec (občina) ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc. Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec (iz drugega odstavka 47. člena ZUreP-2), razlastitveni upravičenec in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej (197. člen ZUreP-2) (197. člen ZUreP-2).
- 81** Ob navedenem moramo opomniti, da upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, na predlog razlastitvenega upravičenca (občine), v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če: • v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan, • je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni razglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno, • ni mogoče ugotoviti stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika, • je lastnik nepremičnine odsoten v tujini in nima zastopnika ali pooblaščenca v Republiki Sloveniji, • ne prebiva na naslovu v Republiki Sloveniji oziroma na stalnem ali začasnem naslovu v tujini ali • gre za naknadno najdeno premoženje istega lastnika, dodatni sklep o dedovanju pa še ni bil izdan (198. člen ZUreP-2).
- 82** Če razlastitveni upravičenec (občina) ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme razlastitveni upravičenec vložiti zahtevo za razlastitev, s čimer se začne razlastitveni postopek. Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti: • seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige; • izvleček iz ustreznega prostorskega akta (iz prvega odstavka 194. člena ZUreP-2), ki je podlaga razlastitvi, v primerih iz drugega odstavka 194. člena ZUreP-2 pa še sklep vlade ali občinskega sveta; • razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage; • roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev in • ponudbo iz 197. člena ZUreP-2. V razlastitvenem elaboratu 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. Zahtevo za razlastitev lahko poda tudi razlastitveni zavezanec (občina), če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 193. členu ZUreP-2, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno. Zahteva se lahko vložijo, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva na ureditev zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Ustrezno cenitev nepremičnin in morebiten načrt ter izvedbo parcelacije upravni organ s sklepom naloži razlastitvenemu upravičencu (199. člen ZUreP-2). Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe. Na predlog razlastitvenega upravičenca (občine) upravni organ odloči tudi o položitvi zneska iz tretjega odstavka 205. člena ZUreP-2 pri sodišču ali notarju. Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka. 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 (200. člen ZUreP-2).
- 83** Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca (občine) ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej,

parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve. Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom predlagatelja izvedbe pripravljalnih del na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in navedene odločbe. O začetku pripravljalnih del izvajalec le-teh pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj osem dni pred začetkom izvajanja del. Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je predlagatelj izvedbe pripravljalnih del dolžan plačati odškodnino po pravilih civilnega prava. Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj izvedbe pripravljalnih del pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo, ki jo na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče odmeri v nepravdnem postopku, če v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini (201. člen ZUreP-2).

- 84** 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 razlaščajajo. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlaščenih nepremičnin, če se o tem dogovorijo stranke postopka, in rok za začetek gradnje objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana (203. člen ZUreP-2). Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi. Na tem mestu moramo opomniti, da lahko razlastitveni upravičenec (občina) prevzame posest na razlaščenih nepremičninah šele tedaj, ko plača odškodnino (iz 206. člena ZUreP-2) ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če v odločbi o razlastitvi ni določen drugačen rok. Razlastitveni zavezanec mora izročiti razlastitvenemu upravičencu razlaščeno nepremičnino prosto vseh stvari, ki niso sestavina te nepremičnine (204. člen ZUreP-2).
- 85** Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 193. člena ZUreP-2, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, se izvede nujni razlastitveni postopek, v katerem odloča upravni organ prednostno, pritožba zoper razlastitveno odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače. Razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka morata biti v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložena in utemeljena. Nujni postopek se uporabi tudi za namen prevzema nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 193. člena ZUreP-2, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture in imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Pritožba zoper odločbo o razlastitvi ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti tudi v primeru, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine. Varščina se vračuna v odškodnino za razlaščeno nepremičnino, če pa jo presega, se v preseženem delu vrne razlastitvenemu upravičencu. V navedenih primerih iz upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranki napoti na pravdo. Glede vsebine in drugih značilnosti navedenega sporazuma se smiselno uporabljajo določbe 207. člena ZUreP-2 (205. člen ZUreP-2).
- 86** Kot je določeno z 206. členom ZUreP-2 lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina. Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo. Odškodnino in upravičene stroške, nastale z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec (občina). Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču (206. člen ZUreP-2).
- 87** Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu. V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem mora razlastitveni upravičenec izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščeno nepremičnino ali izročiti nadomestno nepremičnino. Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca. Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejetju sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve. Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.

Če v dveh mesecih po navedenem pozivu 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 ZUreP-2).

- 88** Če 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 enake določbe uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca. Ne glede na nadomestilo v naravi pa 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 (208. člen ZUreP-2).
- 89** Kot izhaja iz določil 209. člena ZUreP-2 je treba v odločbi o razlastitvi navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo. Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike navedenih pravic, ki lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve in 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. Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe ZUreP-2, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino. Če se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, mora razlastitveni upravičenec takšni osebi zagotoviti enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, pogoji za prenehanje pogodbe in podobno, tako da je osebi zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Poleg tega ima takšna oseba tudi pravico do odškodnine za stranske stroške. Navedena oseba se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice (209. člen ZUreP-2).

### 2.12.3.2 Omejitev lastninske pravice

- 90** Za namene iz 193. in 238. člena ZUreP-2 se lahko lastninska pravica na nepremičnini omeji s pravico uporabe za določen čas. Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe ZUreP-2, ki veljajo za služnost v javno korist (210. člen ZUreP-2). Skladno z določili 211. člena ZUreP-2 se lahko lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist. S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za gradnjo ali nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture. Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec (občina) ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti. Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo v javno korist je treba priložiti: • seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, s njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige; • izvleček iz DPN, uredbe o varovanem območju, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi; • opredelitev trajanja in načina služnosti in • ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi. 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. Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni postopek iz 205. člena ZUreP-2. V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog lastnika nepremičnine. Če ni v 211. členu določeno drugače, se glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe ZUreP-2 o razlastitvi (211. člen ZUreP-2).

### 2.12.4 Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

- 91** Če razlastitveni upravičenec v roku iz 203. člena ZUreP-2 ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnemu za razlastitev. V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je mogoče zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine (212. člen ZUreP-2). O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec (občina) in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 207. člena ZUreP-2. Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec

(občina) ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki če zahtevi ugodi, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku (213. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti, da lahko razlastitvi upravičenec (občina) upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev, predlaga, da ukine pravico dočasne uporabe (iz 210. člena ZUreP-2) ali služnost v javno korist (iz 2111. člena ZUreP-2), če se izkaže, da navedeni pravici nista nujno potrebni za izvedbo namena, zaradi katerega sta bili ustanovljeni (214. člen ZUreP-2).

## 2.13 Finančna sredstva zemljiške politike

### 2.13.1 Komunalni prispevek

**92** Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini. Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja se lahko odmeri, če je stavbno zemljišče oziroma objekt v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. Komunalna oprema iz programa opremljanja se šteje za novo, dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oziroma zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN ali OPPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je bil program opremljanja sprejet.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in: • je vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto, • je predmet pogodbe o opremljanju, • za katero občina in zavezanec skleneta medsebojno pogodbo o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2, ne glede na to ali je ta komunalna oprema vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto, ali • je že zgrajena v obsegu kot to določa program opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak nivo oskrbe, v kolikor se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja. S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja ali pogodba o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Ob navedenem moramo opomniti, da način izračuna in odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo podrobneje določi vlada (216. člen ZUreP-2).

**93** Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pa je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini in se odmerja na območju celotne občine. Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme. Določi se na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pa je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na obstoječo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Način izračuna in odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pa podrobneje določi vlada (217. člen ZUreP-2).

**94** Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so: • stroški obstoječe komunalne opreme, • preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in • merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Skladno z določili 218. člena ZUreP-2 se podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določijo za oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine.

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo sprejme občinski svet z odlokom najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN. Ob navedenem moramo opomniti, da občina posreduje sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njihovi uveljavitvi. Vsebino podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo podrobneje predpiše vlada (218. člen ZUreP-2).

- 95** Občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja teh podlag odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister. Ob navedenem moramo opomniti, da občina, ki nima sprejetih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, ne more odmerjati komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi programa opremljanja. Navedene podlage se določijo na podlagi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (219. člen ZUreP-2).
- 96** Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pa je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Ob navedenem je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi: • zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja v kolikor se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, • investitor, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, za katero ni izdelan program opremljanja, pa se nova komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo (220. člen ZUreP-2).
- 97** Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerna odločba je izvršilni naslov. Zahtevi zavezanca ali obvestilu o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge. (4) Zoper odmerno odločbo pa je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni. Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v navedenem, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja (221. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti na določila 222. člena ZUreP-2. Slednji določa, da mora pristojni občinski upravni organ komunalni prispevek z odmerno odločbo po uradni dolžnosti, kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Pri odmeri komunalnega prispevka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Komunalni prispevek lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni (222. člen ZUreP-2).
- 98** V skladu z določili 223. člena ZUreP-2 lahko občina po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, odmeri akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča. Pri odmeri komunalnega prispevka za potrebe gradnje se akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva v delu komunalnega prispevka za opremljanje zemljišča, ki odpade na gradbeno parcelo (223. člen ZUreP-2).
- 99** Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, v primeru ko ta še ni zgrajena in predana v upravljanje, ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. S pogodbo se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo



iz programa opremljanja. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo (224. člen ZUreP-2).

- 100** Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Ob navedenem lahko občina predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Delno oprostitev plačila komunalnega prispevka lahko občina predpiše do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta. Ob navedeni oprostitvi mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna (227. člen ZUreP-2).
- 101** Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta. Pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, kjer investitor in občina za komunalno opremo iz programa opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju in zaradi etapne gradnje stavb vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe v prvi etapi gradnje, investitorju za preplačana sredstva izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, s katerim se mu upošteva pretekla vlaganja pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pri nadaljnji realizaciji gradnje stavb na tem območju. Pretekla vlaganja se investitorju upoštevajo le, če predhodno izpolni vse obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opremljanju. Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev (228. člen ZUreP-2).
- 102** Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (229. člen ZUreP-2).

### 2.13.2 Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča

- 103** Občina lahko z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, na katerih se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča (230. člen ZUreP-2). Kot neizkoriščeno stavbno zemljišče se šteje zemljišče: • ki je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče vsaj tri leta, • na njem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje, • samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskimi akti in • se nahaja v območju, v katerem se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča (231. člen ZUreP-2). Območje, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča, določi občina z odlokom na podlagi ciljev in prioritet prostorskega razvoja občine, kot jih določajo prostorski akti in drugi razvojni akti, trendov prostorskega razvoja ter na podlagi bilance površin. Območje mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Občina lahko določi območje z OPN ali s samostojnim odlokom. Če določi območje s samostojnim odlokom, ga v postopku priprave javno razgrne in obravnava ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno razgrnitev in obravnavo osnutka OPN. Območje odmerjanja takse se vodi v evidenci stavbnih zemljišč (232. člen ZureP-2).
- 104** Takso na neizkoriščena stavbna zemljišča plačuje lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice na njem v območju plačevanja takse za neizkoriščena stavbna zemljišča. Višino takse pa določi občina z odlokom, ki mora biti uveljavljen pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja. Občina pri določanju višine takse upošteva podrobnejšo namensko rabo prostora. Taksa znaša največ 0,3 eurov na m<sup>2</sup> neizkoriščenega stavbnega zemljišča, plačuje pa se jo do 31. marca za preteklo leto (234. člen ZUreP-2). Občina odmeri takso za neizkoriščeno stavbno zemljišče zavezancu z odločbo po uradni dolžnosti. O zemljiščih, za katera se z odločbo določi plačevanje takse na neizkoriščena stavbna zemljišča, občina vodi javno evidenco, ki je povezljiva z evidenco stavbnih zemljišč (235. člen ZUreP-2). Ob navedenem moramo opomniti, da se taksa ne plačuje za zemljišča v lasti občine in se tudi ne plača za leto, v katerem lastnik nepremičnine ali imetnik stavbne pravice pridobi

pravnomočno gradbeno dovoljenje (235. člen ZUreP-2). V skladu z določili 237. člena ZUreP-2 taksa pripada proračunu občine, v kateri se zemljišče nahaja. Prihodki iz naslova takse pa so namenski vir občine za financiranje ukrepov zemljiške politike.

## 2.14 Prenova in urejenost prostora

### 2.14.1 Ukrepi pri prenovi

**105** Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje. Skladno z navedenim se občina in lastniki nepremičnin na območju prenove dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo. Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina med prenovo začasno omeji pravico uporabe nepremičnine, če je to potrebno zaradi nemotene tehnične izvedbe prenovitvenih del oziroma zaradi varnosti uporabnikov nepremičnin. S pogodbo med občino in lastnikom nepremičnine 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. Če je lastniku navedena nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti škodo, ki nastane z omejitvijo uporabe nepremičnine, ali zagotoviti enakovredne nadomestne prostore za nemoteno opravljanje dejavnosti. Če pa lastnik nepremičnine le-to uporablja za prebivanje in je zaradi prenove prebivanje onemogočeno, mora občina njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno prebivališče. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine se v tem primeru ne prizna. Občina po sprejetju OPPN za potrebe izvedbe posegov v prostor v okviru projekta prenove zagotovi transparentno in sprotno obveščanje, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci, vključenimi v prenovi, in s širšo javnostjo. Občina za ta namen vzpostavi spletno stran, v kateri so na pregleden način vključeni vsi podatki, vključno s finančnimi elementi projekta prenove. Občina zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva več ljudi (238. člen ZUreP-2).

### 2.14.1 Ukrepi pri prenovi

**106** Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje podobe naselja in krajine ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega načrta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi vzdrževanje (240. člen ZUreP-2). Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč, takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih kvarno vplivajo na podobo naselja in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela (241. člen ZUreP-2). 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. Pred izdajo odločbe prejšnjega odstavka občina preveri, ali so izpolnjeni pogoji za njeno izdajo, in navedeni osebi svetuje, kako naj bi se ukrepi, kot naj bi bili odrejani, izvajali in kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takšnih del zavezanec ne bi mogel iz gospodarskih in drugih razlogov izvesti sam in o nameravani izdaji seznaniti lastnika nepremičnine. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine. Vzdrževalna dela je mogoče odrediti, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in vsaj eno merilo po tretjem odstavku 242. člena ZUreP-2. Če ima občina sprejet odlok o urejanju podobe naselja in krajine po tem zakonu in je nepremičnina v območju veljavnosti takega odloka, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila po tretjem odstavku 242. člena ZUreP-2 izpolnjen. Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati na podlagi kulturnovarstvenega soglasja organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Če se med izvedbo postopka odreditve vzdrževalnih del ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, šteje za nelegalno ali neskladno gradnjo in je bil zoper njenega lastnika v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, že izrečen ustrezen inšpekcijski ukrep, občina postopek odreditve vzdrževalnih del prekine, in sicer vse dotlej, dokler se takšen inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi. 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 (243. člen ZUreP-2).

## 2.15 Raba javnih površin in grajeno javno dobro

### 2.15.1 Splošna in posebna raba javnih površin

**107** Splošna raba javnih površin je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem. Splošna raba javnih površin v javni lasti se izvaja skladno z namenom ter pod pogoji in omejitvami, kot jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi. Občina lahko z odlokom predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin. Posebna raba javnih površin je raba, ki glede na vrsto javne površine bistveno ne zmanjšuje ali posega v splošno rabo le-te, in s katero se na njej omogoča trajno ali začasno izvajanje gospodarskih in družbenih dejavnosti, izvajanje posegov na objektih, ki mejijo na javno površino, in druge posege in aktivnosti, kot na primer: • postavitve gostinskih vrtov; • postavitve objektov, opreme in naprav za prodajo in oglaševanje izdelkov in storitev; • postavitve polnilnih točk ter odjemnih in oddajnih mest za vozila; • postavitve gradbenih odrov in gradbišč; • izvedbo javnih prireditev; • izvedbo snemanj; • prirejanje razstav (244. člen ZUreP-2).

### 2.15.2 Grajeno javno dobro

**108** Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava. Občinski svet izda navedeni sklep na zahtevo, ki jo lahko vložijo župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta zemljišča, objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano, in izpis iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali katastra gospodarske javne infrastrukture. Pred izdajo odločbe občina na zemljišču, objektu ali njegovem delu pridobi lastninsko ali drugo ustrezno pravico, ki omogoča takšno splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra in kot jo za pridobitev statusa grajenega javnega dobra določajo področni predpisi. Če v skladu z navedenim za pridobitev statusa grajenega javnega dobra ni potrebna lastninska pravica občine, se v aktu, s katerim se pridobi druga ustrezna pravica, opredeli splošna raba grajenega javnega dobra, pogoje in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnino zaradi omejitve lastninske pravice in vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra. Ugotovitvena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora vsebovati tudi navedbo številke zemljiške parcele oziroma parcel, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, in številko objekta ali njegovega dela, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena. Ob navedenem moramo opomniti, da 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 (245. člen ZUreP-2).

**109** Zemljišče, objekt ali njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik ali upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom. V primeru iz tretjega odstavka 245. člena ZUreP-2 se občina z lastnikom nepremičnine dogovori tudi o vzdrževanju njenega primerne stanja (246. člen ZUreP-2).

**110** Grajenemu javnemu dobru se status lahko odvzame smiselno po postopku iz 245. člena ZUreP-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. Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se uredi zemljišče ali zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem lahko odvzame. Če raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti preseže namen splošne rabe po ZUreP-2 in pogoje in omejitve iz dogovora, lahko lastnik zahteva bodisi odstop od dogovora in ukinitve statusa grajenega javnega dobra, bodisi odškodnino, bodisi lahko občini predlaga, da grajeno javno dobro prevzame v last, razen če ta predstavlja gradbeno parcelo njegove stavbe (247. člen ZUreP-2).

## 2.16 Raba javnih površin in grajeno javno dobro

**111** Za opravljanje nalog države in podporo občinam ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem, ki vsebuje: • podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov; • podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov; • podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč; • podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci

dejanske rabe poseljenih zemljišč; • seznam zbirk podatkov o pravnih režimih in tiste podatke o pravnih režimih iz seznama zbirk podatkov o pravnih režimih, ki jih upravljavci zbirk podatkov posredujejo v prostorski informacijski sistem; • druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike. Navedeni podatki so povezani s podatki o nepremičninah (248. člen ZUreP-2). Skladno z določili 249. člena ZUreP-2 občine z ministrstvi, nosilci urejanja prostora, inšpekcijskimi službami in drugimi udeleženci pri urejanju prostora in graditvi zagotavljajo medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za potrebe vodenja postopkov v skladu z ZUreP-2 in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in poslujejo v skladu s predpisom vlade, s katero predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, pravila vodenja postopkov in storitev ter medopravilnost podatkov in storitev (249. člen ZUreP-2)

**112** Skladno z določili 252. člena ZUreP-2 občina za prostorsko načrtovanje, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč, ki vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih zemljiščih. Navedeni podatki predstavljajo temeljne podatke za: • načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih aktov; • načrtovanje komunalne opreme; • izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih; • vrednotenje stavbnih zemljišč; • evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru. V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo podatki o: • območju zemljišča, • lastnostih zemljišča, • povezavi z nepremičninami in • drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence. V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo za nepozidana zemljišča tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 142. členom ZUreP-2. Podatke o gradbenih parcelah stavb v evidenci stavbnih zemljišč vzdržuje ministrstvo. Druge podatke o pozidanih zemljiščih in podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka. Ministrstvo pa za potrebe vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov iz monitoringa posegov v prostor, opravljenega v skladu z 255. členom ZUreP-2 (252. člen ZUreP-2).

**113** Ob navedenem so občine upravljavci zbirk podatkov o pravnih režimih (254. člen ZUreP-2).

## **2.17 Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja**

**114** Za ugotavljanje stanja in smernic prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja ter pripravo poročila o prostorskem razvoju (257. člen ZUreP-2). Skladno z navedenim lokalne skupnosti vsake štiri leta pripravijo poročilo o prostorskem razvoju na njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in smernic prostorskega razvoja občine, analizo izvajanja občinskih prostorskih aktov ter predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov in ga objavijo na krajevno običajen način. Poročilo pripravijo občine, ki imajo veljaven občinski prostorski plan, pri drugih občinah pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana (258. člen ZUreP-2).

## **2.18 Informacije s področja urejanja prostora**

### **2.18.1 Lokacijska informacija**

**115** Lokacijska informacija vsebuje podatke o izvedbeni regulaciji prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču, in sicer: • podatek o namenski rabi prostora, • podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča in podatek o tem, ali se zemljišče nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče, če gre za stavbo zemljišče, • prostorske izvedbene pogoje, • podatke o pravnih režimih, • podatke o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja, • podatek o tem, ali se zemljiška parcela nahaja v območju, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele in • podatek o tem, ali se zemljiška parcela nahaja v območju predkupne pravice občine. Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta. Če se za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, se to v lokacijski informaciji posebej navede. Lokacijsko informacijo

izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse. Na tem mestu moramo opomniti, da obliko lokacijske informacije podrobneje predpiše minister (259. člen ZUreP-2).

### **2.18.2 Potrdilo o namenski rabi zemljišča**

**116** Potrdilo o namenski rabi zemljišča izda občina in vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa OPN, ter podatek o začasnih ukrepih za zavarovanje prostorskega načrtovanja in predkupni pravici občine. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela OPN. Če se za zemljišče, na katero se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe prostorskega akta, je to treba v potrdilu posebej navesti. Ob navedenem moramo opomniti, da ima potrdilo o namenski rabi zemljišča naravo potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse (260. člen ZUreP-2).

### **2.18.3 Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele**

**117** Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele izda občina in vsebuje podatke o namenski rabi parcele, določbe prostorskega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, ter navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilo se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega akta. Navedeno potrdilo ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse (261. člen ZUreP-2).

## **2.19 Nadzor**

**118** 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 (262. člen ZUreP-2).

### **Ključne besede**

Lokalna samouprava, občina, občinski svet, župan, občinska uprava, pristojnosti, urejanje prostora, prostorsko načrtovanje.

### **Uporabljene kratice**

ZUreP-1 - Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/ (Uradni list RS, št. 61/2017).

### **Viri**

#### **Ustava in zakoni**

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 75/2016).

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/ (Uradni list RS, št. 61/2017).